



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

**PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO – Requisitos.**

**PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO – Acreditación de la existencia de justo título y buena fe.**

**PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO – El título es injusto cuando no es otorgado realmente por la persona que dice ser el dueño, pues suplanta al verdadero.**

**PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO – El bien objeto del proceso debe ser susceptible de apropiación por vía de la prescripción.**

**PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO – Se presume baldío el inmueble que carezca de antecedentes registrales y titulares de derechos reales en el certificado de libertad y tradición.**

**PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO – De presumirse la naturaleza jurídica de baldío del bien, no es susceptible de apropiación por prescripción.**

**PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO – Improcedencia de su declaración al no haberse acreditado la naturaleza privada del bien.**

(...) independientemente de quién promueva el proceso de pertenencia, esto es, el poseedor o el titular de dominio que pretenda sanear su tradición (...) está obligado a demostrar que posee el bien con ánimo de señor y dueño en los términos y condiciones que impone la ley para abrir paso a la declaración de prescripción, sea ordinaria o extraordinaria; pues so pretexto de ostentar un título inscrito, el propietario no está relevado de demostrar cada uno los presupuestos para alcanzar la prosperidad de la usucapión. (...)

(...) la Escritura Pública (...) aportada por el demandante como justo título para edificar una prescripción ordinaria, realmente no constituye tal calidad por cuanto el contrato de compraventa allí contenido, no fue celebrado por el titular del derecho real de dominio del bien, sino por alguien que realmente carece del *dominius*, dando lugar a la configuración de una falsa tradición (...)

(...) en el certificado de antecedente registral del folio de matrícula inmobiliaria No. 248-0001214, ni consta la anotación de un título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, como tampoco reposan en él títulos debidamente inscritos, otorgados con anterioridad al 3 de agosto de 1994, en que consten tradiciones del derecho real de dominio, por un lapso no menor a 20 años, esto es, al 3 de agosto de 1974, toda vez que desde un principio, el registro sucesivo de sus inscripciones ha cursado bajo el régimen de falsa tradición (...)

(...) atendiendo a que el predio objeto del litigio, conforme lo certificó el Municipio de La Unión Nariño, ostenta presuntamente la naturaleza jurídica de baldío y, no existiendo medio de prueba alguno que apunte a colegir que el inmueble es de propiedad privada, colige la Sala que se trata de un bien imprescriptible y, en consecuencia, no susceptible de adquirirse por la vía de prescripción adquisitiva de dominio (...)

---

**SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

San Juan de Pasto, dieciocho (18) de junio de dos mil veinticuatro (2024).

**Radicación:** 2012-00019-01 (630-23)

**Proceso:** Apelación de sentencia en proceso verbal de pertenencia

**Demandante:** Reinerio Burbano Martínez

**Demandado:** Personas indeterminadas

**Procedencia:** Juzgado Civil del Circuito de La Unión.



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

Magistrada Ponente: **AIDA MÓNICA ROSERO GARCÍA**

Una vez agotado el trámite previsto en el art. 12 de la Ley 2213 de 2022 y, de conformidad con lo ahí dispuesto, procede la Sala a dictar por escrito sentencia de segunda instancia dentro del presente asunto.

## **I. ANTECEDENTES**

**LA DEMANDA.-** El señor REINERIO BURBANO MARTÍNEZ, a través de apoderado judicial, promovió demanda ordinaria en contra de PERSONAS INDETERMINADAS; pretendiendo que se declare que ha adquirido por vía de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio el predio registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 248-0001214 y código catastral No. 010-029-005, ubicado dentro de un predio de mayor extensión denominado La Capilla de la Avenida 4 de junio, Zona Urbana del municipio de La Unión (N), cuyos linderos generales y especiales se encuentran descritos en el líbello introductor.

Los hechos en los que se fundamenta la acción, se redujeron a afirmar:

**(i)** Que el predio pretendido en usucapición fue adquirido por el demandante mediante contrato de compraventa suscrito con el señor Miguel Ángel Bastidas, protocolizado mediante Escritura Pública No. 192 de 06 de mayo de 1992 de la Notaría Única del Círculo de La Unión (N), registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 240-0001214.

**(ii)** Que desde el momento de la compraventa hasta la presentación de la demanda, el señor Reinerio Burbano Martínez ejecutó actos de señor y dueño realizando mejoras necesarias, cercamientos, limpieza y acondicionamiento para la construcción de una vivienda; ejerciendo posesión de manera tranquila, pública, pacífica e ininterrumpida, sin reconocer a otra persona como dueña del inmueble pese a que este se encuentra comprendido por un globo de mayor extensión denominado "La Capilla".

**POSICIÓN DE LOS DEMANDADOS.** – El curador Ad Litem de las PERSONAS INDETERMINADAS indicó que la escritura pública de compraventa aportada por el demandante no refiere linderos especiales como tampoco se aportó prueba de



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

especificaciones relacionadas con área y medidas del predio a usucapir, logrando concluir que el mismo no se encuentra plenamente identificado. Igualmente, sostuvo que se desconoce en qué consistieron las presuntas mejoras enunciadas dado que tampoco se aportaron medios de convicción que lo soporten, ni del reconocimiento de señorío por parte de los vecinos del sector. En virtud de lo anterior, solicitó que se denieguen las pretensiones de la demanda.

Al trámite también comparecieron los señores HERMINIA ORDOÑEZ y FRANCISCO ARELLANO, quienes fueron reconocidos como opositores por parte del Juzgado de primera instancia y procedieron a contestar el líbello aduciendo que no es cierto que el demandante haya adquirido por prescripción adquisitiva el inmueble ubicado en la Urbanización La Capilla, Avenida 4 de julio del municipio de la Unión (N), en tanto este fue adquirido por ellos respectivamente, mediante Escritura Pública No. 443 de 02 de septiembre de 2009 la primera -en un área de 196 metros cuadrados-; y el segundo, mediante Escritura Pública No. 223 de 21 de septiembre de 2011- en un área de 14.000 metros cuadrados-.

Refirieron que no es cierto que el señor Burbano Martínez haya poseído el inmueble de manera quiera, tranquila, pacífica e ininterrumpida, dado que sobre dicho bien se han promovido varios procesos, como por ejemplo querellas policivas resueltas en favor de la señora Herminia Ordoñez y un proceso de saneamiento de propiedad ante el Juzgado Promiscuo Municipal de La Unión (N), el cual fue archivado.

Finalmente, la señora Herminia acotó que en enero de 2011, aprovechando su ausencia temporal, el demandante ingresó al bien objeto del litigio tratando de desconocer que ha sido ella la persona que ha realizado las mejoras denunciadas en la demanda, situación que no obedece a la realidad; ello aunado a que el actor, en su sentir, ni siquiera sabe dónde se ubica el inmueble y siempre lo ha situado a su gusto o conveniencia.

Con fundamento en lo anterior propusieron las excepciones de mérito que denominaron "*COSA JUZGADA*" y "*NO CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA EL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA*".

**LA SENTENCIA APELADA.** – El Juzgado Civil del Circuito de La Unión (N) dictó sentencia de primera instancia en la cual resolvió negar las pretensiones



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

propuestas, tras afirmar que el bien objeto del proceso no es susceptible de apropiación por vía de prescripción en tanto no logró acreditarse su naturaleza privada. Adicionalmente, anotó el fallador que no se demostró una posesión pública, pacífica y regular del bien en cabeza del demandado, sino que, por el contrario, quedó en evidencia el ejercicio del derecho en forma opaca e incierta, aunada a la falta de claridad respecto de la identificación del bien.

Finalmente dispuso que no había lugar a decretar el levantamiento de medidas cautelares en tanto nunca se dispuso la inscripción de la demanda en el curso del proceso; decidiendo condenar en costas de primera instancia a la parte actora.

**EL RECURSO DE APELACIÓN.** - Actuando dentro de término, la apoderada judicial del señor Reinerio Burbano Martínez sostuvo que la demanda se presentó en vigencia del Código de Procedimiento Civil, cumpliendo con todos los requisitos de una demanda de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, razón por la cual no es de recibo que se indique que el líbello no cumplía con los requisitos correspondientes a la correcta identificación del bien.

Anotó que el demandante aportó justo título de adquisición del inmueble, concretamente la Escritura Pública de compraventa No. 192 de 06 de mayo de 1992, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 248-1214, mismo respecto del cual el Registrador de Instrumentos Públicos certificó que no registraban otras personas como propietarias de derechos reales, de donde se infiere que los allí determinados eran titulares de ese derecho real.

Comentó que los elementos del animus y el corpus para acceder a la prescripción adquisitiva se demostraron con los testimonios de los señores Elvia Marina Enríquez de Morillo, Antidio Morillo Rivera, Edier María Jojoa Mosquera, María Cecilia Bastidas y Luis Antonio Bastidas, por el tiempo que para ese entonces exigía la ley para la prescripción ordinaria, es decir, cinco años.

Expuso que el Juzgado de primera instancia vulneró el debido proceso al no indagar respecto de los titulares de derecho real del predio pretendido en usucapación ni la posibilidad de que existiera duplicidad de folios de matrícula inmobiliaria respecto de los bienes de los opositores, dado que todos se encuentran en falsa tradición, pudiendo aclararse el tema oficiando a la Alcaldía



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

Municipal, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y/o Agencia Nacional de Tierras para así lograr tener certeza sobre la tradición del bien.

Comentó que la omisión expuesta impidió que se accediera favorablemente a las pretensiones de la demanda y en su lugar conllevó a que se impusiera injustamente una condena al pago de costas procesales en favor de unos opositores que ya fallecieron.

**DE LO ACTUADO EN SEGUNDA INSTANCIA.-** Revisado el asunto sometido a consideración y, admitido el recurso de apelación, el Despacho de la Magistrada Sustanciadora consideró necesario decretar pruebas de oficio, solicitando información a la OFICINA DE PLANEACIÓN de la ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA UNIÓN (N) y a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS de la misma localidad respecto del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 248-0001214, a efectos de analizar su prescriptibilidad como presupuesto inexorable de la acción de pertenencia.

Reseñados los aspectos relevantes de la *litis*, se procede a resolver lo que en derecho corresponda, previas las siguientes,

## **II. CONSIDERACIONES**

**LA SANIDAD PROCESAL.** – No se advierte que en la tramitación del proceso se haya incurrido en una causal de nulidad insanable o, en una de aquellas que deban ser puestas en conocimiento de las partes.

**LOS PRESUPUESTOS PROCESALES.** – Concurren a plenitud en el presente caso, veamos: tenía el *A quo* competencia para avocar conocimiento en primera instancia, en virtud del lugar de ubicación del inmueble (art. 28 núm. 1º *ibídem*), mientras que esta Corporación tiene competencia funcional para desatar el recurso de alzada interpuesto (art. 31 núm. 1º del C. G. del P.).

De otro lado, la parte demandante es una persona natural, mayor de edad, al igual que el extremo convocado, integrado por personas naturales y personas indeterminadas representadas por curador Ad Litem; siendo posible concluir que todos tienen capacidad para ser parte e integrar el litigio.



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

Continuando con el análisis de los presupuestos procesales, se encuentra que las partes fueron asistidas por profesionales del Derecho de su escogencia y, finalmente, se observa que la demanda presentada se allanó a cumplir con las mínimas exigencias que permiten decidir de fondo el asunto.

**LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.-** La declaración de pertenencia puede ser deprecada por quien pretenda haber adquirido el bien por prescripción, por los acreedores que hagan valer la prescripción adquisitiva a favor de su deudor a pesar de la renuencia o de la renuncia de éste y, por el comunero con exclusión de los otros condueños que hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él.<sup>1</sup>

En el asunto bajo examen, el demandante aduciendo la condición de poseedor, indica haber adquirido por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio el bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 248-0001214, de donde deviene su legitimación en la causa por activa.

Por otra parte, la personería sustantiva en relación con los demandados se circunscribe a las personas indeterminadas, quienes fueron debidamente convocadas al trámite, al igual que los terceros que consideraron tener derecho sobre el bien pretendido en usucapión.

**DEL CASO CONCRETO.-** A efectos de resolver el recurso de alzada, la Sala deberá ceñirse a los reparos formulados por la parte apelante en contra de la sentencia de primer grado, los cuales delimitan la competencia de esta segunda instancia de acuerdo a los arts. 320 inc. 1º y 328 inc. 1º del C. G. del P.

En ese sentido habrá de analizarse si, de acuerdo con las pruebas obrantes en el expediente, es posible acceder a la pretensión de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio formulada por el señor REINERIO BURBANO MARTÍNEZ, respecto del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 248-0001214 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Unión (N).

Sea lo primero señalar que el proceso de pertenencia está regulado actualmente en el artículo 375 del Código General del Proceso y para la fecha de presentación

---

<sup>1</sup> Artículo 375 del Código General del Proceso.



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

de la demanda en el canon 407 del Código de Procedimiento Civil, donde se definen algunas reglas para la interposición de la acción, entre ellas la siguiente: "1. La declaración de pertenencia podrá ser pedida por **todo aquel** que pretenda haber adquirido el bien por prescripción". Es importante indicar que independientemente de quién promueva el proceso de pertenencia, esto es, el poseedor o el titular de dominio que pretenda sanear su tradición – lo cual es perfectamente posible porque la norma en cita no plantea ninguna restricción al respecto-, está obligado a demostrar que posee el bien con ánimo de señor y dueño en los términos y condiciones que impone la ley para abrir paso a la declaración de prescripción, sea ordinaria o extraordinaria; pues so pretexto de ostentar un título inscrito, el propietario no está relevado de demostrar cada uno los presupuestos para alcanzar la prosperidad de la usucapión.

Es perfectamente posible entonces que el propietario alegue una posesión regular derivada de un justo título para la prescripción ordinaria de inmuebles, demostrando que lo ha poseído por más de cinco años (5) o, puede invocar la extraordinaria evidenciando ánimo de señor y dueño de manera pública, pacífica e ininterrumpida por diez (10) años; en ambos eventos, el dominio quedará libre irregularidades y, de esa manera, el interesado obtendrá seguridad jurídica respecto a su predio por obra del saneamiento<sup>2</sup>.

En este evento, como se ha invocado la prescripción ordinaria, es indispensable, al tenor del artículo 764 del Código Civil, que el demandante primigeniamente demuestre la existencia de justo título y buena fe.

La Corte Suprema de Justicia ha señalado que el justo título, bajo la égida de los artículos 765 y 766 del Código Civil es «*todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no abra la adquisición del dominio*<sup>3</sup>».

Igualmente, la Alta Corporación ha indicado el título es injusto cuando no es otorgado realmente por la persona que dice ser el dueño, pues suplanta al

---

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia STC5749 de 2021.

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC3654 de 2021



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

verdadero y su exclusión como justo se encuentra dispuesta en el artículo 766, numeral 1º del Código Civil.

Bajo esas preceptivas, anuncia el Tribunal que la Escritura Pública No. 192 de 06 de mayo de 1992 de la Notaría Única del Círculo de La Unión (N) registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 248-0001214 y aportada por el demandante como justo título para edificar una prescripción ordinaria, realmente no constituye tal calidad por cuanto el contrato de compraventa allí contenido, no fue celebrado por el titular del derecho real de dominio del bien, sino por alguien que realmente carece del *dominius*, dando lugar a la configuración de una falsa tradición, como se analiza a continuación.

En efecto, el citado acto escriturario reza que el señor Miguel Ángel Bastidas López transfirió a título de venta real al señor Reinerio Burbano Martínez, un lote de terreno ubicado en la sección Pradera del municipio de La Unión, cuya propiedad presuntamente la adquirió por medio de Escritura Pública No. 27 de 10 de enero de 1991 registrada en el mismo folio de matrícula inmobiliaria 248-0001214<sup>4</sup>.

Sin embargo, revisado el certificado de tradición del bien expedido por el señor Registrador de Instrumentos Públicos de La Unión (N), se advierte que el mentado folio de matrícula inmobiliaria para la fecha de presentación de la demanda registraba 501 anotaciones, de donde se extrae no solo que los negocios de compraventa que efectuó el señor Miguel Ángel Bastidas López en calidad de vendedor también se hicieron en falsa tradición, como reza en las anotaciones No. 115, 99, 95; sino que, adicionalmente a ello, el primer antecedente registral de dicho bien nació también en falsa tradición, determinándose así la inexistencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales, conforme acertadamente lo concluyó el Juez de primera instancia.

Para reforzar la determinación del *A quo* y, en atención a los reparos propuestos frente al fallo apelado, el Despacho de la Magistrada Sustanciadora decretó pruebas de manera oficiosa, entre las cuales dispuso requerir al señor Registrador de Instrumentos Públicos de La Unión (N) para que emitiera un certificado especial y de tradición actualizado del bien; petición que fue atendida por el funcionario, quien anotó lo siguiente:

---

<sup>4</sup> Cuaderno Principal 1ª Instancia, Folio 49



Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto

*"La matrícula inmobiliaria No. 248-1214 de este Círculo Registral corresponde a un inmueble urbano ubicado en el municipio de la Unión Nariño, código catastral o predial y área sin inscribir, cuyos linderos generales e iniciales son los indicados en la sentencia de fecha 02 de febrero de 1984.*

***La denominada falsa tradición continúa vigente a la fecha, de manera que NO EXISTEN TITULARES DE DERECHOS REALES DE DOMINIO (INEXISTENCIA DE PLENO DOMINIO) sobre este inmueble.***

*En consecuencia, el inmueble objeto de la solicitud **CARECE DE ANTECEDENTE REGISTRAL DE PLENO DOMINIO**, de tal modo que en atención a la sentencia T-488 de 2014 e instrucción administrativa N° 10 del 04 de Mayo de 2017 de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, SE ADVIERTE que respecto del inmueble objeto de consulta y presente certificación, **PUEDA TRATARSE DE UN PREDIO DE NATURALEZA BALDÍA**, que si es rural, la titulación corresponde actualmente a la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS y si es urbano pertenece al respectivo municipio, pues este tipo de bienes son **IMPRESCRIPTIBLES** al tenor de la normatividad vigente sobre el asunto." (Negrita fuera de texto)<sup>5</sup>.*

Estos certificados son documentos que constituyen «prueba de la situación jurídica de los bienes»<sup>6</sup> y compendian las inscripciones de los actos jurídicos sujetos a registro del bien raíz, siendo el instrumento idóneo para acreditar la tradición de los derechos reales que recaen sobre activos de la naturaleza indicada, y herramienta de publicidad de los instrumentos públicos que trasladan, transmiten, mudan, gravan, limitan, declaran, afectan, modifican o extingan derechos reales en los fundos, tal cual lo disponen los numerales 1° y 2° del artículo 2° de la Ley 1579 de 2012.

Ha dicho la jurisprudencia nacional que, "la calificación jurídica registral comprende también precisar la existencia de un título antecedente, el cual permita inferir no solo la naturaleza privada del bien, sino reconocer plenamente a su titular, esto es, el cómo y la causa de adquisición del dóminus, a efectos de establecer, se reitera, si puede o no transferirlo<sup>7</sup>. Exigencia que implica

<sup>5</sup> Cuaderno 2ª Instancia, PDF 39

<sup>6</sup> CSJ SC 12 nov. 1986. GJ CLXXXIV, 2423, p. 339. Citada en la sentencia CSJ SC11334-2015.

<sup>7</sup> En virtud del principio del respeto a los derechos adquiridos conforme a las leyes existentes en un determinado período histórico, el reconocimiento del derecho de dominio debe hacerse sin importar la estructura política imperante al momento de su consolidación, esto es, que es igual de legítimo si nació en el tiempo de la conquista,



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

*cerciorarse de la procedencia del derecho de propiedad en el documento por medio del cual se transfiere el dominio<sup>8</sup>”*

Igualmente, cabe anotar que la Ley 160 de 1994 también dispone que «*para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria*». Es decir que se tienen como inmuebles de propiedad privada, aquellos donde (i) conste la inscripción de un título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, (ii) se dé cuenta de títulos debidamente inscritos, otorgados con anterioridad al tres (3) de agosto de 1994 (cuando entró en vigencia, por su promulgación, la Ley 160 de 1994), en que consten tradiciones del derecho real de dominio, por un lapso no menor a 20 años (tres (3) de agosto de 1974) que entonces era el término legal para la prescripción extraordinaria, de conformidad con el artículo 1º de la Ley 50 de 1936.

Por consiguiente, los inmuebles que no acrediten una de tales características, habrá de entenderse, en principio, que no han salido de la órbita del dominio del Estado. Es decir, se reputan baldíos, porque estando situados «*dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño*», tal cual lo consagra el artículo 675 del Código Civil al momento de definir lo que debe entenderse por bien baldío.

En este asunto, se advierte que en el certificado de antecedente registral del folio de matrícula inmobiliaria No.248-0001214, ni consta la anotación de un título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, como tampoco reposan en él títulos debidamente inscritos, otorgados con anterioridad al 3 de agosto de 1994, en que consten tradiciones del derecho real de dominio, por un lapso no menor a 20 años, esto es, al 3 de agosto de 1974, toda vez que desde un principio, el registro sucesivo de sus inscripciones ha cursado bajo el régimen de falsa tradición, pues en la anotación No. 01 reza la escritura sin número de 05 de julio de 1917 de la Notaría Segunda de *Pasto* "**CALIFICACIÓN FALSA TRADICIÓN; ESPECIFICACIÓN: TESTAMENTO; CÓDIGO 610 DE:**

---

la colonia o en tiempos de la República, sin entrañar ello que la condición absoluta y perpetua como era entendida la propiedad, así como su ejercicio y garantía, hoy en día se haya mesurado, al conllevar implícita obligaciones como la función social y ecológica (artículo 58 de la Constitución Política).

<sup>8</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC3671 de 2019.



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

*MARTÍNEZ LEAL AGUSTÍN A: MARTÍNES DE MUÑOZ TULIA, MARTÍNEZ DE PABÓN JULI, MARTÍNEZ CERÓN SATURIA, MARTÍNEZ CERÓN AMALIA, MARTINEZ DE MUÑOZ TEODOLINDA, MARTÍNEZ CERÓN MOISÉS, MARTÍNEZ SOLARTE MERCEDES, MARTÍNEZ SOLARTE AGUSTÍN, MARTÍNEZ SOLARTE ÁNGEL MARÍA*”; sin mencionar matrículas asociadas, lo cual impide conocer si existieron actos de dominio traslaticios anteriores respecto de dicho inmueble.

Cumple indicar que, cuando no afloran los requisitos mencionados, no hay cómo entender instrumentada –al menos en grado de certeza- la propiedad privada, tal cual se impone por vía legal; de ahí que la Corte Constitucional en sentencia T-488 de 2014<sup>9</sup>, en la revisión de un proceso en el que se accedió a la pertenencia de un bien inmueble que no contaba con titular alguno de derechos reales registrado, pues ni siquiera tenía folio de matrícula inmobiliaria, aseguró que «*careciendo de dueño reconocido el inmueble<sup>10</sup> y no habiendo registro inmobiliario del mismo, surgían indicios suficientes para pensar razonablemente que el predio en discusión podía tratarse de un bien baldío y en esa medida no susceptible de apropiación por prescripción*», razón por la que juzgó necesario ordenar la vinculación del INCODER, hoy Agencia Nacional de Tierras, para solicitar un concepto acerca de la calidad del predio.

Luego, la Corte Suprema de Justicia, también se ha mostrado de acuerdo con la posición de la Corte Constitucional anotando que «*[e]n apoyo de lo antedicho, nótese que sobre la presunción de baldío de inmuebles que no tengan antecedentes registrales y titulares de derechos reales en el certificado de libertad y tradición, esta Corporación acogió la postura jurisprudencial desarrollada por la Corte Constitucional en el fallo T-488 de 2014, según dan cuenta los precedentes contenidos a partir de la sentencia STC12184-2016 del 1º de septiembre de 2016, reiterada en sendas sentencias de tutela (ver STC14399-2017, STC11189-2017, STC19654-2017, STC21541-2017, STC943-2018, STC10550-2018, STC3113-2019, STC8261-2019, STC1037-2020, STC3003-2020, STC5005-2020, STC8122-2020, STC10160-2020 y STC075-2021, entre muchas otras)*»<sup>11</sup>.

<sup>9</sup> M.P. Jorge Iván Palacio Palacio

<sup>10</sup> -Cita del texto original- El artículo 675 del Código Civil se refiere a los baldíos y es así como prescribe: "Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño."

<sup>11</sup> CSJ STC12573-2021



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

Por consiguiente, de no mediar alguno de los insumos probatorios a que refiere el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 –título originario o tradiciones de dominio-, no habrá soporte de conocimiento que lleve a considerar, más allá de toda duda razonable<sup>12</sup>, que el inmueble pretendido, en efecto, se cataloga como «imprescriptible».

En este punto cobra relevancia que, de acuerdo con el artículo 48 de la pluricitada ley 160 de 1994, compete al Instituto Colombiano de la Reforma Agraria – INCORA, hoy AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT, clarificar *«la situación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, con el fin de determinar si han salido o no del dominio del Estado»*, claro está, cuando se trate de bienes rurales; empero, cuando se trate de bienes urbanos, como en el presente asunto, dicha competencia recae sobre los municipios, toda vez que el artículo 123 de la Ley 388 de 1997 dispone *“De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente Ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales”*

Atendiendo a dichas disposiciones, el Despacho de la Magistrada Instructora ofició también a la Secretaría de Planeación del municipio de La Unión (N) para que certifique, en primera medida, que en efecto se trata de un predio urbano y, determinado ello, establezca si se trata de un baldío urbano o un bien ejido.

En respuesta a dicha prueba, el Secretario de Planeación Municipal refirió que, de acuerdo con la consulta en la página del Geo Portal de Agustín Codazzi, el P.B.O.T del municipio de La Unión (N) y cartografía urbana – Plancha No. 10, el inmueble identificado con número catastral 523990100000000110143000000000 y matrícula inmobiliaria No. 248-1214 con especificación de falsa tradición, se encuentra ubicado en la K19-63 Zona Urbana y **presuntamente puede tratarse de un predio de naturaleza baldía.**

En ese sentido, atendiendo a que el predio objeto del litigio, conforme lo certificó el Municipio de La Unión Nariño, ostenta presuntamente la naturaleza jurídica de baldío y, no existiendo medio de prueba alguno que apunte a colegir que el inmueble es de propiedad privada, colige la Sala que se trata de un bien imprescriptible y, en consecuencia, no susceptible de adquirirse por la vía de

<sup>12</sup> CSJ SC, 5 ago. 2013, rad. 2004-00103-01



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

prescripción adquisitiva de dominio, como lo pretende el demandante, toda vez que la forma de adquirirlo es mediante cesión a título gratuito por parte del ente territorial a través del Concejo Municipal<sup>13</sup>.

Resulta importante aclarar que si bien la parte apelante refiere que en el interregno de interposición de la demanda y la sentencia de primera instancia han surgido varios cambios normativos y jurisprudenciales que afectan sus intereses, lo cierto es que la calidad o no de baldío del inmueble pretendido en usucapión opera por mandato del artículo 675 del Código Civil, según el cual, en esa categoría encajan «*todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño*». Es decir que, para determinar que un bien no es baldío y, por ende susceptible de adquirirse por vía de prescripción, además de esclarecerse que puede ser objeto de propiedad privada, debe asimismo evidenciarse que tiene dueño. Por tanto, quien invoque esa calidad, la de titular, o alegue la existencia precedente de alguien que la ostentó, cuando se trata de inmuebles, debe acreditar que hubo una adquisición en legal forma y que ese derecho fue objeto de tradición por vía de la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, acorde con los artículos 742 y 756 del Código Civil, en concordancia con los artículos 2° del Decreto 1250 de 1970, 2637 y 2652 del Código Civil, según la época de los acontecimientos; normatividad que, en todo caso, se encontraba vigente para cuando se acudió a la jurisdicción a través del presente proceso de pertenencia.

Esta postura asumida por la Sala, guarda plena sujeción con el pronunciamiento de la Corte Constitucional en sentencia SU-288 de 2022, donde nuevamente estableció unos lineamientos en la materia que si bien aluden a predios rurales, nada obsta que se apliquen por analogía, en lo que resulte pertinente, al estudio que deba realizarse frente a baldíos urbanos, como por ejemplo, en las siguientes reglas:

***"Regla 4. Acreditación de la propiedad privada. La propiedad privada de predios rurales se prueba con el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o con los títulos debidamente inscritos otorgados 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.***

---

<sup>13</sup> Ley 137 de 1959, Decreto 3313 de 1965, Ley 2044 de 2020.



Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto

(...)

**Regla 5. Carga de la prueba.** *Quien pretenda adquirir el dominio de un predio rural en virtud de la prescripción adquisitiva de dominio tiene la carga de acreditar dentro del proceso de pertenencia los requisitos para ello, sin perjuicio de las siguientes reglas que establecen deberes específicos a cargo de la autoridad de tierras y de los jueces”.*

En consecuencia, conforme a lo atrás anotado, estima el Tribunal que la sentencia de primera instancia debe ser confirmada, por no haberse acreditado la naturaleza privada del predio pretendido en usucapión; es decir, por no haberse acreditado la condición de prescriptibilidad del inmueble, sin que haya lugar a analizar, por sustracción de materia, los elementos restantes para acceder a la prescripción adquisitiva de dominio, esto es la posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida y (iii) identidad de la cosa a usucapir; toda vez que el cumplimiento de los presupuestos axiológicos es concurrente y, ante la falta de uno de ellos, la acción de pertenencia está llamada al fracaso.

Lo anterior cobra relevancia cuando el requisito ausente tiene que ver con la naturaleza del bien, dado que, según el artículo 63 de la Constitución Política no son susceptibles de comercializarse y, por consiguiente, es improcedente hacerse dueño de ellos por prescripción, (...) *los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás que determine la ley (...)*». Se excluyen a su vez: a) *los que no están dentro del comercio y los de uso público (arts. 2518 y 2519 del CC); b) los baldíos nacionales (art. 3º, L. 48 de 1882, arts. 61 del Código Fiscal y 65 de la Ley 160 de 1994) ; c) los ejidos municipales (art. 1º de la Ley 41 de 1948); d) los de propiedad de las entidades de derecho público (sentencia de 31 de julio de 2002, exp. 5812).*<sup>14</sup>

Así entonces, se mantiene la Corporación en que la decisión adoptada por el Juez de primera instancia debe mantenerse incólume y, en consecuencia, siguiendo las disposiciones del artículo 365 del C. G. del P., habrá de imponerse condena en costas de segunda instancia también a cargo de la parte demandante y en beneficio de la parte demandada, pese al fallecimiento de quienes integraban

<sup>14</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC3934 de 2020.



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

dicho extremo de la Litis, en tanto dicha condena guarda sustento en la norma en cita que claramente dispone: *"Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código."*

Ahora, si lo que discute la apoderada recurrente es el monto de las agencias en derecho, habrá de indicar que de acuerdo con el numeral 5° del canon 366 ibídem, estas solo podrán controvertirse mediante los recursos de reposición y apelación contra el auto que apruebe la liquidación de costas; por tanto, no es esta la senda apropiada para debatir su inconformismo sobre tal aspecto.

Finalmente, siguiendo la regla contenida en el numeral 4° de la última norma en cita, se dispondrá que las agencias en derecho de segunda instancia se tasarán en suma equivalente a 1 SMLMV, de acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

### **III. DECISIÓN**

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

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO. – CONFIRMAR** de la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de La Unión (N) al interior del presente asunto, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

**SEGUNDO. - CONDENAR** en costas de segunda instancia a la parte apelante. Las agencias en derecho se tasan en la suma equivalente a 1 SMLMV.

**TERCERO. - ORDENAR**, una vez culminada la actuación procesal, el envío del expediente al Juzgado de origen, dejando las anotaciones correspondientes.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

**AIDA MÓNICA ROSERO GARCÍA**

Magistrada