Magistrado Ponente: John Freddy Saza Pineda.
Número de Radicación: 13001-31-03 -006-2014-00193 -01
Tipo de Decisión: Confirma sentencia
Fecha de la Decisión: 10 de diciembre de 2021.
Clase y/o subclase de proceso: DECLARATIVO / ORDINARIO / PERTENENCIA

USUCAPIÓN/PROSPERIDAD/Para su prosperidad es requisito ineludible que el bien cuya prescripción se alega, sea susceptible de ser adquirido por ese medio, esto es, que se encuentre en el comercio y no sea público, lo cual, bajo los mandatos de los artículos 63 y 102 de la Constitución, y 2519 del Código Civil, no es predicable respecto de los bienes baldíos.

BIENES DE LA UNIÓN/ Definición conforme al artículo 675 del C.C

PROPIEDAD PRIVADA DE UN INMUEBLE/Se acredita con el certificado de tradición que se expide con fundamento en el folio de matrícula que abre la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de cada localidad, de modo que a falta de antecedente registral de una propiedad raíz, no es posible establecer si en verdad se halla en el dominio privado o si, por el contrario, se trata de un bien baldío que pertenece a la Nación.

BIENES QUE CARECEN DE ANTECEDENTES REGISTRALES / Conforme a la jurisprudencia de la Corte Constitucional y de la Corte suprema de Justicia, se presume que un bien raíz sin antecedentes registrales es baldío.

FUENTE FORMAL/ Artículos 63 y 102 de la Constitución, artículos 675, 2518, 2519 y 2531 del Código Civil y Ley 1579 de 2012

FUENTE JURISPRUDENCIAL/ Corte Constitucional T- 488 de 2014, T-548 de 2016, T-549 de 2016 y T-407 de 2017, Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia sentencias de 12 de agosto de 2015 (Exp. No. T-85001-22-08-000-2015-00068-01), 3 de septiembre de 2015 (Exp. No. T-11001-02-03-000-2015-01917-00), 28 de octubre de 2015 (Exp. No. T-05000-22-13-000-2015-00176-01), 4 de diciembre de 2015 (Exp. No. T-85001-22-08-001-2015-00073-01), 15 de febrero de 2016 (Exp. No. R-11001- 0203-000-2004-01022-00), 24 de febrero de 2017 y 15 de diciembre de 2017, Sala Civil-Familia Tribunal Superior de Cartagena sentencias de 16 de diciembre de 2015, 24 de julio de 2017 y 29 de octubre de 2019.

República de Colombia
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena
Sala Civil – Familia

Proceso:	**DECLARATIVO / ORDINARIO / PERTENENCIA**
Demandante(s):	EMILSE MARÍA TAPIA GALVÁN Y OTRO
Demandado(s):	PERSONAS INDETERMINADAS
Rad. No.:	13001-31-03-006-2014-00193-01

Cartagena de Indias D. T. y C., diez de diciembre de dos mil veintiuno
(Proyecto discutido y aprobado en sesión de siete de diciembre de dos mil veintiuno)

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida el 22 de marzo de 2019, por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cartagena, dentro del proceso de pertenencia adelantado por **EMILSE MARÍA TAPIA GALVÁN** y **JOSÉ LUÍS BRICEÑO MURILLO** contra **PERSONAS INDETERMINADAS**.

I. DEMANDA

En la demanda, radicada el 25 de agosto de 2014, se narraron los siguientes hechos:

1. **EMILSE MARÍA TAPIA GALVÁN** y **JOSÉ LUÍS BRICEÑO MURILLO** desde hace más de 20 años han ejercido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del inmueble ubicado en la "*Calle 41A No. 13-04*" del barrio Torices de Cartagena.

2. Durante todo el tiempo que han ejercido la posesión del inmueble, los demandantes han "*ejecutado actos positivos cumpliendo la función social que implica la propiedad, tales como construcción, cerramiento, trabajo de ornamentación, limpieza, pintura, pago de impuestos predial etc.*".

3. El referido predio, cuyos linderos y medidas se anotaron en la demanda, se identificada con la referencia catastral No. 01-02-00-00-0227-0022-5-00-00-002.

Con fundamento en lo anterior, la parte demandante solicitó declarar que adquirió por prescripción extraordinaria el inmueble descrito en la demanda y, en consecuencia, se inscribiera la respectiva sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

II. TRÁMITE

1. Por auto de auto de 16 de octubre de 2014, el *a quo* admitió la demanda.

2. En su oportunidad, comparecieron al proceso MIGUEL GUERRA PACHECO y CARLOS JULIO MONTAÑO PEÑA, quienes manifestaron que la posesión de los demandantes no ha sido quieta, ni pacífica, porque "*se tomaron violentamente y contra nuestra voluntad*" un "*lindero*" de su propiedad, lo cual ha llevado a que se inicien diversas actuaciones administrativas para su recuperación.

Con fundamento en lo anterior, formularon las excepciones de mérito denominadas "*falta de causa para pedir*", "*inexistencia de presupuestos para prescribir*" y "*cosa juzgada*".

3. El curador *ad litem* que representó a las **PERSONAS INDETERMINADAS** se atuvo a lo que resultara probado.

III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En la audiencia del 22 de marzo de 2019, el *a quo* negó las pretensiones de la parte demandante.

Al respecto, sostuvo que la querella policiva y los llamados a conciliar que CARLOS JULIO MONTAÑO PEÑA y MIGUEL GUERRA PACHECO han adelantado para reclamar la posible ocupación indebida del "*lindero derecho*" de su predio, así como la declaración de la testigo ZULLY GARCÍA DE LA CRUZ en esa audiencia, demostrarían que la posesión alegada por los demandantes no ha sido quieta, ni pacífica.

Además, expuso que aún si no se tuviera en cuenta lo anterior, de todas formas los demandantes no lograron demostrar que el predio pretendido es privado, en virtud de que según el certificado especial obrante en el expediente, ese inmueble no tiene un titular de derecho real de dominio inscrito.

IV. LA APELACIÓN

El apoderado de la parte demandante interpuso recurso de apelación contra la anterior determinación, aduciendo que sí se cumplen todos los requisitos para adquirir por prescripción extraordinaria el predio referido.

Refirió que se hicieron todas las diligencias posibles para que la Agencia Nacional de Tierras aclarara si el predio era o no un bien baldío; sin embargo, la negligencia de esa entidad fue más relevante a la hora de resolver el litigio.

Adujo que si bien "*no aparece inscripción alguna*" en el registro de instrumentos públicos, ello no "*amerita afirmar o decir que se trata de un bien baldío o de un bien vacante o mostrenco en Colombia*". Por el contrario, las pruebas obrantes en el expediente, esto es, el dictamen pericial y las declaraciones de los testigos TYRONE PÉREZ CÉSPEDES y ZULLY GARCÍA DE LA CRUZ, dejan ver que los demandantes son quienes ejercen la posesión quieta y pacífica del predio pretendido por más de 10 años.

Indicó que "*el bien que hoy discute el señor YAMIL* (sic) *GUERRA PACHECO tiene tradición, aparece con una matrícula inmobiliaria, si de ser del mismo bien*", según se manifestó en la contestación de la demanda, el proceso se debió dirigir "*con quien aparece en el título traslaticio de dominio inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena*".

Finalmente, añadió que ni MIGUEL GUERRA PACHECO, ni CARLOS JULIO MONTAÑO PEÑA se hicieron presentes en la diligencia de inspección judicial, ni comparecieron a la respectiva audiencia a controvertir las pruebas que ahí se practicaron, por lo que no es posible afirmar que exista alguna oposición para prescribir el referido inmueble o que se trate de una posesión que ha sido perturbada.

V. TRÁMITE EN SEGUNDA INSTANCIA

1. A través del auto de 12 de octubre de 2021, se admitió el recurso de apelación conforme prevé el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 y, por consiguiente, se le otorgó a la parte recurrente el término de 5 días para que sustentara la alzada.

2. Durante el referido término, **EMILSE MARÍA TAPIA GALVÁN** y **JOSÉ LUÍS BRICEÑO MURILLO** guardaron silencio.

3. No obstante, por auto de 29 de octubre de 2021 y con fundamento en la sentencia de tutela STC9175-2021 de la Corte Suprema de Justicia, se tuvo por sustentado el recurso de apelación a partir de los argumentos planteados al interponerlo durante la audiencia del 22 de marzo de 2019.

VI. CONSIDERACIONES

1. En principio, vale la pena indicar que, a la luz del artículo 328 del C. G. del P., la competencia del *ad quem* se circunscribe únicamente a desatar los reparos expuestos por la parte recurrente, pues es exclusivamente sobre ellos que se abre la posibilidad de emitir un pronunciamiento de fondo.

2. Ahora bien, debe precisarse que los artículos 2518 y 2531 del Código Civil consagran, respectivamente, que "*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*", y que "*el dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria*".

Por su parte, el numeral 4º del artículo 375 del C. G. del P. -que en lo fundamental coincide con el numeral 4º del artículo 407 del C. de P. C.- señala expresamente que "*la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público*".

De ahí que para la prosperidad de la usucapión sea requisito ineludible que el bien cuya prescripción se alega, sea susceptible de ser adquirido por ese medio, esto es, que se encuentre en el comercio y no sea público, lo cual, bajo los mandatos de los artículos 63 y 102 de la Constitución, y 2519 del Código Civil, no es predicable respecto de los bienes baldíos.

3. De otro lado, es preciso señalar que según el artículo 675 del Código Civil "*son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño*", a lo que debe añadirse que según la Ley 1579 de 2012 y las demás reglas de registro vigentes en el país, la propiedad privada de un inmueble se acredita con el certificado de tradición que se expide con fundamento en el folio de matrícula que abre la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de cada localidad, de modo que a falta de antecedente registral de una propiedad raíz, no es posible establecer si en verdad se halla en el dominio privado o si, por el contrario, se trata de un bien baldío que pertenece a la Nación.

Justamente a partir de esa y otras reflexiones, la Corte Constitucional en sentencias T-488 de 2014, T-548 de 2016, T-549 de 2016 y T-407 de 2017 entre otras, ha establecido que los bienes que carecen de antecedentes registrales, o sea, que no tienen propiedad privada inscrita previamente, se presumen baldíos, lo que frustra la posibilidad de que se adquieran por prescripción.

También la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha seguido esa tesis en las sentencias de 12 de agosto de 2015 (Exp. No. T-85001-22-08-000-2015-00068-01), 3 de septiembre de 2015 (Exp. No. T-11001-02-03-000-2015-01917-00), 28 de

octubre de 2015 (Exp. No. T-05000-22-13-000-2015-00176-01), 4 de diciembre de 2015 (Exp. No. T-85001-22-08-001-2015-00073-01), 15 de febrero de 2016 (Exp. No. R-11001-0203-000-2004-01022-00), 24 de febrero de 2017[1] y 15 de diciembre de 2017[2].

Y este Tribunal, por su parte, ha hecho lo propio en sentencias de 16 de diciembre de 2015[3], 24 de julio de 2017[4] y 29 de octubre de 2019[5], entre otras.

Precisamente, de todos esos precedentes se desprenden las siguientes subreglas:

> **I.** Que es al demandante a quien incumbe demostrar que el bien cuya usucapión alega es de naturaleza privada, en virtud del principio de la carga de la prueba;
>
> **II.** Que según las referidas normas, se presume que un bien raíz sin antecedentes registrales es baldío;
>
> **III.** Que la presunción anterior es de hecho y, por lo mismo, susceptible de ser desvirtuada a través de cualquier medio probatorio que brinde certeza acerca de la naturaleza del bien;
>
> **IV.** Que en este tipo de asuntos, la falta de citación o el silencio del entonces Incoder o de la actual Agencia Nacional de Tierras, no desvirtúa la presunción de que un bien sin antecedente registral es baldío.
>
> De igual modo, la existencia de un registro catastral o el pago de impuestos o servicios públicos, tampoco es suficiente para considerar que un bien es privado, porque la naturaleza de bien inmueble no se define tácitamente, ni por omisión, sino que requiere un acto declarativo o constitutivo que así lo disponga.

4. En lo que aquí concierne, la certificación de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena allegada con la demanda, obrante a folio 6 del cuaderno No. 1, expresa que "***no se encontró persona alguna como titular de derecho real sujetos a registro***". Por lo que resulta evidente que sobre el predio pretendido no existe antecedente registral alguno.

En ese orden de ideas, en el actual estado de la jurisprudencia y conforme a las reglas mencionadas, debía presumirse que el referido 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 de que se encuentra fuera del comercio, situación que no fue desvirtuada por la actora a lo largo del proceso, pues ninguna de las pruebas obrantes en el expediente da cuenta de ello.

5. Por lo demás, aunque el apoderado de la parte demandante señaló que probablemente el predio reclamado podría hacer parte del inmueble de propiedad de CARLOS JULIO MONTAÑO PEÑA y MIGUEL GUERRA PACHECO, de todas formas el proceso no se inició bajo ese supuesto, ni reposa algún elemento de convicción que así lo acredite.

---

[1] En el mismo sentido, las sentencias STC1675 de 10 de febrero de 2017, STC2618 de 24 de febrero de 2017 de la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia.
[2] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, Sentencia de 15 de diciembre de 2017, Exp. No. STC21541-2017. Criterio también expresado en las sentencias STC19654-2017 y STC19651-2017 de 23 de noviembre de 2017, STC17415-2017 de 25 de octubre de 2017, entre otras.
[3] Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena, Sala Civil-Familia, Sentencia de 16 de diciembre de 2015, Exp. No. 13001-31-21-002-2013-00029-02.
[4] Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena, Sala Civil-Familia, Sentencia de 24 de julio de 2017, Exp. No. 13001-31-03-003-2015-00293-02.
[5] Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena, Sala Civil-Familia, Sentencia de 29 de octubre de 2019, Exp. No. 13001-31-03-008-2013-00278-02.

6. Siendo ello así, comoquiera que no se desvirtuó la presunción de bien público que recae sobre el inmueble de marras, no resultaba necesario analizar si se cumplían o no los demás requisitos para acceder a las pretensiones de la parte demandante, pues tal ausencia era suficiente para desestimar las pretensiones.

En consecuencia, se confirmará la decisión recurrida.

7. De conformidad con lo previsto en el numeral 8º del artículo 365 del C. G. del P., no habrá condenada en costas en esta instancia, por no aparecer causadas.

VII. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

1°. CONFIRMAR la sentencia dictada el 22 de marzo de 2019, por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cartagena, en el asunto de la referencia.

2°. Sin costas en esta instancia.

3°. Devuélvase el expediente al juzgado de origen, previas las anotaciones de rigor.

Notifíquese y cúmplase[6].

Firmado Por:

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

Giovanni Diaz Villarreal
Magistrado
Sala 002 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:
45b0df8fde2917c05ce37ee5b730b3d96599c837fa7339d8e15afdbd3c51882c
Documento generado en 10/12/2021 10:32:03 AM

6 El contenido de esta providencia y el estado en el cual aparece notificada, pueden ser consultados en el link https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunalsuperior-de-cartagena-sala-civil.

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica