

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Rionegro Antioquia, junio once de dos mil veinte

Proceso: VERBAL –PERTENENCIA-  
Radicado: 050214089001 2020-00001

Asunto: Auto ( I ) N°.0251. Confirma Decisión.

**OBJETO DE DECISIÓN**

Resolver el recurso de apelación propuesto por el demandante contra el auto N°005 de enero 21 de 2020.

**ANTECEDENTES**

Correspondió al Juzgado Promiscuo Municipal de Alejandría-Antioquia, por reparto, el conocimiento de la demanda VERBAL DE PERTENENCIA, instaurada por JORGE JAVIER RAMIREZ ZULUAGA en contra de PERSONAS DESCONOCIDAS y PERSONAS INDETERMINADAS, con la que pretende se declare que el demandante ha adquirido mediante el modo de la "prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio por posesión material" los inmuebles por el pretendidos.

Mediante proveído calendado enero 21 de 2020, notificado por estado N°002 del día 22 del mismo mes y año, el Juzgado Promiscuo Municipal de Alejandría, dispuso rechazar la demanda, teniendo en cuenta que de los documentos obrantes en el expediente de pertenencia, se infiere que al momento de presentarse la demanda de pertenencia el predio objeto del litigio carece de registro inmobiliario; de la inscripción de personas con derechos reales o titulares del derecho de dominio y, también carece de inscripción de la falsa tradición del demandante, por lo que, de conformidad con el numeral 4° de que trata el artículo 375 del Código General del Proceso, con tan sola es circunstancia, se puede colegir que no se trataba de un bien privado sino baldío, principalmente por carecer de dueños, por ende, no susceptible de ser adquirido por prescripción adquisitiva de dominio.

En contra de esta decisión, el demandante, propuso recurso de apelación, el cual sustenta indicando que considera que el a-quo hizo una inadecuada interpretación de las pruebas aportadas, en el sentido que los inmuebles objeto de la demanda de pertenencia NO CARECEN DE REGISTRO INMOBILIARIO. Nótese que los certificados especiales de pertenencia No. 80 y 81 expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo (Ant.) así lo mencionan en su numeral primero, y tercero:

"N°. 80: "PRIMERO:...se encontró que el inmueble objeto de solicitud, ubicado en el área urbana del municipio de Alejandría, departamento de Antioquia, se encuentra inscrito y registrado en el Antiguo Sistema Registral en el libro primero, tomo XXIX, folios 474, partida 14, matriculado en el tomo 6<sup>a</sup>, folios 68, matricula 68 de Alejandría. [...] su tradición está inscrita en una falsa tradición".

En el mismo sentido para el certificado N°81: "[...] registrado en el libro primero, tomo XXIX, folios 474, partida 14, matriculado en el tomo 6<sup>a</sup>, matricula 69 de Alejandría [...]"

Indican también los certificados que: "puede tratarse de un predio de **naturaleza baldía**", lo que supone una presunción que admite pruebas en contrario.

Entonces, lo que se estableció es una presunción al carecer de titular de derecho real de dominio inscrito, presunción *luris Tantum*, como lo ha denominado la Corte, ya que es posible que sea desvirtuada, lo que se puede hacer dentro del mismo proceso cuando el Juez entra a decretar de oficio y/o a valorar las pruebas aportadas. El despacho no puede asumir ni declarar, sin practicar pruebas, que el bien es efectivamente baldío cuando lo que se está diciendo y demostrando es una "presunción" que, como ya lo mencioné, admite prueba en contrario, es decir, que se puede llegar a demostrar con la práctica de las prueba dentro del proceso que el bien efectivamente dentro de sus antecedentes registrales, y más si es del sistema antiguo registral, si tuvo titular de derecho real de dominio particular, o, por lo menos, si tiene registro.

Téngase en cuenta que tampoco puede asumir que el predio es un baldío urbano cuando en las pruebas aportadas se tiene constancia del pago de impuesto predial, es decir, que si el inmueble fuera de dominio público no tendría por qué estar generando impuesto predial a cargo de un particular.

Al no dársele trámite a la demanda el Despacho asumió que el bien es de dominio público, cuando en realidad lo que hay es una presunción que admite prueba en contrario que se puede desvirtuar, vinculando también al municipio de Alejandría, para que integre la Litis a fin que éste se pronuncie si tiene interés, o si el predio es baldío o no, así lo propuse en la demanda como solicitud especial.

Esa presunción se debe desvirtuar dentro del proceso con las pruebas aportadas, con las que solicité y con las que de oficio se decreten y practiquen, así lo ha dicho la Corte en la reiterada jurisprudencia. (trae a colación apartes de la sentencia T-548 de 2016 y T-488 de 2014).

Por lo que indica que desconoce rectamente y de tajo, tanto las presunciones citadas e instaladas en el ordenamiento patrio desde 1936, que han servido de apoyo a innumerables decisiones políticas para la reforma agraria del país y a repetidas sentencias judiciales".

Tramitado el recurso como lo establece nuestro Código ritual, se procede a resolverlo con apoyo en las siguientes,

### CONSIDERACIONES

Pretende el recurrente que se revoque el auto 005 de enero 21 de 2020, por medio del cual el Juzgado Promiscuo Municipal de Alejandría – Antioquia, decidió rechazar la demanda, al colegir que no se trataba de un bien privado sino baldío, principalmente por carecer de dueños, por ende, no susceptible de ser adquirido por prescripción adquisitiva de dominio.

Frente a este tema debe tenerse en cuenta que "para que la relación procesal nazca se deben reunir los presupuestos procesales, que son las condiciones generales necesarias para que ella surja y se produzcan sus efectos jurídicos. El juez debe examinar oficiosamente si se encuentran o no cumplidos, antes de darle curso a la demanda, sea que la relación procesal surja con su comunicación al demandado o con la aceptación de proveer cuando no existe contraparte o se debe resolver de plano. Si no se cumplen, debe negarse a tramitarla. En este caso pueden ocurrir dos situaciones, la inadmisión o el rechazo de la demanda."<sup>1</sup> "inadmisión y rechazo que implican no aceptación de la demanda, pero media

<sup>1</sup> Hernando Devis Echandía. Compendio de derecho procesal. Teoría general del proceso. Tomo I. Decimoquinta edición. Editorial Temis. Página 386 – 387.

gran diferencia entre una y otra; la inadmisión conlleva posponer la aceptación con el fin de que se corrijan ciertas fallas; el rechazo tiene un carácter definitivo, pues implica la no tramitación de la demanda. La inadmisión puede ser paso previo al rechazo, pues al no admitirse una demanda, si dentro del término legal no se subsanan las fallas, el juez la debe rechazar, de ahí que es del caso su estudio.”<sup>2</sup>

En tal sentido ha de advertirse que, a la luz de nuestro sistema procesal vigente, se definen muy bien aquellos defectos que generan la inadmisión o el rechazo de la demanda, para lo cual debe consultarse el artículo 90 del C.G.P., que en su tenor literal indica:

*“El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.*

*Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos:*

- 1. Cuando no reúna los requisitos formales.*
- 2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.*
- 3. Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales.*
- 4. Cuando el demandante sea incapaz y no actúe por conducto de su representante.*
- 5. Cuando quien formule la demanda carezca de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso.*
- 6. Cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario.*
- 7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.*

*En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza.”*

Adicionalmente, y por lo especial del asunto que nos ocupa, debe consultarse también el contenido del artículo 375 del Código General del Proceso que dispone:

*“En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:  
(...)*

- 4. La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.*

*El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación.*

Ahora bien, teniendo en cuenta la pretensión planteada, antes de adentrarse al análisis del caso de cara a las pruebas adosadas al plenario de manera oportuna y en regular forma, procede aludir a la usucapión. Veamos:

De la Usucapión

<sup>2</sup> Hernán Fabio López Blanco. Código General del Proceso Parte General. Dupre Editores Ltda. Página 526.

La prescripción, como modo de adquirir el dominio, la que es definida en el art. 2512 del C.C., como un modo de adquirir las cosas ajenas, por no haberse poseído las cosas durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales. Respecto de la prescripción adquisitiva indica el art. 2518 siguiente que "*Se 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*". La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria, la primera requiere posesión regular por el término legal, mientras que en la segunda basta simplemente la posesión material ininterrumpida por el lapso que indique la ley, sin que sea necesario título alguno, y se presume la buena fe (arts. 2528 y 2531 ibidem).

La posesión tiene dos requisitos concurrentes que permiten distinguirlo de la simple tenencia en la que el elemento volitivo o intencional de comportarse como dueño, no se da, ellos son: *el corpus* y *el animus*, teniendo al primero como el elemento externo, la aprehensión material de la cosa, son los hechos externos como por ejemplo el uso y el cuidado de la cosa; y el segundo como el elemento de carácter psicológico o intelectual, que consiste en la intención de obrar como propietario, señor o dueño. Tal posesión debe ser ejercida de manera continua, ininterrumpida y perdurable por el tiempo exigido por la ley.

Ahora bien, resulta de trascendental importancia recordar que aparte de la posesión y el tiempo de la misma, para la procedencia de la declaración judicial de la prescripción adquisitiva de dominio es ineludible que la pretensión recaiga sobre un bien susceptible de adquirirse por este modo, esto es, que sea corporal, raíz o mueble y que esté en el comercio humano según lo estatuido en el artículo 2518 del Código Civil.

Es así como a las luces del canon 63 de la Constitución Política y 2519 del Código Civil, se establece que los bienes de uso público como los parques naturales, las Sierras comunales de grupos étnicos y de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley son imprescriptibles; de igual manera, los llamados bienes fiscales entre ellos los baldíos según dispone el artículo 674 del Código Civil, pues éstos son adjudicados administrativamente verificada la previa ocupación del mismo, conforme el artículo 65 de la Ley 160 de 1994.

Por su parte, el artículo 3 de la Ley 48 de 1882 consagra que "*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*"; En igual sentido el precepto 61 de la Ley 110 de 1912 señala que "*el dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción*" y el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, resalta lo siguiente:

*"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 se 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"*.

La anterior normativa muestra que desde antaño se encuentra regulada la prohibición de usucapir bienes del Estado entre ellos los baldíos, preceptos que incluso se encuentran reconocidos por nuestra jurisprudencia nacional. Es así como nuestra Corte Constitucional en la sentencia C-595 de 1995 señaló que las tierras baldías "*son bienes públicos de la Nación catalogados dentro de la categoría de bienes fiscales adjudicables, en razón de que la Nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley*".

Acorde con lo hasta aquí expuesto, se tiene que solamente el Estado tiene el poder de transferir los bienes baldíos a favor de particulares por medio de adjudicación y con el cumplimiento de ciertos requisitos para ello; es por ello que una sentencia que declare la prescripción adquisitiva de dominio respecto de un bien de naturaleza baldía es inoponible a la Nación, la cual seguirá siendo la titular del derecho real de dominio.

Los documentos públicos aportados con la demanda, gozan de la presunción de autenticidad, a más que reúnen los requisitos consagrados en el Art. 244 del CGP, de manera que permiten tener por demostrado lo contenido en ellos.

