

## USUCAPIÓN: TERRENOS PERTENECIENTES A OTROS DE MAYOR EXTENSIÓN. DIFICULTAD PROCESAL

Marly Yuliethe Areiza Moreno\*

### RESUMEN

La prescripción adquisitiva de dominio, como uno de los modos de adquirir el dominio en Colombia y que se lleva a cabo a través del proceso de pertenencia, trae consigo ciertas dificultades procesales, como la localización del predio, la identificación de la naturaleza jurídica del inmueble, la carencia del certificado del registrador que de cuenta de los antecedentes registrales y las personas que han sido y son los propietarios del inmueble y la identificación de un terreno que hace parte de otro de mayor extensión. No obstante, en cierta medida, todos llevan a un común denominador, siendo este la desactualización catastral que impide la búsqueda de los inmuebles y la información real de estos, por tanto, por orden de las altas cortes, se cambió de un catastro tradicional a un catastro multipropósito que contendría toda la información de conllevan los bienes. Desplazándose un problema inicialmente político, a un problema procesal.

**Palabras claves:** predio de mayor extensión, prescripción, prescripción adquisitiva, procesos de pertenencia, usucapión.

**Sumario:** INTRODUCCIÓN 1. DESARROLLO CONCEPTUAL: LA PRESCRIPCIÓN Y LA USUCAPIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO Y LA DECLARACIÓN DE PERTENENCIA EN EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO. 1.1 DIFERENTES MODOS DE ADQUIRIR DOMINIO. 1.2 LA PRESCRIPCIÓN Y SU ANTECEDENTE HISTÓRICO. 1.3 DECLARACIÓN DE PERTENENCIA. 2. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO SOBRE UN TERRENO QUE HACE PARTE DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN. 2.1 LOCALIZACIÓN DEL TERRENO. 2.2 CERTIFICADO DEL REGISTRADOR DE

---

\* Abogada de la Universidad de Medellín. Coordinadora Jurídica del Grupo Jurídico LaWTic-Medellín. Abogada-Administradora de la Escuela de Formación Deportiva El Muro, Medellín. Artículo presentado para optar al título de Especialista en Derecho Procesal, en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia, 2020. Correo electrónico: marly.areiza@gmail.com.

INSTRUMENTOS PÚBLICOS. 3. POSIBLES TRATAMIENTOS JURÍDICOS A LOS VACÍOS EN LOS PROCESOS DE PERTENENCIA. CONCLUSIONES. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

## INTRODUCCIÓN

La prescripción, definida por Jaramillo y Rico (2001) como “...un modo de adquirir, por virtud del cual pueden llegar a ganarse los derechos reales usucapibles, sobre cosas corporales, por haberse poseído estas ininterrumpidamente, durante el tiempo que la ley determina”. Esta figura tiene sus inicios en Roma, ha permanecido en el tiempo y se encuentra actualmente en el ordenamiento jurídico colombiano como uno de los modos de adquirir dominio, teniendo entre sus clases, la prescripción adquisitiva de dominio.

No obstante, la tradición del proceso de pertenencia, al ser una institución jurídica que lleva consigo la declaración de la prescripción adquisitiva de dominio, no es precisamente una figura pacífica; de ella no es posible afirmar que sea estable, padece de lagunas, vacíos normativos, ambigüedades y contradicciones; en tal sentido y a partir de la expedición del Código General del Proceso (CGP), es posible establecer algunos problemas procesales tales como: cuando se pretende usucapir los inmuebles construidos sobre una propiedad que no posee reglamento de propiedad horizontal, cuando se pretende la prescripción adquisitiva de dominio por vía excepción como lo consagra el parágrafo 1 del artículo 375 del CGP, pues no trae consigo el trámite y el procedimiento a seguir y, las dificultades que se presentan al pretender adquirir por la misma figura un lote de menor extensión que pertenece a uno de mayor extensión como lo consagra el numeral 5 del artículo 375 del CGP.

Así pues, en la búsqueda de trámites, procedimientos y soluciones para realizar un proceso de pertenencia sobre un terreno que hace parte de otro de mayor extensión, se encontraron, entre otros, los siguientes vacíos procesales:

1. Localizar el terreno e identificar su naturaleza jurídica.
2. Si no es posible identificar el título y/o el certificado de registro del terreno de mayor extensión, no es posible obtener un certificado del registrador de instrumentos públicos con la información necesaria para ejercer la acción, ya que en la práctica a pesar de

algunas veces adjuntarse por el interesado el mapa topográfico en el cual se identifica espacialmente el lote incluyendo las coordenadas del mismo, el registrador o no se toma la tarea de realizar una búsqueda exhaustiva en el sistema o no cuenta con la información compilada, detallada y actualizada, por lo cual opta por generar así un certificado con una respuesta simple donde establece que no se conocen propietarios ni poseedores para el lote consultado, lo cual lo hace presumir baldío y por ende, imprescriptible de acuerdo a la más reciente jurisprudencia de la Corte Constitucional

En tal sentido, estas problemáticas generan un sin número de afectaciones a los ciudadanos a tal punto de ocasionar dilaciones procesales que repercuten directamente en un desgaste económico afectando el principio de economía procesal, el principio de celeridad en las actuaciones, el principio de efectividad y eficacia, alterando y vulnerando así directamente el principio del debido proceso y lo que es aún más grave, impidiendo la tutela judicial efectiva

A partir de las anteriores circunstancias se llega a observar no solamente como se afecta el ejercicio y el reconocimiento del derecho de dominio, que es el fin último del proceso de pertenencia, sino además, la función social y ecológica que cumple a la propiedad privada desde 1991 con la expedición de la Constitución Política de Colombia; incluso, se llega a obstaculizar el acceso a la justicia en el caso de necesitar recurrir a la misma para que se declare y se reconozca el derecho; pues vale recordar que el ciudadano, lo que busca al legalizar la titularidad de su derecho sobre el bien que tanto tiempo ha poseído e invertido, es precisamente poder ejercer y acceder a beneficios que como propietario puede obtener, tales como adquirir créditos para mejorar su vivienda, obtener créditos con garantía hipotecaria, incluso, dejar legalizado el patrimonio de la familia, entre otros.

Expuesto lo anterior, es necesario abordar dicha problemática en Colombia, toda vez que la figura se desarrollará atendiendo a los criterios y determinaciones generales que la rigen desde el derecho sustancial y el derecho procesal. Concretamente, a partir del año 2002 con la expedición de la Ley 791 que disminuye los tiempos de prescripción, teniendo presente la función social y ecológica que ejerce la propiedad privada a partir de 1991 y la protección que esta misma disposición le entregó al derecho de propiedad, con miras a salvaguardar los

derechos adquiridos y derivados de la propiedad privada y que los mismos no fueren ni desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Es así como el derecho de pertenencia, al ser un derecho derivado de la propiedad privada, es reconocido y protegido constitucionalmente.

En este orden de ideas, inicialmente se desarrollará teóricamente la figura jurídica de la prescripción y la usucapión desde el derecho sustancial, realizando un breve recorrido desde su desarrollo histórico, sus clases y las divisiones de cada una de ellas. Luego, se centrará en describir los problemas jurídicos procesales que se presentan al momento de pretender usucapir un terreno que hace parte de otro de mayor extensión. Y por último, se establecerá si existen tratamientos jurídicos asociados a la problemática descrita.

Debido a que el presente trabajo será de tipo dogmático, las fuentes a recurrir será el ordenamiento jurídico colombiano, por lo cual se acudirá a la legislación colombiana y a la jurisprudencia, acudiendo a sentencias de la Corte Suprema de Justicia y de la Corte Constitucional, teniendo apoyo también en la doctrina y de las circulares emitidas por la Superintendencia de Registro de Instrumentos Públicos y del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

## **1. DESARROLLO CONCEPTUAL: LA PRESCRIPCIÓN Y LA USUCAPIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO Y LA DECLARACIÓN DE PERTENENCIA EN EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**

La Real Academia Española (RAE) define la pertenencia, entre otras acepciones, como “*relación de una cosa con quien tiene derecho a ella*” y también, “*Cosa que es propiedad de alguien determinado*”. Al indagar en el ordenamiento jurídico colombiano sobre el desarrollo conceptual y normativo dado a la **pertenencia**, se puede encontrar que el Código Civil (CC), en su índice, remite inmediatamente al título de la **prescripción**, haciendo énfasis en la adquisitiva de dominio.

Es precisamente, el artículo 2512 del CC que define la prescripción de la siguiente manera:

*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 un derecho cuando se extingue por la prescripción. (Subrayado fuera del texto original).*

Lo primero que se logra desentrañar de este artículo es que la prescripción es uno de los modos de adquirir el dominio en el ordenamiento jurídico colombiano, pero esto no es suficiente para conocer la figura, pues la definición es general y lleva consigo varios conceptos; por lo tanto, se hace necesario extraer lo concerniente al tema en particular e indagar un poco más a fondo. Es así como se llega, en el CC, a las Clases de Usucapión consagradas en el artículo 2527 que preceptúa lo siguiente: “La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria” (subrayado fuera del texto original).

Sin embargo, se puede observar que en la normatividad mencionada se habla, aparentemente, de pertenencia, prescripción adquisitiva, usucapión y posesión sin hacer distinción alguna; por lo tanto, se hace necesario desarrollar, desde el derecho sustancial, cada uno de estos conceptos y comprender la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, antes de profundizar en el tema de estudio que abarca el presente artículo.

## **1.1 DIFERENTES MODOS DE ADQUIRIR DOMINIO**

Es importante recordar que, al hablar de dominio o propiedad, como el derecho real por excelencia, siendo este el más completo que una persona tiene sobre un objeto (Wolff, 1971, p.13), se hace referencia al derecho real de disponer y gozar de un bien corporal tal como lo establece el artículo 669 del CC. Esto es, los derechos que entrega la ley al que es propietario de determinado o determinados bienes sobre estos.

Ahora bien, cuando se hace referencia al modo, se habla es al cómo se va a adquirir el derecho real sobre un bien, es decir, cómo ese bien va a ingresar al patrimonio de una persona; tal como lo menciona Gómez (1980) el modo “*Es la forma jurídica mediante la cual se ejerce o*

*realiza el título cuando este genera la constitución o transferencia de derechos reales”* (p. 115).

Así pues, al establecer cuáles son los modos de adquirir el dominio en Colombia, se encuentra en el artículo 673 del CC lo siguiente: *“Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.”*

Es relevante saber que el modo es definido por Alessandri y Somariva (1993) como *“... el hecho idóneo para producir en concreto la adquisición del derecho a favor de una persona”* (p. 176) y antes de definir de manera general cada uno de los modos de adquirir dominio, es menester referirnos sobre las diferentes clases de modo que existen en la legislación civil colombiana. Entre las clases de modo y según Velásquez (1996) tenemos las siguientes:

- 1) **Originarios o derivados:** entendiéndose por la primera, aquellas que se transfieren sin una voluntad de transferir, ya sea porque no existe la voluntad de su propietario anterior o porque no existe un dominio sobre el mismo, encontrando en esta la ocupación, la prescripción y la accesión. Mientras que la segunda es todo lo contrario, es decir, existe la voluntad de transferir el dominio a otra persona, como lo es el caso de la tradición y la sucesión por causa de muerte.
- 2) **Onerosos y gratuitos:** estaremos frente a un modo de adquirir el dominio oneroso cuando sobre el mismo se establezca un valor para tal fin, y será gratuito cuando no exista dicho valor. En tal sentido, la naturaleza jurídica tanto de la accesión, de la prescripción, de la ocupación y de la sucesión por causa de muerte será gratuita; mientras que la tradición puede soportar ambas, onerosa cuando hablamos de una compraventa, y gratuita al referirnos a una donación.

Ahora sí, nos ocuparemos en definir de manera general cada uno de los modos de adquirir el dominio, hasta llegar a la prescripción tema que se abordará más a fondo, para comprender de una mejor manera, el problema planteado.

El artículo 685 del CC define la **ocupación** de la siguiente manera: *“Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no es prohibida por las leyes o por el derecho internacional”*. La definición normativa es corta e incompleta, pues no es suficiente con que la cosa no pertenezca a nadie o que la ocupación no sea de manera ilegal. Es importante también exista ese ánimo de adquirir la cosa que se está ocupando y la aprehensión que se realice de la misma para que pueda nacer y desarrollarse la figura jurídica en todo su sentido. No obstante, en el derecho romano lo definieron como *“el apoderamiento de algo que no pertenece a alguien con la intención de hacerlo propio”* (Costa, 2016, p, 247).

En cuanto a la **accesión**, el artículo 713 del CC la define como *“...un modo de adquirir el dominio por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o de lo que se junta con ella...”*. Es definida también como *“...aquel por el cual el dueño de una cosa pasa a señor de todo lo que ella produce, o se le junta a ella”* (Álvarez, 2007, p. 2). En este sentido, la doctrina es unánime en afirmar que no es una verdadera accesión lo que produce una cosa, pues es apenas normal que el dueño de una cosa sea también dueño de lo que la misma produce por el simple hecho de su propietario, ya que esto hace parte del goce y disposición de la cosa. Dejando claro que la accesión es lo que se junta a la cosa de la cual ya se tiene el derecho real de dominio.

Con respecto a la **tradición**, el artículo 740 del CC la define de la siguiente manera:

*La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.*

La definición normativa se queda un poco corta en cuanto a esta figura, pues la misma da a entender que solo es posible que haya una tradición sobre los derechos reales y sobre cosas muebles, lo cual no es cierto, pues la tradición también se puede ejercer sobre los derechos

personales como es el caso de los créditos; y es que realmente no solo se está hablando de una entrega material de la cosa, sino también de un formalismo que en ocasiones la ley exige para perfeccionar el negocio jurídico que lleva a adquirir el dominio sobre el bien, es el caso de los bienes sujetos a registro. (Soto, 2009, p. 141)

En cuanto a la **sucesión por causa de muerte**, se desprende por el artículo 1008 del CC que es la transferencia que realiza el difundo de sus bienes, ya sea a título universal o singular, a sus herederos o legatarios. Entendiendo a título universal cuando sucede todos o una parte de sus bienes, obligaciones y derechos; y a título singular, cuando específicamente se sucede una especie o cuerpo cierto, pudiendo ser estos singulares o plurales. Es importante resaltar que, en este modo de adquirir dominio, se transfiere tanto derechos reales como derechos personales.

## **1.2 LA PRESCRIPCIÓN Y SU ANTECEDENTE HISTÓRICO**

Tal como se ha mencionado, es uno de los modos de adquirir dominio. Es un modo originario, gratuito y se adquiere a título singular.

De la definición legal de prescripción consagrada en el artículo 2512 del CC, es posible deducir que, la prescripción es una figura jurídica que permite a las personas que hayan poseído una cosa ajena, adquirir los derechos sobre la misma y, al mismo tiempo, extinguir las acciones y obligaciones que, sobre ella, tenían sus dueños. También, por medio de esta figura, se puede extinguir obligaciones, como la obligación del deudor a pagar al acreedor si este no ejerce su derecho de acción dentro del tiempo oportuno. Pero, para que la prescripción se configure, es necesario cumplir ciertas condiciones: primero, que haya transcurrido el tiempo necesario y estipulado en la ley; y segundo, cumplir con los requisitos de ley según el tipo de prescripción.

Expresado de otra manera es “...un instituto jurídico por el cual el transcurso del tiempo produce efectos de consolidar las situaciones de hecho, permitiendo la extinción de los derechos o la adquisición de las cosas ajenas.” (Mojica, 2011, p. 21).

La prescripción tiene su fundamento en premiar a las personas que, dentro de cierto tiempo, han cuidado y conservado la cosa como si fueran suyas, y a castigar a los propietarios que abandonaron su bien y no ejercieron sus derechos a través del tiempo. Esto deriva en una seguridad jurídica y social, en tanto que permite que esta situación de hecho, no perdure en el tiempo y se consolide su derecho.

La prescripción se divide en dos: la prescripción adquisitiva de dominio y la prescripción extintiva de dominio; pero antes de entrar a trabajar cada figura, es importante primero indagar sobre el antecedente histórico de la figura y, para ello, se desarrollará a groso modo, la figura de la posesión, por ser el núcleo fundamental de esta la prescripción adquisitiva de dominio.

Es relevante remontarse al derecho romano como antecedente histórico de la figura. La posesión era confundida con el dominio sobre las cosas, pues era inconcebible que una persona pudiera ejercer actos de señor y dueño sobre un bien que no fuera de su propiedad; por lo tanto, Cortés (1980) consideraba que la posesión fue concedida como “*el ejercicio pleno del derecho de propiedad, la facultad de ejercer materialmente los atributos de ésta: el jus utendi, el jus fruendi y el jus abutendi*”, entendiéndose por estos, en su mismo orden, como el derecho que tiene el propietario de una cosa a utilizarla, a percibir sus frutos y a disponer de esta.

Sin embargo, es precisamente en Roma, donde se encuentran las primeras fuentes de esta figura, en la cual era necesario que confluyeran dos elementos: uno material llamado *corpus* y un subjetivo llamado *animus*. En tal sentido, existen dos teorías muy importantes con respecto a la interpretación de la posesión en el derecho romano.

La primera es la teoría objetiva en cabeza del jurista alemán Federico Von Savigny, en la cual es necesaria la existencia de dos elementos: el *corpus* que es el tener la cosa, y el *animus possidendi* que consiste en la intención de ejercer la posesión sobre la cosa de la que se es dueño, que según Savigny, no era más que el *animus domini*; en tal sentido, solo era posible poseer una cosa cuando se era propietario de la misma lo que implicaba que no se reconociera

como poseedor a otra persona diferente del propietario, es decir, el ejercicio de la posesión sobre una cosa solo era posible si se era dueño de la misma.

La segunda teoría es la subjetiva con su principal exponente, el jurista alemán Rudolf Von Iherig, en la cual reconocía la posesión de una cosa en personas diferentes al propietario de la misma, al asegurar que solo era necesario que concurriera el *corpus* y el *animus*, ya que “*Para Ihering, la posesión está constituida por la mera relación material voluntaria del hombre con una cosa*” (Quiroga, 2002, p. 18). Y es precisamente en esta teoría donde se encuentra el fundamento del derecho de usucapión, ya que es la acción por la cual se declara el derecho de propiedad sobre una cosa al poseedor que no es dueño y que la ha poseído con el pasar del tiempo.

Ahora bien, la posesión se encuentra consagrada en el artículo 762 del CC, de la siguiente manera:

*La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí misma, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.*

En este sentido, se puede deducir que la legislación civil colombiana adoptó del derecho romano la teoría de *Ihering*, puesto que, al establecer *con ánimo de señor o dueño*, se está refiriendo al *animus* y, *tenga la cosa por sí misma, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él*, se está refiriendo al *corpus*.

La figura de la *usucapión*, definida por Pettit (2007) como “...*la adquisición de la propiedad por una posesión suficientemente prolongada y reuniendo determinadas condiciones: el justo título y la buena fe*” (p. 266), surgió como la solución a las dificultades procedimentales que se presentaban, al intentar transferir el dominio en Roma; dificultades que versaban sobre vicios y defectos con respecto a no cumplir con el lleno de requisitos o como que el tradente no fuera el titular del derecho, siendo esta última la que más se presentaba, puesto que era muy

difícil, en aquella época, probar ser propietario. Por lo tanto, ya no era necesario demostrar quienes habían sido titulares del derecho con anterioridad, sino que bastaba con haber gozado de la cosa por un tiempo determinado.

Ahora bien, comencemos a desarrollar las diferentes clases de prescripción.

**1.2.1 Prescripción adquisitiva de dominio o usucapión.** La prescripción adquisitiva de dominio es aquella figura a través de la cual, es posible adquirir la propiedad de una cosa ajena una vez haya transcurrido cierto tiempo, por lo tanto, es llamada prescripción adquisitiva de dominio, porque se adquiere el dominio de la cosa y por tanto “*es factible adquirir la propiedad de los inmuebles, de pleno derecho, cuando se detente sobre un inmueble la posesión pública, pacífica, ininterrumpida...*” (Paolinelli, Guevara, Oglietti y Nussbaum, 2007, p. 23). Esta figura también es conocida con el nombre de *usucapión* y se encuentra consagrada en el artículo 2518 del CC de la siguiente manera:

*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.*

*Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.*

En este sentido, es importante establecer los requisitos necesarios para lograr configurar la institución:

- 1) Que la cosa sea susceptible de prescribir, esto es, bienes que sean posibles de apropiarse como lo son, los bienes corporales, raíces y muebles y que no sean bienes de uso público, ya que existe la prohibición expresa en el artículo 2519 del CC en cuanto a que los bienes de uso público son imprescriptibles, es decir, los bienes del Estado.
- 2) Que se haya poseído la cosa con el ánimo de señor y dueño, confluendo los dos elementos claves de la posesión ya mencionados, esto es, el *ánimus* y el *corpus*,

diferenciándose así de la mera tenencia que se presenta en los casos de arrendamiento, depositario, etc. Esta posesión puede ser ejercida por si mismo o por un tercero que la posea a nombre de él.

También es necesario que la posesión sea pública y pacífica puesto que el poseedor se comportará como un verdadero dueño ante las personas, aunque no lo sea; por lo tanto, el poseedor se reputará dueño mientras alguien no alegue y demuestre lo contrario. Si la posesión no se realiza de manera pacífica, no es posible reputar una posesión, toda vez que la violencia desfiguraría la institución, encontrándose así inmerso en el delito de desplazamiento forzado.

- 3) Es necesario que haya transcurrido el tiempo legal y de manera ininterrumpida para adquirir la cosa por prescripción, pues de existir interrupción, será necesario contar nuevamente el tiempo desde cero. A partir de la Ley 791 de 2002, los tiempos de prescripción adquisitiva de dominio ordinaria serán de cinco años para los bienes inmuebles y de tres años para los bienes muebles; mientras que, para la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, tanto para bienes muebles como inmuebles, el tiempo es de 10 años. Para las prescripciones agrarias, el tiempo es de cinco años; para la prescripción ordinaria de vivienda de interés social es de tres años y la extraordinaria para este tipo de inmuebles es de cinco años.

**1.2.1.1 Diferentes formas de usucapir.** En cuanto a la prescripción adquisitiva de dominio o usucapición, puede ser, según el artículo 2527 del CC, ordinaria y extraordinaria.

- *Prescripción adquisitiva o usucapición ordinaria:* además de los requisitos ya mencionados para que se configure la prescripción adquisitiva de dominio, esto es, el tiempo, la posesión y la prescripción de la cosa; es necesario que la *posesión sea regular e ininterrumpida* para que sea ordinaria, según el artículo 2528 del CC que aunado al inciso 1 del artículo 764 de la misma normativa, establece como posesión regular “...*la que proceda de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión..*” (Subrayado fuera del texto). Ejercer este derecho es una forma real y efectiva de ingresar al patrimonio un bien adquirido de este modo (Acevedo, 1982, p. 194)

En este sentido, se entiende que el poseedor obra de *buena fe* cuando cree adquirir la cosa directamente por el propietario de esta, sin vicios ni fraudes (artículo 768 del CC). Es importante resaltar que en Colombia se presume la buena fe, por lo tanto, es un aspecto muy complicado, ya que no se tiene una fórmula para establecer la buena fe, quedando en el discernimiento y discrecionalidad del juez, valorar este punto para entregar un fallo basado en este aspecto. Así las cosas, esta buena fe admite prueba en contrario.

Sin embargo, es muy difícil considerar una buena fe de alguien que posee sin un título, máxime, en los bienes que son objeto de registro, como lo son los bienes inmuebles y los automotores; ya que es responsabilidad del poseedor verificar que, la persona que le está trasladando el dominio, sea el propietario y no un tercero. Tal como lo expresa Canosa (2017):

*Se advierte que la buena fe, cuando se trata de cosas muebles, absorbe el justo título, ya que el poseedor de ellas se reputa dueño mientras otros no demuestren serlo; en cambio, en inmuebles la buena fe no implica justo título, por cuanto éste es una creencia honrada y sincera, y el justo título siempre será solemne, es decir, debe constar en una escritura pública o en una sentencia de adjudicación y estar debidamente inscrito en la oficina de instrumentos públicos correspondiente. (pp. 155-156)*

Ahora bien, por *justo título* según Serrano y Verjel (2008) “...se llama así porque llena todos los requisitos de un título que sirve para trasladar la propiedad” (p.141) se entiende aquel acto mediante el cual se permite adquirir el dominio, ya sea de modo originario (accesión, ocupación, prescripción) o de modo derivado (tradicción, permuta, sucesión por causa de muerte, etc.).

En cuanto al tiempo, según el artículo 4 de la Ley 791 de 2002, para adquirir de manera ordinaria sobre bienes muebles son tres años; y para bienes inmuebles son cinco años. Este tiempo debe transcurrir de manera ininterrumpida, esto es, ser continua la posesión, ya que el perder la cosa, no poder explotar el bien o ser reclamada la cosa por el dueño, interrumpe la prescripción y se deberá contar de nuevo el término.

- *Prescripción adquisitiva o usucapión extraordinaria*: es aquella que se aplica cuando no es posible adquirir por la prescripción ordinaria según el artículo 2531 del CC. Esto es, que no es necesario ni justo título ni buena fe, puesto que es suficiente que transcurra el tiempo necesario para que se configure la prescripción y se pueda alegar esta.

Tanto para los bienes muebles como inmuebles, el tiempo será de 10 años para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio de manera extraordinaria y también debe ejercerse la posesión de manera ininterrumpida, pacífica, pública y sin ambigüedades.

**1.2.1.2 Bienes susceptibles de prescripción adquisitiva de dominio.** Tal como se mencionó, el artículo 2518 del CC, establece que las cosas susceptibles de prescripción son las cosas corporales, raíces o muebles; en este orden de ideas, solo sería posible adquirir por prescripción, los derechos reales de propiedad y los derechos que de ella se deriven, como lo es el usufructo, la habitación, entre otros.

**1.2.1.3 Bienes no susceptibles de prescripción adquisitiva de dominio.** El artículo 2519 del CC, establece claramente la prohibición de prescripción de bienes de uso público, esto es, los bienes del Estado y nos referimos a los bienes fiscales. En cuanto a los bienes baldíos, definidos por la Corte Constitucional en sentencia C-595 de 1995 como “...*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*”, es decir que solo pueden ser adjudicados por el Estado y, las personas que actualmente ocupen estos bienes solo gozan de una mera expectativa, pero no de una posesión (artículo 65 de la Ley 160 de 1994).

Tampoco son susceptibles de prescripción, los bienes que no están dentro del comercio, como lo es la luna, el cosmos, el sol, la tierra, el aire, entre otros.

Con respecto a las servidumbres, en cuanto a las servidumbres discontinuas e inaparentes, no son susceptibles de prescripción, puesto que, al ser discontinua, se interrumpiría la

prescripción, por cuanto faltaría el presupuesto; con relación a las inaparentes son las que no se pueden percibir a simple vista, por lo tanto, faltaría también el elemento público de la posesión para que se pueda configurar.

**1.2.2 Prescripción extintiva de dominio.** O también conocida como liberatoria que corresponde a la extinción de acciones y derechos (Thomas, 2003, p. 214). es decir, se extingue el derecho de dominio radicado en el titular una vez el poseedor ha adquirido el derecho de dominio de la cosa.

Pero no solo se refiere a derechos reales, sino también a extinguir derechos personales y acciones ajenas porque el titular de estos, no los ejerció dentro del tiempo legal. En este sentido, es un castigo, como se había mencionado, que la ley le impone al titular de un derecho o una acción, por su omisión u olvido de ejercerlo dentro del tiempo requerido.

En este tipo de prescripción y según el artículo 2535 del CC, se encuentra la acción ejecutiva y la acción ordinaria, extinguiéndose la primera una vez transcurridos 5 años y, la segunda, luego de 10 años. Este tiempo se cuenta a partir de la fecha de exigibilidad de la obligación.

En cuanto a su interrupción, se puede dar de manera natural o civil: la primera cuando el deudor reconoce expresa o tácitamente la obligación; mientras que la segunda se interrumpe una vez interpuesta la demanda judicial.

### **1.3 DECLARACIÓN DE PERTENENCIA**

Es el proceso mediante el cual, es posible solicitarle al juez competente, declarar la prescripción adquisitiva de dominio del poseedor que cumplió con los requisitos establecidos; y se encuentra consagrada en el artículo 375 del Código General del Proceso (CGP).

La declaración de pertenencia tiene sus inicios en Colombia desde antes del 1928 y solo estaba permitido alegar la pertenencia por vía de excepción, es decir, era necesario esperar que el propietario del bien demandara al poseedor mediante acción reivindicatoria, para que este

tuviera la posibilidad de proponer como excepción, la prescripción extintiva del derecho de dominio del demandante y pretender la prescripción adquisitiva de dominio a su favor mediante demanda de reconvención.

Fue solo a partir de la Ley 120 de 1928 cuando se le permitió al poseedor interponer la demanda pretendiendo el reconocimiento por parte del juez, de la prescripción adquisitiva del dominio, sin necesidad de esperar hasta que el propietario del bien poseído lo demandare.

Así pues, en la actualidad se puede pretender por activa la declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio. Es de anotar que el parágrafo 1 del artículo 375 del CGP permite alegar la prescripción vía excepción, esto es, sin tener que recurrir a la demanda de reconvención. Al respecto, López (2018) precisa lo siguiente:

*...resulta suficiente para obtener la declaración de ser el propietario del bien, señalarlo a manera de excepción, sin necesidad de presentar una demanda de reconvención, cuando se ha promovido en contra del poseedor un proceso reivindicatorio o, incluso un posesorio... (p. 90)*

En este orden de ideas, es importante que el poseedor excepcionante sea claro en su propósito, si desea que su condición de poseedor cambie por propietario o, de lo contrario, desea permanecer como poseedor y solo pretender la excepción de prescripción extintiva de la acción en contra del demandante, en cuanto no la ejerció en el tiempo oportuno.

## **2. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO SOBRE UN TERRENO QUE HACE PARTE DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN**

Antes de iniciar un proceso de pertenencia es importante validar que se cumplan con los requisitos de la demanda, no solo los del artículo 82 del CGP sino también con los requisitos especiales, esto es, los del artículo 375 de la misma normatividad; en especial, lo concerniente al numeral 5 de la citada norma que preceptúa lo siguiente:

*A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrado de instrumentos públicos en donde conste 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 es el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella... (Subrayado fuera del texto original).*

Indudablemente, este es uno de los requisitos especiales que más trabas impone a este tipo de proceso declarativo en la práctica, puesto que, sin el lleno de este requisito, la demanda bien podría rechazarse o bien podría adolecer de nulidad sino se sana dentro del proceso y aunque su sentir u objetivo es el de procurar la igualdad de condiciones para todos los sujetos procesales que pudieren verse inmerso en este, cierto es que en ocasiones y dada las circunstancias por las cuales se acuden a este tipo de proceso, se hace muy difícil, por no decir imposible, cumplir con este requisito cuando se trata de terrenos a *usucapir* que hacen parte de otro de mayor extensión por las razones que se expondrán a continuación.

## **2.1 LOCALIZACIÓN DEL TERRENO**

En Colombia es muy dado que personas de escasos recursos que no tienen la posibilidad de adquirir o rentar una propiedad para vivir y explotar (si es en suelo rural), tomen una porción de una tierra que se encuentre sola, aparentemente sin un propietario, para vivir en ella y explotarla si es el caso. En este sentido, poco o nada conocen de este predio el cual llegan para construir una vivienda que les permita asentarse con su familia y tener un techo donde poder estar.

Son por lo general personas de escasos recursos las que acuden a esta modalidad, incluso, pasan a sus descendientes estas propiedades que han poseído por años para que puedan levantar a sus familias, hasta el punto de entregar o repartir dicho terreno a cada uno de sus hijos para que construyan y tengan su propia casa.

En el momento en que conocen que pueden tener beneficios del Estado con una propiedad que se encuentre a su nombre, esto es, que pueden adquirir créditos o hipotecas para invertir en sus terrenos, o con estos créditos pueden enviar a sus hijos a estudiar, o que pueden acceder a subsidios para mejoras, es necesario que este inmueble exista en la vida jurídica y que se encuentre a su nombre; por lo tanto, nace la necesidad de iniciar un proceso de pertenencia, cuando ya se ha cumplido con el requisito del tiempo, para lograr ese fin: lograr la titularidad de su inmueble.

Surge así la necesidad de iniciar una investigación para lograr hallar la matrícula inmobiliaria del bien que se presente *usucapir* y así saber quién o quiénes son los propietarios de este inmueble. Es allí precisamente cuando nace el primer obstáculo para acceder a la administración de justicia en un proceso de pertenencia, pues nuestro sistema catastral y registral no cuenta con una base de datos clara y actualizada que permita identificar y localizar el bien en un punto que se logre conocer cual es la identificación catastral de este inmueble.

En esta investigación pueden ocurrir varias situaciones:

**2.1.1 Que el bien sea un baldío, fiscal o de alguna entidad pública:** cuando nos encontramos frente a un inmueble que carece de antecedentes registrales de titulares de derechos reales, se presume su calidad de baldíos, así lo expone González (2018) de la siguiente manera:

*...la determinación de la naturaleza jurídica de inmuebles que no tienen antecedentes registrales ni titulares de derechos reales, respecto de los cuales se solicite la declaración de pertenencia. El trabajo concluye que el régimen jurídico de los bienes baldíos en Colombia, con la Ley 160 de 1994, corresponde al modelo de “titulación de adjudicación”, y, en consecuencia, contrario a lo establecido en la Ley 200 de 1936, se estipuló la presunción de dominio del Estado. Por lo tanto, cuando el predio no tiene antecedentes registrales, el juez que conoce del trámite de pertenencia, está en la obligación de vincular y solicitar*

*a la Agencia Nacional de Tierras que adelante el proceso de clarificación de la propiedad". (p. 335)*

Por lo tanto, en este caso, estamos frente a una imprescriptibilidad del bien, tal como lo reitera la Corte Constitucional en las sentencias T-488 de 2014 y T-548 de 2016, cuando un terreno carece de registro inmobiliario y no se conoce propietario alguno, son razones de peso para considerar que el terreno es baldío y por tanto imprescriptible, generando así la imposibilidad de acceder a la justicia ordinaria para tal fin, porque es el Estado, mediante la Agencia Nacional de Tierras, la encargada de adjudicar este bien a las personas que cumplan los requisitos para esta adjudicación. En este caso, con lo único que se cuenta es con una mera expectativa que nada obliga al Estado a adjudicar dicho bien inmueble, aun cuando la persona ha cumplido el tiempo y hasta más, y se ha hecho responsable de la tierra. Sin embargo, dentro de esta misma sentencia, se reconoce las falencias del estado al no tener una base actualizada de los bienes que posee.

En este sentido y parafraseando al Magistrado Jorge Iván Palacio en sentencia T-549 de 2016 de la Corte Constitucional, al no tener claridad sobre la naturaleza de los bienes, el juez de instancia queda sin competencia para decidir sobre el proceso y si es adjudicable el bien, puesto que esa claridad depende de una autoridad competente para conocer la posibilidad de adjudicar el bien inmueble.

No obstante, existe una discrepancia en cuanto a los fallos de la Corte y la Ley 200 de 1936 en tanto que esta trae una presunción en la cual se establece que si se logra probar la explotación económica del inmueble, este se presume privado y por tanto, es dable al juez de instancia decidir sobre esta adjudicación, siempre y cuando esta presunción no sea desvirtuada, de esta manera lo expuso Ocampo (2016):

*Sin embargo, ante la incertidumbre de determinar con certeza la naturaleza jurídica de un bien rural objeto de un proceso de pertenencia y teniendo en cuenta que en un proceso difícilmente alcanza una verdad material y real, el juez ante los vacíos probatorios debe acudir a presunciones legales como reglas de juicio para*

*tomar decisiones y resolver un caso partiendo de determinar la verdad formal o procesal que se logre acreditar en el proceso; por lo que si bajo las reglas de presunción legal contenida en la Ley 200 se acredita la posesión probando la explotación económica, el juzgador debe declarar la prescripción adquisitiva de dominio del bien a favor del demandante por considerarse un bien privado, siempre y cuando no se desvirtúe dicha presunción... (p. 141)*

Tal como lo define la Guía Metodológica 6 de Saneamiento y Titulación de la Propiedad Pública Inmobiliaria del Ministerio de Vivienda, los bienes fiscales:

*Son bienes de propiedad de entidades públicas cuyo uso no pertenece a todos los habitantes... Los bienes fiscales se clasifican en: Bienes fiscales propiamente dichos: son aquellos cuya propiedad pertenece a las entidades de derecho público de carácter nacional, departamental o municipal y destinados para su funcionamiento o que presta un servicio; bienes fiscales adjudicables: son los bienes inmuebles del Estado destinados a ser adjudicados a las personas que cumplan los requisitos establecidos en la ley. (p. 15).*

En este orden de ideas, el Municipio de Medellín a través del Instituto Social de Vivienda Habitación de Medellín -ISVIMED-, cuenta con un programa para la titulación de lotes fiscales mediante una actuación administrativa donde el municipio cede “*gratuitamente los lotes fiscales que estén ocupados con Vivienda de Interés Social VIS a sus ocupantes, con cumplimiento de los requisitos contemplados en la normatividad vigente para tal fin (Decreto 149 de 2020)*”

Pero, al encontrarse que el bien inmueble objeto de *usucapión* no tiene esta naturaleza, corresponderá al juez ordinario, decidir su adjudicación tratándose de bienes privados y, para tal fin, es necesario conocer su identificación jurídica, esto es, los folios en los cuales se encuentre la matrícula inmobiliaria o algún antecedente registral que nos permita conocer quién o quiénes son los propietarios de este bien. Si se logra conocer la matrícula inmobiliaria del bien, no reviste mayor complejidad iniciar con el proceso,

puesto que, con este dato, es fácil conocer quién o quiénes son los propietarios del inmueble contra los cuales se deberá dirigir la demanda.

**2.1.2 Que el terreno haga parte de otro de mayor extensión:** dentro de las investigaciones que se deben realizar está la de instaurar derechos de petición ante las diferentes entidades gubernamentales encargadas del catastro y del registro del lugar donde se encuentra localizado el inmueble para poder dilucidar si el terreno que se presente *usucapir* cuenta con folios de matrícula inmobiliaria y con este, solicitar el respectivo certificado ante la oficina de registro de instrumentos públicos donde dé cuenta de quién o quienes son los propietarios o si este terreno hace parte de otro de mayor extensión.

Y aunque son las oficinas de registro de instrumentos públicos, las facultadas jurídicamente para determinar los registros antecedentes de dominio y la ubicación de los inmuebles, esta tarea deberá trasladarse a catastro, toda vez que, a partir de la Ley 1955 de 2019, se implementó el catastro multipropósito en Colombia, caracterizándose este como “...*un registro sistemático, actualizado y permanente de la información física, jurídica, económica y territorial de los predios...*” (CONPES 3859, 2019, p. 9)

Es precisamente en este punto donde, como respuesta a los derechos de petición dirigidos a las entidades públicas, se encuentran tales como que son bienes privados o que hace parte de otro de mayor extensión, pero que no es posible para ellos entregar más información toda vez que esta goza de protección de datos personales y hasta que no se acredite la autorización por parte de esas personas para acceder a la información, no es posible proporcionarla.

Es de recordar que las escrituras públicas son de acceso público, por lo tanto, cualquier persona puede acceder a ellas; no obstante, al momento de solicitar información ante las entidades catastrales sobre identificación jurídica de los inmuebles, sus funcionarios traen a colación que dicha información no puede ser proporcionada toda vez que dicha información goza de la protección de datos personales cobijada por la Ley 1581 de 2012.

También al realizar consultas a las entidades catastrales donde se les proporcionan las coordenadas exactas del inmueble para conocer su identificación jurídica y si hace parte de otro de mayor extensión y conocer cuáles son los folios de este, estas aducen que con dicha información no es posible acceder a lo solicitada, toda vez que el sistema no permite realizar consultas de esa manera sino es con la identificación jurídica del inmueble. En este caso, si no son las autoridades gubernamentales capaces de proporcionar dicha información, ¿ante quién se puede dirigir dicha consulta?

El numeral 5 del artículo 375 del CGP es muy preciso al preceptuar que “Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este” (Subrayado por fuera del texto original); por lo tanto, expuestos los argumentos anteriores, se encuentra otra problemática procesal al momento de iniciar el proceso de pertenencia, pues, si no se es posible conocer cual es la matricula inmobiliaria del terreno de mayor extensión para solicitar dicho certificado, siendo este un requisito de admisibilidad de la demanda, se está obstruyendo el acceso a la administración de justicia en el sentido de impedir que se declare un derecho que se tiene por haber cumplido con los requisitos de ley pero, pero que las entidades facultadas para entregar esta información, no tienen la competencia ni las herramientas para entregarla.

Se suma a esta problemática que, por lo general, las personas que pretenden iniciar este tipo de procesos, son personas de escasos recursos, por lo tanto, es difícil para ellos invertir en una investigación que logre encontrar la matricula inmobiliaria de su bien o del bien de mayor extensión que hace parte este para poder solicitar el certificado del registrador, por lo cual, no es posible iniciar el proceso de pertenencia toda vez que dicho requisito, como ya se expuso, es un requisito de admisibilidad de la demanda.

## **2.2. CERTIFICADO DEL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS**

Se reitera entonces que el numeral 5 del artículo 375 del CGP establece que “A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrado de instrumentos públicos en donde conste las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro.”

(Subrayado por fuera del texto original); o certificar, que no aparecen ninguna como tal, en este último caso se estaría frente a la problemática ya planteada anteriormente por tratarse de bienes baldíos o fiscales.

Este requisito por ser un presupuesto procesal, necesariamente debe cumplirse, certificado que debe cumplir con ciertos requisitos para que sea válido, pues no se trata de cualquier certificado sino un certificado especial que se expide para tal fin, tal como lo establece el artículo 69 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012), donde se expresa la clarificación de títulos y la ampliación de la historia registral por un período superior a los 20 años y en ellos se debe informar qué personas o personas aparecen con derechos reales sujetos a registro, toda vez que contra ellas se dirigirá la demanda y se deberán notificar personalmente de la demanda.

Este certificado no reviste ningún problema cuando se tiene la matrícula inmobiliaria, pues una vez proporcionada esta, para el registrador es simple encontrar la información de los folios de dicha matrícula, pues su sistema permite hallar la información solicitada con este número. El inconveniente radica en el momento en que no se cuenta, como ya se expuso anteriormente, con la matrícula inmobiliaria, pues después de la investigación realizada por el actor o prescribiente, no se logró encontrar esta; en este caso, la información que se entrega al registrador son coordenadas del inmueble o predio que se pretenda *usucapir* para que, con base en ella, pueda generar el certificado en mención.

No obstante, si la información entregada al registrador es insuficiente para poder hallar la información solicitada, este expedirá un certificado en el cual manifieste que con base en la información entregada NO se encontró matrícula inmobiliaria alguna y que NO es posible afirmar que nadie figure como titular de derechos reales. En este caso, se ha establecido que un certificado en estas condiciones no llena los requisitos solicitados, por tanto, no puede ser tenido en cuenta para el lleno del requisito estipulado en el numeral 5 del artículo 375 del CGP y como consecuencia, se inadmitirá la demanda con miras a ser rechazada, puesto que el término para subsanar la demanda es de cinco días hábiles y dentro este término, es casi imposible cumplir con este requisito.

En este sentido, Morales (1980) establece lo siguiente:

*Si el certificado del registrador no llena esos requisitos porque se limita a decir que el interesado no suministró los datos indispensables para localizar la matrícula del fundo y que por esa razón o por otras, no puede afirmarse que nadie figura como titular de derechos tales, entonces ese certificado no llena los requisitos exigidos... (p. 1114)*

La imposición de este requisito ha logrado desfigurar la función constitucional que se le otorgó a la propiedad privada con la Constitución Política de 1991 y es su *función social*, toda vez que si el poseedor explota su bien en el entendido de que sirva como beneficio para las personas, pero, por la falta del lleno de este requisito, el accionante no puede iniciar este proceso.

La importancia para la legislación de aportar este certificado especial es, lograr componer el contradictorio de manera correcta, esto es, notificar personalmente a las personas determinadas que aparecen en el certificado y que realmente son los propietarios del predio que se pretende adquirir por prescripción, y lograr componer la parte pasiva, llevando así a una igualdad de condiciones y de defensa. En este caso, el hecho de que existan personas determinadas, no garantiza que sea posible realizar la notificación personal y se requiera realizar notificación por emplazamiento. Igualmente, se deberá emplazar a las personas indeterminadas, es decir, aquellas que se crean con algún derecho igual o mejor sobre la propiedad a prescribir.

Por lo tanto, al ser este certificado, uno de los principales obstáculos a la hora de acceder a la administración de justicia en este tipo de procesos, se está negando la posibilidad a los poseedores de que puedan adquirir por prescripción los inmuebles que, cumpliendo el tiempo de posesión, no pueden adquirir, puesto que, como ya se expuso, muy posiblemente el predio haga parte de otro de mayor extensión y no se logre identificar este, lo que conlleva a no poder acceder al certificado de manera con los requisitos

establecidos para que pueda ser válido como anexo a la demanda y no adolezca posteriormente de una nulidad por indebida notificación.

### **3. POSIBLES TRATAMIENTOS JURÍDICOS A LOS VACÍOS EN LOS PROCESOS DE PERTENENCIA**

Los problemas y vacíos jurídicos suscitados tiene un factor común y es la desactualización catastral que tiene el país, derivada en la falta de información y confusión con respecto a la titularidad y naturaleza jurídica de los inmuebles que componen en territorio colombiano, precisando en cuáles son los bienes baldíos que por constitución, pertenecen al estado, impidiendo así el acceso de las personas a la jurisdicción.

Este inconveniente ha llevado que un sin números de inmuebles carezcan de antecedentes catastrales, o teniéndolos, sea tan difícil acceder a esta información que, al asumir la “presunción” de bien baldío por imposibilidad de encontrar los títulos antecedentes, se adjudique, por intermedio de la Agencia Nacional de Tierras a otra persona o quede en manos del Estado.

Los más afectados con esto son las personas de escasos recursos e incluso los campesinos, que, luego de haber explotado el bien, ejercer años de señor y dueño, conformar una familia, entre otros, por la ineficacia del Estado, se vean obligados y perjudicados a no acceder a la propiedad, que si bien, desde la constitución cumple una función social, esta no es posible ejercerla.

Es así como a partir de la Sentencia T-488 de 2014 de la Corte Constitucional, se ordena un Plan Nacional de Clarificación y Recuperación de Tierras Rurales y Baldíos de la Nación, decisión reiterada en la sentencia T-589 de 2016. Es así como, desde el CONPES 3958, se implementa la Estrategia para la implementación de la Política Pública de Catastro Multipropósito, entendiendo este como:

*El Catastro multipropósito surge como un sistema holístico, definido como un sistema de información de la tierra basado en el predio, el cual excede los fines fiscales o tributarios, propios del catastro tradicional, en dos aspectos: (i) brindar seguridad jurídica por medio de la inscripción o representación de los intereses sobre la tierra, relacionados con su ocupación, valor, uso y urbanización; y (ii) apoyar las decisiones de ordenamiento territorial y de planeación económica, social y ambiental, mediante la integración de información sobre derechos, restricciones y responsabilidades, en concordancia con el principio de independencia legal. (Propuesta financiación catastro multipropósito, Departamento Nacional de Planeación, 2017, p. 12)*

Al realizar este cambio de sistema de catastro, donde anteriormente era un catastro tradicional que sólo albergaba información de índole geométrico, jurídico y económico, es posible tener un inventario de todos los propietarios y generadores de bienes que componen al Estado y, al intentar la tutela judicial para pretender usucapir y llenar los requisitos que conlleva, se pueda acceder fácilmente a la información y naturaleza del inmueble objeto de la pretensión, ya que el nuevo sistema catastral trae consigo múltiples especificidades tales como “...responsabilidades, restricciones, descripciones geométricas, valores y otros datos y registra intereses sobre predios, términos de ocupación, valor, uso y urbanización” (Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, Catastro Multipropósito, 2019 p. 1).

No obstante, y parafraseando un poco el concepto de la acción de tutela de la Sentencia T-5.589.880 del Semillero de Derecho Procesal de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia (2016), la Corte Suprema de Justicia, tiene una posición un poco diferente en cuando afirma que no necesariamente un bien que carezca de antecedentes registrales, deba catalogarse como un bien baldío, pues este puede hacer parte de otro de mayor extensión, existiendo así el folio de matrícula inmobiliaria. Aunado a esto, no se puede olvidar lo que preceptúa el numeral 5 del artículo 375 del CGP, en el sentido de poder presentar el certificado del terreno de mayor extensión para demandar a las personas que aparecen en él, como titulares del derecho real, considerando que es más acertada la posición de esta Corte en el entendido que reconoce el derecho de las personas de acceder a una

vivienda digna, vivienda que construyeron, mantuvieron y cuidaron durante todo el tiempo de posesión.

## CONCLUSIONES

Al realizar un proceso de pertenencia en Colombia, es importante tener en cuenta que lo primero a verificar será la naturaleza jurídica del inmueble, para tener claridad sobre cuál es el proceso o procedimiento que se llevará a cabo, al tratarse de bienes baldíos o privados.

No obstante, se ha podido evidenciar que no es fácil conocer la naturaleza jurídica de los inmuebles, toda vez que esta, inicialmente se conocería a través de la expedición del certificado especial solicitado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva como requisito para interponer el proceso de pertenencia; pero esta dependencia no cuenta con la información necesaria y suficiente que permita realizar el proceso en debida manera, o al menos como ha establecido la Corte Constitucional; máxime cuando se trata de terrenos que hacen parte de otro de mayor extensión.

Desde la definición de los bienes baldíos, como ya fue expuesto, aquellos bienes que no cuenten con un certificado especial del Registrador, se presumirá que son baldíos, no siendo esto cierto, puesto que un bien que hace parte de otro, si bien no cuenta con un antecedente registral, sigue siendo un bien privado.

Todo este problema radica, más allá de la definición, en la falta de actualización por parte de catastro; es por ello que la Corte Constitucional en reiteradas sentencias, ha ordenado realizar esta actualización catastral, que permita a los ciudadanos conocer la naturaleza jurídica de los bienes inmuebles que pretendan adquirir por prescripción. Es así como se crea un Plan Nacional de Clarificación y Recuperación de Tierras Rurales y Baldíos de la Nación, a través del cual sería posible tener un inventario de los propietarios y la forma de generadores de bienes que integran el Estado colombiano. Esto permitirá a las personas saber que trámite o proceso deberán iniciar para adquirir la propiedad que por tanto tiempo han poseído.

Para avanzar en esta clarificación, desde el 2018 el IGAC está realizando un cambio de catastro, pasando de uno tradicional a uno multipropósito, que permitirá acceder a toda la información de los bienes, su naturaleza jurídica, propietarios y generadores de bienes del Estado colombiano

En este orden de ideas, ¿será suficiente con un catastro multipropósito para solucionar los problemas expuestos?

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Acevedo, L. (1982). *La prescripción y los procesos declarativos de pertenencia*. 2da Edición. Bogotá: Editorial Temis.

Alessandri, A., Somariva, M. y Vodanovic, A. (1993). *Tratado de los Derechos Reales*. 5ta edición. Chile: Editorial Jurídica de Chile.

Alonso, G. (2019). *Conpes 3968. Estrategias para la implementación de la política pública de catastro multipropósito*. Bogotá.

Álvarez, F. (2007). La formación histórica del modo de adquirir denominado accesión. *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso* (29), pp. 61-117.

Canosa, F. (2017). *Teoría y práctica del proceso de pertenencia*. Bogotá: Ediciones Doctrina y Ley Ltda.

Corte Constitucional de Colombia. (1995). Sentencia C-595 de 1995, 7 de diciembre. M.P. Carlos Mario Gaviria Diaz.

Corte Constitucional de Colombia. (2014). Sentencia T-488, 9 de julio. M.P. Jorge Iván Palacio Palacio.

Corte Constitucional de Colombia. (2016). Sentencia T-548, 11 de octubre de 2016. M. P. Jorge Iván Palacio Palacio.

Corte Constitucional de Colombia. (2016). Sentencia T-549, 11 de octubre de 2016. M. P. Jorge Iván Palacio Palacio.

Cortés, M. (1980). *La posesión*. Bogotá: Editorial Temis.

Costa, J. (2016). *Manual de derecho romano público y privado*. Tercera Edición. Buenos Aires: fondo editorial de Derecho y Economía.

González, M. (2018). Presunción de inmuebles baldíos carentes de antecedentes registrales y de titulares de derechos reales. *Revista Academia & Derecho* 10(18), pp. 335-364.

Gómez, J. (1980). *Derecho Civil*, tomo II, Bogotá: Editorial Temis.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. *Catastro Multipropósito*. Recuperado de: <https://www.igac.gov.co/es/contenido/areas-estrategicas/catastro/catastro-multiproposito>. [2020-11-09]

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín, - ISVIMED- Alcaldía de Medellín. *Programa de mejoramiento integral de barrios - Titulación de lotes fiscales*. Recuperado de: <https://isvimed.gov.co/programa/mejoramiento-integral-de-barrios/?pos=4>. [2020-09-23].

Jaramillo, F. y Rico, L. (2001). *Derecho civil II, bienes, tomo I, derechos reales*. Bogotá: Editorial Leyer.

López, J. (1980). *Jurisprudencia civil de 1979, tomo II*. Bogotá: Ediciones Lex Ltda.

Mejía, L. (2017). *Propuesta financiación catastro multipropósito*. Bogotá: Departamento Nacional de Planeación.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia. *Guía metodológica 6. Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria* (2005). Bogotá: Ministerio de vivienda, ciudad y territorio de Colombia. Recuperado de: <http://www.minvivienda.gov.co/POTPresentacionesGuias/Gu%C3%ADa%20Saneamiento%20y%20Titulaci%C3%B3n%20de%20la%20Propiedad%20P%C3%ABlica.pdf>. [2020-04-02].

Mojica, L. (2011). *Derecho de pertenencia*. Bogotá: Escuela Judicial “Rodrigo Lara Bonilla”.

Ocampo, M. (2016). Posturas jurisprudenciales sobre la determinación de la naturaleza jurídica del bien rural en los procesos de pertenencia. *Revista CES Derecho* 7(2), pp. 126-144.

Paolinelli, J., Guevara, T., Oglietti, G. y Nussbaum, A. (2017). *Lote sin dueño, Derecho de propiedad y abandono como problema urbano*. Bariloche: Universidad Nacional de Río Negro.

Petit, E. (2007). *Tratado elemental de derecho romano*. México: Editorial Porrúa.

Quiroga, H. (2001). *El proceso de pertenencia*. Bogotá: Editorial Unibiblos.

Semillero de Derecho Procesal de la Universidad de Antioquia. (2016). *Concepto en Acción de Tutela T-5.589.880*. Medellín: Facultad de Derecho Procesal y Ciencias Políticas.

Serrano, R., Vergel Mary. (2008). *La desnaturalización del justo título y de la prescripción ordinaria. Análisis a las leyes 1182 y 1183 de 2008*. Centro de Investigaciones Socio-Jurídica. (pp. 137-156).

Soto, J. (2009). Derecho civil de bienes. *De la posesión y la mera tenencia* (pp. 223-270). Medellín: Editorial Universidad Pontificia Bolivariana.

Thomas, A. (2003). Nuevo régimen de prescripción civil. *Revista Vniversitas* 52(105), pp. 211-230.

Velasquez, L. (1996). *Bienes*. Sexta Edición. Bogotá: Editorial Temis S.A.

Wolff, M. (1971). *Derecho de cosas*, tomo III, volumen 1. Barcelona: Casa Editorial: Barcelona Bosch.