



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

PERTENENCIA - Prescripción ordinaria adquisitiva de dominio: bien inmueble urbano.

BIEN BALDÍO – Imprescriptibilidad.

INMUEBLES DE PROPIEDAD PRIVADA – Características.

PERTENENCIA – Rechazo de la demanda: bien baldío.

PERTENENCIA – Rechazo de la demanda: no procede por duda razonable respecto de la naturaleza jurídica del bien.

(...) de no mediar alguno de los insumos probatorios a que refiere el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 –título originario o tradiciones de dominio-, no habrá soporte de conocimiento que lleve a considerar, más allá de toda duda razonable, que el inmueble pretendido, en efecto, se cataloga como «imprescriptible». (...)

(...) la parte demandante expresamente puso de presente la existencia de una probable tradición de dominio sobre el inmueble objeto de usucapición que data a 1917 (...)

(...) si bien el Código General del Proceso determina el rechazo de la demanda de pertenencia cuando esta verse, entre otros, respecto de un bien baldío, en este asunto existe un indicio de que el bien a usucapir posiblemente puede ser de naturaleza privada y, por tanto, la regla que impone la norma procesal y que ha dispuesto la jurisprudencia especialmente cuando se trata de predios rurales para rechazar de plano el libelo como en sentencia SU-288 de 2022, no resulta aplicable a este escenario, no solo porque se trata de un predio urbano, sino porque se itera, hay una duda respecto de la naturaleza jurídica del bien. (...)

(...) la demanda no puede ser rechazada de plano con fundamento exclusivamente en la información que suministra la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales, porque en este caso en específico existe al menos una duda razonable respecto de la naturaleza jurídica del bien que solo ha de resolverse de fondo, previo agotamiento del caudal probatorio que se estime pertinente, aún desde la labor oficiosa del fallador que se impone en este tipo de asuntos; ello sin perjuicio de que, incorporado al expediente el acto escriturario en cuestión, o, acreditada la imposibilidad de su consecución, se termine el proceso bajo la fuerza de la premisa de que la naturaleza jurídica del bien es baldía (...)

SALA UNITARIA CIVIL FAMILIA

San Juan de Pasto, diez (10) de julio de dos mil veinticuatro (2024).

Radicación: 2024-00053-01 (592-24)
Proceso: Apelación de auto en proceso de pertenencia
Demandante: Carmen Eumelia Guerrero Estupiñán y Otro.
Demandado: Personas Indeterminadas
Procedencia: Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ipiales

Magistrada Sustanciadora: **AIDA MÓNICA ROSERO GARCÍA**

Se procede a resolver en Sala Unitaria¹ el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra del auto proferido el 28 de mayo de 2024 por el

¹ Conforme al art. 35 del C. G. del P., corresponde a las Salas de Decisión dictar las sentencias y los autos que decidan la apelación contra el que rechace el incidente de liquidación de perjuicios de condena impuesta en



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ipiales al interior del asunto anunciado en la referencia.

I. ANTECEDENTES

DEL TRÁMITE DE PRIMERA INSTANCIA. –

1. Los señores Carmen Eumelia Guerrero Estupiñán y Marino Libardo Chalapud Rosero, formularon demanda de pertenencia en contra de personas indeterminadas, pretendiendo que se declare, mediante proceso verbal, que han adquirido por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio un bien inmueble ubicado en la carrera 6ª No. 15-26/28 del municipio de Ipiales, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 244-11378 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esa misma localidad.
2. El conocimiento del asunto le correspondió, por reparto, al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ipiales; Despacho que procedió a rechazar el líbello con fundamento en el numeral 4º del artículo 375 del C. G. del P. tras indicar que el bien pretendido en usucapición es un predio urbano con características de baldío y, por tanto, imprescriptible a la luz de la normatividad y jurisprudencia vigente.
3. Inconforme con tal determinación, la apoderada judicial de la parte actora formuló recurso apelación, mismo que fue concedido en el efecto suspensivo mediante auto de 06 de junio de 2024.
4. Finalmente, el expediente fue remitido a este Tribunal, siendo asignado, por reparto, al Despacho de la suscrita Magistrada Sustanciadora el 17 de junio de esta misma anualidad.

DE LOS FUNDAMENTOS DEL RECURSO. – Aseveró la mandataria judicial de los actores que dentro de la demanda se relacionaron títulos de tradición del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 244-11378 a partir de 1917, como lo es la Escritura Pública No. 667 de 22 de noviembre de ese año; sin embargo, esta información no fue valorada por el Juez de primera instancia quien solo basó su análisis en el certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que, en su misión institucional solo realiza la revisión de tradición de un periodo de 20 años, dejando por fuera los antecedentes registrales anteriores.

abstracto, o el que rechace la oposición a la diligencia de entrega, o resuelva sobre ella y, compete al Magistrado Sustanciador, dictar los demás autos que no correspondan a la Sala de Decisión.



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

Acotó que la discusión en la demanda no versa sobre la prescriptibilidad de bienes baldíos dado que sobre eso hay suficiente claridad, sino en un estudio acucioso de los títulos con los que cuenta el inmueble para determinar su vocación de privado, tomando en consideración la documentación aportada; ello bajo la acotación de que no es posible determinar que un bien es baldío solo con la certificación del Registrador de Instrumentos Públicos quien solo anota que "**puede**" tratarse de un predio de esta naturaleza.

Precisó que no es acertado enviar a los demandantes a adelantar un trámite administrativo ante la Agencia Nacional de Tierras sin que la jurisdicción civil que es la llamada a dilucidar este tipo de conflictos se pronuncie de fondo, especialmente cuando la sentencia SU288 de 2022 indicó que *"los títulos de dominio que no se vean reflejados en una anotación del folio de matrícula inmobiliaria pero que estén en libros de antiguo sistema, son igualmente información registral válida y tienen valor a efectos de demostrar la propiedad como lo exige el artículo 48 de la ley 160 de 1994"*

Por último, sostuvo que el proceso se funda en el principio de buena fe y que, ante la existencia de la Escritura Pública No. 667 de 22 de noviembre de 1917 se debe otorgarle valor jurídico para concluir la existencia de un título traslativo del bien inmueble objeto de la demanda.

Como consecuencia de lo anterior solicitó la revocatoria del auto apelado para que, en su lugar, se dé trámite a la demanda propuesta.

II. CONSIDERACIONES

DEL RECURSO DE APELACIÓN. - Asistiéndole competencia a esta Corporación para desatar la alzada propuesta, al ser el superior funcional del Juez que emitió la determinación de primera instancia, el alcance de su intervención se limita únicamente a pronunciarse acerca de los argumentos expuestos por el apelante único (art. 328 C.G.P.).

Para tal efecto, se aprecia de entrada la concurrencia de los elementos establecidos para la procedencia de la apelación, comoquiera que quien la formula lo hace en relación con aspectos que le fueron adversos, habiendo interpuesto el recurso oportunamente, con indicación de las razones de su inconformismo, respecto de una determinación judicial susceptible de alzada, al tenor del numeral 1º del artículo 321 del Código General del Proceso.



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

DEL CASO CONCRETO. – De acuerdo a los antecedentes narrados en precedencia corresponde a la Sala Unitaria determinar si había lugar a rechazar la demanda de pertenencia instaurada por los señores Carmen Eumelia Guerrero Estupiñán y Marino Libardo Chalapud Rosero, o si, por el contrario, debió admitirse la misma para impartir el trámite procesal que en derecho corresponde.

Para resolver lo anterior es menester indicar que la demanda es el acto por medio del cual se encamina la pretensión procesal para obtener una sentencia. Se trata entonces de la manera cómo se ejercita el derecho de acción, correspondiendo a la parte actora cumplir con todas y cada una de las exigencias que las normas imponen para tal fin; mientras que al funcionario judicial le compete velar por la estricta legalidad, pues se trata de una tarea que debe asumir de forma imperativa acorde con una serie de premisas que toda demanda debe cumplir para considerarla admisible, al tenor de lo dispuesto en el Código General del Proceso.

Ahora, en materia de declaración de pertenencia, la norma establece que esta no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, advirtiendo puntualmente que: *"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"*.

En este evento se reclama la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio de un bien urbano ubicado en la carrera 6ª No. 15-26/28 del municipio de Ipiales, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 244-11378 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

En efecto, con la demanda se aportó un certificado especial de tradición del inmueble donde se indica que este registra en falsa tradición todas sus anotaciones y que, por tanto, no es viable certificar a ninguna persona como titular de derechos reales, toda vez que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo, de donde se deduce que puede tratarse de un predio de naturaleza baldía; circunstancia esta en la que se fundamentó el Juez de primera instancia para rechazar de plano la demanda propuesta.

Al respecto ha de señalar la Sala que, de acuerdo con la Ley 160 de 1994 *«para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere*



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria». Es decir que se tienen como inmuebles de propiedad privada aquellos donde (i) conste la inscripción de un título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, (ii) se dé cuenta de títulos debidamente inscritos, otorgados con anterioridad al tres (3) de agosto de 1994 (cuando entró en vigencia, por su promulgación, la Ley 160 de 1994), en que consten tradiciones del derecho real de dominio, por un lapso no menor a 20 años (tres (3) de agosto de 1974) que entonces era el término legal para la prescripción extraordinaria, de conformidad con el artículo 1° de la Ley 50 de 1936.

Por consiguiente, los inmuebles que no acrediten una de tales características, habrá de entenderse, en principio, que no han salido de la órbita del dominio del Estado. Es decir, se reputan baldíos, porque estando situados «*dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño*», tal cual lo consagra el artículo 675 del Código Civil al momento de definir lo que debe entenderse por bien baldío.

En otras palabras, de no mediar alguno de los insumos probatorios a que refiere el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 –título originario o tradiciones de dominio-, no habrá soporte de conocimiento que lleve a considerar, más allá de toda duda razonable², que el inmueble pretendido, en efecto, se cataloga como «imprescriptible».

En este caso, advierte el Despacho que la parte demandante expresamente puso de presente la existencia de una probable tradición de dominio sobre el inmueble objeto de usucapión que data a 1917, como se relacionan a continuación:

² CSJ SC, 5 ago. 2013, rad. 2004-00103-01



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

VENDEDOR	COMPRADOR	TRADICIÓN	ESCRITURA PÚBLICA No.	FECHA ESCRITURA PÚBLICA
JOSE LUNA	TOBIAS BUSTOS	Compraventa de derecho de dominio	667	22 de noviembre de 1917
MANUEL SILVA Y MERCEDES BUSTOS	AZAZEL ZUNIGA	Derechos y acciones	276	22 de julio de 1930
DOLORES PAZ	MAXIMINO TOBAR B	Derechos y acciones gananciales y herenciales	130	22 de abril de 1936
TOBIAS BUSTOS Y ZOILA BUSTOS DE OVIEDO	MAXIMINO TOBAR	Derechos y acciones herenciales	434	10 de septiembre de 1937
AZAZEL ZUNIGA Y ANGELITA BUSTOS	MAXIMINO TOBAR	Derechos y acciones herenciales	77	26 de enero de 1944
MAXIMINO TOBAR Y SIXTA BUSTOS DE TOVAR.	GUILLERMO VALLEJO	Compraventa de derecho de dominio	900	25 de septiembre de 1950
GUILLERMO VALLEJO (CAUSANTE)	ROSALBA VALLEJO GONZALEZ Y BERTHA GONZALEZ DE PASTAS	Sucesión	Sentencia S/N del 22 de agosto de 1956 del Juzgado Civil Circuito de Iplales	22 de agosto de 1956
BERTHA GONZALEZ DE PASTAS	ROSALBA VALLEJO GONZALEZ	Compraventa 50%	575	19 de junio de 1970
ROSALBA VALLEJO GONZALEZ.	NESTOR BENAVIDES MORIANO Y AURA ELISA FLOREZ	Derechos y acciones herenciales	92	29 de enero de 1992

Sin embargo, pese a la solicitud efectuada por los mismos actores ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para la "complementación" del certificado de tradición del bien con el presunto acto traslativo de dominio de 1917, a la fecha, no se avizora en el expediente respuesta sobre dicha petición administrativa.

En tal sentido, si bien el Código General del Proceso determina el rechazo de la demanda de pertenencia cuando esta verse, entre otros, respecto de un bien baldío, en este asunto existe un indicio de que el bien a usucapir posiblemente puede ser de naturaleza privada y, por tanto, la regla que impone la norma procesal y que ha dispuesto la jurisprudencia especialmente cuando se trata de predios rurales para rechazar de plano el líbello como en sentencia SU-288 de 2022, no resulta aplicable a este escenario, no solo porque se trata de un predio urbano, sino porque se itera, hay una duda respecto de la naturaleza jurídica del bien.

Valga anotar que, de acuerdo con el artículo 48 de la pluricitada ley 160 de 1994, compete al Instituto Colombiano de la Reforma Agraria – INCORA, hoy AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT, clarificar «*la situación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, con el fin de determinar si han salido o no del dominio del Estado*», claro está, cuando se trate de bienes rurales; empero, cuando se trate de bienes urbanos, como en el presente asunto, dicha competencia recae sobre los municipios, toda vez que el artículo 123 de la Ley 388 de 1997 dispone "De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959,



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente Ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales.”

Así entonces, estima el Tribunal que le asiste razón a la parte apelante al indicar que la demanda no puede ser rechazada de plano con fundamento exclusivamente en la información que suministra la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales, porque en este caso en específico existe al menos una duda razonable respecto de la naturaleza jurídica del bien que solo ha de resolverse de fondo, previo agotamiento del caudal probatorio que se estime pertinente, aún desde la labor oficiosa del fallador que se impone en este tipo de asuntos; ello sin perjuicio de que, incorporado al expediente el acto escriturario en cuestión, o, acreditada la imposibilidad de su consecución, se termine el proceso bajo la fuerza de la premisa de que la naturaleza jurídica del bien es baldía; actuación que igualmente se allanaría a las posibilidades que otorga el numeral 4º del artículo 375 del C.G. del P.

En consecuencia, se revocará la decisión apelada a efectos de que el señor Juez *A quo* efectúe un nuevo estudio de admisibilidad de la acción de pertenencia propuesta por los señores Eumelia Guerrero Estupiñán y Marino Libardo Chalapud Rosero, tomando en consideración lo expuesto en líneas anteriores; sin que haya lugar a condenar en costas de segunda instancia, dado el éxito de la alzada.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PASTO, EN SALA UNITARIA CIVIL FAMILIA,**

RESUELVE:

PRIMERO.- REVOCAR el auto proferido el 28 de mayo de 2024 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ipiales al interior del presente asunto y, en su lugar, **ORDENAR** que se realice un nuevo estudio de admisibilidad de la demanda, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO.- SIN LUGAR a condenar en costas de segunda instancia.



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

TERCERO.- ORDENAR la remisión del expediente al juzgado de origen, dejando las anotaciones correspondientes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

AIDA MÓNICA ROSERO GARCÍA
Magistrada