*Al respecto, debe precisarse que los certificados especiales de pertenencia No. 80 y 81 expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo (Ant.) así lo mencionan en su numeral primero y tercero indican:*

*“N°. 80: “PRIMERO:...se encontró que el inmueble objeto de solicitud, ubicado en el área urbana del municipio de Alejandría, departamento de Antioquía, se encuentra inscrito y registrado en el Antiguo Sistema Registral en el libro primero, tomo XXIX, folios 474, partida 14, matriculado en el tomo 6º, folios 68, matrícula 68 de Alejandría. [...] **su tradición está inscrita en una falsa tradición**”.*

*En el mismo sentido para el certificado N°81: “[...] registrado en el libro primero, tomo XXIX, folios 474, partida 14, matriculado en el tomo 6º, matrícula 69 de Alejandría [...]”*

*Indican también los certificados después de realizar un análisis minuciosos a a Tradición de los predios en el Antiguo Sistema Registral, se pudo constatar que los mismos corresponden en realidad a la llamada Falsa Tradición, determinándose de esta manera: “**la inexistencia de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales sobre el mismo**”.*

*Por ende, “**NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES**, toda vez que los actos posesorios inscriptos no dan cuenta de la titularidad de los mismos”.*

Así las cosas, de los Certificados especiales expedidos por la Registradora de Instrumentos Públicos de Santo Domingo (turno 2017-026-6-6428 y 2017-026-6-6429 ambos de septiembre 19 de 2017), se infiere por este juzgador que los predios que se pretende usucapir carecen de registro, esto es, tiene una ausencia de antecedente registral o tradición, pues en relación con los inmuebles la mencionada entidad no se identificó el titular del derecho real de dominio, ni que pertenezca a un predio de mayor extensión que cuente con titular de derecho de dominio inscrito en registro.

En tal contexto, los anteriores elementos cognoscitivos permiten predicar la ausencia de titulares de derechos reales de dominio sobre los bienes inmuebles que se pretenden usucapir, por tanto, puede concluirse que la parte actora no acredita propiedad privada sobre los predios que pretende le sean adjudicados por usucapición, con lo que incumple con la carga probatoria que le incumbía al respecto.

Por lo anterior, ante la inexistencia de titulares inscritos con derechos reales de dominio sobre los bienes inmuebles que se pretenden usucapir, resulta pertinente exponer las posiciones jurisprudenciales de la Corte Suprema de Justicia y la Corte Constitucional en este sentido, pues el sistema jurídico ha reconocido la existencia de dos presunciones, una de bien privado y otra de bien baldío, que generaron un conflicto normativo, el cual fue resuelto por la Corte Constitucional. Veamos:

Sobre el particular, inicialmente, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en la **sentencia STC1776 del 16 de febrero de 2016**, con ponencia del Magistrado Luis Armando Tolosa Villabona, argumentó que en los procesos de pertenencia la ausencia de un certificado de libertad no implica que se trate de un bien imprescriptible y menos aún de un inmueble baldío, pues en caso de no constar en el certificado del registrador ningún particular como titular del derecho de dominio, no se colige la calidad de baldío del fundo, sino que para formar adecuadamente el contradictorio, se dirige la demanda en contra de personas indeterminadas, postura que se soporta en el artículo 1º de la Ley 200 de 1936, que afirma que se “(...) *presume que no son baldíos, sino de propiedad privada* (...)” los inmuebles rurales poseídos por particulares, cuando aquéllos son explotados

económicamente "(...) *por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación (...)*". De allí que, si el Estado discute la calidad del predio, debe demostrar que éste no se ha explotado económicamente y, por tanto, conserva la condición de bien baldío.

De otro lado, la Corte Constitucional en las sentencias T 488 de 2014, T-461 de 2016 y T 548 de 2016 consideró que existe una presunción *iuris tantum* en relación con la naturaleza de bien baldío ante la ausencia de propietario privado registrado. Al respecto, la Alta Corporación indicó que debe hacerse una interpretación armónica de las diferentes normas existentes en la materia que incluyen nuevas reglas en materia de presunción y disposiciones tendientes a fortalecer la figura de los baldíos, tales como el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, los artículos 674 y 675 del Código Civil, el artículo 63 de la Constitución Política y los artículos 61 y 44 del Código Fiscal, que refuerzan la presunción de bien baldío con la que cuentan todos aquellos inmuebles que carecen de registro o de dueño, estableciendo este último precepto que "*Son baldíos, en tal concepto pertenecen al Estado, los terrenos situados dentro de los límites del territorio nacional que carecen de otro dueño ...*".

Al respecto, en la sentencia T 548 de 2016 la Alta Corte señaló "*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*", postura que será la adoptada por este Tribunal, atendiendo a que la misma fue la que finalmente retomó la Sala mayoritaria de la Corte Suprema de Justicia en **sentencia STC9845 del 10 de julio de 2017**; con ponencia del Magistrado Álvaro Fernando García Restrepo, en la que el máximo órgano de jurisdicción ordinaria en lo civil aclaró que la presunción establecida en el artículo 1° de la Ley 200 de 1936 sólo es predicable para demostrar la buena fe del colono al momento de solicitar la adjudicación de terrenos, pues de acuerdo con el artículo 675 del Código Civil, se presumen baldíos los fundos que carecen de otro dueño, luego entonces a diferencia de lo sostenido en la sentencia del 16 de febrero de 2016, es claro que es una carga probatoria del prescribiente acreditar siempre la naturaleza del predio, ya sea para que le sea adjudicado a través del trámite administrativo, o se declare la usucapión a través del proceso judicial.

La anterior, posición fue reiterada por la misma Corporación en sentencia **STC11391 del 3 de agosto de 2017**, con ponencia del Magistrado Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, donde se estableció que "*existiendo duda en punto a que su propietario fuera un particular, se debía presumir que eran bienes baldíos y, por tanto, imprescriptibles (...), pues, se reitera al carecer dichos fundos de propietario privado registrado, los mismos debían presumirse baldíos*".

Así las cosas, ante la ausencia de titulares inscritos de derechos reales de dominio sobre el bien inmueble objeto del proceso, su presunción de imprescriptibilidad subsiste, por tanto, para efectos de resolver el problema jurídico planteado, puede concluirse que el a-quo acertó al rechazar la demanda al considerar que de las certificaciones especiales, se encuentra demostrado que los bienes pretendidos se presumen baldío, sin que pueda indicarse en tal sentido que la prueba testimonial que dejó de practicarse en el proceso, resultara pertinente y eficaz para desvirtuar la presunción, pues la declaración de un tercero no permite a la autoridad judicial tener plena certeza al momento de declarar una prescripción que el bien a usucapir no tenga la naturaleza de baldío, debido a que tal convicción se encuentra garantizada por el propio Estado a través de sus entidades competentes y en este caso la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, no certificó que se tratara de un bien privado, por tanto, la presunción de baldío no fue desvirtuada por la parte actora.

En tal contexto, procedente resulta precisar que en razón a que el numeral 4 del artículo 375 del C.G.P. permite al juez rechazar de plano la demanda o declarar la terminación anticipada del proceso de pertenencia, cuando advierta que la pretensión recae sobre bienes imprescriptibles, el A quo no vulneró el debido proceso de la parte actora al no darle trámite a la demanda.

Las breves exposiciones sobre el punto objeto de controversia son suficientes para CONFIRMAR el auto N°005 de enero 21 de 2020, emitido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Alejandría – Antioquia; en consecuencia, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO - ANTIOQUIA,

### RESUELVE

**PRIMERO.** Por las razones anotadas en la parte motiva se **CONFIRMA** íntegramente el auto impugnado.

**SEGUNDO.** No hay lugar a condenar en costas en esta instancia, por no haber mérito para las mismas, conforme al artículo 365 C.G del P.

**TERCERO:** Ejecutoriado este auto se devolverá al lugar de origen.

NOTIFÍQUESE

ANTONIO DAVID BETANCOURT MESA  
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL  
CIRCUITO

Certificó que la anterior providencia se notificó por ESTADOS No. 042 de acuerdo con el art. 295 del C.G.P. en la fecha a las 08:00 am.

RIONEGRO 12 DE JUNIO DE 2020

HENRY SALDARRIAGA DUARTE  
SECRETARIO