

O.A.J. 977

Terrenos Baldíos

Consulta:

Se realiza consulta sobre qué es un bien baldío y que norma lo regula.

Se denomina bien baldío al terreno urbano o rural sin edificar o cultivar que forma parte de los bienes del Estado porque se encuentra dentro de los límites territoriales y carece de otro dueño.

Los bienes baldíos son imprescriptibles, es decir que no son susceptibles de adquirirse en proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio.

Con el fin de fortalecer el desarrollo de los municipios y contribuir al saneamiento de la propiedad inmueble en las urbes, se expidió la Ley 137 de 1959, conocida como Ley Tocaima.

A su vez el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, consagra:

"De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos **baldíos** que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente ley, de los municipios, distritos y que no constituyan reserva ambiental, **pertenecerán a dichas entidades territoriales**". (negrilla fuera del texto)

Al tenor del artículo 27 del Código Civil, cuando el sentido de la ley sea claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu. De tal manera que es el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, la norma que entrega la propiedad a las entidades territoriales, por ende el título o sea la ley.

En este orden de ideas si el predio al que alude quien consulta es un baldío urbano, el título será la normatividad citada y no una sentencia de pertenencia por cuanto esta clase de bienes es imprescriptible.

De acuerdo con lo que dispone el artículo 81 del Decreto ley 1250 de 1970, el folio de matrícula debe abrirse a solicitud de parte o de oficio por el registrador en estos casos:

- Cuando se presente para registro un acto o título constitutivo, traslativo o declarativo de un derecho real;
- Cuando se presente para registro un acto, una limitación o afectación del dominio o una medida cautelar;
- Cuando haya de expedirse un certificado;
- Cuando se deba inscribir un acto de cancelación

Atendiendo lo anterior y con base en las determinaciones que haya adoptado el Concejo Municipal para identificar, alinderar y describir los baldíos urbanos, se tiene la prerrogativa de solicitar la apertura de folio de matrícula inmobiliaria

ante la Oficina de Registro correspondiente, para que esta decida sobre la procedencia o no, cuya decisión en caso de ser negativa es susceptible de ser impugnada en reposición o apelación ante la Dirección de Registro de Instrumentos Públicos

De conformidad con el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, la respuesta a su consulta no compromete la responsabilidad de esta Superintendencia, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución.