



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**

SENTENCIA No 05 (SEGUNDA INSTANCIA)

JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Santiago de Cali, veinte (20) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Rad. 760014003016201800433-01

I. ASUNTO

El Juzgado, procederá a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra **la sentencia No. 169** proferida en audiencia **del 14 del 22 de septiembre de 2020**, por el Juzgado Dieciséis Civil Municipal de Oralidad de Cali, en el proceso **VERBAL DE PERTENENCIA**.

II. LA DEMANDA

El señor **JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA** mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.109.425, por intermedio de apoderado judicial, instaura demanda **VERBAL DE PERTENENCIA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO** contra **INDETERMINADOS**.

1. Las pretensiones

***"Primera:** Que se declare que el señor JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA, de condiciones civiles ya anotadas, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el bien inmueble ubicado en la calle 46 entre las carreras 49 y 49 A, de Cali, determinado y alinderado en el hecho SEGUNDO con ocasión de la prescripción adquisitiva de dominio ejercida por más de 20 años, por parte de este demandante.*

***Segunda:** Que, como consecuencia de lo anterior, solicito que se ordene el registro de la sentencia con la inscripción de la propiedad del demandante, señor JOSE CONRADO*

VALENCIA SANTA, ORDENANDO A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS QUE ABRA LA RESPECTIVA MATRÍCULA INMOBILIARIA, conforme a la información que se reporte o recoja de la práctica de las pruebas del proceso.

Tercera: Que se condene en costas a la parte demandada”.

2. Hechos:

Los fundamentos fácticos relevantes de las pretensiones son los siguientes:

"Primero: El señor JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA ha poseído el bien materia de la presente acción de prescripción adquisitiva de dominio desde el día 6 de noviembre de 1995, en que en junto con el señor JORGE EMILIO SERRANO ECHEVERRY, compraron mediante venta real y enajenación la posesión que les hiciera el señor JOSE ARLES SANCHEZ COLORADO sobre el lote de terreno que se desprende de otro de mayor extensión ubicado en la calle 46 con carreras 49 y 49 A, del Barrio Mariano ramos

Segundo: Se trata del inmueble ubicado en la calle 46 entre carreras 49 y 49 A, de Cali, SIN MATRÍCULA INMOBILIARIA, el cual consta de los siguientes linderos según carta catastral: NOROESTE: Con la calle 46 en 16 metros en parte y 27,20 metros con el señor JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA (demandante). NORESTE: Con la carrera 49 en 12 metros. SURESTE: En 40 metros con los inmuebles ubicados en la carrera 49 # 46-30 y Carrera 49 A # 46-29 y ESTE: En 25 metros con la carrera 49. Con un área de 848 mtrs². Actualmente al no tener M.I, ni ficha catastral no tiene nomenclatura y por tanto se ubica conforme al plano adjunto y la descripción de los linderos.

Tercero: El bien inmueble, materia de la presenta acción de pertenencia no figura con matrícula inmobiliaria, toda vez que para dar cumplimiento al requisito formal de la demanda de pertenencia a que se contrae el numeral 5º del artículo 375 del C. G.P, al dirigir la solicitud a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, se obtuvo la siguiente respuesta:

Según consulta de la base de datos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, de fecha 12 de enero de 2018, mediante el cual, *CERTIFICA:*

*"Que revisado el índice de inmuebles que se llevan en esta oficina, establecidos de conformidad con lo dispuesto en la ley 1579 de 2012 y que en esta oficina empezó a regir del 1º de septiembre de 1976 (medio magnético), de acuerdo con la información y datos suministrados por el interesado, Predio ubicado en Calle 46 entre carreras 49 y 49 A, del barrio ciudad Córdoba, en el Municipio de Cali. **No registra folio de matrícula inmobiliaria alguna, por lo tanto LA INEXISTENCIA DE PLENO DOMINIO Y/O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES SOBRE EL MISMO, NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA NATURAL O JURIDICA INSCRITA COMO TITULAR DEL DERECHO DE DOMINIO DEL CITADO BIEN INMIEBLE**" (mayúscula y negrillas son del texto original).*

Ante esta certificación, el demandante solicitó, se aclare y complemente el certificado de que trata el artículo 375 del Código General del Proceso que se expidió sobre el inmueble ubicado en la calle 46 entre carreras 49 y 49 A, habida cuenta que parte del predio es de su propiedad debidamente registrada y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-968013, dando respuesta el día 25 de enero de 2018 en los siguientes términos:

"CERTIFICA:

*"Que revisado el índice de inmuebles que se llevan en esta oficina, establecidos de conformidad con lo dispuesto en la ley 1579 de 2012 y que en esta oficina empezó a regir del 1º de Septiembre de 1976(medio magnético), de acuerdo con la información y datos suministrados por el interesado, Predio ubicado en Calle 46 entre carreras 49 y 49 A, del barrio ciudad Córdoba, en el Municipio de Cali. **No registra folio de matrícula inmobiliaria alguna, por lo tanto, LA INEXISTENCIA DE PLENO DOMINIO Y/O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES SOBRE EL MISMO, NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA NATURAL O JURIDICA INSCRITA COMO TITULAR DEL DERECHO DE DOMINIO DEL CITADO BIEN INMIEBLE**"*

*Cabe advertir que, si se trata de un predio de **naturaleza baldía**, solo se puede adquirir por resolución de Adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras- ANT Artículo 65 de la Ley 160 de 1994 (en caso de que su característica sea **RURAL**) o por Adjudicación o venta realizada por entidad territorial correspondiente (Municipio) Artículo 123 de la Ley 388 de 1987 en caso de que su característica sea URBANA).*

Lo anterior en virtud de lo dispuesto por el Numeral 4 del Artículo 375 de la Ley 1564 de 2012(código General del proceso) dado que los predios Baldíos de la Nación son IMPRESCRIPTIBLES

Se expide a petición del interesado, en Santiago de Cali, a los Veinticinco (25) Días del mes de Enero, del año Dos Mil Dieciocho (2018)."

Cuarto: *Conforme a lo anterior, es decir, al no figurar el inmueble con matrícula inmobiliaria y no figurar registrada la propiedad a nombre de persona alguna, es que la demanda se dirige contra PERSONAS INDETERMINADAS.*

Quinto: *Una vez el señor JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA compró la posesión del inmueble, fue despojado de la posesión, por miembros de la Junta de Acción Comunal, por lo que se vio obligado a iniciar el trámite de Demanda Administrativa de Lanzamiento por Ocupación de Hecho ante la Alcaldía de Santiago de Cali, Secretaria de Gobierno Municipal, Inspección Sexta Superior de Policía Municipal, la cual mediante Resolución 024 del 27 de diciembre de 1995 admite la demanda y fija fecha para el día 4 de enero de 1996 para ordenar el lanzamiento por Ocupación de hecho en favor de los demandantes JOSE CONRADO VALENCIA Y JORGE EMILIO SERRANO ECHEVERRY en contra de la señora LUZ ELIDA RUIZ, la cual se finiquita el día 5 de marzo de 1996, reconociendo la posesión de los demandantes y denegando la oposición que algunos miembros de la Junta de Acción Comunal del Barrio Ciudad Córdoba interpusieron en la diligencia de entrega. La argumentación de la Inspección de Policía se basa en el hecho de que es un bien que había sido explotado como parqueadero por particulares, condición del inmueble que en la explotación del mismo se mantiene a la fecha.*

Sexto: *El señor JORGE EMILIO SERRANO ECHEVERRY mediante declaración extrajuicio declara que la parte de la posesión por el comprada no la hizo efectiva,*

toda vez que no le interesó la sociedad con el señor JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA quien le devolvió los dineros de que inversión y por tanto su posesión plena data de dicha fecha, **esto es marzo de 1996**, ya que no se requiere para el presupuesto objetivo del tiempo de prescripción la suma de posesiones

Séptimo: Es por lo anterior que se considera al señor JOSE CONRADO VALENCIA SANTA es poseedor de manera pacífica, sin violencia, tranquila, sin interrupción, pública e ininterrumpida conforme lo dispone el artículo 2531 del Código Civil.

Octavo: En el certificado expedido por la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cali que se anexa correspondiente al inmueble ya descrito, y que no figura tener matrícula inmobiliaria y por tanto propietario, por obvias razones no figura que el mismo este gravado con hipoteca por lo tanto no hay acreedores hipotecarios o titulares de otros derechos reales por citar al proceso.

Noveno: El demandante JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA, mayor de edad, vecino, domiciliado y residente en Cali, identificado con la cc 19.109.425, es poseedor del inmueble ubicado en la calle 46 entre carreras 49 y 49 A, de Cali, desde hace aproximadamente 22 años.

Decimo: El demandante JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA en calidad de poseedor es quien ejerce los actos de señorío al tener a su nombre y explotarlo directamente en calidad de señor y dueño el inmueble, sin reconocer dueño ajeno.

Décimo Primero: El demandante adquirió parte del lote ubicado en la calle 46 entre carreras 49 y 49 A de Cali, por compra hecha a UNION DE VIVIENDA POPULAR según escritura pública No. 2697 del 25 de septiembre de 2017 de la notaría 13 de Cali. De este predio el señor JOSE CONRADO VALENCIA lo venía explotando como parte del parqueadero que funciona en todo el predio, lo que permite inferir de los actos de señor ejercidos por este sobre todo el predio.

Décimo Segundo: Los servicios públicos actualmente se encuentran en trámite, dado que, ante la reciente tradición de parte del predio al demandante por parte de la oficina de Intervenidas, apenas se tramita la nomenclatura y luego se instalan los servicios públicos”.

3. La contestación de la demanda.

Los indeterminados, a través de curador ad litem, Dra. **LUZ DARY OCAMPO LOZANO** contestó la demanda, sin embargo, no formuló oposición a las pretensiones ni excepciones de mérito.

4. La sentencia apelada.

El Juez de primera instancia, denegó las suplicas de la demanda.

En síntesis, y una vez que encontró acreditados los presupuestos procesales y luego de hacer referencia a las normas sustanciales, procesales y la jurisprudencia, sobre la ineficiencia del mecanismo de la prescripción sobre bienes imprescriptibles o de la propiedad de las entidades de derecho público, consideró, lo siguiente:

"Arribando al caso que nos ocupa, nuestra atención resulta imperioso establecer a través del material probatorio adosado al expediente y a lo regulado por el legislador, si el bien materia de usucapión puede ser obtenido por el aquí demandante, señor JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA, por el modo extraordinario adquisitiva de dominio.

Para ello, este despacho, retoma las manifestaciones expuestas por la parte demandante, en su escrito de demanda, en la que, de manera clara, en el hecho primero indica:" que, el aquí demandante compro mediante venta real y enajenación la posesión del bien."

En el hecho tercero de la misma, se afirma también que, "el bien materia de la presente acción no figura con matrícula inmobiliaria, y como soporte de lo dicho, transcribe lo certificado por la oficina de registro de instrumentos públicos en misiva de febrero 12 de 2018, aclarando que el 25 de febrero de la misma anualidad, agregando que, el señor JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA, es poseedor y ejerce actos de señor y dueño y quien tiene el bien a su nombre y lo ha venido explotando, como parte del parqueadero que funciona en todo el predio que, según lo indica en los hechos 10 y 11.

Ahora bien, dentro de la misma diligencia de interrogatorio de parte y en el mismo proceso, se establece claramente, que efectivamente, dicho bien inmueble, no tiene folio de matrícula inmobiliaria, no cancela impuestos, no posee servicios públicos.

Dentro de los fundamentos jurídicos, sobre los cuales se edifica la prescripción en este asunto, el demandante acude a los artículos 1, 2 de la ley 200 de 1936

A partir de lo anterior, es menester señalar que, desde el escrito de la demanda, mediante el caudal probatorio allegado, tanto por el demandante, como, por el legalmente recaudado por este despacho, queda firmemente establecido que, el bien a prescribir, desde el momento de instaurarse la demanda hasta el día de hoy, no registra titular alguno ante la autoridad competente, y consecuentemente, ante la misma, sin identificación de matrícula inmobiliaria; luego entonces, se colige que, a partir de las distintas normas abordadas, el bien pretendido en prescripción, no corresponde a un bien privado y contrario a ello, ante la ausencia de propietario, se debe concluir que estamos ante un bien baldío.

Cierto es, que, esta instancia, al momento de evacuar la prueba de la inspección judicial, pudo establecer la posesión ejercida por el señor JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA, sobre el bien aquí involucrado, verificando efectivamente la existencia de explotación material, destinada a uso de parqueo de vehículos automotores; sin embargo, es de advertir que, no es determinante para este despacho, el mencionado ejercicio de posesión, como señor y dueño por parte del demandante, mediante la explotación del bien inmueble, para acceder a lo pretendido, pues, debiese entender, que lo reglado en el artículo 1 de la ley 200 de 1936, viene a ser, un atenuante demostrativo de buena fe, por parte del poseedor, aquí accionante, a efectos de que tal favorabilidad, pueda tener la demostración de la clase del predio y adjudicación a través del trámite administrativo, que debe gestionar ante la entidad encargada para ello, entidad del estado. Esto es, en caso de ser un bien urbano, ante la Agencia Nacional de tierras, o la entidad que haga sus veces”.

Seguidamente, sobre el tema, menciona apartes de la sentencia T-548 de 2006 de la Corte Constitucional.

Finalmente consideró, que:

"La posesión pacífica e interrumpida ante otros, pero dentro del plenario, uno de los requisitos exigidos para la usucapión, no se cumple a cabalidad, pues se aporta el certificado de tradición del registrador, folio ,8 y15, donde consta que el predio de usucapión, no registra y es existente de pleno dominio de titularidad de derechos reales sobre el mismo.

No se puede certificar ninguna persona natural o jurídica inscrita como titular de derecho de dominio del citado bien inmueble”.

Por último, concluye lo siguiente:

"Analizamos las normas que regulan el tema que. aquí se desata de manera armónica y sistemática y se debe concluir, por las razones ampliamente explicadas que, no hay lugar a atender las pretensiones de la demanda y contrario sensu, las mismas han de despacharse negativamente”

Los reparos de la parte demandante apelante son:

"1.Incongruencia de la sentencia, ya que valora en todo el contexto la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, refiriéndose a los requisitos sustanciales, procesales y jurisprudenciales, admitiendo en todas sus manifestaciones el cumplimiento y por tanto denotando la procedencia de la acción deprecada, para finalmente no tener en cuenta la reconocida posesión con todos sus requisitos, denotando una parte considerativa alejada de la decisión, al desconocer finalmente dicha posesión con todos sus requisitos.

2. Indebida valoración de la calidad del predio a usucapir, pues le da el carácter incontrovertible de predio baldío y remitiéndose a la Agencia Nacional de Tierras como la entidad encargada de legalizar el predio, sin distinguir si es un bien de uso público imprescriptible o sencillamente un ejido, que por dicha calidad y ser de ubicación urbana no corresponde a dicha entidad su tradición, sino a la entidad Territorial a la cual corresponde la ubicación del predio. No expone con claridad la diferencia entre bien de uso público y bien baldío, que debe entenderse por ser urbano como un ejido. Apreciaciones que brillan por su ausencia valorativa.

3. En concreto se niegan las pretensiones de la demanda bajo el argumento que por no figurar persona titular del derecho de propiedad y no tener matrícula inmobiliaria no procede la acción adquisitiva de dominio como medio de tradición. Olvida el aquo que por este solo hecho no pueden negarse las pretensiones de la demanda, pues de la prueba abundante en el proceso se desprende que estas falencias en la tradición del inmueble a usucapir, obedecen al agitado tráfico jurídico a que fueron sometidos las

grandes extensiones de tierra, que tuvieron un propietario y una matrícula inmobiliaria de mayor extensión y que por motivos de la urbanización de estos predios, se fueron segregando cualquier cantidad de matrículas inmobiliarias que han conducido a que el predio que se pretende prescribir se encuentre bajo estas condiciones jurídicas, pero no exactamente por ser un bien baldío o mejor un ejido. De allí que no le asista la razón al juzgador de primera instancia al sustentar su decisión bajo este injurídico (sic) argumento.

4. Indebida valoración de la prueba arrimada al plenario. El artículo 176 del CGP, obliga al operador judicial a que las pruebas se valoren en su conjunto dentro de las reglas de la sana crítica, la cual implica las reglas de la experiencia, la lógica y la razón natural. Dentro del conocimiento y ejercicio de la profesión no es común que un predio que se encuentra dentro de una urbanización, que conjunto con un bien privado integran uno de mayor extensión y que es explotado como actividad privada, no haya pertenecido a uno de mayor extensión con su debida matrícula inmobiliaria y titular del derecho de propiedad, pues se encuentra dentro de la misma urbanización.

5. En la parte considerativa por considerar que por ser un bien que no tiene matrícula inmobiliaria y tampoco figura propietario alguno según el certificado expedido por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos se presume según la ley que es un bien baldío. Olvida el operador judicial autor de la sentencia materia de la verticalidad que está aplicando mal la presunción, ya que se convierte en presunción legal, esto es que admite prueba en contrario según lo establecido en el inciso 2º del artículo 166 del CGP, esa prueba en concreto obra en el expediente, como son las actuaciones administrativas, de la jurisdicción Contencioso Administrativa, la jurisdicción civil y toda la prueba documental y testimonial recopilada de manera pletórica en el expediente. El bien ha sido de propiedad privada y dentro de su tradición perteneció a uno de mayor extensión con su debida matrícula inmobiliaria.

6. Indebida valoración de las normas y la jurisprudencia que regulan los predios en los cuales no figure matrícula inmobiliaria y no figure titular del derecho de dominio. Dentro de la demanda y en los mismos alegatos de conclusión de mi autoría se plantea que este predio pertenece al de mayor extensión, cuyo propietario del excedente del predio a usucapir, es de propiedad del mismo demandante VALENCIA SANTA y esta distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 370-968013 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por lo que era imperativo dar aplicación al inciso 1 del

numeral 5 del artículo 375 del C. G.P debidamente aportados al proceso los documentos de su prueba

7. Desconocimiento de los derechos Constitucionales fundamentales del demandante como poseedor. La posesión en Colombia, una vez reclamada goza de la protección del estado, ya sea por medio de las acciones del Statuto-quo, las acciones posesorias y con mayor relevancia jurídica la acción de prescripción adquisitiva de dominio, ya sea ordinaria o extraordinaria. Probada y aceptada en esta misma sentencia la calidad de poseedor del señor JOSE CONRADO VALENCIA SANTA, por diferentes entidades con efectos jurídicos vinculantes, no se ha respetado este derecho sustancial, por una informalidad indebidamente interpretadas por el funcionario de primera instancia. Esta calidad de poseedor ambivalentemente reconocida en esta misma sentencia y posteriormente descalificada viola los derechos del actor en cuanto la posesión ejercida. Se manifiesta en las consideraciones del fallo que se apela que dicha posesión no tiene la calidad de vocación de pertenencia por tratarse de un bien baldío, lo cual además de la incongruencia ya anotada en puntos anteriores, viola los derechos del poseedor con esta calificación, que con el mayor respeto pero considero peregrina.”

III. TRAMITE PROCESAL

El recurso de apelación contra la sentencia proferida, se admitió por auto del 05 de octubre de 2020.

En la misma providencia, se determinó que, una vez ejecutoriado el presente auto, el apelante, deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado y si, no se sustenta oportunamente el recurso se declarará desierto. Lo anterior, de conformidad al artículo 14 del decreto 806 de junio de 2020.

El mandatario judicial de la parte actora, dentro de la oportunidad procesal sustentó el recurso de apelación.

Encontrándose, en su oportunidad, para proferir la sentencia escritural, el despacho, mediante auto de fecha 18 de febrero de 2021, consideró necesario hacer uso de la facultad oficiosa que otorgan los artículos 169 y 170 del Código General del proceso, para decretar pruebas que, consideró útiles para la verificación de los hechos relacionados con las alegaciones de las partes, en lo que, corresponde a establecer con precisión la ubicación y naturaleza del inmueble objeto de prescripción, ordenándose para tales efectos, oficiar a la **CONSTRUCTORA EL LIMONAR, MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI, y al perito ALBERTO ARIAS MORALES.**

En la misma providencia, se dispuso que, como el término para decidir, de que trata el artículo 121 del C.G.P., vencía el 30 de marzo de 2021, y previendo que las pruebas decretadas dentro de este término no se logren evacuar, se consideró pertinente PRORROGAR EL TERMINO PARA DICTAR SENTENCIA, hasta por seis (6) meses más, conforme lo prescribe el inciso 5º del artículo 121 Ibidem, es decir, hasta el 30 de septiembre de 2021.

En razón a lo anterior y evacuadas las pruebas, se procede a proferir sentencia escritural, previas las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES

Requisitos de validez y eficacia del proceso. No existe causal de nulidad que invalide lo actuado y concurren los presupuestos procesales; y el trámite es el impartido al proceso, por el artículo 375 del Código General del Proceso.

1. Marco Normativo

Los artículos 167, 244, 368, 375 del C. G. P

Los artículos 762 a 792, 2512, 2518, 2519, 2527 del Código Civil.

Decreto 806 del 4 de junio de 2020

Ley 791 de 2002.

Sentencia SC3793-2021, radicación No. 15455318900120110002501, 26 nov.2011,

magistrado ponente, OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

Seguidamente se establecen las normas vigentes y aplicables al caso controvertido; teniendo en cuenta los documentos aportados, hechos de la demanda.

El artículo 2512 del C. Civil establece: *"La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.*

Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción."

Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio, y se han poseído con las condiciones legales (artículo 2518 del C. C.).

El artículo 2519 del C. Civil que es integrante del régimen *"De la prescripción con que se adquieren las cosas"*, dispone: **"Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso"**, norma que armoniza con lo establecido en el numeral 4 del artículo 375 del C. G. P.: **"La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público."**

El artículo 2527 del C. Civil: **"La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria"**; para ganar el dominio por medio de prescripción extraordinaria, no se requiere título alguno, sino la posesión material por espacio de 10 años continuos (artículo 2531 ibidem), ya que por virtud de lo previsto en el artículo 41 de la Ley 153 de 1887, el término previsto por la Ley 791 de 2002 empieza a correr a partir de la fecha de su promulgación. Los presupuestos para la prosperidad de la acción extraordinaria adquisitiva del dominio y que deben acreditar el señor JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA, en su totalidad son:

1°. Que la cosa u objeto materia de la demanda, sea susceptible de prescripción;

2°. Que haya sido poseída durante diez años (Ley 791 de 2002 Publicado en el Diario Oficial 45046 de Diciembre 27 de 2002);

3°. Que la posesión no haya sido interrumpida.

Determinar si en el presente asunto se encuentra presentes los presupuestos para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio pretendida por parte del demandante a efectos de establecer si hay lugar a declarar si *el señor* JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA, de condiciones civiles ya anotadas, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el bien inmueble objeto del proceso.

Seguidamente se pasará a establecer, sí en el presente asunto se encuentra presentes los presupuestos para la prosperidad de la acción extraordinaria adquisitiva del dominio, pretendida por parte del demandante, a efectos de establecer, si hay lugar a declarar si el señor JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA, de condiciones civiles ya anotadas, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el bien inmueble objeto del proceso.

1°. Que la cosa u objeto materia de la demanda, sea susceptible de prescripción".

Presupuesto que no se cumple, como a continuación se explicará.

Los hechos relevantes y la valoración de las pruebas

Dentro del plenario se decretaron y practicaron pruebas documentales, testimoniales, inspección judicial y prueba pericial.

La prueba documental consiste en:

- Certificado especial expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, donde consta que sobre el predio objeto de prescripción ***"ubicado en calle 46 entre carreras 49 y 49ª del barrio ciudad Córdoba, en el municipio de Cali "No registra folio de matrícula inmobiliaria alguna, por lo tanto LA INEXISTENCIA DE PLENO DOMINIO Y/ TITULARIDAD DE DERECHOS REALES SOBRE EL MISMO, NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA NATURAL O JURIDICA INSCRITA COMO TIULAR DEL DEECHO DE DOMINIO DEL CITADO***

BIEN INMUEBLE”, que es un documento público que no fue tachado de falso y por tanto se presume auténtico, de acuerdo con el artículo 244 del C. G. P.

- Copia del documento privado a través del cual el señor JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA Y JORGE EMILIO SERRANO ECHEVERRY celebran contrato de compraventa de los derechos de posesión con el señor JORGE ARLES SANCHEZ COLORADO.
- Fotocopia del plano en el cual figura debidamente alinderado y ubicado el predio a prescribir distinguiéndole del triángulo rectángulo que hace esquina de la calle 46 con carrera 49 y que es de propiedad del demandante JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA.
- Documentos que dan cuenta de la demanda administrativa agotada ante la Inspección Sexta de Policía Municipal de Cali, a través de la cual se reconoce la posesión del señor JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA sobre el inmueble objeto materia de la presente acción. En dicho trámite participó el Municipio de Cali, sin que se hubiese pronunciado en contra de la posesión alegada por el solicitante de dicha acción.
- Declaración extrajuicio del señor JORGE EMILIO SERRANO ECHEVERRY a través de la cual renuncia a la posesión en favor del señor JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA.
- Declaraciones extrajuicio de los señores JOSÉ MIRAY PORRAS PORRAS Y MIGUEL ANGEL PORRAS PEÑA referentes al tema de la posesión.
- Copia de la escritura pública No. 2697 del 25 de septiembre de 2017, de la notaría Trece del Círculo de Cali.
- Certificado de tradición No. 370-968013 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Cali.

- Copia del acta de la diligencia practicada al inmueble por el Tribunal Administrativo del Valle, en el cual se verificó que el predio es urbano y que se ha venido explotando como parqueadero privado por varias personas, siendo la última el aquí demandante.
- Copia de las sentencias de primera y segunda instancia (Consejo de Estado) en el proceso radicado:2011-01436-01, que correspondió al trámite Constitucional de Acción Popular que instaurara el señor OSCAR ANTONIO MORALES PINZÓN en nombre de la comunidad del barrio ciudad Córdoba contra MUNICIPIO DE CALI, MINISTERIO DEL INTERIOR Y DE JUSTICIA Y CONSTRUCTURA EL LIMONAR.
- Certificación del 24 de octubre de 1990 a través del cual la subdirección técnica del Departamento Administrativo del control físico Municipal certifica que el manejo de las áreas del terreno, ubicado en la calle 46 con carrera 49 corresponde a parqueaderos.
- Oficio No. 000979 del 25 de agosto de 1997 a través del cual el Doctor Nelson Arturo Rueda Quevedo en calidad de director Administrativo y del Registro Estadístico de Bienes inmuebles le informa al Doctor Diego Barragán Rivera en calidad de personero delegado 1 Bienes y Ejidos Municipales que los lotes situados en la calle 46 con carreras 49 y 49 A, no son de uso público.

Prueba testimonial, consistente en las declaraciones rendidas, por los señores **CARLOS FREDDY MARÍN MILLAN y JOSÉ MIRAY PORRAS PORRAS.**

Prueba pericial, sobre el inmueble objeto de prescripción elaborado por el perito señor **ALBERTO ARIAS MORALES.**

El ad quem o superior decide la apelación, pero únicamente sobre los argumentos a los reparos que expuso el apelante.

Los reparos de la parte demandante apelante son:

"1.Incongruencia de la sentencia, ya que valora en todo el contexto la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, refiriéndose a los requisitos sustanciales, procesales y jurisprudenciales, admitiendo en todas sus manifestaciones el cumplimiento y por tanto denotando la procedencia de la acción deprecada, para finalmente no tener en cuenta la reconocida posesión con todos sus requisitos, denotando una parte considerativa alejada de la decisión, al desconocer finalmente dicha posesión con todos sus requisitos.

2. Indebida valoración de la calidad del predio a usucapir, pues le da el carácter incontrovertible de predio baldío y remitiéndose a la Agencia Nacional de Tierras como la entidad encargada de legalizar el predio, sin distinguir si es un bien de uso público imprescriptible o sencillamente un ejido, que por dicha calidad y ser de ubicación urbana no corresponde a dicha entidad su tradición, sino a la entidad Territorial a la cual corresponde la ubicación del predio. No expone con claridad la diferencia entre bien de uso público y bien baldío, que debe entenderse por ser urbano como un ejido. Apreciaciones que brillan por su ausencia valorativa.

3. En concreto se niegan las pretensiones de la demanda bajo el argumento que por no figurar persona titular del derecho de propiedad y no tener matrícula inmobiliaria no procede la acción adquisitiva de dominio como medio de tradición. Olvida el a quo que por este solo hecho no pueden negarse las pretensiones de la demanda, pues de la prueba abundante en el proceso se desprende que estas falencias en la tradición del inmueble a usucapir, obedecen al agitado tráfico jurídico a que fueron sometidos las grandes extensiones de tierra, que tuvieron un propietario y una matrícula inmobiliaria de mayor extensión y que por motivos de la urbanización de estos predios, se fueron segregando cualquier cantidad de matrículas inmobiliarias que han conducido a que el predio que se pretende prescribir se encuentre bajo estas condiciones jurídicas, pero no exactamente por ser un bien baldío o mejor un ejido. De allí que no le asista la razón al juzgador de primera instancia al sustentar su decisión bajo este injurídico (sic) argumento.

4. Indebida valoración de la prueba arrimada al plenario. El artículo 176 del CGP, obliga al operador judicial, a que las pruebas se valoren en su conjunto dentro de las reglas de la sana crítica, la cual implica las reglas de la experiencia, la lógica y la razón natural. Dentro del conocimiento y ejercicio de la profesión no es común que un predio que se encuentra dentro de una urbanización, que conjunto con un bien privado

integran uno de mayor extensión y que es explotado como actividad privada, no haya pertenecido a uno de mayor extensión con su debida matrícula inmobiliaria y titular del derecho de propiedad, pues se encuentra dentro de la misma urbanización.

5. En la parte considerativa por considerar que por ser un bien que no tiene matrícula inmobiliaria y tampoco figura propietario alguno según el certificado expedido por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos se presume según la ley que es un bien baldío. Olvida el operador judicial autor de la sentencia materia de la verticalidad que está aplicando mal la presunción, ya que se convierte en presunción legal, esto es que admite prueba en contrario según lo establecido en el inciso 2º del artículo 166 del CGP, esa prueba en concreto obra en el expediente, como son las actuaciones administrativas, de la jurisdicción Contencioso Administrativa, la jurisdicción civil y toda la prueba documental y testimonial recopilada de manera pletórica en el expediente. El bien ha sido de propiedad privada y dentro de su tradición perteneció a uno de mayor extensión con su debida matrícula inmobiliaria

6. Indebida valoración de las normas y la jurisprudencia que regulan los predios en los cuales no figure matrícula inmobiliaria y no figure titular del derecho de dominio. Dentro de la demanda y en los mismos alegatos de conclusión de mi autoría se plantea que este predio pertenece al de mayor extensión, cuyo propietario del excedente del predio a usucapir, es de propiedad del mismo demandante VALENCIA SANTA y esta distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 370-968013 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por lo que era imperativo dar aplicación al inciso 1 del numeral 5 del artículo 375 del C. G.P debidamente aportados al proceso los documentos de su prueba

7. Desconocimiento de los derechos Constitucionales fundamentales del demandante como poseedor. La posesión en Colombia, una vez reclamada goza de la protección del estado, ya sea por medio de las acciones del Statuto-quo, las acciones posesorias y con mayor relevancia jurídica la acción de prescripción adquisitiva de dominio, ya sea ordinaria o extraordinaria. Probada y aceptada en esta misma sentencia la calidad de poseedor del señor JOSE CONRADO VALENCIA SANTA, por diferentes entidades con efectos jurídicos vinculantes, no se ha respetado este derecho sustancial, por una informalidad indebidamente interpretadas por el funcionario de primera instancia. Esta calidad de poseedor ambivalentemente reconocida en esta misma sentencia y posteriormente descalificada viola los derechos del actor en cuanto la posesión

ejercida. Se manifiesta en las consideraciones del fallo que se apela que dicha posesión no tiene la calidad de vocación de pertenencia por tratarse de un bien baldío, lo cual además de la incongruencia ya anotada en puntos anteriores, viola los derechos del poseedor con esta calificación, que, con el mayor respeto, pero considero peregrina.”

Sustentación:

Frente a los anteriores reparos, el mandatario judicial de la parte actora, argumentó, en los siguientes términos:

"Que No le asiste razón al juez a quo, por cuanto habiendo pertenecido el predio a uno de mayor extensión que fue de propiedad privada, igual suerte corre el predio materia de la usucapión, partiendo del principio que predio que haya tenido propietario, es decir de propiedad privada, no puede ser baldío y de allí que deba ser revocada la sentencia materia de la apelación.

Existe caudal probatorio sobre la posesión del señor JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA y la explotación económica como parqueadero que según los artículos 1 y 2 de la ley 200 de 1936, lo hacen presumir ser un predio privado”.

Pues bien, tal como se mencionó con anterioridad por este Despacho, no se cumple con el presupuesto, para la prosperidad de la acción extraordinaria adquisitiva del dominio, el cual establece:

“1°. Que la cosa u objeto materia de la demanda, sea susceptible de prescripción”

De acuerdo a los argumentos expuestos por el apelante, frente a los reparos a la decisión del juez a quo, en punto a considerar que, el bien objeto de prescripción, es de propiedad privada, y no baldío, como lo determinó el juez a quo para desestimar las pretensiones de la demanda, por lo que, para la viabilidad de su adquisición por el modo de prescripción, precisa determinar, si aquel, es, de índole pública o privada, pues, en el primer evento, el carácter imprescriptible es incuestionable conforme a normas de orden constitucional y legal que así lo imponen.

La Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC3793-2021, radicación No. 15455318900120110002501, 26 nov.2011, magistrado ponente, OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, respecto al tema de los bienes imprescriptibles se pronuncia en los siguientes términos:

"3. De los bienes imprescriptibles

Requisitos sine qua non de la prosperidad de la prescripción adquisitiva de dominio atañe, precisamente, a que el bien sobre el cual recae sea susceptible de adquirir por ese modo, es decir, que no sea imprescriptible, carácter que en el ordenamiento jurídico colombiano solo puede devenir de un precepto constitucional o legal.

El artículo 2518 del Código Civil, señala que "[s]e gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales", y conforme al canon 63 de la Carta Política, <[l]os bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables». Igualmente, al tenor de los artículos 72 y 75 ibídem, también tienen el carácter de imprescriptibles «el patrimonio cultural de la Nación», el patrimonio arqueológico y otros bienes culturales que conforman la identidad nacional, así como, el espectro electromagnético».

En suma, los bienes imprescriptibles son los mencionados en la Constitución y aquellos que determine el legislador en uso de su potestad, como lo ha hecho, verbi gratia, en el artículo 2519 del Código Civil que dispone, "[L]os bienes de uso público no se prescriben en ningún caso"-; en el numeral 4 del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, conforme al cual, "[l]a declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público", y en la Ley 1183 de 2008 «Por medio de la cual se asignan unas funciones a los Notarios" en cuyo artículo 17 corregido por el 1º del Decreto 1604 de 2017, dispuso que, "[n]o podrán ser objeto de posesión ni prescripción los bienes de uso público, ni los fiscales, ni los parques naturales, ni los que se encuentren dentro de las reservas forestales, ecológicas o en zonas no urbanizables, ni los que pertenezcan a las comunidades indígenas o negritudes señalados por la Constitución Política y en general los que la ley declara como imprescriptibles (...)".

En ese sentido considera la Corte que:

“Desde esta perspectiva, es claro que la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles es una connotación que solo puede ser atribuida por la Constitución y la ley, y guarda relación con la naturaleza jurídica de aquellos; la preservación de caros principios y valores relacionados con la prevalencia del interés general sobre el particular, la defensa del patrimonio y del interés público, la salvaguarda del derecho colectivo al medio ambiente, la protección de sueldos reconocidos como propiedad ancestral de grupos étnicos o de comunidades especialmente protegidas etc.”

Respecto a la **imprescriptibilidad de los bienes de uso público, fiscales y baldíos**, señaló:

“4.1 Establecer el alcance de los artículos 63 de la Constitución y 2519 del Código Civil que declaran imprescriptibles” los *bienes de uso público*”, exige tener claridad acerca del concepto y características de los denominados bienes de dominio público.

Punto de partida para ese efecto, es el artículo 102 de la Carta Política, a cuyo tenor: “El territorio, con los bienes públicos que de él forman parte, pertenecen a la nación”, así como la clasificación efectuada en el artículo 674 del código Civil, conforme al cual, el uso de los denominados “bienes de la unión” pertenece a todos habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes “de uso público o bienes públicos del territorio” y si uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman “bienes fiscales”

Como puede apreciarse, tanto los bienes de uso público como los fiscales hacen parte del patrimonio del Estado, y se diferencian, en esencia, por su destinación y régimen, en la medida que los primeros están a disposición de toda la comunidad, son inalienables, imprescriptibles e inembargables y se rigen por el derecho público, mientras los segundos no están al servicio de la comunidad, pueden utilizarse para realizar los fines del Estado, y su titular los administra como si fuera un particular; pero tienen en común que unos y otros están destinados al cumplimiento de los fines del Estado”.

Refiere la Corte que, sobre el alcance del artículo 102 de la Carta Política, la Corte

Constitucional en C-255 de 2012, acotó que esa norma se proyecta en dos dimensiones:

"De un lado, un reconocimiento genérico del concepto tradicional de "dominio eminente", como expresión de la soberanía del Estado y de su capacidad para regular el derecho de propiedad -público y privado- e imponer las cargas y restricciones que considere necesarias para el cumplimiento de sus fines, naturalmente dentro de los límites que la propia Constitución ha impuesto².

De otro lado, consagra el derecho de propiedad sobre los bienes públicos que forman parte del territorio, lo cual es "expresión de una característica patrimonial específica que se radica en cabeza de la persona jurídica de derecho público por excelencia en nuestro ordenamiento constitucional como es la Nación"³. Desde esta perspectiva, la jurisprudencia ha explicado; según los lineamientos de la legislación civil⁴, que la denominación genérica adoptada en el artículo 102 de la Carta Política comprende (i) los bienes de uso público y (ii) los bienes fiscales"

Particularmente, frente a los bienes de uso público, en CSJ SC1727-2016, la Sala de la Corte precisó que, en la actualidad, su definición,

"(...) va más allá de la tradicional clasificación que se hacía de las cosas a partir de la titularidad que el Estado o los particulares ejercen sobre ellas, para incluir también elementos que conciernen a la afectación o destinación de los bienes según las necesidades y fines del Estado Social de Derecho y de la función social que cumple la propiedad. A tal respecto, la Corte Constitucional explica:

Existe un tercer grupo de propiedad, normalmente estatal y excepcionalmente privada, que se distingue no por su titularidad sino por su afectación al dominio público, por motivos de interés general (art. 1º C.P.), relacionados con la riqueza cultural nacional, el uso público y el espacio público.

Los bienes que deben comprenderse en el dominio público se determinan no sólo por las leyes que califican una cosa o un bien como de dominio público; además es necesario que concurra el elemento del destino o de la afectación del bien a una finalidad pública, es decir, a un uso o a un servicio público o al fomento de la riqueza nacional, variedades de la afectación que, a su vez, determinan la clasificación de los bienes de dominio público. (Sentencia T-292 de 1993)

Los bienes públicos (de propiedad pública, fiscales, de uso público o afectados a uso público), están desligados del derecho que rige la propiedad privada, y en cuanto tales comparten la peculiaridad de que son inembargables, imprescriptibles e inalienables. (Subraya intencional).

4.2 En esa misma línea señala la Corte:

"Inicialmente el Código Civil solo le confirió carácter de imprescriptibles a los bienes de uso público [art.2519] no obstante, esa misma característica respecto de los bienes fiscales fue introducida por el artículo 413 del Decreto 1400 de 1970 o Código de Procedimiento Civil, numeral 4º: [n]o procede la declaración de pertenencia si antes de consumarse la prescripción estaba en curso un proceso de división del bien común, ni respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público" (Subraya intencional).

(...)

Mas adelante, menciona la corte que "Esta Sala en SC 12 feb. 2001, exp. 5597, reiterada en SC 31 jul. 2002, exp. 5812, puntualizó.

"(...) hoy en día, los bienes que pertenecen al patrimonio de las entidades de derecho público no pueden ganarse por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, no porque estén fuera del comercio o sean inalienables, como si ocurre con los de uso público, sino porque la norma citada (art. 407 del C. de P.C., se agrega) niega esa tutela jurídica, por ser 'propiedad de las entidades de derecho público', romo en efecto el mismo artículo lo distingue (ordinal 4 º), sin duda alguna guiado por razones de alto contenido moral, colocando así un dique de protección al patrimonio del Estado, que por negligencia de tos funcionarios encargados de tal salvaguardia, estaba siendo esquilmo, a través de fraudulentos procesos de pertenencia".

En lo que respecta a los **bienes baldíos**, precisa la Corte:

"4.3 Ahora bien, el artículo 675 del código Civil al referirse a los baldíos dispone que "son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño", dado que "la Nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley" (C-595/95).

El atributo de su imprescriptibilidad deviene de normas como el artículo 3° de la Ley 48 de 1882, conforme al cual, "Las tierras baldías se reputan bienes de uso público, y su propiedad no se prescribe contra la Nación, en ningún caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2519 del Código Civil"5; el 61 de la Ley 110 de 1912 -Código Fiscal-, a cuyo tenor, "El dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción"6, y del canon 65 de la Ley 160 de 1994, "La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, o por las entidades públicas en las que delegue esta facultad. Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa", preceptos normativos cuya exequibilidad fue declarada por la Corte Constitucional en C-595 de 1995".

Es claro, entonces, que los terrenos baldíos, a diferencia de los que ocurre en general con los inmuebles de propiedad de los particulares, no pueden adquirirse por prescripción, sino por la ocupación y posterior adjudicación al ocupante, siempre que se satisfagan los requisitos establecidos en la ley. (..)"

En el caso examinado, la premisa en la que se edificó el fallo del juez a quo, en términos generales, se concretó en que, el bien pretendido en prescripción, no corresponde a un bien privado y contrario a ello, ante la ausencia de propietario, concluye que, estamos ante un bien baldío, inferencia afianzada en el numeral 4 del artículo 375 del C.G.P, artículo 3 ley 48 de 1882, artículo 31 de la Ley 110 de 1912, artículo 63 de la Constitución y artículo 65 ley 160 de 1994.

Como puede apreciarse, el juez a quo, infirió la imprescriptibilidad del inmueble objeto de este proceso, por considerarlo un bien baldío, ratificado en el hecho que, el bien no tiene propietario, es decir, no estaba en la esfera del dominio particular.

Inferencia que, este despacho comparte, como quiera que, con independencia de ***"la explotación económica como parqueadero"***, por parte del ocupante el señor JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA, el mismo era de carácter imprescriptible, al tenor de la

normatividad reseñada en precedencia y en tal condición, no pueden adquirirse por prescripción, sino por la ocupación y posterior adjudicación al ocupante, siempre que, se satisfagan los requisitos establecidos en la ley.

Al respecto basta señalar que, como anexo de la demanda, se allegó certificado emitido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali, en el cual el registrador hizo constar:

*"Que revisado el índice de inmuebles que se llevan en esta oficina, establecidos de conformidad con lo dispuesto en la ley 1579 de 2012 y que en esta oficina empezó a regir del 1º de septiembre de 1976 (medio magnético), de acuerdo con la información y datos suministrados por el interesado, Predio ubicado en Calle 46 entre carreras 49 y 49 A, del barrio ciudad Córdoba, en el Municipio de Cali. **No registra folio de matrícula inmobiliaria alguna, por lo tanto, LA INEXISTENCIA DE PLENO DOMINIO Y/O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES SOBRE EL MISMO, NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA NATURAL O JURIDICA INSCRITA COMO TITULAR DEL DERECHO DE DOMINIO DEL CITADO BIEN INMIEBLE.***

"

*Cabe advertir que si se trata de un predio de **naturaleza baldía**, solo se puede adquirir por resolución de Adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras- ANT Artículo 65 de la Ley 160 de 1994 (en caso de que su característica sea **RURAL**) o por Adjudicación o venta realizada por entidad territorial correspondiente (Municipio) Artículo 123 de la Ley 388 de 1987 en caso de que su característica sea URBANA). Lo anterior en virtud de lo dispuesto por el Numeral 4 del Artículo 375 de la Ley 1564 de 2012(código General del proceso) dado que los predios Baldíos de la Nación son IMPRESCRIPTIBLES*

Se expide a petición del interesado, en Santiago de Cali, a los Veinticinco (25) Días del mes de Enero del año Dos Mil Dieciocho (2018)."

De ese documento se extrae que, el lote de terreno objeto de las pretensiones, nunca ha salido del ámbito de propiedad del estado, por ello, al tenor de la presunción consagrada en el artículo 2 de la Ley 200 de 1936, su naturaleza jurídica es de bien baldío, por lo mismo imprescriptible, al tenor de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 375 del CGP,

en armonía con los artículos 3 ley 48 de 1882, 61 ley 110 de 1912, 63 de la Constitución y 65 de la ley 160 de 1994

Por lo que atañe a la situación de los inmuebles que, carecen de antecedentes registrales pretendidos en usucapión, la Corte en sede constitucional, en **STC12570-2019**, reiterada, entre otras, en **STC3003-2020**, precisó que:

"(...) el mismo sistema jurídico ha reconocido la existencia de dos presunciones, una de bien privado y otra de bien baldío, que pareciesen generar un conflicto normativo. No obstante, cuando se analizan de forma sistemática permiten entrever la interpretación adecuada ante la cual debe ceder nuestro sistema jurídico.

En tal sentido, los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936 no entran en contradicción directa con la referidas, normas del Código Civil, el Código Fiscal, el Código General del Proceso, la Ley 160 de 1994 y la Constitución Nacional, ya que al leerse en conjunto se descubre que el conflicto entre estas es aparente. Lo anterior, debido a que la presunción de bien privado se da ante la explotación económica que realiza un poseedor, y, como se observó, en lo que se refiere a los bienes baldíos no se puede generar la figura de la posesión sino de la mera ocupación.

*Por lo anterior, no se puede concluir que una norma implique la derogatoria de la otra o su inaplicación, sino que se debe comprender que regulan situaciones jurídicas diferentes y que deben ser usadas por el operador jurídico según el caso. Es por ello que el legislador, de forma adecuada, previo cualquiera de estas situaciones en el Código General del Proceso, brindándole al juez que conoce del proceso de pertenencia las herramientas interpretativas para resolver el aparente conflicto normativo, así como las herramientas probatorias para llevar a una valoración de la situación fáctica. **Reconociendo, sin lugar a dudas, que en todos los casos en los que no exista propietario registrado en la matrícula de un bien inmuebles, debe presumirse que este es un bien baldío.***

En conclusión, el juez debe llevar a cabo una interpretación armónica y sistemática de las diferentes normas existentes en torno a tan específico asunto, tales como los artículos 1º de la Ley 200 de 1936, 65 de la Ley 160 de 1994, 675 del Código Civil y 63 de la Constitución Política, sin desconocer que existe una presunción iuris tantum en relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de propietario privado registrado, pues tal desconocimiento

lo puede llevar a incurrir en un defecto sustantivo por aplicar una regla de manera manifiestamente errada, sacando la decisión del marco de la juridicidad y de la hermenéutica jurídica aceptable (CCT-548/16 y T-488/14)."

Considera este Despacho, si bien, es cierto que, "(...)el legislador, de forma adecuada, previo cualquiera de estas situaciones en el Código General del proceso, brindarle al juez que conoce del proceso de pertenencia las herramientas interpretativas para resolver el aparente conflicto normativo, así como las herramientas probatorias para llevar a una buena valoración de la situación fáctica".

Sin embargo, es de resaltar que, también dice la Corte, "(...) Reconociendo, sin lugar a dudas, que en todos los casos en los que no exista propietario registrado en la matrícula de un bien inmueble, **debe presumirse que este es un bien baldío**". Tal como aquí acontece, por tanto, a falta de propietario inscrito sobre el inmueble objeto del proceso, se debe presumir, en favor del estado que, el bien inmueble objeto de este proceso, es un bien baldío.

Ahora, si bien, ha concluido la corte:

*"(..)el juez debe llevar a cabo una interpretación armónica y sistemática de las diferentes norma existentes en torno a tan específico asunto, tales como los artículos 1º de Ley 200 de 1936; 65 de la ley 160 de 1994, 675 del Código Civil y 63 de la Constitución Política, sin desconocer que existe una **presunción iuris tantum** en relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de propietario privado registrado, pues tal desconocimiento lo puede llevar a incurrir, en un defecto sustantivo por aplicar una regla de manera manifiestamente errada, sacando la decisión del marco de la juridicidad y de la hermenéutica jurídica aceptable(CCT-548/16 y T-488/14)".*

Sobre el particular, estima este Despacho que, en el caso de autos, a pesar que se manifiesta, "Existe caudal probatorio sobre la posesión del señor JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA y la explotación económica como parqueadero"; sin embargo, no puede adquirirse por prescripción, sino por la ocupación y posterior adjudicación al ocupante, siempre que, se satisfagan los requisitos establecidos en la ley, como en efecto, lo advirtió el juez a quo, al considerar que:

" (...) no es determinante para este despacho, el mencionado ejercicio de posesión, como señor y dueño por parte del demandante, mediante la explotación del bien inmueble, para acceder a lo pretendido, pues, debiese entender, que lo reglado en el artículo 1 de la ley 200 de 1936, viene a ser, un atenuante demostrativo de buena fe, por parte del poseedor, aquí accionante, a efectos de que tal favorabilidad, pueda tener la demostración de la clase del predio y adjudicación a través del trámite administrativo, que debe gestionar ante la entidad encargada para ello entidad del estado".

Sumado a lo anterior, valga resaltar por este despacho, que, tal trámite administrativo, es decir, la adjudicación, ni siquiera fue intentado por el demandante ante la entidad competente, y ello hubiera finiquitado tal controversia, o en su defecto, en el hipotético caso que, la entidad competente, no hubiere aceptado dicho trámite, por considerar que, el bien inmueble objeto de este proceso, no corresponde a un bien baldío sino a un bien privado, hubiere sido prueba irrefutable, junto con las demás pruebas aportadas y decretadas, para así pretender adquirirse por prescripción, con el cumplimiento de la Ley.

Con mayor razón, teniendo en cuenta todos los conflictos de intereses que, se han presentado en torno a este inmueble objeto del proceso con la junta de acción comunal del sector, conforme consta con las pruebas documentales aportadas.

Si bien, nota el despacho que, obra-Certificación del 24 de octubre de 1990 a través del cual la subdirección técnica del Departamento Administrativo del control físico Municipal certifica que *"el manejo de las áreas del terreno, ubicado en la calle 46 con carrera 49 corresponde a parqueaderos"*. Lo dicho, se expresa de manera general, no determina con certeza, *"que tuvieron un propietario y una matrícula inmobiliaria de mayor extensión y que por motivos de la urbanización de estos predios, se fueron segregando cualquier cantidad de matrículas inmobiliarias que han conducido a que el predio que se pretende prescribir se encuentre bajo estas condiciones jurídicas"*, como, así lo manifiesta el actor en uno de sus reparos.

De otro lado, en cuanto al Oficio No. 000979 del 25 de agosto de 1997 a través del cual el Doctor Nelson Arturo Rueda Quevedo en calidad de director Administrativo y del Registro Estadístico de Bienes inmuebles le informa al Doctor Diego Barragán Rivera en

calidad de personero delegado. 1 Bienes y Ejidos Municipales que, *"los lotes situados en la calle 46 con carreras 49 y 49 A, no son de uso público"*, debe entenderse que, estos corresponden a los segregados, que ya cuentan con folio de matrículas inmobiliarias, pero no determina con exactitud el lote objeto de prescripción. Por tanto, a dichos documentos solo se les asigna ese valor probatorio, esto es que existen bienes inmuebles que por tener matrícula inmobiliaria no son de uso público, claro está, porque se trata de bienes privados, pero en parte alguna determina que el objeto de prescripción sea uno de ellos.

Por otra parte, y no menos importante, es pertinente mencionar que, el actor, en los hechos de la demandada, frente a la certificación expedida por la oficina de registro, manifiesta que:

"(..), el demandante solicito se aclare y complemente el certificado de que trata el artículo 375 del Código General del Proceso que se expidió sobre el inmueble ubicado en la calle 46 entre carreras 49 y 49 A, habida cuenta que parte del predio es de su propiedad, debidamente registrada y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-968013"

Tal hecho, llama la atención de este despacho, pues, si como lo manifiesta el actor, *"habida cuenta que parte del predio es de su propiedad debidamente registrada y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-968013"*, no se entiende la razón, del por qué, el lote de terreno que pretense prescribir, no cuenta con el mismo folio de matrícula, es decir, con el No. 370-968013, lo cual se deduce que, corresponden a dos lotes distintos, el privado de propiedad del demandante, como consta en el certificado aportado con la demanda correspondiente al número de folio de matrícula antes mencionado, pero este inmueble no es objeto del proceso, y el otro, es decir, el que es objeto del proceso, el ubicado en *calle 46 entre carreras 49 y 49 A* ocupado actualmente por el actor, que no cuenta con folio de matrícula, conforme lo certificado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, el cual se encuentra en la situación ya descrita espacio atrás por este Despacho.

Fíjese que, el perito informó que: *"según el peritaje rendido ante el juzgado Deciséis Civil Municipal y el cual tuvo como fuente también la información recolectada en la diligencia de inspección judicial realizada por el juzgado Deciséis Civil Municipal, se obtuvo la siguiente LOCALIZACIÓN. Este lote que se pretende prescribir se encuentra localizado en la calle 46 entre carreras 49 y 49ª que son senderos peatonales en el barrio Mariano Ramos de la ciudad de Santiago de Cali. Difiere totalmente de la ubicación que usted habla de un parqueadero que ustedes hablan en ciudad Córdoba".* (determina área y linderos). Informe que no fue controvertido por la parte actora.

Las razones que aduce el actor, para justificar los motivos por los cuales, el inmueble que pretende prescribir se encuentre bajo estas condiciones jurídicas, es decir, sin folio de matrícula, en cuanto manifiesta que:

"las falencias en la tradición del inmueble a usucapir, obedecen al agitado tráfico jurídico a que fueron sometidos las grandes extensiones de tierra, que tuvieron un propietario y una matrícula inmobiliaria de mayor extensión y que por motivos de la urbanización de estos predios, se fueron segregando cualquier cantidad de matrículas inmobiliarias que han conducido a que el predio que se pretende prescribir se encuentre bajo estas condiciones jurídicas"

Considera este Despacho, no son de recibo, pues, son meras conjeturas, no acreditadas ni probadas.

De otra parte, según el hecho primero de la demanda, se manifiesta que:

"Primero: El señor JOSE CONRADO VALENCIA SANTA ha poseído el bien materia de la presente acción de prescripción adquisitiva de dominio desde el día 6 de noviembre de 1995, en que en junto con el señor JORGE EMILIO SERRANO ECHEVERRY, compraron mediante venta real y enajenación la posesión que les hiciera el señor JOSE ARLES SANCHEZ COLORADO sobre el lote de terreno que se desprende de otro de mayor extensión ubicado en la calle 46 con carreras 49 y 49 A, del Barrio Mariano ramos"

Sobre el particular, también llama la atención del despacho, el hecho de que, si el lote de terreno objeto de prescripción, según, se manifestó, se desprende de otro de mayor extensión, no se dio aplicación, al numeral 5 del artículo 375 del CGP, el cual establece:

*"5. A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. **Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este.** Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda* deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario."*

No se menciona en la demanda, el número de folio de matrícula inmobiliaria que, supuestamente corresponde al inmueble de mayor extensión, del cual según afirma, se desprende el lote objeto de usucapión, ni mucho menos, se acompaña con la demanda el certificado que corresponda a aquel.

Según el actor, el de mayor extensión corresponde al folio de matrícula inmobiliaria No. 370-968013, pero no es así por cuanto, corresponden a lotes distintos como quedo dicho espacio atrás.

En cuanto a los testigos, lo único que prueban es la ocupación que detenta el señor JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA sobre el lote objeto del proceso, pero ello no desvirtúa la naturaleza misma del inmueble, aquí determinada.

Adicionalmente, cabe anotar que a pesar que este despacho, mediante auto de fecha 18 de febrero de 2021, consideró necesario hacer uso de la facultad oficiosa que otorgan los artículos 169 y 170 del Código General del proceso, para decretar pruebas que se consideraban útiles para la verificación de los hechos relacionados con las alegaciones de las partes, en lo que corresponde a establecer con precisión la ubicación y naturaleza del inmueble objeto de prescripción, ordenándose para tales efectos, oficiar a la **Constructora el Limonar, Municipio de Santiago de Cali, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, y al perito Alberto Arias Morales.**

Sin embargo, a pesar de las respuestas emitidas por las entidades y lo informado por el perito, no se puede establecer, con precisión sobre todo en lo que respecta a la naturaleza del inmueble objeto de prescripción, pues, nada distinto aportaron en sus repuestas para dilucidar este asunto.

En efecto, por cuanto, la **Constructora Limonar SAS**, informó:

"Respecto al predio ubicado calle 46 entre Carrera 49 y 49ª, la entidad Limonar Constructora S.A.S, no fue desarrolladora del proyecto, " Ciudad Córdoba" ni tampoco fue quien dio en calidad de donación al municipio de Santiago de Cali el inmueble mencionado. Teniendo en cuenta que nacimos a la vida jurídica el día 31 de enero de 2014."

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, informó:

"Para dar respuesta a sus inquietudes, como primera medida le informamos que para la expedición de la certificación requerida para sr aportada a los procesos declarativos de pertenencia de que trata el numeral quinto del artículo 375 de la ley 1564 de 2012 debe tenerse en cuenta lo dispuesto por la Instrucción administrativa 10 de 2017 emanada de la superintendencia de Notariado y Registro en la que claramente se dispone que se debe aportar el mayor numero de información que e tenga sobre el predio, si no se tiene el número de matrícula se debe aportar otra información, por ende para el proceso de referencia la certificación que se expidió se realizó con base en la información del predio aportada por el solicitante(...)". Se debe entender, a la aportada con la demanda.

Así mismo, indicó:

"le indicamos al juzgado que la oficina de Registro no tiene consulta de predio por ubicación y la consulta por direcciones no se encuentra habilitada dado que el sistema no es preciso y por los distinto municipios que se registran en esta oficina no es posible obtener una información precisa y tampoco buscar en nuestra base de datos con la información que usted aporta de intersecciones de calles y carreras, por lo que con la información aportada por el interesado se realiza la investigación y se expide el certificado especial (...).

El Municipio de Cali, informo.

"(...)de acuerdo a la descripción de la ubicación del predio, dentro del tramo relacionado en su solicitud se encuentran ubicado dos predios, los cuales están identificados en la base de datos catastral con los números prediales H046500020000 Y H046500010000 y se encuentran debidamente registrados en su respectivo orden bajo los Folios de Matrículas Inmobiliarias Nos. 370-169959 y 370-968013 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali; igualmente le informo que una vez realizado el estudio jurídico a los folios en mención y consultados nuestros archivos, las bases de datos que registran el patrimonio inmobiliario de Santiago de Cali, el Sistema de información Geográfico Catastral-SIGCAT y el Sistema de información de Bienes de la Alcaldía de Santiago de Cali-SIBICA, se verificó que dichos inmuebles no aparecen registrados como parte del patrimonio inmobiliario de Santiago de Cali y por lo tanto no tienen el carácter de bienes fiscales, ejidos o bienes de uso publico propiedad de este Distrito (...)".

En lo que respecta a la respuesta emitida por el municipio de Cali, este despacho debe precisar que, los inmuebles referidos por el municipio, distinguidos con folios de matrículas inmobiliarias Nos. **370-169959 y 370-968013**, no son objeto de prescripción en este proceso.

El perito **Alberto Arias Morales**, rindió el siguiente informe con respecto a lo solicitado:

"Me permito dar respuesta a su interrogante diciéndole que en la escritura No. 1533 del 6 de agosto de 1985 de la notaria sexta de Cali no esta definido el lote que es objeto de este proceso (...)"

Según el peritaje rendido ante el juzgado Dieciséis Civil Municipal y el cual tuvo como fuente también la información recolectada en la diligencia de inspección judicial realizada por el juzgado Dieciséis Civil Municipal, se obtuvo la siguiente LOCALIZACIÓN. Este lote que se pretende prescribir se encuentra localizado en la calle 46 entre carreras 49 y 49ª que son senderos peatonales en el barrio Mariano Ramos de la ciudad de Santiago de Cali. Difiere totalmente de la ubicación que usted habla de un parqueadero que ustedes hablan en ciudad Córdoba. (determina área y linderos).

En cuanto a la localización vemos que en la mencionada escritura pública 1533 no se relaciona ni se discriminan lotes destinados a parqueaderos, solo de manera generalizada refiere que se destinan de los 47.209.50 m2 que es el área total 6.750.0 m2 para parqueaderos, sin que de manera alguna en dicha escritura se localice dicho metraje. Adicionalmente en el PUNTO QUINTO: se estipula "Que la URBANIZACIÓN CIUDAD CORDOBA SECTOR I, (Etapas III- IV-V-VI-VII y VIII) donde se ubican los lotes de terreno que se ceden gratuitamente por la presente escritura para vías pública y zonas verdes para futuros desarrollos, se localiza en el predio CARBONEROS Ñ-101-001 formado por los predios SAN ALFONSO 7-004-226 y DON CESAR 2-004-228..." Como se observar la Etapa II a la que pertenece el predio que se pretende prescribir no está incluida en esta escritura ni en este sector.

En el área de la escritura como ya dije se destinan 6.750.00M2 para parqueadero y de acuerdo a la conformación del sector no hay espacio para un parqueadero con esta área porque alrededor todo esta construido desde hace muchos años.

En referencia con los linderos confrontando las descripciones de los polígonos relacionados en la escritura 1533 de 1985 de la Notaria Sexta, ninguno de los predios se enmarca dentro de los linderos que se determinaron en mi peritaje. Por lo que se puede deducir que estas áreas de parqueaderos no se encuentran en el lote objeto de la prescripción."

Por lo que, de acuerdo a las consideraciones hasta aquí expuestas, queda intacta la presunción legal en favor del Estado, en relación con la naturaleza de bien baldío, objeto de este proceso, ante la ausencia de propietario privado registrado.

Lo expuesto, indefectiblemente, conduce a concluir, como en efecto así lo es, no se encuentran probados los requisitos para la viabilidad de la acción invocada, pues no concurren en su totalidad como elementos estructurales de la pretensión, Pues, tal como se mencionó con anterioridad, no se cumple con el presupuesto, **"1º. Que la cosa u objeto materia de la demanda, sea susceptible de prescripción"**, en tal razón, no había lugar, acceder a las pretensiones de la demanda, ya que, como en efecto lo concluye el juez a quo, a partir de las distintas normas abordadas, el bien pretendido en prescripción, no corresponde a un bien privado y contrario a ello, ante la ausencia de propietario, se

debe concluir que estamos ante un bien baldío. Por lo cual se deberá confirmar la sentencia.

Ahora bien, el demandante afirma que no se trata de un bien baldío, que a lo sumo es ejido por ser urbano, pero esa distinción en este caso es inane, ya que si es ejido como lo afirma el apoderado judicial, pues también es cierto que no puede ser objeto de la declaración de pertenencia porque es de propiedad del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali y por lo tanto, es objeto de adjudicación y no puede adquirirse su dominio por prescripción por expresa prohibición contenida en el numeral 4 del artículo 375 del C.G.P., **y la ley 41/48**, que dice que: **los ejidos son bienes de uso público los cuales hacen parte del patrimonio público**, como quedó mencionado anteriormente.

Finalmente, anota este despacho que la presunción de ser baldío o de ejido del bien inmueble objeto del proceso no fue desvirtuada con el caudal de pruebas aportadas al proceso, como lo indica el apoderado judicial del demandante: *"como son las actuaciones administrativas, de la jurisdicción Contencioso Administrativa, la jurisdicción civil y toda la prueba documental y testimonial recopilada de manera pletórica en el expediente"*, por cuanto el hecho que un particular ocupe y destine un bien ejido o baldío a una empresa particular, ese solo hecho no determina que el bien pierda la calidad de bien de uso público y que se pueda prescribir contra la Nación o entidad de derecho público.

En ese sentido, no se declaran probados los reparos de la parte demandante.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI (VALLE)**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

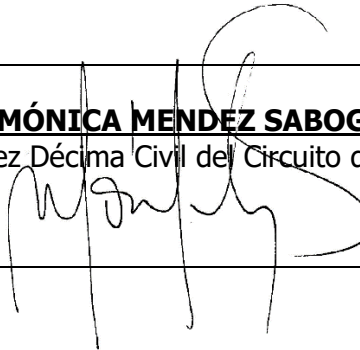
RESUELVE:

Primero: CONFIRMAR la sentencia **No. 169** proferida en audiencia del **14 del 22 de septiembre de 2020** por el **Juzgado Dieciséis Civil Municipal de Oralidad de Cali**, en el proceso **VERBAL DE PERTENENCIA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO** propuesto por el señor **JOSÉ CONRADO VALENCIA SANTA** contra **INDETERMINADOS**.

Segundo: Sin costas, en esta instancia, por cuanto, no hubo oposición de la parte contraria.

Tercero: DEVOLVER el expediente al lugar de origen, y cancelar su radicación.

Cuarto: NOTIFICAR esta sentencia por estado electrónico del juzgado de conformidad al artículo 14 del Decreto 806 de 2020.

 Libertad y Orden República de Colombia	MÓNICA MENDEZ SABOGAL Juez Décima Civil del Circuito de Cali 
---	---

Firmado Por:

Monica Mendez Sabogal

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 010

Valle Del Cauca - Cali

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **ce19075b4ee4ffe4a2328601831e3ebf1d4656cd67f14f065a60472026c318a3**

Documento generado en 20/09/2021 01:32:27 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>