



## **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO**

---

Sincelejo, treinta (30) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024)

**Referencia:** Pertenencia  
**Radicación:** 70001-31-03-005- **2024-00056** – 00  
**Demandante:** Manuel Antonio Arrieta Salgado  
**Demandado:** Edwin Lenin Padilla León Heredero determinado de Francisco Miguel Padilla Díaz  
Herederos Indeterminados de Francisco Miguel Padilla Díaz  
Personas Indeterminadas

Procede el Despacho a declarar la terminación anticipada del proceso de pertenencia, promovido por el señor Manuel Antonio Arrieta Salgado contra Edwin Lenin Padilla León, en calidad de heredero determinado de Francisco Miguel Padilla Díaz, los herederos indeterminados de Francisco Miguel Padilla Díaz y personas indeterminadas, previas las siguientes consideraciones.

### **1.1 PROCEDENCIA**

La terminación anticipada de la acción de prescripción adquisitiva de dominio, halla soporte en lo normado en el numeral 4 del artículo 375 del Código General del Proceso, conforme al cual, *"el Juez declarara la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público"*.

En tal sentido, nada obsta para que en este estadio del *iter* procesal se declare la terminación anticipada del proceso, en tanto, en criterio de esta Juzgadora, se perciben las condiciones propicias para resolver el pleito antes de agotar la totalidad de las actividades procesales legalmente previstas.

## **1.2. ANTECEDENTES**

De acuerdo con lo afirmado por el apoderado de la parte demandante, su representado ejerce posesión sobre el predio a usucapir desde el mes de marzo de 2014 hasta la actualidad, ejerciendo actos de señor y dueño sobre el mismo desde hace 10 años.

Asegura que la posesión ejercida por el demandante ha sido de buena fe, sin clandestinidad, sin que haya existido perturbación o interrupción alguna en el ejercicio de esa posesión.

Con fundamento en los hechos narrados, pretende el extremo activo se declare que ha adquirido por prescripción el bien inmueble ubicado en la calle 11B No. 15A - 284 del municipio de Coveñas, identificado con cedula catastral No. 01-02-005-00-01-000, cuyos linderos y medidas se describen en el libelo demandatorio, con la consecuente inscripción en el registro correspondiente.

Admitida la demanda, se ordenó el emplazamiento de la parte demandada de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108 y 375 numerales 6º y 7º del CGP, en concordancia con el artículo 10 de la Ley 2213 de 2022.

Adicionalmente, se dispuso ordenar la inscripción de la demanda en el F.M.I. No. 340-121757 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo e informar de la existencia del presente proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Agencia Nacional de Tierras, a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para que, si lo consideraren pertinente, hicieran las declaraciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones.

Para tales efectos, se remitió copia del expediente digital.

## **1.3. CONSIDERACIONES**

La prescripción como modo originario de adquirir el dominio de las cosas, se halla reglada en los artículos 673, 2512, 2518 y las normas contenidas en el título XLI del Código Civil; requiriéndose como presupuestos sustanciales de orden probatorio para su reconocimiento judicial, la demostración de la posesión material o poder de hecho sobre el bien

susceptible de adquirirse por este modo y que, esa situación posesoria sea continua e ininterrumpida durante el lapso que la ley exija, de acuerdo a la clase de prescripción alegada.

El fenómeno de la Prescripción está consagrado además en el artículo 2512 del Código Civil que reza:

*"Artículo 2512. 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".*

Con respecto a los bienes susceptible de prescripción, la misma codificación preceptúa lo siguiente:

*"Artículo 2518. 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".*

Bajo tales premisas, dicho dominio se logra adquirir mediante la prescripción adquisitiva, bien ordinaria, ora extraordinaria. Cada una de ellas se estructura por sus propios elementos, que difieren en cuanto a la duración de la posesión material, así como en lo que atañe a la calidad de la persona que la ejerce, por cuanto respecto de bienes inmuebles, que es el caso en examen, la primera, es decir, la ordinaria, exige posesión regular, esto es, justo título y posesión material por espacio igual o superior a diez (10) años; mientras que la segunda, es decir, la extraordinaria, puede ser realizada por un poseedor irregular, vale decir, sin título alguno y posesión material no inferior a veinte años. (arts. 2527 a 2532 del C.C.).

Ahora bien, como es sabido, el juicio de pertenencia sufrió importantes variaciones con la expedición de la Ley 791 de 2002, al reducirse los términos de prescripción en materia civil, las veintenarias a diez años y la ordinaria en inmuebles a cinco.

Para la aplicación de la norma anterior, debe tenerse en cuenta el artículo 41 de la Ley 153 de 1887, que establece:

*"la prescripción iniciada bajo el imperio de la ley, y que no se hubiere completado aun al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente, pero*

*eligiéndose la última, la prescripción no empezara a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir”.*

En ese recorrido normativo, encontramos que la figura de la prescripción extraordinaria, se encuentra consagrada en el artículo 2531 del Código Civil de la siguiente manera:

*"Artículo 2531. 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 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. Modificada. Ley 791 de 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.*
- 2. Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo”.*

Conforme al artículo en cita, si el que alega ha poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por espacio de 10 años la cosa objeto de la usucapión, ha adquirido por ello el dominio de esa cosa y, puede alegar, ya sea demandando o defendiéndose, su carácter de dueño fundado en la prescripción.

Por manera que, conforme a las normas precitadas y según los reiterados pronunciamientos que sobre el punto ha hecho la H. Corte Suprema de Justicia, se sabe que para que las pretensiones en la acción de pertenencia sean viables, es necesaria la existencia simultánea de los siguientes elementos:

1. Que el asunto verse sobre una cosa legalmente prescriptible;
2. Que se trate de una cosa singular, que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma enunciada en la demanda, y

3. Que sobre dicho bien, quien pretenda adquirir su dominio por ese modo, haya ejercido y ejerza posesión material en forma pacífica, pública y continua durante un lapso de tiempo determinado por la ley, es decir, 10 años, por invocarse la prescripción extraordinaria.

Sobre la primera condición a cumplirse, consagra la Constitución Política de Colombia promulgada en 1991, que los bienes de uso público ostentan la naturaleza de inalienables, imprescriptibles e inembargables.

En el particular caso de los bienes baldíos, el Ordenamiento Jurídico Patrio, de antaño los enmarca dentro de aquellos que pertenecen al Estado cuando situados dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño (art. 675 C.C), y ha sido enfático en establecer la imposibilidad de ser objeto de adquisición a través del modo de la prescripción, tal como se prevé en el artículo 3 de la Ley 48 de 1992 y el artículo 61 de la Ley 110 de 1912.

Tales normas, entre otras, fueron sometidas a examen de constitucionalidad en la Sentencia C-595 de 7 de diciembre de 1995, con ponencia del Magistrado Carlos Gaviria Díaz, pronunciamiento en el que se definieron los baldíos como bienes públicos de la Nación ubicados en terreno urbano o rural, que se encuadran en la categoría de bienes fiscales susceptibles de adjudicación cuando se reúnan la totalidad de requisitos previstos por el Legislador, sin que haya lugar a declarar sobre ellos dominio privado en virtud del modo de la prescripción, pues de acuerdo con la Ley 160 de 1994, la mera posesión que se extienda en el tiempo no abre las puertas al surgimiento del derecho de dominio en favor del ocupante.

La misma Corporación en Sentencia T-488 de 9 de julio de 2014, siendo ponente el Magistrado Jorge Iván Palacio Palacio, planteó y dio resolución al problema jurídico relativo a la existencia de transgresión del ordenamiento jurídico con la emisión de sentencias de declaración de pertenencia sobre terrenos baldíos.

Así, tras analizar el régimen jurídico aplicable a los bienes baldíos y su carácter de imprescriptibles, la problemática de la distribución de las tierras en el país y la responsabilidad de entidades del Estado y particulares que cumplen funciones públicas, concluyó que el fallo emitido sujeto a su revisión, incurrió en defecto fáctico y orgánico, por indebida

valoración probatoria y por adelantar proceso respecto de un presunto terreno baldío.

Lo primero, al estar acreditado en el plenario que el predio objeto de aquella *litis* carecía de dueño y registro inmobiliario, de suerte que existían indicios sobre la naturaleza de baldío del mentado inmueble y, por tanto, de tratarse de un bien no susceptible de prescripción.

Relacionado con la existencia de defecto orgánico, corroboró la Corte Constitucional la imposibilidad de adquirir por prescripción predios que por disposiciones contenidas en la Constitución Política de Colombia y en la Legislación Nacional, son imprescriptibles; por tales motivos, se dejó sin efectos las providencias emanadas en el proceso declarativo y, en caso de que el interesado promoviera nueva demanda, el trámite contaría con la intervención de la hoy Agencia Nacional de Tierras.

En época más reciente, en sentencia T- 548 de 2016 y en el marco de revisión de tutelas, el Alto Tribunal revocó providencia proferida en segunda instancia por la Corte Suprema de Justicia dentro de la acción que fuera promovida por el entonces INCODER, por cuyo medio se ventiló la revocatoria de sentencia judicial emitida en proceso de pertenencia.

Allí, la Corporación precisó que no existe colisión entre las normas contenidas en la Ley 200 de 1936 y aquellas que prevén el carácter imprescriptible de los baldíos, *"[r]econociendo, 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."*

Posición sobre la que ha edificado sus más recientes pronunciamientos nuestro Órgano de Cierre, entre otras, en la providencia proferida en el marco del proceso con radicación No. 25000-22-13-000-2017-00331-01 el día 27 de septiembre de 2017, con ponencia del Magistrado Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, como se pasa a ampliar.

La Corte Suprema de Justicia expresa que los baldíos son predios inexplorados o incultos que representan bienes fiscales –como también lo anota la Corte Constitucional– por lo que si bien son adjudicables, resultan en todo caso imprescriptibles; por ello, en torno a procesos de pertenencia, advierte que es deber del Juzgador verificar la situación jurídica del predio objeto de la demanda que ante él es ventilada, de suerte que se establezca de forma precisa si corresponde a predios con

calidad de baldíos **(Corte Suprema de Justicia. STC2600-2019. Radicación No. 23001-22-14-000-2015-00169-03. 4 de marzo de 2019).**

Una de las herramientas de las que puede echar mano el Director del Proceso, es el certificado emitido por el Registrador de Instrumentos Públicos de que habla el numeral 5º del artículo 375 del Código General del Proceso, sobre el que es dable sin duda promover los esfuerzos probatorios para abordar con sujeción al Ordenamiento Jurídico aquella disposición del artículo 675 del Código Civil, sin perjuicio de la posibilidad de ser adquiridos por medio de adjudicación, en caso de cumplirse los presupuestos para ello.

Según el Alto Tribunal, la aseveración que puede desprenderse del certificado en comento, según la cual el fondo que carece de antecedentes registrales debe presumirse como bien baldío, encuentra soporte en lo normado por el Código Civil (art. 675, la Ley 160 de 1994 (art. 65), Código General del Proceso (art. 375) y Ley 1579 de 2012 (art. 4) **(Providencia de 15 de enero de 2019, dentro del proceso con Radicación No. 11001-02-03-000-2018-02489-00. M.P. Conjuez Francisco José Ternera Barrios).**

Así, en aquellos eventos en los que no haya propietario inscrito o cadenas traslaticias del derecho de dominio que acrediten soberanía privada, amén del hecho de que la sentencia se dirija contra personas indeterminadas, constituye prueba sumaria que indica que se está ante un predio baldío.

Sobre el alcance normativo del artículo 1º de la Ley 202 de 1936, **la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 15 de diciembre de 2017 dentro del proceso con radicación 44001-22-14-000-2017-00187-01**, expresó que la presunción que trae consigo el mentado canon sólo se precia para efectos de acreditar la buena fe del ocupante al momento de tramitar la adjudicación del predio que explota.

En esa oportunidad, se iteró que el artículo 675 del Código Civil no tiene la entidad de mera presunción, por lo que es carga de la parte demandante demostrar siempre la naturaleza del inmueble, sea que procure la adjudicación o la adquisición por prescripción luego de aclarada la naturaleza jurídica del fondo **(Corte Suprema de Justicia. STC19651-2017. Radicación No. 11001-22-03-000-2017-02412-01 23 de**

**noviembre de 2017. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo);** carga probatoria que le asigna en forma clara la Ley 160 de 1994.

Empero, también se ha enfatizado en el hecho de que la inexistencia de registro o titulares de derechos reales inscritos no comporta en forma absoluta que se determine la calidad de baldío sin lugar a más consideraciones, pues puede incurrirse en desconocer la posesión histórica sin formalización legal alguna; aparente contradicción que se resuelve al concluir que la calificación de baldío comporta cuestión de fondo cuya precisión es competencia del Juez, mediante el ejercicio de facultades oficiosas con fines de recaudo de pruebas que conlleven al esclarecimiento de la naturaleza del bien, pero sin que se llegue a afirmar que la actividad del Operador de Justicia desplace los deberes procesales de las partes.

Ese cuidado en la aplicación de la normativa que gobierna la prescripción de predios baldíos, se ha predicado inclusive respecto de procesos en los que se procura obtener la propiedad de inmuebles que hacen parte de uno de mayor extensión y que, teniendo asignado un número de matrícula inmobiliaria, carece de titulares del derecho de dominio, así como de trámites en los que si bien se cuenta con anotación de adjudicación del bien en el marco de proceso de sucesión, no existía otro antecedente referente al ejercicio de particulares. **(Corte Suprema de Justicia. STC19654-2017. Radicación No. 68679-22-14-000-2017-00067-01. 23 de noviembre de 2017 y STC17415-2017 Radicación No. 11001-02-03-000-2017-02658-00 de 25 de octubre de 2017. Magistrado Ponente: Álvaro Fernando García Restrepo).**

#### **1.4. CASO CONCRETO**

Descendiendo al caso de la especie, resulta menester memorar que, respecto de la solicitud de prescripción sobre bienes que no cuentan con folio de matrícula inmobiliaria o de aquellos que cuentan con este, empero, carecen de antecedente de dominio, como el del caso que ocupa la atención de este Despacho, la Corte Constitucional en Sentencias T-488 de 2014 y T-549 de 2016, consideró que debe mantenerse incólume su presunción de baldíos.

Así mismo, este Despacho no puede desconocer los planteamientos de nuestro órgano de cierre en sentencias STC4587 de 30 de marzo de 2017 y STC5011 de 7 de abril de la misma anualidad, en las que la misma Corporación dejó sin valor las sentencias estimatorias de las demandas de



pertenencia en procesos en los que los bienes no tenían antecedente de dominio y, nuevamente condicionó su iniciación a la verificación de la calidad del bien. Es decir, la naturaleza del bien sobre el cual recae la pretensión de dominio (CSJ Sala Civil, STC4587/2017) (CSJ Sala Civil, STC5011/2017)

Y, es que, examinadas las piezas procesales adosadas al legajo, se advierte que el señor Manuel Antonio Arrieta Salgado dirige el libelo contra Edwin Lenin Padilla León, en su calidad de heredero determinado del finado Francisco Miguel Padilla Díaz, además de los herederos indeterminados del mismo y las personas indeterminadas, procurando que se declare a su favor la prescripción de dominio sobre el bien inmueble ubicado en la calle 11B No. 15A - 284 del municipio de Coveñas, distinguido con la cedula catastral No. 01-02-005-00-01-000, cuyos linderos y medidas pasan a detallarse:

*"Por el **Norte**: Con predio de Arnald Pastrana y mide 174.68 Mts, por el **Sur**: Con predio de Guillermo Monroy y mide 42 Mts Carlos Ramírez y mide 30.00 Mts, José Gallego y mide 25 Mts, Jose Gallego y mide 50 Mts y carretera Tolú -Coveñas, **Oriente**: Con predio de Roque Puente y mide 40.00 Mts, Rafael Blanco y mide 72 Mts Enrique Carta y mide 40Mts y **Occidente**: Con predio de Angela Gutiérrez y José Álvaro Ochoa y mide 116.65 para un área total de 25.231,608 M2."*

La demanda fue admitida por medio de auto fechado 20 de mayo de 2024, en el que se se ordenó emplazar a la parte demandada de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108 y 375 numerales 6º y 7º del CGP, en concordancia con el artículo 10 de la Ley 2213 de 2022.

En el mismo proveído se dispuso informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Agencia Nacional de Tierras, a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para las declaraciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones.

En ese orden, la Superintendencia de Notariado y Registro se pronunció señalando que, de un análisis del folio de matrícula inmobiliaria No. 340-121757 de la ORIP de Sincelejo, se pudo constatar que el inmueble proviene de actos jurídicos que no acreditan propiedad privada.

A su turno, el Registrador de Instrumentos Públicos de Sincelejo, certificó en relación al inmueble objeto del proceso lo siguiente:

*"PRIMERO: Que con la documentación e información aportada por el usuario DANIEL ANTONIO GRANADOS MORALES, se consultó la base de datos de la Oficina de Registro, y se encontró que el bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-121757, corresponde a un predio ubicado en el sector Isla Gallinazo, jurisdicción del municipio de Coveñas Sucre, comprendido por los siguientes linderos y medidas, según escritura publica declaratoria de posesión regular No. 1055 del 25 de junio de 2015, de la Notaria Segunda de Sincelejo: Norte, con predios del señor ARNALD PAASTRANA, mide 174.68 metros, por el Occidente, colinda con propiedad de ANGELA GUTIERREZ y JOSE ALVARO OCHOA y mide 116.65 metros; por el Oriente, con predios del señor ROQUE PUESTE y mide 40 metros; por el Sur, con predio del señor GUILLERMO MONRROY y ,mide 42 metros, CARLOS RAMIREZ y mide 30 metros, JUAN CALLE y mide 25 metros, JOSE GALLEGO y mide 50 metros y carretera Tolú – Coveñas. Área total de 25.231,605 metros cuadrados.*

*SEGUNDO: Existe registro de la Escritura Publica de Declaratoria de Posesión Regular No. 1055 de 25 de junio de 2015, de la Notaría Segunda de Sincelejo, registrada el 3 de julio del 2015, en la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria No. 340-121757, a través de la cual el señor FRANCISCO MIGUEL PADILLA DIAZ, declaró posesión regular sobre el inmueble.*

*TERCERO: sobre el inmueble mencionado en el literal primero, objeto de la búsqueda con los datos ofrecidos en el documento aportado por el usuario y de acuerdo a su tradición, el señor FRANCISCO MIGUEL PADILLA DIAZ, declaro posesión regular de más de diez (10) años, determinándose de esta manera, la **INEXISTENCIA de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales.***

*CUARTO: El inmueble mencionado en el literal primero, corresponde a un predio que carece de una cadena traslativa de dominio que acredite la propiedad privada, **hipótesis que corresponden a las denominadas falsas tradiciones**, a las que se refiere la transcripción del parágrafo 3º del artículo 8 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**, por cuanto, los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo.*

*QUINTO: 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 la 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 característica sea **URBANA**)” (resaltado del texto)

*Lo anterior, en virtud de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 375 de la ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), dado que los inmuebles que tengan la naturaleza de Baldíos de la nación son **IMPREScriptIBLES**”*

*(Resaltado fuera de texto).*

En efecto, el certificado de tradición para procesos de pertenencia aportado al plenario revela que, el inmueble que se pretende adquirir por vía de prescripción, se trata presuntamente de un bien baldío, ante la inexistencia de cadenas registrales de pleno dominio, siendo esa la razón por la cual el señor Registrador de Instrumentos Públicos de Sincelejo no puede certificar a ninguna persona como titular de derechos reales.

En esas circunstancias, aplicando los pronunciamientos legales y jurisprudenciales invocados con anterioridad, es del caso constatar si la parte demandante logró desvirtuar la presunción que recae sobre el bien inmueble, en tanto, como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia, al incoarse la demanda en vigencia de la Ley 160 de 1994, la presunción contenida en la Ley 200 de 1936 ya no acompañaba las pretensiones del demandante, por lo que estaba llamado a ejercer con diligencia, la carga probatoria en torno a la naturaleza del inmueble **(Corte Suprema de Justicia. STC15887-2017 - Radicación No. 85001-22-08-002-2017-00208-01. 3 de octubre de 2017. Magistrado ponente: Ariel Salazar Ramírez).**

Así pues, reposa en el expediente copia de la Escritura Pública No. 1055 de 25 de junio de 2015 elevada ante la Notaría Segunda de Sincelejo, contentiva de la declaratoria de posesión regular realizada por el señor Francisco Miguel Padilla Díaz, sobre bien inmueble con un área de 25.231,608 metros cuadrados.

Tal documento público, sin embargo, no tiene la entidad de transmitir derecho real de dominio en favor del demandante, como es apenas obvio, pues se viene ejerciendo la acción objeto de estudio.

Ahora, la ocupación realizada por el anterior poseedor del predio, es decir, el fallecido Padilla Díaz, tampoco desvirtúa lo dispuesto en el artículo 675 del C.C., pues no comporta la existencia de dueño diferente al Estado, de

tal suerte que permita tenerlo por susceptible de adquirir por el modo de la prescripción.

Finalmente, el certificado catastral especial adosado al cartulario no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión, amén de que la inscripción en el registro no constituye título de dominio ni sana los vicios que tenga una titulación o posesión, por lo que la mera existencia de datos catastrales no significa que exista cadena de propietarios que haga inaplicable el pluricitado artículo 675 del Código Civil.

En suma, de la valoración conjunta del dossier probatorio no se logra desvirtuar la naturaleza de baldío que pesa sobre el predio descrito en el libelo, siendo inexorable aplicar el artículo 675 del C.C., concluyéndose que el inmueble a usucapir no es susceptible de ganarse por prescripción, lo que da al traste con las pretensiones formuladas.

Al respecto **la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de este Distrito Judicial, con ponencia de la magistrada Claudia Patricia Pizarro Toledo, en sentencia de 8 de junio de 2022, dentro del expediente radicado No. 70001310300520170026601**, precisó:

*"...Téngase en cuenta que el documento idóneo para certificar las personas que figuren como titulares del derecho real de dominio es la escritura pública mediante la cual se adquirió la heredad (título), debidamente inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble que lleva la ORIP (modo), debidamente certificado por el señor Registrador de Instrumentos Públicos (art. 375 CGP), y lo arrimado al cartulario no fue más que una gran cantidad de escrituras públicas, sin que de dicho conjunto documentario se pudiese establecer que los bienes a usucapir hubiesen estado en cabeza de particulares o en el dominio privado, por lo tanto, dicho reparo también está llamado al fracaso. ...".*

Finalmente, en Sentencia SU288-22, la Corte Constitucional, precisó:

*"La jurisprudencia más reciente indica que (i) los bienes baldíos no se pueden adquirir por prescripción; (ii) para desvirtuar la presunción de baldío se debe acreditar título originario expedido por el Estado -que no haya perdido su eficacia legal-, o título debidamente inscrito otorgado con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, en los términos del artículo 48 de dicha ley; (iii) la ausencia de prueba registral y titulares de derechos inscritos pone en*

*duda la naturaleza privada del bien pretendido; (vi) de la ocupación con explotación económica no se sigue un cambio en la naturaleza del predio que lo convierta en privado susceptible de prescripción; (v) la disposición de los bienes baldíos está a cargo del Estado que es el único que puede desprenderse de su dominio mediante su adjudicación previo cumplimiento de los requisitos legales.” (Resaltado fuera del texto original).*

Así entonces, insístase, la prueba allegada en el presente trámite deja ver que el bien cuya usucapión se pretende, no cuenta con titulares de derechos reales sujetos a registro, situación que obliga a presumir que se está de cara a un bien de carácter baldío, cuyo dominio está en cabeza del Estado, tal como lo manifiestan las entidades referidas en precedencia, máxime cuando no se aportaron elementos de juicio que acreditaran una realidad registral distinta e infirmaran el mérito de los documentos en comento.

Lo anterior, no significa cosa distinta a que el bien pretendido no es susceptible de adquirirse por pertenencia y, siendo ello presupuesto indispensable para la prosperidad de la acción, se impone declarar la terminación anticipada del proceso, denegando las pretensiones de la demanda.

Corresponde, por ende, al extremo activo, activar las vías legales ante el ente territorial de Coveñas, a fin de obtener la adjudicación del baldío, si se cumple con los requisitos para tales efectos.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Sincelejo, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

## **II. RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** la terminación anticipada del proceso de pertenencia y, en consecuencia, denegar las pretensiones de la demanda, por lo expuesto en la parte considerativa.

**SEGUNDO: CANCELAR** la medida de inscripción de la demanda que recae sobre el bien inmueble distinguido con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-121757 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo. Por Secretaría, líbrese el oficio respectivo.

**TERCERO:** Sin costas por no haberse causado.

**CUARTO:** En su oportunidad legal, archívese el expediente.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

  
**LEILA PATRICIA NADER ORDOSGOITIA**  
**JUEZA**