

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES SALA CIVIL - FAMILIA

**MAGISTRADO PONENTE: RAMÓN ALFREDO CORREA OSPINA**

**APROBADO POR ACTA No.100**

**RADICACIÓN No. 17001-31-03-001-2014-00168-03**

**RAD INT. 8-002**

**Sentencia No. 006**

**Manizales, veintiuno (21) de septiembre de dos mil veinte (2020).**

Resuelve la Colegiatura el **RECURSO DE APELACIÓN** concedido a la parte demandante, contra la sentencia proferida el 10 de diciembre de 2019 por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES, CALDAS**; dentro del proceso **VERBAL** de **PERTENENCIA**, promovido por el señor **JOSE ALIRIO SERNA SERNA**, en contra de los **HEREDEROS INDETERMINADOS DE JOSE RAFAEL GARCÍA ARBELÁEZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS**.

### I. ANTECEDENTES

En libelo presentado el día 27 de mayo de 2014<sup>1</sup>, la parte actora, solicitó, en síntesis, que se declare que el señor **JOSE ALIRIO SERNA SERNA** ha adquirido por prescripción extraordinaria, el dominio sobre el inmueble descrito como “Un lote de terreno con construcción, segregado de uno de mayor extensión, ubicado en la vereda El Campamento, jurisdicción del Municipio de Manizales (Caldas), con una dimensión

---

<sup>1</sup> Folios 18 a 21 del cuaderno 1

de 7.50 metros de frente, por 16.00 metros de fondo, de forma triangular, cuyos linderos se encuentran en la escritura pública 5239 del 11 de octubre de 1995 de la Notaría Cuarta de Manizales, que hace parte de un inmueble de mayor extensión, identificado con matrícula inmobiliaria No. 100-60941 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales”; que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la inscripción de dicho fallo en el folio de matrícula inmobiliaria del susodicho inmueble en la oficina de Registro de Circulo de Manizales, Caldas; finalmente se condene en costas a los demandados en caso de oposición.

Los hechos en que se sustentan las peticiones, se pueden compendiar de la siguiente manera:

- *El señor José Alirio Serna Serna entró en posesión material del bien referido desde el 11 de octubre de 1995, de manera pública, pacífica, ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, ejerciendo sobre el mismo, actos constantes de posesión.*
- *La posesión del inmueble objeto de la presente solicitud, inició el 11 de octubre de 1995 por compra realizada a la señora Laura Inés Betancur de Morales, de acuerdo con la escritura pública 5239 de 1995 de la Notaría Cuarta de Manizales; agregó que el propietario inscrito, señor José Rafael García Arbeláez no ha ejercido actos de posesión desde hace más de 18 años sobre la porción de terreno que posee el demandante.*
- *Que entre los actos de posesión que ha ejercido son la realización de construcción de vivienda para su subsistencia, mantenimiento de la construcción, matrícula y pago de servicios públicos de agua, luz y gas. Lo anterior sin dejar de actuar como señor y dueño y sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo.*

- **TRÁMITE DE PRIMERA INSTANCIA**

Previa inadmisión, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales, mediante auto calendado el 24 de junio de 2014<sup>2</sup>, admitió la demanda, concedió amparo de pobreza al actor, ordenó notificar al señor José Rafael García y emplazar a las personas indeterminadas. Asimismo, ordenó la inscripción de la demanda en el folio perteneciente al fondo a usucapir.

Ante el conocimiento del fallecimiento del señor José Rafael García por los oficios emitidos por la Registraduría, se presentó sustitución de la demanda, bajo los mismos supuestos fácticos y pretensiones, en contra de los herederos indeterminados del causante, misma que previa inadmisión fue admitida el 13 de julio de 2015 en la que se ordenó el emplazamiento de los herederos indeterminados y demás personas indeterminadas, se les corrió traslado para contestar la demanda y se le dio el trámite previsto en los artículo 427 a 434 del Código de Procedimiento Civil. Igualmente se ordenó la inscripción de la demanda en el folio perteneciente al fondo a usucapir.

Luego de surtido el emplazamiento a los herederos indeterminados, en providencia de fecha 10 de noviembre de 2015<sup>3</sup> se les designó curador para la Litis; notificado este auxiliar el 03 de diciembre de 2015<sup>4</sup>, dio contestación a la demanda<sup>5</sup>; seguido de esto, se efectuó el emplazamiento de las demás personas indeterminadas, a quien se les nombró el mismo curador que ya actuaba en el proceso mediante proveído del 18 de abril de 2016<sup>6</sup> y se le notificó personalmente el 27 del mismo mes y año<sup>7</sup>; en igual sentido, contestó el libelo introductor en idénticos términos.<sup>8</sup>

---

<sup>2</sup> Folio 26 C.1

<sup>3</sup> Folio 95 y 96 Ib.

<sup>4</sup> Folio 101 Ib.

<sup>5</sup> Folios 103 y 105 Ib.

<sup>6</sup> Folio 118 Ib.

<sup>7</sup> Folio 119 Ib.

<sup>8</sup> Folios 120 y 121 Ib.

Por auto del 23 de octubre de 2016, la Juez A Quo decretó las pruebas pedidas por los sujetos procesales y las que de oficio consideró necesarias; asimismo fijó fecha para llevar a cabo la inspección judicial sobre el inmueble objeto de usucapión<sup>9</sup>.

Se ofició al Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que diera respuesta a unos interrogantes respecto al predio objeto de debate, cuya respuesta fue allegada el 9 de agosto de 2016<sup>10</sup>.

El 31 de agosto de 2016 se celebró la audiencia inicial en la cual se efectuó el interrogatorio de parte<sup>11</sup>, la fijación del litigio y la práctica de pruebas<sup>12</sup>; entre las cuales se escucharon los testimonios de las señoras MARIELA GIRALDO NARANJO y YOLANDA VARGAS ÁVILA, se rindió dictamen pericial<sup>13</sup> y se practicó la Inspección Judicial<sup>14</sup>.

Ante el informe pericial rendido, se ordenó oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y a la Oficina Coordinadora de Bienes de la Alcaldía para que certificaran si el inmueble objeto de pertenencia aparecía inscrito como bien del municipio o del estado, es decir, si presentaba las características de un bien baldío.

En respuesta al oficio, el Registrador Principal de Instrumentos Públicos respondió *“que el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 100-60941 corresponde a “(b) bienes fiscales adjudicables” del Municipio de Manizales. En conclusión, se trata de*

---

<sup>9</sup>Folios 123 a 125 Ib.

<sup>10</sup> Folio 132 Ib.

<sup>11</sup> CD visible a folio 147 Ib. Audio \_\_\_

<sup>12</sup> Folios 145 a 147 Ib.

<sup>13</sup> Folios 133 a 144 y CD visible a folio 147 Ib. Audio \_\_\_ Ib.

<sup>14</sup> CD visible a folio 147 Ib. Audio \_\_\_

*una mejora construida en terrenos del Municipio de Manizales, siendo entonces un bien fiscal adjudicable.”<sup>15</sup>*

Por su parte la Secretaría de Hacienda del Municipio de Manizales informó que, consultada la base de datos, se pudo constatar que el predio solicitado “*no es propiedad del Municipio de Manizales. Según el Sistema de Información Geográfica de Manizales (SIG), pertenece al Señor José Rafael García Arbeláez con Ficha Catastral 1-05-0041-0029-000.*”<sup>16</sup>

Mediante proveído del 03 de octubre y teniendo en cuenta tales contestaciones, se ordenó integrar el contradictorio con el Municipio de Manizales y se suspendió el proceso durante el término para que compareciera el litisconsorte integrado; se le notificó personalmente el 17 de noviembre de 2016 y contestó la demanda pidiendo ser desvinculado del juicio en razón a que el inmueble objeto de usucapión no hacía parte de las propiedades del ente territorial.

En consecuencia se reanudó el proceso y se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el Artículo 372 del Código General del Proceso, en la que se escuchó al apoderado del municipio de Manizales quien adosó prueba documental en la que consta plano del predio materia del proceso, se agotó la etapa probatoria restante, se escucharon los alegatos de conclusión, se efectuó control de legalidad y se dictó sentencia en que la que se abstuvo de acceder a las pretensiones de la demanda.

Dicha decisión fue objeto de recurso de alzada, razón por la cual fue repartida a esta Colegiatura para resolver sobre la apelación interpuesta, momento en el cual, se halló

---

<sup>15</sup> Folio 150 Ib.

<sup>16</sup> Folio 153 Ib.

que dentro del asunto se incurrió en causal de nulidad al no integrar a la Agencia Nacional de Tierras al contradictorio, teniendo en cuenta la naturaleza del predio que es objeto de este asunto; se requirió también respecto a la carencia del certificado de defunción del señor José Rafael García Arbeláez.

Así entonces, mediante auto del 03 de agosto de 2017 se renovó la actuación en primer grado y se dispuso obedecer lo dispuesto por el Superior, vinculando a la Agencia Nacional de Tierras quien allegó dos memoriales<sup>17</sup> el 29 y el 30 de noviembre de 2017 solicitando la suspensión del proceso.

Mediante providencia del 07 de febrero de 2018 se libraron oficios a la Oficina de Registro de Instrumentos públicos con el fin de certificar el estado registral del predio; asimismo se ordenó la suspensión del proceso y se remitió el expediente a la Dirección de Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, a fin de que iniciara el procedimiento de clarificación de la propiedad.

Vencidos los 18 meses de suspensión que fueron solicitados por la ANT a fin de clarificar la propiedad, fue reanudado el proceso sin respuesta alguna por parte de dicha entidad respecto a la definición pertinente<sup>18</sup>; así entonces, fue convocada a audiencia<sup>19</sup> de que trata el Artículo 373 del Código General del Proceso, misma en que se escucharon alegatos de conclusión y se profirió sentencia.

## **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

---

<sup>17</sup> Folios 207 a 215 Ib.

<sup>18</sup> Folio 233 Ib.

<sup>19</sup> Folios 237 a 239 Ib.

Una vez surtidas todas las actuaciones correspondientes al primer grado, el Juzgado Primero Civil de Circuito de Manizales, mediante sentencia del 10 de diciembre de 2019, desestimó las pretensiones de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio planteada en la demanda, argumentando en síntesis que en el caso bajo estudio, el inmueble que el señor José Alirio Serna Serna pretende ganar por el modo de la prescripción extraordinaria de dominio, correspondiente a una porción de terreno del predio identificado con el folio 100-60941, carece de titular de derechos reales ya que el antecedente registral traído al proceso da cuenta de una falsa tradición, circunstancia suficiente para inferir que se trata de un bien baldío, cuya propiedad no es dable ser declarada judicialmente por prescripción adquisitiva en un proceso de raigambre civil, sino que debe pretenderse mediante adjudicación administrativa con el cumplimiento de los requisitos legales establecidos para ello.

Que ante la evidencia sobre la inexistencia de antecedente registral mal puede el demandante pretender por el proceso de pertenencia que se le declare dueño de un terreno baldío que de acuerdo a los pronunciamientos jurisprudenciales se debe presumir de propiedad de la Nación<sup>20</sup>

## **IMPUGNACIÓN**

Inconforme con la decisión de primera instancia, la parte demandante la confutó.<sup>21</sup> La apelación fue concedida por la A quo en el efecto suspensivo.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> CD visible a folio 147 Ib. Audio \_\_ Ib.

<sup>21</sup> CD visible a folio 147 Ib. Audio \_\_ Ib.

<sup>22</sup> CD visible a folio 147 Ib. Audio \_\_ Ib

## TRÁMITE DE LA SEGUNDA INSTANCIA

En proveído fechado el 21 de enero de 2020, se admitió el recurso de apelación;<sup>23</sup> por auto del 14 de julio hogaño se corrió traslado para alegar, a la parte recurrente, quien en uso de tal facultad presentó sus inconformidades con la decisión de primer nivel.

El 27 de agosto, fue allegado memorial por parte de la Agencia Nacional de Tierras por medio del cual se indicó que en la respuesta emitida por la Subdirección de Seguridad Jurídica del predio No. 20173100832791 de 31 de octubre de 2017, se informó: “(...) se establece que el predio posee folio matricula se evidencia que se abre con FALSA TRADICION, pero no existen antecedentes registrales de derechos reales inscritos a nombre de alguna persona natural o jurídica de Derecho Público o Privado, esto es, no está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública sobre el predio conduce a deducir de acuerdo a documentos analizados que se presume que es un inmueble rural baldío.(...)”

De allí la solicitud que hizo ante el Juzgado A quo, la cual adjuntó.

## II. CONSIDERACIONES

### II.1. DE LA VALIDEZ DEL TRÁMITE SURTIDO.

Luego de analizada la tramitación de primer grado, se deduce que en este evento se encuentran satisfechos los denominados por la jurisprudencia y la doctrina PRESUPUESTOS PROCESALES. Y que, además, una vez realizado el obligatorio control

---

<sup>23</sup> Folio 4 C. 3

de legalidad se percibe que no gravita en el evento sub examine falencia que inhabilite por nulidad lo realizado hasta el momento.

## **II.2. EL PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO AL DESPACHO DE SEGUNDO GRADO EN EL PRESENTE ASUNTO.**

Deberá la Sala estudiar si según las pruebas allegadas, fue acertada la decisión de declarar como imprescriptible el bien objeto de litigio al ser denominado como de uso público; lo anterior con el fin de confirmar o revocar la sentencia de primer grado.

## **II.3. DE LOS MOTIVOS DE INCONFORMIDAD DEL DEMANDANTE CONTRA LA SENTENCIA DE PRIMER GRADO.**

La parte actora sustentó el recurso de apelación<sup>24</sup>; las razones de confutación pueden resumirse de la siguiente manera:

Que para tomar la decisión que censura, la Juez A quo se fundamentó en la sentencia T – 567 de 2017 de la Corte Constitucional, concluyendo de manera errónea que los bienes inmuebles se presumen baldíos y poniendo la carga de la prueba sobre los particulares cuando no es así.

Señaló que debe tenerse en cuenta que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, no indicó que el bien ni sus colindantes sean bienes públicos o pertenecientes a entidad pública alguna, lo cual se desprende del oficio obrante a folio 132, así como tampoco en la carta catastral aportada con la demanda; agregó que sería muy extraño

---

<sup>24</sup> Fls 7 a 10 C.10

que todos los bienes colindantes sean privados, con un espacio de 150 metros de tierra baldía. Respecto al perito que fue designado por el despacho, adujo que éste no concluyó que se tratara de un bien perteneciente a entidad pública, situación que no fue tomada en cuenta a la hora de fallar.

Afirmó que el demandante ha demostrado de forma más que suficiente que es poseedor del inmueble que pretende usucapir, razón por la cual debe presumirse que es el dueño y que se trata de un bien privado; que en igual sentido, no existe en el plenario ninguna prueba o indicio, además de una presunta inexistencia de antecedente registral, de que el bien sea baldío.

Que se ha oficiado a varias entidades, entre ellas a la Agencia Nacional de Tierras para que determinen el tipo de bien, sin que ninguna haya expedido una certificación contundente de que se trata de un bien baldío; ante esto, pone de presente que el proceso estuvo por más de 18 meses en la Agencia Nacional de Tierras sin que esta entidad hubiere concluido que se trata de un bien a su cargo por ser baldío.

Incluso la certificación especial expedida por el Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Manizales con radicación 2013-100-1-19742 del 19 de marzo de 2013, documento público que se presume de auténtico, que no fue tachado de falso ni atacado por ninguna de las entidades vinculadas como el Municipio de Manizales, Agencia Nacional de Tierras ni la parte demandada, en ningún momento indicó que se tratara de un bien baldío o de dominio público ni que sea prohibida su adquisición por prescripción.

Lo anterior, permite concluir que el juzgado erró al determinar que el bien objeto del proceso es un bien baldío, al no existir ningún tipo de evidencia al respecto, incluso no existe certificación por parte de la Agencia Nacional de Tierras en este sentido, a pesar

de, como se dijo, haber tenido el expediente por más de 18 meses sin arribar a conclusión alguna.

Finalmente, resaltó que aun aceptando que la carga de la prueba de que el bien es de carácter privado recae sobre el demandante, esto se configuraría en una prueba diabólica que vulneraría el principio de la carga dinámica de la prueba, pues para poder demostrar esto, se hace necesario la certificación de entidades públicas que prestan servicios públicos como el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la Superintendencia de Notariado y Registro con sus Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y la Agencia Nacional de Tierras, hecho por el cual, lo más lógico y equilibrado en un proceso, es que la carga de la prueba se encuentre en estas entidades, quienes tienen acceso a todas las bases de datos y de forma más sencilla se encuentran en mejor posibilidad de determinar la naturaleza jurídica del inmueble; no así el particular, que en la mayoría de ocasiones no cuenta con los recursos necesarios y mucho menos con la posibilidad de demostrar la naturaleza jurídica del inmueble.

Solicitó se revocara la sentencia atacada y, en su lugar, se dicte fallo que acoja las pretensiones de la demanda. De forma subsidiaria, pidió que si se llegara a aceptar que no es posible dictar una sentencia que acoja las pretensiones de la demanda porque no existe prueba contundente (en caso también de desconocer el certificado especial aportado con la demanda de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos), tampoco sería posible dictar una sentencia que niegue las pretensiones como la de primera instancia, pues como se ha dicho, no existe una prueba que demuestre la naturaleza de público o de baldío del inmueble y mucho menos una certificación de la Agencia Nacional de Tierras que desacredite el certificado especial aportado con la demanda, como se indicó en la sentencia de tutela STC13881-2019 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia donde se exige que debe existir plena certeza sobre la naturaleza

pública del bien, por lo cual, antes de dictarse una sentencia confirmatoria de la apelada, debería oficiarse a la Agencia Nacional de Tierras para que realice el trámite de clarificación de propiedad y certifique de forma contundente la verdadera naturaleza del inmueble.

## **II.6. DE LA PRESCRIPCIÓN.**

Dicha figura se entiende como un modo de adquirir el derecho de dominio sobre las cosas corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, por haberlas poseído durante el tiempo indicado en la ley (Art 2518 del C. Civil).

De acuerdo con el canon citado, para la prosperidad de esta acción, pacíficamente se ha aceptado que deben acreditarse los siguientes elementos: (1) Que el bien que se pretenda, pueda ser adquirido por este modo; esto es, que esté dentro del comercio y no sea de aquellos que la ley los considera imprescriptibles; (2º) haberse detentado posesión real y material, manifestada en actos positivos ejecutados sobre el bien, con ánimo de señor y dueño. (Art. 2512); (3ª) Que dichos actos de señorío se hubiesen ejercido en forma pacífica e ininterrumpida por el tiempo exigido por la ley; siendo el lapso necesario para adquirir por esta especie de usucapión, el de 10 años (art. 2531 del Código Civil; modificado por la ley 791 de 2002).

Este tipo de prescripción fue consagrada en nuestro ordenamiento jurídico con el objetivo de sancionar a aquellos que por descuido o negligencia han abandonado sus bienes, dejando de ejercer sus derechos; y por otra parte, premiar la actividad de los poseedores de bienes con titularidad ajena, que ejercen la responsabilidad y explotación de los bienes descuidados; es por esto que el legislador supone que el titular inscrito ha hecho un abandono voluntario del bien y debido a esto, que el verdadero propietario es el

poseedor. Postulado que se define en el brocárdico “*Possesor ergo dómimo*”, que traduce el que al poseedor se le reputa o presume dueño.

## II. 7. DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA.

La prescripción extraordinaria se caracteriza porque quien la alega ha ejercido una posesión irregular sobre un bien.

Al respecto el autor Luis Alfonso Acevedo Prada afirma: “A diferencia de la posesión regular, la irregular se caracteriza por echarse de menos en esta el justo título y/o la buena fe. Cuando la posesión que ostenta es de esta calidad sólo podrá alcanzarse la declaración de pertenencia por vía de prescripción extraordinaria, ya que, como hemos tenido oportunidad de exponerlo, en la misma no se necesita de justo título y la buena fe se presume de derecho”<sup>25</sup>.

Como características esenciales de la prescripción extraordinaria, el artículo 2531 del Código Civil consagra:

*“El dominio de cosas comerciales, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la **extraordinaria**, bajo las reglas que van a expresarse:*

- 1. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.*
- 2. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un*

---

<sup>25</sup> Acevedo Prada, Luis Alfonso; “Posesión – Prescripción y Procesos de Pertenencia”. Quinta Edición. Librería Ediciones del Profesional Ltda. Cit. Pág. 56.

*título adquisitivo de dominio.*

*3. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:*

- 1. **Modificado. L. 791/2002, art. 5º.** Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción”. (20 años, de no aplicarse la ley 791/2002, acota la Sala).*
- 2. Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo”.*

## **II.8. EL CASO CONCRETO Y LA VIABILIDAD DE DECLARAR O NO LA USUCAPIÓN EN EL EVENTO BAJO EXAMEN.**

De acuerdo a lo anterior, es claro que para la prosperidad de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se requiere el cumplimiento de tres condiciones, de forma coetánea, de manera que ante la carencia de solo uno de los requisitos, la pretensión prescriptiva no resulte viable.

En el caso en concreto, el estudio en primer grado no traspasó el primero de los requisitos, en tanto al analizar sobre la prescriptibilidad del bien, se encontró que el predio que es objeto de este trámite no era susceptible de ser adquirido por prescripción en tanto no logró acreditarse que se trataba de un bien privado y por tanto no se desvirtuó la presunción de bien baldío que recae sobre el bien al no tener antecedentes registrales, más allá de una falsa tradición.

Ante esto la censura fue enfática en señalar que tal conclusión resultaba inexacta en tanto se había llegado a tal conclusión bajo una interpretación errada de la jurisprudencia y trasladando al demandante la prueba de que el predio era privado, cuando lo cierto, según lo allí expuesto, es que correspondía al Estado acreditar que el bien era público, situación que no ocurrió; adicionalmente, reseñó que no podrían desconocerse que en el dossier reposaba plena prueba de que el accionante había ejercido como poseedor en el inmueble pretendido.

Es así, como encuentra esta Magistratura que el debate central erige en determinar la calidad, si pública o privada, que tiene el inmueble de la referencia, a fin de analizar si por ello se encuentra incurso en la prohibición legal, para adquirirse por medio de esta figura; en tanto es claro que ni los bienes de uso público o bienes de la unión de uso común (artículos 674 y 2519 del C.C; 407 nral. 4 del C.P.C., que reiterará el 375 nral. 4 del C.G.P), ni los bienes fiscales<sup>26</sup> (leyes 48 de 1882, 110 de 1912 y 407 núm. 4 del C.P.C.) son prescriptibles.

La Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil sobre este tópico ha expuesto que:

*“Debe recordarse que según el artículo 2519 del Código Civil, son imprescriptibles los bienes de uso público, vale decir, aquellos que pertenecen a todos los habitantes del territorio, o que se destinan al uso común de los habitantes (artículo 674 ibídem), regla realzada en el artículo 63 de*

---

<sup>26</sup> *“(i) Los bienes de uso público, además de su obvio destino se caracterizan porque “están afectados directa o indirectamente a la prestación de un servicio público y se rigen por normas especiales”. El dominio ejercido sobre ello se hace efectivo con medidas de protección y preservación para asegurar el propósito natural o social al cual han sido afectos según las necesidades de la comunidad. (ii) Los bienes fiscales, que también son públicos aún cuando su uso no pertenece generalmente a los ciudadanos, se dividen a su vez en: (a) bienes fiscales propiamente dichos, que son aquellos de propiedad de las entidades de derecho público y frente a los cuales tienen dominio pleno “igual al que ejercen los particulares respecto de sus propios bienes”; y (b) bienes fiscales adjudicables, es decir, los que la Nación conserva “con el fin de traspasar arlos a los particulares que cumplan determinados requisitos exigidos por la ley”, dentro de los cuales están comprendidos los baldíos.” Sentencia C-255 de 2012; M.P. Jorge Iván Palacio Palacio.*

*la Constitución Política, bajo cuyo tenor son inalienables, inembargables e imprescriptibles. Con razón ha sostenido la doctrina de autorizados expositores desde antaño, no puede aceptarse la posesión individual o particular de esa clase de bienes, porque la posesión «tiene como distintivo la exclusividad y mal puede coexistir una posesión exclusiva de una persona con el uso común de todos.»<sup>27</sup>*

Por su parte, la Corte Constitucional en la Sentencia T - 548 de 2016 para abordar el análisis respecto a los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936, modificado por el artículo segundo de la Ley 4 de 1973 y el canon 47 de la ley 160 de 1994 que consagran las dos presunciones que versan sobre los bienes baldíos, la primera, según la cual, la persona que explota el terreno del que se desconoce dueño, podría consolidar el dominio mediante el modo de la ocupación, siempre que reúna los requisitos previstos en dicho articulado y la segunda, que por el contrario indica que ante la inexistencia de propietario conocido, se presumirá que el bien es baldío.

Para ese entonces, la Corte Constitucional se encaminó a privilegiar el segundo de los supuestos y para ello señaló:

*...el mismo sistema jurídico ha reconocido la existencia de dos presunciones, una de bien privado y otra de bien baldío, que pareciesen generar un conflicto normativo.*

*No obstante, cuando se analizan de forma sistemática permiten entrever la interpretación adecuada ante la cual debe ceder nuestro sistema jurídico. En tal sentido, los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936 no entran en contradicción directa con las referidas normas del Código Civil, el Código Fiscal, el Código General del Proceso, la Ley 160 de 1994 y la Constitución Nacional, ya que al leerse en conjunto se descubre que el conflicto entre estas es apenas aparente.*

*Lo anterior, debido a que la presunción de bien privado se da ante la explotación económica que realiza un **poseedor**, y, como se observó, en lo que se refiere a los bienes baldíos no se puede generar la figura de la posesión sino de la mera **ocupación**.*

---

<sup>27</sup> Sentencia SC8751-2017.Mp: AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

*Por lo anterior, no se puede concluir que una norma implique la derogatoria de la otra o su inaplicación, sino que se debe comprender que regulan situaciones jurídicas diferentes y que deben ser usadas por el operador jurídico según el caso. Es por ello que el legislador, de forma adecuada, previó cualquiera de estas situaciones en el Código General del Proceso, brindándole al juez que conoce del proceso de pertenencia las herramientas interpretativas para resolver el aparente conflicto normativo, así como las herramientas probatorias para llevar a una buena valoración de la situación fáctica. Reconociendo, sin lugar a dudas, que en todos los casos en los que no exista propietario registrado en la matrícula de un bien inmueble, debe presumirse que este es un bien baldío.*

*En conclusión, el juez debe llevar a cabo una interpretación armónica y sistemática de las diferentes normas existentes en torno a tan específico asunto, tales como los artículos 1º de la Ley 200 de 1936; 65 de la Ley 160 de 1994, 675 del Código Civil, y 63 de la Constitución Política, sin desconocer que existe una presunción iuris tantum en relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de propietario privado registrado, pues tal desconocimiento lo puede llevar a incurrir en un defecto sustantivo por aplicar una regla de manera manifiestamente errada, sacando la decisión del marco de la juridicidad y de la hermenéutica jurídica aceptable<sup>28</sup>*

Y es que a pesar de que en anteriores decisiones, la Corte Suprema en su Sala de Casación Civil hubiera disentido de tal postura, a través de un reciente pronunciamiento-Julio 31 de 2020 que se produjo en asunto de muy similares contornos<sup>29</sup>, acoge la decisión de la Corte Constitucional antes citada, con el fin de respetar la institucionalidad del precedente y en virtud del principio de igualdad y coherencia del sistema jurídico, asentando – se itera- su interpretación a la adoptada por la Corte Constitucional.

Siguiendo este mismo hilo, ha de recordarse que en concordancia con el precedente citado, es tranquila la postura según la cual en los procesos de pertenencia, resulta primigenio esclarecer la naturaleza jurídica del bien; de allí el deber de analizar las

---

<sup>28</sup> Sentencias T-548/16 y T-488/14.

<sup>29</sup> Sentencia STC5005-2020. Julio 31 de 2020, rad. 23001-22-14-000-2020-00044-02. Mp: AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

probanzas del plenario de cara a la presunción que recae sobre el predio cuando carece de antecedentes de registro, como es el caso.

En este evento, halla este Colegiado que dentro de las pruebas recogidas, se destacan, por versar sobre el objeto de litigio, las siguientes:

Certificado de Libertad y Tradición<sup>30</sup> del bien de mayor extensión en que se encuentra el predio pretendido, que se aportó con la demanda, la cual fue expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos de Manizales y sólo hace referencia al registro de mejoras y derechos de posesión, sobre el que además se lee en su especificación: “Falsa tradición”.

En este sentido, es claro que no figura persona como titular de un derecho real sujeto a registro, lo que equivale a aseverar que se ignora quiénes pueden tener derechos reales principales sobre el bien y que no ofrece información sobre la prescriptibilidad del inmueble en tanto no se encontró algún antecedente de titulares del derecho real de dominio.

El Certificado especial<sup>31</sup> expedido por el registrador de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad el 19 de marzo de 2013 indica que el inmueble citado corresponde al predio identificado con matrícula 100-60941, donde figura como titular de dominio incompleto, mejora y posesión el señor José Rafael García Arbeláez adquirido por medio de escritura pública 2283 del 30 de diciembre del 52 de la Notaría Primera de Manizales por compra hecha a la señora Dolores Henao de Muñoz.

Escritura pública 5239 del 11 de octubre de 1995 otorgada en la notaría cuarta de Manizales mediante la cual la señora Laura Inés Betancourt de Morales le vende al señor

---

<sup>30</sup> Folio 5 C.1

<sup>31</sup> Folio 4 C.1

José Alirio Serna Serna el derecho de posesión y mejora sobre un bien ubicado en el Municipio de Manizales vereda El Campamento, el cual hace parte de la ficha catastral 105-0041-0029-000 indicando como tradición que la señora Laura Inés adquirió la posesión y mejoras por compra hecha al señor Libardo Antonio Betancourt Duque según escritura pública 5823 del 23 de agosto de 1993 otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales.

Nota devolutiva de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en la que se rechaza la escritura pública 5823 del 23 de agosto del 93, indicando que el documento contiene un acto no sujeto a registro según lo establecido en el artículo 2 del decreto 1250 del 70.<sup>32</sup>

Oficio del 2 de septiembre de 2016 mediante el cual el registrador principal de instrumentos públicos de Manizales respondió al cuestionamiento sobre si el bien inmueble identificado con el folio 100-60941 correspondía a un bien baldío o a un bien fiscal manifestando: “teniendo en cuenta que el certificado de tradición y en el título de adquisición la escritura pública número 2283 de fecha 30 de diciembre del 52 otorgada en la Notaría Primera de Manizales, de la cual adjunto impresión simple, se encuentra establecido que lo transferido es una casa de habitación construida en solar de Municipio de Manizales, esta oficina de registro considera que el predio identificado con matrícula 100-60941 corresponde a bienes fiscales adjudicables del Municipio de Manizales, en conclusión, se trata de una mejora construida en terrenos del Municipio de Manizales siendo entonces un bien fiscal adjudicable.”<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Folio 9 C.1

<sup>33</sup> Folio 150 C,1

Y de manera especial, se tienen dos elementos probatorios, que fueron enfatizados en la censura para ser tenidos en cuenta por este Colegiado; el primero de ellos, respecto a la respuesta dada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en el que se refirió que el predio objeto de consulta, figuraba en sus archivos catastrales a nombre de José Rafael García Arbeláez, (...) ubicado en el municipio de Manizales en la calle 19 número 41-09, con un área de terreno de 150,00 metros cuadrados, área construida de 72,00 metro cuadrados.” Adicional a ello, finaliza el escrito diciendo que los linderos que allí se describen “(...) corresponden al predio como tal y no como mejora, igualmente dicho predio no aparece figurando como parte de otro de mayor extensión, ni que haya sido segregado.”<sup>34</sup>

El segundo sobre el que se hizo especial énfasis corresponde al informe pericial que fue rendido durante el proceso y en el cual, señala el escrito de alzada, nada se dijo respecto a que se tratara de un bien baldío, de allí que al tener de presente dichas probanzas, de cara a los actos de posesión que se demostraron por parte del actor, debía accederse a las pretensiones de la demanda.

Pese a lo anterior, este Colegiado considera que contrario a lo expuesto en el recurso, no podría accederse a lo pretendido, en tanto, existen serias dudas sobre la naturaleza del inmueble que no permiten que la discusión dentro de este proceso, supere el primer punto de análisis, es decir, la imprescriptibilidad del bien.

En este sentido, no se observa dentro de todo el material probatorio recaudado, evidencia alguna que permita descartar que se trata de un inmueble de uso público y si bien, como fue señalado, existe el documento expedido por IGAG que fue referenciado en líneas

---

<sup>34</sup> Folio 132. C.1

anteriores, no puede desconocerse que dicha respuesta es brindada de acuerdo a sus bases de datos, según lo descrito en aquel documento, razón por la que no podría limitarse la búsqueda únicamente a lo allí señalado; aunado a esto, debe analizarse lo que también fue respondido por el Registrador Principal de Instrumentos Públicos y por la Agencia Nacional de Tierras, quienes coincidieron en señalar lo contrario; el primero, que concluyó que se trataba de una mejora construida en terrenos del municipio de Manizales, tratándose por tanto de un bien fiscal adjudicable y el segundo que ante su integración al contradictorio solicitó la suspensión del proceso arguyendo que al revisar el inmueble que se pretende por este medio usucapir, se halló que el folio de matrícula del predio se abrió con falsa tradición, que no existían antecedentes registrales de derechos reales inscritos a nombre de alguna persona y por ende no estaba demostrada la propiedad en cabeza de alguien lo que conducía a deducir que se presumía inmueble rural baldío.

Y aunque finalizado el periodo de suspensión, la Agencia no ha emitido una decisión definitiva sobre el bien, lo cierto es que la presunción de que hablan sigue estando presente, sin que ninguna de las pruebas que obran en el paginario hayan logrado desvirtuarla.

Sea este el momento para señalar que aunque el informe pericial como bien se dice en la impugnación nada dijo al respecto, debe también tenerse de presente que el profesional mismo indicó que pasó por alto dicho análisis, de manera que no podría servir de base, que se haya obviado este punto para la determinación respectiva.

Finalmente y para abordar el último de los argumentos de censura, fundamentada en la Sentencia de la Corte STC 13881 de 2019, respecto a la actividad probatoria tratándose de esclarecer si de un bien inmueble se trata, ha de indicarse que a pesar de que en ese caso en concreto se encontró acreditado un defecto fáctico al analizar lo decidido en la

sentencia de cara al recaudo probatorio, según el cual, no se llegó a una claridad sobre la naturaleza del bien, no puede deducirse de allí que la carga de la prueba recaiga sobre el Estado; es más, si se hace una lectura completa de la citada decisión, se encuentra que el Alto Tribunal en un aparte, señaló que (...) *de acuerdo con el artículo 675 del C. C., son baldíos los fundos que carecen de otro dueño, lo que a todas luces no es una presunción, sino una carga probatoria del demandante demostrar la naturaleza del predio, como condición para que le sea adjudicado a través del trámite administrativo, o se declare en cabeza suya la usucapión por vía judicial.*

Si bien, como se acaba de indicar – en principio la carga probatoria para demostrar la naturaleza del fundo a usucapir recae en el demandante, también es cierto, como lo sostiene el censor, que de acuerdo con las particularidades del caso, el Juez podrá, **de oficio o a petición de parte**, distribuir la carga de la prueba entre las partes para lograr una efectiva y real igualdad entre las partes, según lo autoriza el inciso 2 del artículo 167 de nuestro estatuto procesal; además, no es menos real que una interpretación teleológica de tal disposición, nos lleva a concluir que de esta facultad se podrá ser uso al momento de decretar o practicar las pruebas; pues a pesar de que la norma autoriza a hacerlo en cualquier momento antes de fallar, utilizar esta facultad con posterioridad al decreto o a la práctica de la prueba, sorprendería, deslealmente- por decirlo de alguna manera- a la parte a quien se le invierte la carga de la prueba imponiéndole una obligación que en principio no tenía; ergo, como en este asunto no hubo inversión de la actividad probatoria, la carga de demostrar la naturaleza del fundo sigue en cabeza del actor, que en últimas no logró acreditar que el bien fuese de naturaleza privada y susceptible de ser prescrito, lo que impone el deber de confirmar la sentencia confutada.

No se accederá a la solicitud que de manera subsidiaria se hace en el escrito respecto a oficiar a la Agencia Nacional de Tierras, por no considerar el momento procesal oportuno

para ello; adicionalmente habrá de decirse que como parte interesada, el accionante y censor, está suficientemente habilitado para impulsar el proceso administrativo que se adelanta en su favor sin necesidad de la intervención judicial para ello.

### **III. CONCLUSIÓN.**

#### **LA DECISIÓN A ADOPTAR EN ESTA INSTANCIA**

Por todo lo anterior, el fallo de primer grado deberá ser **CONFIRMADO**, por encontrarse ajustada a derecho.

No se **CONDENARÁ EN COSTAS** de esta instancia por no haberse causado, aunado al amparo de pobreza que cobija al actor.

### **III. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la **SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **FALLA:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia proferida el 10 de diciembre de 2019 por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES, CALDAS**; dentro del proceso **VERBAL** de **PERTENENCIA**, promovido por el señor **JOSE ALIRIO SERNA SERNA**, en contra de los **HEREDEROS INDETERMINADOS DE JOSE RAFAEL GARCÍA ARBELÁEZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS**

**SEGUNDO: Sin CONDENA EN COSTAS.**

**TERCERO:** Por Secretaría **REMÍTASE** el expediente al juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**LOS MAGISTRADOS,**



**RAMÓN ALFREDO CORREA OSPINA  
MAGISTRADO PONENTE**



**SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO  
MAGISTRADA**



**SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA  
MAGISTRADA**