Magistrado Ponente: Marcos Román Guío Fonseca
Número de Radicación: 13001310300120170055401
Tipo de Decisión: Confirma sentencia
Fecha de la Decisión: 27 de julio de 2022.
Clase y/o subclase de proceso: Verbal-pertenencia

PERTENENCIA/PRESUPUESTOS/ La Corte Suprema de Justicia ha señalado como presupuestos necesarios para el éxito de la acción los siguientes: a) Que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción, b) que el actor sea poseedor, c) que esa posesión sea cualificada, es decir, que sea pacífica, pública e ininterrumpida, d) que la posesión temporalmente sea igual o superior a los cinco (5) o diez (10) años, según se trate de prescripción ordinaria o extraordinaria, y el interesado en adquirir por prescripción se haya acogido a la aplicación de la Ley 791 de 2002, pues de lo contrario, la posesión debe haber perdurado en el tiempo diez (10) o veinte (20) años, correspondiendo en primer término para la ordinaria y el segundo para la extraordinaria, e) que se identifique plenamente el bien objeto de declaración, y f) que sea un bien ajeno.

BIEN BALDÍO/ Cuando el bien carece de antecedentes registrales, se presume baldío y no es susceptible de ser adquirido por vía de prescripción, así lo ha venido reiterando la línea jurisprudencial de la Corte Constitucional.

PRESUNCIÓN BIEN BALDÍO/ Presunción *iuris tantum* que por consiguiente admite prueba en contrario, pero cuya carga debe asumirla quien pretenda derruirla para adquirir el bien por vía de prescripción.

CLARIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD/Trámite.

FUENTE FORMAL/ Artículo 375 del Código General del Proceso, artículos 1° de la Ley 200 de 1936, artículo 65 de la Ley 160 de 1994, artículos 675 y 2519 del Código Civil y artículo 63 de la Constitución Política, artículo 48 de la Ley 160 de 1994, reglamentado inicialmente por el Decreto 2663 de 1994, después por el Decreto 1465 de 2013 que los ajustó al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo -Ley 1437 de 2011- y ahora regulados por el Decreto 1071 de 2015.

FUENTE JURISPRUDENCIAL/STC8261 -2019; STC2384-2022; STC5201-2016; Sentencia SC3671 de 2019; STC2618 Radicación n° 50001-22-14-000-2016-00001-02 de 24 de febrero de 2017

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL - FAMILIA**

**MARCOS ROMÁN GUÍO FONSECA
Magistrado Sustanciador**

Apelación de Sentencia
Rad. Único: 13001310300120170055401
Proceso: Verbal – Pertenencia
Demandante: Alirio Osma Rojas y otros
Demandado: Personas Indeterminadas

Cartagena de Indias D.C. y T., veintisiete (27) de julio de dos mil veintidós (2022). *(Proyecto discutido y aprobado en sesión no presencial de 26 de julio de 2022)*

Se entra a resolver el recurso de apelación formulado por el apoderado de la parte actora, contra la sentencia de 18 de mayo de 2022, proferida por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, dentro del proceso de pertenencia promovido por ALIRIO OSMA ROJAS, JUDITH CASTAÑEDA DURÁN, ANDREA JUDITH y NICOLÁS OSMA CASTAÑEDA contra PERSONAS INDETERMINADAS.

I. ANTECEDENTES

1. ALIRIO OSMA ROJAS, JUDITH CASTAÑEDA DURÁN, ANDREA JUDITH y NICOLÁS OSMA CASTAÑEDA, por conducto de procuradora judicial, promovieron proceso de pertenencia contra PERSONAS INDETERMINADAS, reclamando como pretensiones, en síntesis:

a. Que se decrete a nombre de los demandantes, el dominio pleno y absoluto del predio urbano ubicado en la Urbanización Elías Juan R carretera Olaya Herrera, casa No. 9 Mz. 1 de Cartagena, identificado con F.M.I. No. 060-31500 por haberlo adquirido por compra a ANA LUCÍA CORCHUELO GALARZA.

Apelación de Sentencia
Rad. Único: 13001310300120170055401
Proceso: Verbal – Pertenencia
Demandante: Alirio Osma Rojas y otros
Demandado: Personas Indeterminadas

b. Se declare por la vía de prescripción extraordinaria que los demandantes son los propietarios del bien antes descrito.

c. Y como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

Como soporte fáctico de las pretensiones, se compendian;

- Manifiestan que han venido ocupando desde hace 23 años el bien inmueble en la Urbanización Elías Juan R carretera Olaya Herrera, casa No. 9 Mz. 1 de la ciudad de Cartagena.

- Que el 8 de noviembre de 1994 ante la Notaría Primera de Cartagena, ALIRIO OSMAN ROJAS a través de título traslativo de dominio, compró la posesión realizada por ANA LUCÍA CORCHUELO GALARZA.

- Vienen poseyendo el inmueble junto con la casa en ella construida de manera pública, pacífica e ininterrumpida, efectuando mejoras, mantenimiento, realizando pago por concepto de servicios públicos, vigilancia, etc.

- El 26 de noviembre de 1997, solicitaron ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, el registro de la compraventa de la posesión, la cual señalan fue rechazada por no ser procedente.

2. Durante el traslado de la demanda, el curador ad-litem procedió a contestar, manifestando no constarle los hechos y que se atiene a lo que resulte probado. Propuso como excepción de mérito la innominada (fl. 119 – 120 CP).

Apelación de Sentencia
Rad. Único: 13001310300120170055401
Proceso: Verbal – Pertenencia
Demandante: Alirio Osma Rojas y otros
Demandado: Personas Indeterminadas

II. EL FALLO DE INSTANCIA

El juez de instancia de conformidad con las pruebas obrantes en el expediente resolvió negar las pretensiones, al advertir que no se reúnen los presupuestos exigidos para adquirir por vía de prescripción el inmueble reseñado, toda vez que se trata de un bien no susceptible de prescripción por ser de naturaleza baldía.

Discurre el *a quo* que no encuentra probado que el bien que se pretende prescribir es de naturaleza privada, toda vez que en el Certificado de Libertad y Tradición, se encuentra registrada en la anotación No. 1 la compraventa de posesión, también denominada falsa tradición de ANA LUCÍA CORCHUELO GALARZA a GLADYS PUELLO PICOT, asimismo, en la anotación No. 4 se encuentra inscrita la compraventa de posesión – falsa tradición de GLADYS PUELLO PICOT a CLARA INÉS BERRÍO HURTADO, señalando que ésta de conformidad con el artículo 5 de la Ley 1561 de 2012 no otorga título del bien.

Amén de lo anterior, advierte, que el Certificado Especial del Registrador de Instrumentos Públicos da cuenta que se trata de un bien imprescriptible, que muy a pesar de tener antecedente registral, el misma obedece a una falsa tradición, de inexistencia de dominio pleno y de titularidad de derechos reales sobre el mismo, presumiéndolo entonces baldío.

Asimismo, no existe prueba dentro del proceso que logre desvirtuar dicha presunción y, que la respuesta emitida por la Alcaldía de Cartagena, quien manifestó que se trataba de un bien de carácter privado, lo hizo sin haber efectuado un análisis del antecedente registral del inmueble, de los actos de falsa tradición; que únicamente se basó en la información contenida en el sistema

Apelación de Sentencia
Rad. Único: 13001310300120170055401
Proceso: Verbal – Pertenencia
Demandante: Alirio Osma Rojas y otros
Demandado: Personas Indeterminadas

MIDAS, que no es más que un mapa de geo-referenciación que le permite a las personas conocer la información sobre la organización territorial de la ciudad, señalando algunos lugares de interés como estaciones de Policía, escuelas, centros comerciales, etc., pero no pretende ese mecanismo validar la juridicidad de los predios que integran los terrenos de la entidad territorial y en particular, la titularidad de cada uno de ellos.

Indicó, además, que el hecho de pagar impuesto predial no puede llegar a concluir que se trata de un bien privado, toda vez que el pago de ese tributo emitido por parte del IGAG, no acredita la propiedad privada por así disponerlo el artículo 42 de la Resolución 70 de 2011, ultimando, entonces, que por tratarse de un bien ubicado dentro del perímetro urbano, éste le pertenece al Distrito de Cartagena, debiendo demandantes acudir al correspondiente trámite administrativo ante la entidad territorial.

III. LA APELACIÓN

1. Mediante proveído de 28 de junio de 2022 fue admitido el recurso de apelación interpuesto por la apoderada de parte demandante, y atendiendo a lo dispuesto en la Ley 2213 de 2020 que adoptó como legislación permanente las normas contenidas en el Decreto 806 de 2020, se otorgó el término de cinco (5) días a la parte apelante para sustentar su recurso. Y comoquiera que la parte demandante lo efectuó en tiempo y, acorde con los reparos concretos formulados ante el juez de instancia, se sintetizan y se congregan así:

1.1. INDEBIDA APRECIACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS – AUSENCIA DE PRUEBA DE NATURALEZA DE BIEN

Apelación de Sentencia
Rad. Único: 13001310300120170055401
Proceso: Verbal – Pertenencia
Demandante: Alirio Osma Rojas y otros
Demandado: Personas Indeterminadas

BALDÍO – INEXISTENCIA DE LA PRESUNCIÓN DE BALDÍO – VERDADERA EXISTENCIA DE LA PRESUNCIÓN DE BIEN PRIVADO: arguye que el juez de instancia no tuvo en cuenta las pruebas que se encuentran a folios 14, 15 y 16 del expediente, esto es, el certificado de Instrumentos Públicos que da cuenta que el inmueble ha estado en posesión de ANA LUCÍA CORCHUELO GALARZA desde 1980, quien a su vez compró la posesión a los señores ELÍAS JUAN R. SUCESORES. Asimismo, el folio contentivo del certificado del IGAC asevera que ANA LUCÍA CORCHUELO GALARZA, es propietaria de este, es decir, que está a nombre de un particular, que no se trata de un resguardo indígena o comunidad negra, por lo que en ningún momento se expresa que es un bien baldío.

Que lo mismo ocurre con la respuesta emanada por la Agencia Nacional para las víctimas y por parte de la Alcaldía de Cartagena, que indican que el bien es de naturaleza privada, que por lo tanto no hay una prueba fehaciente y contundente que logre determinar que el bien objeto del litigio no sea de un particular, siendo que la mayoría de las pruebas demuestran lo contrario y, que si fuera baldío como lo concluyó el juez de instancia, sobre éste no procedería el cobro de impuestos como sí ocurre en su caso.

Los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936, indican que los bienes explotados económicamente se presumen de propiedad privada y no baldío, ya que el bien objeto de debate cumple con los requisitos para ser considerado privado, pues viene siendo explotado por los demandantes.

1.2. ERROR DE LA INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LA HERMENÉUTICA JURÍDICA DEL CASO - DESCONOCIMIENTO DE LA REGLA DE CARGA DINÁMICA DE

Apelación de Sentencia
Rad. Único: 13001310300120170055401
Proceso: Verbal – Pertenencia
Demandante: Alirio Osma Rojas y otros
Demandado: Personas Indeterminadas

LA PRUEBA: dice que dentro del expediente se aportaron pruebas documentales y se practicaron testimonios, interrogatorio de parte, interrogatorio de oficio, inspección judicial y una prueba pericial que dan cuenta de la calidad de poseedores de los demandantes con ánimo de señor y dueño, así como el uso ininterrumpido de la posesión, la determinación real y material del inmueble, el tiempo de permanencia para poder declarar la pertenencia, empero, el juez hizo una interpretación jurídica y jurisprudencial de las normas que regulan los bienes baldíos para negar las pretensiones de la demanda y desconocer los demás presupuestos de las normas que regulan la posesión y el derecho a prescribir un inmueble en Colombia.

1.3. *ASIGNACIÓN TARIFA LEGAL DE LA PRUEBA Y VIOLACIÓN DE LAS REGLAS DE LA SANA CRÍTICA:* la única prueba tenida en cuenta por el Despacho fue el certificado de Instrumentos Públicos en cuanto a la anotación de la falsa tradición, desconociendo las salvedades que realizó el mismo registrador respecto de registrar la posesión por ser válida conforme al Decreto 1250 de 1970 para la época.

2. Por su parte, el extremo pasivo no describió el traslado de la sustentación del recurso presentado por la parte actora.

