Proceso	**Pertenencia**
Demandante	**Héctor Jaime Álvarez Jiménez**
Demandado	**Personas Indeterminadas**
Radicado	**05088 31 03 002 2018 00049 01**
Procedencia	**Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Bello**
Instancia	**Segunda**
Ponente	**Juan Carlos Sosa Londoño**
Asunto	**Auto No. 092**
Decisión	**Revoca**
Tema	**Baldíos urbanos.**
	..la Superintendencia de Notariado y Registro mediante la Instrucción Administrativa N° 03 del 26 de marzo de 2015, cuyo asunto es la *"identificación jurídico, registral de bienes baldíos urbanos de propiedad de las entidades territoriales cedidos por la Nación, en virtud de la ley",* redefinió el procedimiento a seguir por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para la inscripción de los bienes baldíos de propiedad del Municipio, adquiridos en virtud del artículo 123 de la Ley 388 de 1997, que no cuenten con folio de matrícula inmobiliaria que los identifique, o que teniendo una matrícula inmobiliaria tenga inscrita una posesión o mejoras (Falsa tradición). **5.** Igualmente, la instrucción determinó que la titularidad de los bienes baldíos adquiridos en virtud del artículo 123 de la Ley 388 de 1997, deberá ser declarada por el Alcalde o representante legal de los entes territoriales, o quien actúe como su delegado, mediante un acto administrativo que contenga la declaración del dominio pleno a nombre del municipio y la determinación de área y linderos. **6.** Por su parte la Ley 2044 de 2020, *"Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones"* en el artículo 30 establece el procedimiento para la

	Transformación de bienes baldíos urbanos…

TRIBUNAL SUPERIOR

2022-082

SALA UNITARIA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Decide el Tribunal el recurso de apelación interpuesto por Héctor Jaime Álvarez Jiménez contra el auto del 22 de agosto del año que transcurre, proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Bello en el proceso de Pertenencia que adelanta en contra de Personas Indeterminadas, mediante el cual se declaró terminado el proceso de conformidad con lo establecido en el numeral 4º del artículo 375 del C. General del Proceso.

I. LO ACTUADO

a) Ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Bello se adelanta proceso de Pertenencia instaurado por Héctor Jaime Álvarez Jiménez en contra de Personas Indeterminadas, con relación al inmueble ubicado en el municipio de Copacabana, en la carrera 48 y demarcado en su puerta de entrada con el número No. 50-87, debidamente alinderado en la demanda.

b) Pendiente el señalamiento de fecha para audiencia de instrucción y juzgamiento, por auto del 22 de agosto se dispuso la terminación del proceso, con fundamento en que con la demanda se había allegado certificado del registrador que indicaba que, de acuerdo a la información suministrada por el peticionario y

consultados *“los índices de direcciones generales que a la fecha se conforma en la base de datos de esta Oficina y los índices de inmuebles del viejo sistema y la relación de bienes inmuebles que a la fecha se encuentran trasladados a nuevo sistema , junto con los demás elementos de juicio que reposan en esta Oficina de Registro, no consta información jurídica alguna y por ende, NO CONSTAN TITULARES DE DERECHOS REALES SUJETOS A REGISTRO en lo que se refiere de manera expresa al predio ya identificado. Así como NO aparece información jurídica relacionada con el señor HECTOR JAIRO ALVAREZ JIMENEZ, identificado con cédula 15.501.102*”, y que en cumplimiento de la instrucción conjunta del 13 de noviembre de 2014 emanada de la Superintendencia de Registro y el INCODER se prevenía al juzgador que podía tratar de un bien de naturaleza baldío.

Consideró el *a quo* que la ausencia de antecedentes registrales o de cadenas traslaticias, atendiendo antecedentes en materia de tutela provenientes de la Sala de casación Civil y de la Corte Constitucional, permitían mantener incólume la presunción de naturaleza baldía del bien objeto del proceso.

c) Inconforme con la decisión, el apoderado de la parte demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación, señalando que la certificación del registrador daría lugar a dirigir la demanda contra personas indeterminadas como se señaló en la sentencia C-383 de 2000; agregando que, para la doctrina la regla general es que los predios urbanos no son baldíos, por lo que las disposiciones de la ley 200 de 1936 a excepción del artículo 7º no se aplican a la propiedad urbana (Arturo Valencia Zea). Continuó argumentando, según la

sentencia C-595 de 1995, no son baldíos urbanos los inmuebles que están edificados y en posesión de los particulares, lo que es indicio muy grave en favor de la idea de que los inmuebles ya construidos se presumen de dominio privado.

En punto a la instrucción administrativa No. 18 de 2009 emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro, afirmó que la Ley 137 de 1959, ratificada por la Ley 388 de 1997 no hizo cesión definitiva a los municipios de los inmuebles urbanos sin dueño, en tanto condicionó que IGAC hiciera medición topográfica para el posterior inventario de dichos bienes lo que debió hacerse en un término de dos años.

Concluyó sosteniendo que de conformidad con la sentencia 16 del 22 de febrero de 1994, proferida por la Sala de Casación Civil de La Corte Suprema de Justicia opera la previsión contenida en los artículos 69 y 81 del Decreto 1250 de 1970 que señalan que la sentencia declarativa de pertenencia se inscribe en el folio de matrícula y ante su ausencia se procederá a la apertura de la misma.

d) El recurso horizontal fue resuelto de manera desfavorable en providencia del 3 de octubre último, indicando el *a quo* que de las pruebas obrantes en el expediente y en especial del certificado del registrador de instrumentos públicos de Girardota, que expresó que del inmueble objeto de prescripción no existían titulares de derechos reales de dominio, concluía que la presunción de baldío no se había demostrado –sic-, por el contrario, se encontraba más que reforzada y, por ende, que el dominio del bien no podía ser adquirido a través de proceso de

pertenencia. Luego, esta prueba, que por sí misma hubiera sido suficiente para declarar la terminación anticipada del proceso, aunada al interrogatorio de parte y la experticia rendida en su oportunidad, acreditan que sobre el predio no existen antecedentes registrales y como el actor no demuestra, mediante otro medio probatorio propiedad privada alguna sobre el bien objeto del proceso, permiten mantener incólume la presunción de baldío.

e) Concedida la impugnación vertical, el expediente fue remitido a la Corporación, la que decide lo pertinente, previas las siguientes;

II. CONSIDERACIONES

1. El trámite de un proceso declarativo de pertenencia, por virtud de los efectos *erga omnes* del fallo que lo decida, y por las consecuencias absolutas que encarna el derecho real de dominio, obliga a plantear la demanda respectiva en términos de las reglas del artículo 375 del C. General del Proceso contra quienes *"… Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de derecho real de dominio sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella…"* (núm. 5), y de la misma forma, *"… emplazar a todas las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, por medio de edicto…"* (núm. 6 ib.). Al mismo tiempo el citado artículo fija una clara prohibición, consistente en que la acción *"(…) no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público*" (núm. 4 ejúsdem).

2. Simplemente, como lo había advertido la Corte Constitucional en el comunicado 26 de agosto 18 de 2022, correspondiente a la expedición de la sentencia SU-288/22, con ponencia del Dr. Antonio José Lizarazo Ocampo Expediente T-6.087.412, se trata de tomar las medidas constitucionales pertinente ante el "GRAVE INCUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE BALDÍOS Y DEL DEBER DEL ESTADO DE PROMOVER EL ACCESO PROGRESIVO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA DE LOS CAMPESINOS", es decir, no aplicable a los predios urbanos como se desprende de todo el texto del documento, especialmente, y de cara al asunto que ahora convoca al Tribunal, la regla 8 fue clara en señalar"

"Terminación anticipada del proceso. **Cuando en los procesos de declaración de pertenencia de inmuebles rurales actualmente en trámite y en los que se inicien con posterioridad a esta sentencia, luego de recaudadas las pruebas a que hubiere lugar, incluido el informe de la ANT[28], no pueda acreditarse la naturaleza privada del bien de conformidad con el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, el juez declarará la terminación anticipada del proceso. En esta decisión solicitará a la ANT elaborar el informe técnico jurídico preliminar sobre el predio al que se refiere el artículo 67 del Decreto 902 de 2017, en un escrito que cumplirá los requisitos de la demanda del proceso verbal sumario, en los términos del artículo 390 del Código General del Proceso".** (Negrillas no son del texto)

3. Por lo demás, el artículo 123 de la Ley 388 de 1997 señala que:

"(1.) todos los terrenos baldíos que se encuentran en suelo urbano en los términos de la presente ley, en los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental, pertenecerán a dichas entidades territoriales".

