

TEMA: BIEN BALDÍO O IMPRESCRIPTIBLE- En el análisis de la condición de baldío o imprescriptible de un bien pedido en pertenencia se deben valorar de forma conjunta todas las pruebas aportadas con la demanda, y en caso de duda sobre la naturaleza del bien esta debe ser resuelta dentro del proceso con la audiencia y comparecencia de todos los interesados.

HECHOS: El 8 de agosto de 2024, LMSB presentó demanda solicitando la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre predios ubicados en la Calle 80 Nro. 72–XX, interiores 144, 244 y 344, sin matrícula inmobiliaria, identificados por códigos catastrales. Se aportaron certificados catastrales, recibos de impuesto predial (2005–2024) y un oficio de la ORIP Medellín Norte indicando que no podía certificar titularidad de derechos reales, sugiriendo posible baldío urbano conforme al art. 123 de la Ley 388 de 1997. El Juzgado Noveno Civil del Circuito de Oralidad de Medellín rechazó la demanda (6 de septiembre de 2024) por considerar que el predio era baldío, basándose en el documento de la ORIP. De allí que el problema jurídico consiste en determinar si ¿Con los materiales aportados a la demanda se podía llegar a la certeza de que el predio pedido en pertenencia era de propiedad pública, como estimó la primera instancia?

TESIS: (...) El auto que rechaza la demanda de pertenencia por encontrar que la pretensión recae sobre bienes de uso público, baldíos, fiscales, de propiedad de una entidad de derecho público o imprescriptibles por cualquier forma es apelable, según lo previsto en los arts. 90 inc. 5, 321.1 y 375.4 del C.G.P. (...) Para adelantar la anterior tarea, es importante recordar que, según ha decantado la Corte Suprema de Justicia, por regla general al momento de la admisión de la demanda no se revisa la legitimación de las partes, ni ningún otro tema cuya definición corresponda a la sentencia de mérito. Sin embargo, la ley en algunos casos reclama de entrada la prueba de esas condiciones (STC1610-2024). En ese orden, se pueden enlistar, entre otros casos: **a)** La condición de heredero, cónyuge o compañero permanente supérstite, albacea, curador o administrador de la herencia yacente del demandante o demandado (arts. 85 inc. 2 y 87 del C.G.P.) [...]; **b)** Ser titular de derechos reales de los predios dominante y sirviente en la servidumbre (art. 376 del C.G.P.) [...]; **c)** Las condiciones de tradente y adquirente en el proceso regulado en el art. 378 del C.G.P. [...]; y **d)** La calidad de comuneros en el proceso divisorio y en el de designación de administrador por fuera de proceso divisorio (arts. 406 y 417 del C.G.P.). En esa misma línea, en el proceso de pertenencia se exige aportar con la demanda prueba de que el bien objeto del proceso es de propiedad privada y dirigir la demanda contra las personas titulares de derechos reales principales que aparezcan registradas. (art. 375 núm. 4 y 5 del C.G.P.). (...) El art. 375 del C.G.P. en sus numerales 4 y 5 le impone a quienes pretenden la declaración de pertenencia una carga probatoria previa, relativa a acreditar que el predio objeto del proceso no se encuentra afectado de alguna condición de imprescriptibilidad. Aunque ese tema deba ser nuevamente revisado en la sentencia de instancia. En ese sentido, la Corte Suprema de Justicia ha considerado razonables decisiones en las que se rechaza la demanda cuando se advierte que el predio objeto del proceso es fiscal, de propiedad de una entidad pública o imprescriptible, o no se logra desvirtuar la presunción de bien baldío que contiene el art. 48 de la Ley 160 de 1994 cuando no se prueba la existencia de un propietario conocido, presunción a la que la Corte Constitucional le ha dado la calidad de prevalente (...) Sin embargo, el superior funcional de este tribunal ha estimado vulneradoras decisiones de rechazo de demandas de pertenencia cuando pese a existir informaciones de los registradores de instrumentos públicos relativas a la carencia de antecedentes registrales o inexistencia de titulares de dominio, con la demanda se aportan pruebas de que el bien puede ser de naturaleza privada. (...) Por ello, al decidir sobre el rechazo de una demanda o la terminación anticipada de pertenencia se debe proceder con extrema cautela, puesto que se deben ponderar los derechos de acceso a la administración de justicia y de acceso a la propiedad privada de las personas con la protección del

patrimonio público del Estado. (...) en consecuencia, ante la duda sobre la condición de baldío o imprescriptible de un bien, debe privilegiarse la investigación procesal de esa pregunta tramitando el juicio y ordenando la práctica de las pruebas pedidas por las partes o las que de oficio se consideren necesarias para llegar a la certeza sobre la naturaleza del predio (...) En el auto apelado el juzgado desechó la documentación expedida por Catastro Medellín y le dio prelación únicamente a la información emitida por el registrador. En un caso reciente, este tribunal recogió un concepto postulado por la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC1776-2016, según el cual «Si un predio es baldío, no tiene el cargo de impuesto predial, ni se califican catastralmente construcciones». Al aplicar esa máxima a este juicio, se encuentra que no es razonable pensar que el municipio de Medellín haya venido cobrando impuesto predial desde el año 2005 por el inmueble objeto de la demanda si es un bien de su propiedad, y tampoco es viable considerar anticipadamente que se haya aceptado la construcción de una edificación en un bien baldío urbano.(...) con la demanda se aportaron materiales sumarios que ponían en duda la certificación de la ORIP Medellín Norte, lo que impedía al juzgado rechazar la demanda, puesto que la duda sobre la naturaleza pública o privada del inmueble objeto de pertenencia debía ser resuelta dentro del proceso.

MP. NATTAN NISIMBLAT MURILLO

FECHA: 05/12/2025

PROVIDENCIA: AUTO



TRIBUNAL SUPERIOR

Medellín

"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA UNITARIA CIVIL DE DECISIÓN

Lugar y fecha	Medellín, 5 de diciembre de 2025
Proceso	Verbal
Radicado	05001310300920240027501
Demandante	Luz Marina Sánchez Bedoya
Demandada	Personas indeterminadas
Providencia	Auto Civil nro. 2025 -163
Tema	En el análisis de la condición de baldío o imprescriptible de un bien pedido en pertenencia se deben valorar de forma conjunta todas las pruebas aportadas con la demanda, y en caso de duda sobre la naturaleza del bien esta debe ser resuelta dentro del proceso con la audiencia y comparecencia de todos los interesados.
Decisión	Revocar el auto apelado.
Sustanciador	Nattan Nisimblat Murillo

ASUNTO POR RESOLVER

Se pronuncia el tribunal sobre el recurso de apelación formulado contra el auto proferido por el Juzgado Noveno Civil Circuito de Oralidad de Medellín el 6 de septiembre de 2024 en el que se rechazó de plano la demanda.¹

¹ El expediente digital se encuentra disponible para consulta en el Sistema de Gestión Documental Electrónica de la Rama Judicial de Colombia (SGDE): <https://siugi-sgde.ramajudicial.gov.co/expedientes/>

ANTECEDENTES

1. El 8 de agosto de 2024,² Luz Marina Sánchez Bedoya presentó demanda solicitando a su favor la declaración de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de los predios ubicados en la Calle 80 Nro. 72 – 34 interiores 144, 244 y 344, que no tienen número de matrícula inmobiliaria propio, pero han sido identificados ante la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Gestión y Control Territorial de la Alcaldía de Medellín (Catastro Medellín) con los siguientes códigos: CBML 07090070045, Código de predio 960116958, Código Homologado AAB0103RNBY y número predial 050010102070900070045000000000.³

2. Con el escrito inicial se aportaron, entre otros documentos, certificados catastrales del bien expedidos por Catastro Medellín,⁴ recibos de impuesto predial emitidos por la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía de Medellín entre 2005 y 2024⁵ y un oficio de la Oficina de Registro de Instrumentos de Medellín Zona Norte (ORIP Medellín Norte) en el que se indicaba que, frente al predio objeto de la demanda, no se podía «*CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES*», situación por la que se estimaba que el inmueble podría ser un baldío de naturaleza urbana de propiedad del Municipio de Medellín, en virtud de lo previsto en el art. 123 de la Ley 388 de 1997.⁶

2 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivos 1 y 2.

3 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 3, páginas 1 – 6.

4 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 3, páginas 15 – 19.

5 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 3, páginas 20 – 45.

6 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 3, páginas 168 – 170.

3. Mediante auto de 6 de septiembre de 2024 se rechazó la demanda presentada al considerar que el documento expedido ORIP Medellín Norte prestaba certeza de que el predio cuya pertenencia se pretendía era de naturaleza baldía, sin que esa calidad hubiera sido controvertida por los documentos emitidos por Catastro Medellín.⁷ Este proveído fue notificado mediante estado de 9 de septiembre de 2025.⁸

4. El mismo día de su notificación la demandante interpuso recursos de reposición y apelación contra esa providencia, con soporte en que el documento presentado por la ORIP Medellín Norte no contenía la certeza de que el predio fuera de propiedad pública, por lo que ante la duda sobre esa calidad debía clarificarse la naturaleza del bien dentro del proceso y no de forma previa a su admisión.⁹

5. Mediante auto de 24 de junio de 2025 se resolvió de forma negativa el medio de impugnación horizontal, y se concedió la apelación interpuesta.¹⁰ Esta decisión se notificó por estado del 25 de junio de 2025,¹¹ y en la oportunidad contemplada en el art. 322 núm. 3 del Código General del Proceso (C.G.P.) no se adicionaron argumentos al recurso.

7 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 4.

8 Información corroborada conforme a lo previsto en el art. 9 de la Ley 2213 de 2022 en: https://publicacionesprocesales.ramajudicial.gov.co/c/document_library/get_file?uuid=8271833b-e894-6334-4571-622751fdc8b9&groupId=6098902 (Estado) y https://publicacionesprocesales.ramajudicial.gov.co/c/document_library/get_file?uuid=1910689d-54fa-44e2-c85f-d3525c7c1092&groupId=6098902 (Auto). Enlaces consultados el 5 de diciembre de 2025.

9 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 5.

10 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 8.

11 Información corroborada conforme a lo previsto en el art. 9 de la Ley 2213 de 2022 en: https://publicacionesprocesales.ramajudicial.gov.co/c/document_library/get_file?uuid=42cbcc89-e7b6-54e7-66ff-19f3c4b34a8c&groupId=6098902 (Estado) y https://publicacionesprocesales.ramajudicial.gov.co/c/document_library/get_file?uuid=d6e7a2e-b212-322c-3c90-2bbbbb715ce7&groupId=6098902 (Auto). Enlaces consultados el 5 de diciembre de 2025.

6. El proceso se remitió al tribunal el 3 de julio de 2025.¹²

CONSIDERACIONES

7. El auto que rechaza la demanda de pertenencia por encontrar que la pretensión recae sobre bienes de uso público, baldíos, fiscales, de propiedad de una entidad de derecho público o imprescriptibles por cualquier forma es apelable, según lo previsto en los arts. 90 inc. 5, 321.1 y 375.4 del C.G.P. El recurso de la demandante fue presentado y sustentado dentro de la oportunidad consagrada en el art. 322.1 del C.G.P. para providencias dictadas fuera de audiencia, y por tratarse de un auto de rechazo de la demanda su apelación se resuelve de plano, esto es, sin correr traslado (art. 90.4 del C.G.P.).

8. Además de lo anterior, no se observa alguna nulidad que deba ser saneada en esta instancia, por lo que resulta posible decidir el recurso planteado.

9. Para adelantar la anterior tarea, es importante recordar que, según ha decantado la Corte Suprema de Justicia, por regla general al momento de la admisión de la demanda no se revisa la legitimación de las partes, ni ningún otro tema cuya definición corresponda a la sentencia de mérito. Sin embargo, la ley en algunos casos reclama de entrada la prueba de esas condiciones (STC1610-2024).

¹² SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 9 [...], y carpeta 02SegundaInstancia/01ApelacionAuto, archivo 2.

10. En ese orden, se pueden enlistar, entre otros casos: **a)** La condición de heredero, cónyuge o compañero permanente supérstite, albacea, curador o administrador de la herencia yacente del demandante o demandado (arts. 85 inc. 2 y 87 del C.G.P.) [...]; **b)** Ser titular de derechos reales de los predios dominante y sirviente en la servidumbre (art. 376 del C.G.P.) [...]; **c)** Las condiciones de tradente y adquirente en el proceso regulado en el art. 378 del C.G.P. [...]; y **d)** La calidad de comuneros en el proceso divisorio y en el de designación de administrador por fuera de proceso divisorio(arts. 406 y 417 del C.G.P.).

11. En esa misma línea, en el proceso de pertenencia se exige aportar con la demanda prueba de que el bien objeto del proceso es de propiedad privada y dirigir la demanda contra las personas titulares de derechos reales principales que aparezcan registradas. (art. 375 núm. 4 y 5 del C.G.P.).

12. Esto recordando que, con la entrada en vigencia del Código General del Proceso, en la actualidad los juicios civiles tienen una naturaleza confirmatoria donde las partes hacen una labor de investigación y recaudo probatorio previo al inicio del litigio y el juzgado corrobora o refuta la veracidad de sus pesquisas, previa audiencia y contradicción de la contraparte (STC14026-2022, STC9222-2023 y STC11605-2024).

13. Pues contrario al régimen del Código de Procedimiento Civil, en el que todas las pesquisas sobre los temas del pleito se hacían dentro del proceso con la dirección y participación del juzgado, o el tribunal, si este como segunda instancia consideraba necesaria

la práctica de pruebas, los artículos 78-10, 173,¹³ 183 – 190, 227,¹⁴ 236,¹⁵ y 275 del C.G.P.,¹⁶ entre otros, muestran esa ampliación de las potestades de investigación individual y conjunta de los hechos del proceso, antes e incluso durante el juicio.

14. El art. 375 del C.G.P. en sus numerales 4 y 5 le impone a quienes pretenden la declaración de pertenencia una carga probatoria previa, relativa a acreditar que el predio objeto del proceso no se encuentra afectado de alguna condición de imprescriptibilidad. Aunque ese tema deba ser nuevamente revisado en la sentencia de instancia.

15. En ese sentido, la Corte Suprema de Justicia ha considerado razonables decisiones en las que se rechaza la demanda cuando se advierte que el predio objeto del proceso es fiscal, de propiedad de una entidad pública o imprescriptible, o no se logra desvirtuar la presunción de bien baldío que contiene el art. 48 de la Ley 160 de 1994 cuando no se prueba la existencia de un propietario conocido, presunción a la que la Corte Constitucional le ha dado la calidad de prevalente, entre otras en sentencias T – 488 de 2014, T – 548 de 2016 y SU – 288 de 2022

13 «El juez se abstendrá de ordenar la práctica de las pruebas que, directamente o por medio de derecho de petición, hubiera podido conseguir la parte que las solicite, salvo cuando la petición no hubiese sido atendida, lo que deberá acreditarse sumariamente.»

14 «La parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas.»

15 «Salvo disposición en contrario, solo se ordenará la inspección cuando sea imposible verificar los hechos por medio de videograbación, fotografías u otros documentos, o mediante dictamen pericial, o por cualquier otro medio de prueba.»

16 «Las partes o sus apoderados, unilateralmente o de común acuerdo, pueden solicitar ante cualquier entidad pública o privada copias de documentos, informes o actuaciones administrativas o jurisdiccionales, no sujetas a reserva legal, expresando que tienen como objeto servir de prueba en un proceso judicial en curso, o por iniciarse.»

(STC3113-2019, STC1705-2020, STC8122-2020, STC10160-2020, STC075-2021, STC10172-2021).

16. Sin embargo, el superior funcional de este tribunal ha estimado vulneradoras decisiones de rechazo de demandas de pertenencia cuando pese a existir informaciones de los registradores de instrumentos públicos relativas a la carencia de antecedentes registrales o inexistencia de titulares de dominio, con la demanda se aportan pruebas de que el bien puede ser de naturaleza privada.

17. Así, en sentencia STC9238-2018 se indicó que había incurrido en vía de hecho un juzgado que rechazó una demanda con la sola información de un registrador cuando el municipio que al parecer era titular de dominio de un baldío urbano (art. 123 de la Ley 388 de 1997) había conceptuado que el bien objeto de la pertenencia era privado.

18. De otro lado, en sentencia STC7457-2024 se consideró que un tribunal había confirmado de forma incorrecta una decisión de rechazo de la demanda al sustentarla con un certificado emitido por registrador en el que se decía que no había certeza de que un área pedida en pertenencia estuviera ubicada en una zona de terreno imprescriptible.

19. También, en sentencia STC12904-2024 se estimó contraria a derecho la decisión de terminar anticipadamente un proceso de pertenencia cuando frente al documento del registrador que certificaba la inexistencia de titulares de derechos reales respecto de unos bienes rurales, también había un concepto elaborado por

la Agencia Nacional de Tierras que concluyó que esos predios eran de naturaleza privada.

20. Por ello, al decidir sobre el rechazo de una demanda o la terminación anticipada de pertenencia se debe proceder con extrema cautela, puesto que se deben ponderar los derechos de acceso a la administración de justicia y de acceso a la propiedad privada de las personas con la protección del patrimonio público del Estado.

21. Y en consecuencia, ante la duda sobre la condición de baldío o imprescriptible de un bien, debe privilegiarse la investigación procesal de esa pregunta tramitando el juicio y ordenando la práctica de las pruebas pedidas por las partes o las que de oficio se consideren necesarias para llegar a la certeza sobre la naturaleza del predio

22. Entonces, en este caso el problema jurídico a dilucidar es si con los materiales aportados a la demanda se podía llegar a la certeza de que el predio pedido en pertenencia era de propiedad pública como estimó la instancia.

23. Como se recordó en los antecedentes de esta decisión, con la demanda se aportaron pagos de impuestos prediales, fichas catastrales y el certificado de la ORIP Medellín Norte, relativo a la inexistencia de propietarios sobre el inmueble objeto del proceso.

24. En el auto apelado el juzgado desechó la documentación expedida por Catastro Medellín y le dio prelación únicamente a la información emitida por el registrador.

25. En un caso reciente, este tribunal recogió un concepto postulado por la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC1776-2016, según el cual «*Si un predio es baldío, no tiene el cargo de impuesto predial, ni se califican catastralmente construcciones*». Al aplicar esa máxima a este juicio, se encuentra que no es razonable pensar que el municipio de Medellín haya venido cobrando impuesto predial desde el año 2005 por el inmueble objeto de la demanda si es un bien de su propiedad, y tampoco es viable considerar anticipadamente que se haya aceptado la construcción de una edificación en un bien baldío urbano.¹⁷

26. Nótese aquí que, según las fichas catastrales aportadas, el predio pasó de tener cero pisos, cero habitaciones y cero construcciones en 2022, a poseer cuatro pisos, baño, cocina y estructura en ladrillo para 2024.

27. Es decir, con la demanda se aportaron materiales sumarios que ponían en duda la certificación de la ORIP Medellín Norte, lo que impedía al juzgado rechazar la demanda, puesto que la duda sobre la naturaleza pública o privada del inmueble objeto de pertenencia debía ser resuelta dentro del proceso.

28. Ahora bien, aunque debe revocarse la decisión tomada por el inferior funcional, no corresponde admitir la demanda

¹⁷ Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín. Sala Civil. (28 de agosto de 2024). Sentencia 05088310300220180004902 [M.P. Sosa Londoño, J.C.] Aunque este magistrado salvó voto frente a esa providencia, se dejó clara constancia de la aprobación de los conceptos que se recogen en esta decisión relativos a la verificación de la calidad de baldío de un bien cuando se aportan documentos que hagan dudar de lo informado por las oficinas de registro de instrumentos públicos.

presentada. Ello se debe a que el juzgado no revisó si el escrito presentado cumplía con todos los requisitos de que tratan los arts. 82 y ss. del C.G.P., y si era necesario realizar su inadmisión en los términos del art. 90 del C.G.P.

29. En ese sentido, se estima prudente indicar que, ante la duda sobre la naturaleza pública o privada del inmueble cuya usucapión se solicita, es necesario citar a juicio como demandado al municipio de Medellín, para que con su comparecencia y audiencia se logre solventar la cuestión reseñada. Tema que deberá ser incluido como causal de inadmisión.

30. Ante el éxito de la apelación no hay lugar a condenar en costas.

En mérito de lo expuesto, el magistrado del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín, Sala de Decisión Civil,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el auto de 6 de septiembre de 2024, mediante el cual el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Oralidad de Medellín rechazó de plano la demanda de pertenencia por considerar que se pedía la prescripción adquisitiva de un bien baldío, y en su lugar, ORDENAR al inferior funcional que revise si la demanda cumple con todos los requisitos del art. 82 del C.G.P., y proceda en la forma dispuesta por el art. 90 del C.G.P. para el defecto encontrado en el párrafo 28 de esta decisión y los demás que pueda encontrar.

SEGUNDO: Sin condena en costas.

TERCERO: Por secretaría, REGISTRAR el egreso del pleito en los sistemas de información correspondientes y mediante comunicación elaborada en los términos de los arts. 111 del C.G.P. y 11 de la Ley 2213 de 2022 y RETORNAR el expediente al despacho de origen para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

NATTAN NISIMBLAT MURILLO
Magistrado

DAPM

Firmado Por:

Nattan Nisimblat Murillo
Magistrado
Sala 010 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: **d0a5ec3ce3fa37335d0013cc3a7ad4530ff2deab40953b2d2f0f28440c8b8b71**
Documento generado en 05/12/2025 10:29:30 AM

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