IV. CONSIDERACIONES

1. Desde el punto de vista de los presupuestos procesales, no existe reparo que hacer, debido a que los actores son personas naturales con capacidad de goce y ejercicio, quienes promueven la acción a través de profesional del derecho en tanto, el extremo pasivo está representado por curador *ad litem*.

Apelación de Sentencia
Rad. Único: 13001310300120170055401
Proceso: Verbal – Pertenencia
Demandante: Alirio Osma Rojas y otros
Demandado: Personas Indeterminadas

La competencia, se encuentra asignada a los jueces civiles del circuito de la ciudad, atendiendo factores como el lugar de ubicación del bien y la naturaleza del asunto. Por último, la demanda copa los requisitos mínimos de forma.

2. Como planteamiento *total*, la Sala parte por decir, que para la prosperidad de la pretensión de pertenencia, corresponde establecer los siguientes presupuestos: a) **que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción**, b) que el actor sea poseedor, c) que esa posesión sea cualificada, es decir, que sea pacífica, pública e ininterrumpida, d) que la posesión temporalmente sea igual o superior a los cinco (5) o diez (10) años, según se trate de prescripción ordinaria o extraordinaria, y el interesado en adquirir por prescripción se haya acogido a la aplicación de la Ley 791 de 2002, pues de lo contrario, la posesión debe haber perdurado en el tiempo diez (10) o veinte (20) años, correspondiendo en primer término para la ordinaria y el segundo para la extraordinaria, e) que se identifique plenamente el bien objeto de declaración, y f) que sea un bien ajeno. (CSJ, Sal. Cas. Civil, Sent. Ene. 22/76, GJ SC CLII primera parte n° 2393, pág. 24).

Al abordar el estudio de los anteriores requisitos, el juez de instancia indicó de entrada que no se trataba de un bien susceptible de prescripción, ya que el certificado de que trataba el numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso hacía presumir que se trataba de un predio baldío, desechando el análisis de los demás requisitos para la prosperidad de la declaración de pertenencia.

Y en efecto, el juez de instancia abordó de forma acuciosa dicho presupuesto, el cual, se *itera*, resulta indispensable para la declaración de pertenencia, aún frente al cumplimiento de los demás

Apelación de Sentencia
Rad. Único: 13001310300120170055401
Proceso: Verbal – Pertenencia
Demandante: Alirio Osma Rojas y otros
Demandado: Personas Indeterminadas

requisitos, tal como lo establece el numeral 4^o *ejusdem*, que señala “la declaración de pertenencia no procede de bienes imprescriptibles, o de propiedad de las entidades de derecho público”, pues no tendría sentido, el estudio de los demás requisitos, si el bien resulta imprescriptible.

Y en efecto, si nos remitimos al mencionado certificado especial expedido por el registrador de Instrumentos Públicos de Cartagena (fl. 12 - 13 CP), en el mismo aparece inscrito un número predial “ 01-08-00-00-0333-0009-0-00-00-0000”, con una inscripción del antiguo sistema en la complementación de **Falsa Tradición** – folio de matrícula Inmobiliaria No. 060-31500 de: **PUELLO PICOT GLADYS** a **BERRÍO HURTADO CLARA INÉS**, sin embargo el mismo señala “... **Determinándose de esta manera la inexistencia de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales sobre el mismo, toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada; hipótesis que corresponden a las denominadas falsas tradiciones, a las que se refiere la transcripción del parágrafo 3^o del artículo 8^o de la Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones. //Por ende, NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES, toda vez que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo.// Cabe advertir que respecto del inmueble objeto de la consulta, puede tratarse de un predio de naturaleza baldía, que solo se puede adquirir por Resolución de Adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras – ANT, artículo 65 de la Ley 160 de 1994 (en caso de que su característica sea RURAL) o por adjudicación o venta realizada por la entidad territorial correspondiente (Municipio) artículo 123 de la Ley 388 de 1997 (en caso de que su características sea URBANA)// Lo anterior en virtud de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 375 de la ley 1569 de 2012 (Código General del Proceso), dado que los inmuebles que tengan la naturaleza de Baldíos de la Nación son IMPRESCRIPTIBLES...” (Lo subrayado del texto original, lo resaltado es apropiado), de lo que se infiere, que no existe persona alguna inscrita como titular del derecho real de dominio sobre el bien**

Apelación de Sentencia
Rad. Único: 13001310300120170055401
Proceso: Verbal – Pertenencia
Demandante: Alirio Osma Rojas y otros
Demandado: Personas Indeterminadas

que se pretende prescribir, si no que como ha dicho la Corte Suprema de Justicia, se trata de *“aparentes titulares del derecho de dominio, y no pasan de ser simples poseedores, porque no hay verdadera tradición, sino como se viene señalando, pseudotradición o tradición medio, porque pone al adquirente en calidad de poseedor con la posibilidad de adquirir el dominio por prescripción, pues la tradición así realizada no existe, al no provenir del verus dominio»* (Se subraya; CSJ SC10882, 18 Ago. 2015, Rad. 2008-00292-01).

Luego, entonces, una interpretación sistemática de lo dispuesto en el 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, hace presumir que se trata de un **bien baldío**, y por lo tanto, no susceptible de ser adquirido por vía de prescripción como lo ha venido reiterando el línea jurisprudencial por la Corte Constitucional, entre otras: Sentencias T-488 de 2014, T-293 de 2016, T-548 de 2016, T-549 de 2016, T-461 de 2016 y T-407 de 2017.

3. Y es que, el artículo 2519 del Código Civil, fue claro al advertir que *“los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso”*, lo que es reiterado por el numeral 4º del artículo 375 del Código General del Proceso antes mencionado, lo que significa, a la sazón, que por regla de principio no es posible adquirir por prescripción bienes considerados públicos.

Siendo las cosas de ese modo, es a la parte demandante a quien le corresponde demostrar que el bien que pretende prescribir no ostenta ese carácter, y para ello el numeral 5º del artículo 375 del mismo plexo normativo enseña que *“a la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que*

Apelación de Sentencia
Rad. Único: 13001310300120170055401
Proceso: Verbal – Pertenencia
Demandante: Alirio Osma Rojas y otros
Demandado: Personas Indeterminadas

no aparece ninguna como tal.”, partiendo que, si no aparece persona alguna como titular de dominio se presume que es un baldío.

Pero como lo ha venido pregonando la Corte se trata de una presunción *iusuris tantum* que por consiguiente admite prueba en contrario, pero cuya carga debe asumirla quien pretenda derruirla para adquirir el bien por vía de prescripción. Así la Corte Suprema de Justicia, ha precisado:

*“Visto lo anterior, de los documentos obrantes en el expediente de tutela (fls. 2 a 23 y cd. fl. 56, cdno. 1), se infiere que al momento de presentarse la demanda de pertenencia tantas veces mencionado, el predio objeto del litigio, por una parte, carecía de registro inmobiliario y, además, de inscripción de personas con derechos reales; luego entonces, con tan solo esas circunstancias, de acuerdo a lo mencionado en precedencia, **se podía colegir que no se trataba de un bien privado**, principalmente por carecer de dueños y registro, por ende, **no susceptible de ser adquirido por prescripción**” (STC1675-2017, Radicación n.º 05000-22-13-000-2016-00398-01 de 10 de febrero de 2017).*

Al volcar la mirada nuevamente al caso, efectivamente, se evidencia que el certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena el cual es claro en indicar que **“...NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES...”**, en cuyo caso, aplica la presunción de tratarse de un bien baldío de conformidad a lo dispuesto en el artículo 675 del Código Civil.

4. Ahora, si bien el artículo 1º de la Ley 200 de 1936 contempla una presunción a favor del particular que se encuentre explotando el bien, tal y como lo afirma el recurrente, no menos cierto es que, el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 consagró una presunción contraria a favor del Estado, al presumir como baldío el

Apelación de Sentencia
Rad. Único: 13001310300120170055401
Proceso: Verbal – Pertenencia
Demandante: Alirio Osma Rojas y otros
Demandado: Personas Indeterminadas

bien que carece de antecedente registral, así que frente a esa aparente contradicción se aplica la ley posterior que regula de manera específica la materia como lo prevé el artículo 3º de la Ley 153 de 1887, en términos precisos la Corte ha venido afirmando:

“En esta especie de conflicto normativo, en el que se encuentran involucradas dos disposiciones: una anterior a la otra y ambas relativas a un asunto especial, concerniente a la naturaleza jurídica de los inmuebles rústicos, según lo previsto en los artículos 2º y 3º de la citada Ley 153 de 1887 y en el artículo 5º de la Ley 57 de 1887, prevalece la que por su contenido y alcance está caracterizada por una mayor especialidad que la otra, la cual corresponde al artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

Por consiguiente, a partir del 5 de agosto de 1994, fecha en que entró en vigor ese estatuto, los poseedores de terrenos rurales que no consolidaron la prescripción adquisitiva en vigencia de la Ley 200 o bajo el Decreto 578 de 1974, no pueden alegar en su favor la presunción consagrada en el artículo 1º de la Ley «sobre régimen de tierras» de 1936 en virtud de la cual se hallaban «*exentos, respecto de la Nación, de la carga de la prueba del dominio*»¹, porque la Ley 160 de 1994 le exige acreditar la propiedad privada”. (CSJ, STC15887 – 2017)²

5. Adicionalmente, se hace una remembranza, y es que el bien que se pretende prescribir presenta además una “*Falsa Tradición*”, lo que implica de entrada el fracaso de las pretensiones de la demanda, comoquiera que está en contravía del derecho de dominio, que no se sana o subsana con el paso del tiempo y menos con las futuras tradiciones, por el contrario, se extienden a los posteriores propietarios si no se hace la debida clarificación. Al respecto en sentencia del 11 de septiembre de 2019 ha dicho la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil: “La falsa tradición es un tipo de dominio irregular que no permite a su titular el ejercicio

¹ GÓMEZ, José J. Op. Cit.

² Ver así mismo: STC8261 -2019 y STC2384-2022. Ver también sentencia STC5201-2016.

Apelación de Sentencia
Rad. Único: 13001310300120170055401
Proceso: Verbal – Pertenencia
Demandante: Alirio Osma Rojas y otros
Demandado: Personas Indeterminadas

íntegro de su derecho, pues la adquisición viciada continúa siéndolo en el nuevo adquirente y los distintos actos que el segundo realice no sanean dicha anomalía”³.

Refulge de lo expuesto, que tanto las manifestaciones que emitan la Superintendencia de Notariado y Registro, la Agencia Nacional de Tierras, la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación a las Víctimas y el IGAC, no permiten clarificar la naturaleza del bien, en especial, para aniquilar la presunción de baldío que recae sobre el mismo, ya que el inciso segundo del numeral 6º del artículo 375 tantas veces mencionado, establece que tratándose de inmuebles debe informarse de la existencia del proceso a estas entidades para que si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones.

5. Y desde luego, que la prueba testimonial como el interrogatorio de partes recepcionados por el juzgado y la respuesta emitida por la Alcaldía de Cartagena a un derecho de petición sobre la naturaleza del bien inmueble, no son suficientes para derrocar la presunción de que se trata de un baldío.

De igual modo, la existencia de un registro catastral o el pago del impuesto predial o de servicios públicos, tampoco es suficiente para considerar que se trata de bien privado, porque la naturaleza del bien inmueble no se define tácitamente, ni por omisión, sino que requiere de un **acto declarativo o constitutivo** que así lo disponga.

En todo caso, para determinar si un bien inmueble es público o privado, los interesados podrían agotar el procedimiento de

³ Sentencia SC3671 de 2019.

Apelación de Sentencia
Rad. Único: 13001310300120170055401
Proceso: Verbal – Pertenencia
Demandante: Alirio Osma Rojas y otros
Demandado: Personas Indeterminadas

“Clarificación de la Propiedad” establecido en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, reglamentado inicialmente por el Decreto 2663 de 1994, después por el Decreto 1465 de 2013 que los ajustó al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011- y ahora regulados por el Decreto 1071 de 2015, en virtud del cual, se le impuso al particular la carga de demostrar la propiedad privada.

Justamente, la Corte Suprema de Justicia, refirió:

“la Ley 160 de 1994 modificó lo anterior, pues le impuso al particular la carga de demostrar la propiedad privada, lo que claramente se colige de los apartes destacados por la Sala del artículo 48 transcrito, y así lo dispuso el artículo 7º del Decreto 2663 de 1994 que la reglamentó al estatuir que en «las diligencias administrativas de clarificación de la propiedad y en los procesos judiciales que se sigan como consecuencia del mismo, la carga de la prueba corresponde a los particulares», lo que fue ratificado por el artículo 2.14.19.2.7. del Decreto 1071 de 2015, y tal procedimiento -se recuerda podrá adelantarse cuando, por cualquier razón, el INCODER (Hoy Agencia Nacional de Tierras), el Ministerio Público, las comunidades u organizaciones campesinas, las entidades públicas o «cualquier persona natural o jurídica» considere que el predio podría ser baldío.” (STC2618 Radicación n° 50001-22-14-000-2016-00001-02 de 24 de febrero de 2017).

De lo que se desprende que, desde otrora, cualquier persona cuenta con la posibilidad de clarificar la situación de un bien inmueble ante la presunción de ser baldío, inicialmente ante el INCODER hoy ante la Agencia Nacional de Tierras si es rural, y ante la autoridad administrativa territorial si es urbano.

Y si en dicho procedimiento se declara que el predio en efecto es baldío, tendría que acudirse a las reglas de la *adjudicación* para

Apelación de Sentencia
Rad. Único: 13001310300120170055401
Proceso: Verbal – Pertenencia
Demandante: Alirio Osma Rojas y otros
Demandado: Personas Indeterminadas

determinar si el Estado lo puede transferir a las personas que lo han ocupado con arreglo a las normas correspondientes. Y si, por el contrario, se declara que el predio es privado, podría acudirse a la declaración de pertenencia con fundamento en esa prueba sobreviniente.

6. Ahora, no sobra acotar, que en este caso existe libertad probatoria para demostrar que se trata un bien privado y no público, no siendo suficiente, se itera, la manifestación de testigos sobre actos propios de dueño, la práctica de la inspección judicial, de un dictamen pericial o de conceptos del IGAC y de la Alcaldía de Cartagena, pues, lo cierto es, que en el actual estado de la jurisprudencia y conforme a las reglas mencionadas, debía presumirse que el mencionado inmueble era baldío por ausencia de antecedentes registrales y, por consiguiente, a falta de prueba en contrario, no era susceptible de ser prescrito bajo el entendido que se entiende que sería público y se encontraría fuera del comercio, situación que, se insiste, no fue desvirtuada por los demandantes a lo largo del proceso.

Aflora de lo anotado, que esa sola circunstancia, entonces, era suficiente para desestimar las pretensiones de la parte demandante, por lo que se confirmará la decisión recurrida.

De conformidad con lo previsto en el numeral 8º del artículo 365 del Código General del Proceso, no habrá condena en costas en esta instancia, por no aparecer causadas.

V. DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena, administrando

Apelación de Sentencia
Rad. Único: 13001310300120170055401
Proceso: Verbal – Pertenencia
Demandante: Alirio Osma Rojas y otros
Demandado: Personas Indeterminadas

justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

VI. RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de 18 de mayo de 2022 proferida por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, dentro del proceso de pertenencia promovido por ALIRIO OSMA ROJAS, JUDITH CASTAÑEDA DURAN, ANDREA JUDITH y NICOLÁS OSMA CASTAÑEDA contra PERSONAS INDETERMINADAS.

SEGUNDO: NO CONDENAR en costas en esta instancia por no aparecer causadas.

TERCERO: DEVOLVER oportunamente el expediente digital juzgado de origen, previa anotación en Justicia Siglo XXI Tyba.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE⁴

⁴ La presente sentencia contiene la firma electrónica colegiada de los Magistrados que integran la Sala de Decisión.

Firmado Por:

**Marcos Roman Guio Fonseca
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Cartagena - Bolivar**

**John Freddy Saza Pineda
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 001 Civil Familia
Tribunal Superior De Cartagena - Bolivar**

**Oswaldo Henry Zárate Cortés
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Bolivar**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d815d510eef82b888c199b7d927bdfa6480f50699108e8936c6b79cb4b4c84a9**

Documento generado en 26/07/2022 04:32:52 PM

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