[28] Inciso segundo del numeral 6 del artículo 375 CGP.

La Sala de Consulta del Consejo de Estado emitió el Concepto No. 1592 de 2004, precisando que: *"Por efectos del artículo 123 de la ley 388 de 1997, los baldíos urbanos pertenecen a los municipios y distritos".*

4. A lo anterior se suma que, la Superintendencia de Notariado y Registro mediante la Instrucción Administrativa N° 03 del 26 de marzo de 2015, cuyo asunto es la *"identificación jurídico, registral de bienes baldíos urbanos de propiedad de las entidades territoriales cedidos por la Nación, en virtud de la ley",* redefinió el procedimiento a seguir por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para la inscripción de los bienes baldíos de propiedad del Municipio, adquiridos en virtud del artículo 123 de la Ley 388 de 1997, que no cuenten con folio de matrícula inmobiliaria que los identifique, o que teniendo una matrícula inmobiliaria tenga inscrita una posesión o mejoras (Falsa tradición).

5. Igualmente, la instrucción determinó que la titularidad de los bienes baldíos adquiridos en virtud del artículo 123 de la Ley 388 de 1997, deberá ser declarada por el Alcalde o representante legal de los entes territoriales, o quien actúe como su delegado, mediante un acto administrativo que contenga la declaración del dominio pleno a nombre del municipio y la determinación de área y linderos.

6. Por su parte la Ley 2044 de 2020, *"Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones"* en el artículo 30 establece el procedimiento para la Transformación de bienes baldíos urbanos, así:

*"Artículo 30**:** Transformación de bienes baldíos urbanos: Para la identificación y transformación jurídica de Bienes Baldíos Urbanos a Bienes Fiscales, Bienes Fiscales Titulables o bien de uso público, las entidades territoriales deberán llevar a cabo los siguientes pasos:*

1. Identificar el bien baldío urbano que se pretende convertir en bien fiscal, bien fiscal titulable o bien de uso público;

2. Hacer el estudio de títulos correspondiente;

3. Solicitar la carencia de identidad registral a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente;

4. La entidad territorial debe hacer la declaratoria de bien baldío mediante acto administrativo de carácter general, el cual será publicado.
Registrar, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el acto administrativo que declaró el bien baldío, de acuerdo con las normas vigentes.

7. Luego, al interior del perímetro urbano de Copacabana como lo dijo la Agencia Nacional de Tierras, está ubicado el inmueble cuya de declaración de pertenencia se solicita, el registrador de instrumentos públicos certificó que no constan titulares sujetos de registro, y siendo así, omitió el *a quo* verificar lo expresado en los acápites anteriores, para concluir sin lugar a dudas que se trata de un bien baldío urbano que pertenece a aquél municipio.

8. En conclusión, fue prematura la declaración de terminación anticipada del proceso, por lo que la providencia que así lo dispuso será revocada, para que en su lugar se proceda se conformidad con los lineamientos expuesto por el tribunal.

III. DECISION

En mérito de lo expuesto el **Tribunal Superior de Medellín en Sala Unitaria Civil de Decisión, REVOCA** el auto apelado de fecha y naturaleza indicada en la parte motiva de esta providencia, por lo que se deberá continuar con el trámite del proceso.

NOTIFIQUESE

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado

Firmado Por:
Juan Carlos Sosa Londono
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 001 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **0763c921abb7465a1b6e1715172ce785e83993cf81ce1e7910b385d419d170d1**
Documento generado en 13/01/2023 08:48:00 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica