

TEMA: DECLARATORIA DE BIEN VACANTE- La inexistencia de propietario no es lo que hace vacante al inmueble, como mal podría interpretarse del artículo 706 del Código Civil, por el contrario, la norma ejusdem parte del supuesto de que existe un propietario inscrito, pero que no aparece a la vista o no se distingue en esa calidad. / **POSESIÓN-** Es de suma relevancia diferenciar, para efectos de determinar el alcance de la expresión «dueño aparente o conocido», la posesión material común o de propietario, que está constituida por animus y corpus en los términos del artículo 762 ejusdem, de la posesión legal que le confiere el precepto 757 del mismo estatuto civil al heredero «en el momento de deferirse la herencia». Esta, a voces del mismo precepto normativo, «no lo habilita para disponer en manera alguna de un inmueble». La posesión que por ministerio de la ley se entrega al heredero «en el momento de fallecer la persona de cuya sucesión se trata» (art. 1013 CC) no incluye per se el animus y corpus de la posesión material común o de propietario, esta última debe ejercerse y exteriorizarse. / **POSESIÓN CONFERIDA AL HEREDERO-** Entonces, si el heredero no supera esa simple posesión legal para detentar y ejercer la posesión material común, que se constituye con la tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño, no puede oponerse eficazmente a la declaratoria de vacancia del inmueble. Lo anterior, en tanto la posesión conferida al heredero es meramente formal y es insuficiente para evidenciar que el dominio sea aparente o conocido, en tanto no trae consigo un ejercicio material de uso, goce y disposición; es decir, una posesión material común o de propietario, visible y con actos concretos que, lejos de la clandestinidad o inactividad, sean conocidos por todos. /

HECHOS: El Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF) promovió proceso verbal para que se declarara vacante y se le adjudicara el remanente de un inmueble ubicado en Sabaneta, que provenía de uno mayor extensión que fue objeto de varias segregaciones y transferencias parciales, quedando un remanente aproximado de 11.081,12 m². Los propietarios inscritos eran AR Viuda de N, INO y LNO; los dos primeros fallecieron hace varias décadas y respecto del tercero el ICBF obtuvo previamente adjudicación sucesoral de su cuota. El ICBF sostuvo que el predio permaneció abandonado durante más de 25 años, sin actos de dominio, sin sucesiones efectivas sobre el bien y con una alta mora en el pago del impuesto predial. Se opusieron IANB, como descendiente de uno de los propietarios inscritos, y RDRM y MERM, quienes alegaron calidad de herederos e insistieron en que el inmueble tenía dueño aparente y conocido, además de cuestionar su identificación física. El Juzgado Primero Civil del Circuito de Envigado declaró vacantes los porcentajes de propiedad correspondientes a AR Viuda de N e INO y los adjudicó al ICBF, ya que consideró la inexistencia de dueño aparente o conocido. De ahí que para la resolución de la presente instancia el Tribunal tenga que responder: - ¿Quién puede considerarse «dueño aparente o conocido» para efectos de oponerse eficazmente a la declaratoria de un bien vacante? - ¿La sola calidad de heredero respecto del predio que se reclama como vacante es suficiente para oponerse y satisfacer el concepto de «dueño aparente o conocido» de que trata del artículo 706 del Código Civil? - ¿La posesión legal que, al momento de deferirse la herencia, le confiere al heredero el artículo 757 ejusdem lo convierte automáticamente en dueño aparente y conocido? ¿Es suficiente la posesión legal de la herencia para oponerse eficazmente a la declaración de bien vacante sobre un inmueble de la masa sucesoral?

TESIS: (...) El artículo 706 del Código Civil preceptúa que se considerarán «bienes vacantes los bienes inmuebles que se encuentren dentro del territorio nacional sin dueño aparente o conocido; y mostrencos los bienes muebles que se hallen en el mismo caso». (...) el artículo 1º del Decreto 3421 de 1986 -que modificó el artículo 99 del Decreto 2388 de 1979 y que fue compilado en el artículo 2.4.3.1.3.1. del Decreto 1084 de 2015- dispone que: «Toda persona que descubra la existencia de un bien vacante o mostrenco, o de vocación hereditaria, deberá hacer su denuncia por escrito, ante

la Dirección General o Dirección Regional del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, según la ubicación del bien o el lugar de tramitación del respectivo juicio». El Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, conforme al citado Decreto 1084 de 2015, debe agotar un trámite administrativo que se concreta en la celebración de un contrato con el denunciante para obtener la declaración judicial de bien vacante y su adjudicación a favor de la referida entidad, que es la única legitimada, a voces del artículo 383 del Código General del Proceso, para instaurar la respectiva demanda. Y, de la referida disposición procesal, se colige que los llamados a resistir tal pretensión, como litisconsortes necesarios por pasiva, son las personas que figuran como titulares «de un derecho real principal sobre el bien objeto de demanda» o quienes puedan considerarse como «poseedoras de dicho bien». (...) Asimismo, si se tiene en cuenta que la naturaleza del bien que se reputa vacante es privada, también hay que inferir que es presupuesto axiológico, además de los que literalmente contempla la norma ejusdem, que haya una correcta individualización física y jurídica del objeto, para distinguirlo de aquellos que sí cuentan con dueño aparente o conocido o que son de propiedad de la Nación; como es el caso de los bienes fiscales. (...) No es a éstos a los que hace alusión la norma ejusdem, sino a aquellos que han tenido un dominio particular comprobado, han estado en el patrimonio de un sujeto diferente al Estado, y este es por completo ausente, invisible o desconocido en el ejercicio de su dominio. (...) De ahí que la inexistencia de propietario no es lo que hace vacante al inmueble, como mal podría interpretarse el artículo 706 del Código Civil. Por el contrario, la norma ejusdem parte del supuesto de que existe un propietario inscrito, pero que no aparece a la vista o no se distingue en esa calidad. (...) el artículo 762 del Código Civil considera que «el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo», lo que significa que el ejercicio de la posesión encaja perfectamente en la descripción de «dueño aparente o conocido» del precepto 706 ejusdem. (...) De hecho, un propietario inscrito que no ejerce la posesión sobre un inmueble encuadra en la descripción normativa de un dueño «inaparente o desconocido», lo que daría lugar a que dicho bien se reputa vacante. (...) Inclusive, sería más fácil para un verdadero poseedor, con animus y corpus, oponerse a la declaratoria de vacante de un inmueble que para quien simplemente tiene la propiedad, pero no usa, goza o dispone del bien. Entonces, de la redacción del artículo 706 del Código Civil se puede colegir que la sola prueba de la propiedad sobre el inmueble no es suficiente para oponerse a que sea declarado como un bien vacante. La norma citada exige algo más. Lo que se debe probar es que esa propiedad es más que meramente formal, que está a la vista y es conocida por todos, lo que en nada difiere a lo que ya conocemos como ejercicio de la posesión material: animus y corpus. (...) ergo, ese será el estándar probatorio de la oposición en el trámite declarativo de bien vacante; basta con que cualquiera demuestre esas condiciones materiales para que se descarte una condición de abandono sobre el predio. El concepto de «abandono» es relevante para definir la situación actual de un bien inmueble que se considera vacante, en la medida en que se entiende que se ha dejado de ejercer la posesión sobre el mismo; que absolutamente nadie, ni el dueño ni un tercero, ejercen el animus y el corpus concretado en actos de dominio, uso, goce y disposición. (...) un bien poseído, jamás podrá reputarse en abandono, en consecuencia, su declaración de vacancia es a todas luces improcedente. (...) Una cosa es que, en virtud de la ley, el heredero reciba la posesión de la universalidad que constituye la herencia, desde una perspectiva formal; y otra muy distinta es que decida ejercer la posesión material, con animus y corpus, de un bien específico de esa universalidad; bien a nombre de la herencia, bien a nombre propio interviniendo el título de tenencia a nombre de la masa sucesoral. Lo primero opera de pleno derecho, mientras lo segundo requiere actos concretos que desvelen una tenencia pública con la autopercepción de amo y señor del bien; de forma aparente y conocida. Esa condición material no la trae la sola calidad de heredero, tiene que ejercerse, como cualquier posesión, de forma pública y evitando cualquier clandestinidad. (...) De hecho, la máxima corporación citada ha sido enfática en indicar (Sentencia S-025 de 1997 citada en la SC-973 de 2021) que la posesión de la herencia ni

siquiera vale para usucapir el dominio de un bien de la masa sucesoral.(...) Si el heredero no supera esa simple posesión legal para detentar y ejercer la posesión material común, que se constituye con la tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño, no puede oponerse eficazmente a la declaratoria de vacancia del inmueble sobre el que no ha detentado el animus y el corpus.(...) Cuando los apelantes aducen que la propiedad inscrita de AR Viuda de N y de INO y la comparecencia de sus herederos es suficiente para enervar la pretensión porque son «dueños» y «poseedores» aparentes y conocidos incurrir en la confusión entre posesión legal de la herencia y posesión material común o de propietario. La primera de estas, como ya se expuso, no contiene animus y corpus como si lo conlleva la segunda, que es la que no quedó probada en el presente proceso.(...) la apariencia y el conocimiento a que alude la norma implica ejercicio efectivo de la posesión material común o de propietario (...) Resáltese que la a quo hizo énfasis en que los propietarios inscritos fallecieron desde los años 1981 y 1990 y desde esas anualidades han pasado más de treinta años y no se acreditó gestión jurídica alguna, ni para incluir el predio en la sucesión de AR Viuda de N, ni para iniciar siquiera la sucesión de INO. Mucho menos se acreditó diligencia para procurar algún acuerdo y cumplir con el pago de los impuestos y las obligaciones municipales, como lo haría un verdadero poseedor, pese a que dichas obligaciones nunca fueron atendidas y se adeudaban más de 92 cuotas. Y no resulta de recibo el argumento de apelación que pretende evadir el abandono del inmueble y sus obligaciones, so pretexto de que se puede usucapir sin pagar impuestos, aseveración que desconoce la inexistencia de otros actos que pudiesen acreditar la posesión y reafirma el desinterés que, hasta este proceso, demostraron los resistente respecto a la franja de terreno.(...)

MP: MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

FECHA: 24/07/2026

PROVIDENCIA: SENTENCIA

TRIBUNAL SUPERIOR
Medellín
"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA PRIMERA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, veinticuatro (24) de julio de dos mil veintiséis (2026)

Proceso	Verbal de declaratoria de bien vacante
Radicado	05266310300120180005401
Demandante	Instituto Colombiano de Bienestar Familiar- ICBF
Demandado	Herederos indeterminados de Ana Restrepo Viuda de Navarro e Ignacio Navarro Ospina
Providencia	Sentencia de segunda instancia
Temas	El artículo 706 del Código Civil preceptúa que se considerarán «bienes vacantes los bienes inmuebles que se encuentren dentro del territorio nacional sin dueño aparente o conocido». El vocablo <i>«aparente»</i>, según el DRAE, se refiere a un adjetivo para indicar que algo o alguien <i>«aparece a la vista»</i>, mientras que la palabra <i>«conocido»</i> significa <i>«distinguido»</i> o <i>«persona con quien se tiene trato o comunicación»</i>. De ahí que la inexistencia de propietario no es lo que hace vacante al inmueble, como mal podría interpretarse del artículo 706 del Código Civil, por el contrario, la norma <i>ejusdem</i> parte del supuesto de que existe un propietario inscrito, pero que no aparece a la vista o no se distingue en esa calidad. El artículo 762 del Código Civil considera que <i>«el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo»</i>, lo que significa que el ejercicio de la posesión encaja perfectamente en la descripción de <i>«dueño aparente o conocido»</i> del precepto 706 <i>ejusdem</i>. La posesión que es exenta de vicios es la que se ejerce públicamente. El artículo 771 del Código Civil consagra la clandestinidad como vicio de la posesión y, asimismo, el precepto 774 <i>ejusdem</i> define a la posesión clandestina como <i>«la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho a oponerse a ella»</i>. A voces del doctrinante Luis Guillermo Velásquez: <i>«como dueño aparente debe tenerse a quien figura como amo y señor de él, lo usa, lo disfruta y tiene facultad de disposición»</i> (negrilla intencional), ergo, ese será el estándar probatorio de la oposición en el trámite declarativo de bien vacante; basta con que cualquiera demuestre esas condiciones materiales para que se descarte una condición de abandono sobre el predio. Ahora bien, es de suma relevancia diferenciar, para efectos de determinar el alcance de la expresión <i>«dueño aparente o conocido»</i>, la posesión material común o de propietario, que está constituida por <i>animus y corpus</i> en los términos del artículo 762 <i>ejusdem</i>, de la posesión legal que le confiere el precepto 757 del mismo estatuto civil al heredero <i>«en el momento de deferirse la herencia»</i>. Esta, a voces del mismo precepto normativo, «no lo habilita para disponer en manera alguna de un inmueble». La posesión que por ministerio de la ley se entrega al heredero <i>«en el momento de fallecer la persona de cuya sucesión se trata»</i> (art. 1013 CC) no incluye <i>per se</i> el <i>animus</i> y <i>corpus</i> de la posesión material común o de propietario, esta última debe ejercerse y exteriorizarse.

	Entonces, si el heredero no supera esa simple posesión legal para detentar y ejercer la <i>posesión material común</i> , que se constituye con la tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño, no puede oponerse eficazmente a la declaratoria de vacancia del inmueble . Lo anterior, en tanto la posesión conferida al heredero es meramente formal y es insuficiente para evidenciar que el dominio sea aparente o conocido , en tanto no trae consigo un ejercicio material de uso, goce y disposición; es decir, una posesión material común o de propietario, visible y con actos concretos que, lejos de la clandestinidad o inactividad, sean conocidos por todos.
Decisión	Confirma sentencia
Ponente	Martín Agudelo Ramírez

ASUNTO POR RESOLVER

Procede el Tribunal a resolver el recurso de apelación interpuesto por los demandados en contra de la sentencia del 21 de octubre de 2025, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Envigado en el proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1. Demanda (Cfr. Archivo 000ExpedienteFísicoEscaneado, folio 60, c1)

El **Instituto Colombiano de Bienestar Familiar** (en adelante ICBF) pretende que se **declare vacante** y se le **adjudique** el inmueble constituido por el «*resto de la mayor extensión identificada con folio de Matrícula Inmobiliaria N° 001-16989 de la oficina de instrumentos públicos zona sur, Medellín*», ubicado en Sabaneta- Antioquia; predio que cuenta con una extensión de «*once mil ochenta y un metros cuadrados con doce centésimas de metro cuadrado (11.081,12 m2)*». La demanda fue dirigida contra los herederos indeterminados de Ana Restrepo Viuda de Navarro y Luis e Ignacio Navarro Ospina, quienes son los propietarios inscritos del referido inmueble.

Como fundamento de la pretensión, el ICBF explicó que el inmueble de FMI Nro. 001-16989 «*nació a la vida jurídica*» por adjudicación en partición de comunidad entre Alfonso Mejía Olarte y Francisco Navarro Ospina. Luego, se «*transfirió por causa de muerte*» a Ana Restrepo Viuda de Navarro y a Luis e Ignacio Navarro Ospina, mediante sentencia del 14 de diciembre de 1971 del Juzgado Once Civil del Circuito de Medellín.

Posteriormente, según relató la entidad demandante, el 31 de enero de 1971, los propietarios hicieron una «*permuta parcial*» a favor de INDUGAS de un franja de terreno de **3.818 m²** a la que se le asignó el FMI Nro. **001-16991**. Asimismo, el 27 de enero de 1975, los titulares del derecho real de dominio realizaron una venta parcial a favor de COLNYLON de otra franja de terreno de **37.116 m²** a la que se le asignó el FMI Nro. **001-93750**. Y, finalmente, el 24 de abril de 1978, los referidos dueños del predio donaron a Corporación Pro-Educación y Trabajo una franja de terreno de **1.580,78 m²** a la que se le asignó el FMI Nro. **001-191536**.

La actora indicó que el inmueble de mayor extensión con FMI Nro. 001-16989, que es objeto del proceso y tenía una extensión de 53.596 m², «*después de las segregaciones parciales*» anteriormente descritas, quedó con un «*resto*» de **11.081,12 m²**. Esta porción de terreno, que corresponde al restante del inmueble pretendido, fue objeto de denuncia de bien vacante ante el ICBF por parte de Janeth Barón Caballero. Ésta solicitó a la Oficina de Catastro Municipal de Sabaneta la inscripción catastral de los referidos «*restos*»; sin embargo, dicha autoridad

negó la petición aduciendo que los propietarios inscritos debían ser los solicitantes para que prosperara la petición.

ICBF señaló que *«el inmueble invocado tiene dueño conocido»* y se trata de Ana Restrepo Viuda de Navarro, fallecida el 2 de septiembre de 1990; Luis Navarro Ospina, fallecido el 20 de diciembre de 1985; e Ignacio Navarro Ospina, fallecido el 9 de septiembre de 1979. No obstante, el inmueble ubicado en Sabaneta- Antioquia *«se halla abandonado desde hace aproximadamente más de veinticinco (25) años»*.

2. Pronunciamiento de Ignacio Andrés Navarro Borja (Cfr. Archivo 000ExpedienteFísicoEscaneado, pág. 219, c1).

Ignacio Andrés Navarro Borja, a través de apoderado judicial, compareció al proceso en calidad de hijo de Rafael Ignacio Navarro Carder; fallecido el 20 de abril de 2011, quien era hijo del *de cujus* Pedro Ignacio Navarro Ospina, propietario inscrito del inmueble objeto del proceso.

Alegó que el inmueble descrito en la demanda nunca ha estado abandonado y *«tiene quien le de vuelta»*, en tanto él ha sido el poseedor material *«desde hace muchos años»*. Según su hipótesis, al predio *«le pone cuidado todos los días que pasa»*; de esa manera pudo observar la valla instalada por la parte demandante.

En ese contexto propuso las defensas que denominó: *«falta de causa para pedir»*, *«el inmueble objeto de las pretensiones de declaratoria de bien vacante tiene dueño aparente y conocido»*,

poseedor material y nunca ha estado abandonado ni menos (sic) veinticinco años» y «petición de modo indebido».

3. Pronunciamiento del curador *ad litem* (Cfr. Archivo 000ExpedienteFísicoEscaneado, pág. 225, c1).

Indicó que no le consta que hubo abandono del predio. Y como única defensa presentó la que denominó: *«carencia del objeto de la pretensión»*. Para el auxiliar de la justicia *«nunca se concretó la actualización y debida identificación del “resto de mayor extensión”*». Según su oposición los linderos se remontan al año 1967 y el artículo 83 del CGP exige que éstos sean actuales, por lo que no puede estimarse la pretensión.

4. Pronunciamiento de Rafael Darío y María Elena Restrepo Mejía (Cfr. Archivo 000ExpedienteFísicoEscaneado, pág. 226, c1).

Los opositores acudieron como *«interesados en la sucesión de Ana Restrepo de Navarro»* y de Francisco Navarro Ospina. Para los resistentes el *«objeto mediato»* no está determinado y por esa razón no es un bien vacante. En ese sentido, discreparon de todas las descripciones de linderos realizadas en la demanda para ratificar que no hay una debida identificación del inmueble. A su juicio, los datos de identificación del inmueble son de *«muy vieja fecha»* y no cumplen con la norma.

Respecto a los negocios jurídicos descritos en la demanda, señalaron que no hay coincidencia con las enajenaciones

parciales y fueron actos que no debieron registrarse porque algunos los realizaron solo dos de los tres comuneros.

Además, para los opositores el inmueble no está abandonado, en tanto el dominio como la posesión las ostentan los sucesores a nombre de la «*comunidad*» que se genera por la sucesión.

Y con base en todo lo anterior, Rafael Darío y María Elena Restrepo Mejía sustentaron sus hipótesis en el medio defensivo que denominaron «*indeterminación del objeto mediato de la pretensión de vacancia*».

5. Reforma de la demanda (Cfr. Archivos 01 y 03, c1).

La parte actora presentó reforma de la demanda excluyendo al demandado Luis Navarro Ospina, en tanto su derecho de propiedad sobre el inmueble le fue adjudicado mediante trámite de vocación hereditaria al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar- ICBF. A la par, reformó el hecho primero, tercero, quinto y séptimo precisando la identificación del inmueble e insistiendo que se trata de la información extraída de la escritura pública No. 2.753 del 24 de junio de 1967 y del plano de levantamiento topográfico con coordenadas protocolizado en ese instrumento público y efectuado por el topógrafo profesional Julio Cesar Gómez Leal.

Además, reformó los hechos décimo, y undécimo a la par que adicionó los hechos decimosegundo, decimotercero y decimocuarto para precisar gestiones catastrales relevantes del

inmueble. Expuso que Janeth Barón Caballero -denunciante de la condición de vacante del inmueble- fue quien adelantó todos los trámites ante la autoridad catastral. El inmueble se encontraba sin matrícula inmobiliaria a nombre del poseedor Francisco Navarro Ossa en la ficha catastral. Fue la referida denunciante Barón Caballero quien canceló \$43'068.000 que se adeudaban por 96 cuentas de impuesto predial sin pagar.

Luego de dicho saneamiento impositivo, según relató la reformista, la Alcaldía de Sabaneta, por solicitud de la misma denunciante, mutó la ficha catastral, que estaba erróneamente a nombre de Francisco Navarro Ossa, para que quedara a nombre de los propietarios inscritos y dejó claro que al inmueble con la ficha predial Nro. 18109661 le corresponde el FMI Nro. 001-16989, *«por ser resto de esta mayor extensión»*.

Asimismo, la demandante añadió que en el inmueble se tiene proyectada, por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, la ampliación de la vía distribuidora sur. Por esa razón fue la Universidad de Antioquia, en virtud de un contrato interadministrativo, la que realizó el estudio jurídico y la identificación física del predio desde su nacimiento jurídico, tal cual se plasmó desde la demanda inicial.

Por otro lado, el reformista hizo énfasis en que, si bien el predio tiene dueños conocidos: Ana Restrepo Viuda de Navarro (34,952%) e Ignacio Navarro Ospina (32,524%), lo cierto es que se encuentran fallecidos y las 96 cuotas vencidas por impuesto predial desvelan el abandono total que por 24 años tuvo el

inmueble. Éste se encuentra desocupado y su único uso es el de una vía vehicular y unas zonas verdes de retiro de esta vía.

6. Contestaciones a la reforma de la demanda (Cfr. Archivos 6, 7 y 8, c1).

Ignacio Andrés Navarro Borja indicó que no sabe quién es Janeth Barón Caballero, pero insistió en que el inmueble nunca ha estado abandonado, en tanto él es quien ha ejercido la posesión. Y bajo esos argumentos reiteró sus excepciones de mérito iniciales.

Rafael y María Elena Restrepo Mejía, además de reiterar su defensa inicial, alegaron que el trámite de vocación hereditaria adelantado ante notaría por el ICBF ratifica que el bien objeto de la demanda no es vacante, en tanto hubo un *«desplazamiento patrimonial»* a favor de la actora; por lo que hay un dueño conocido. A la par, esgrimieron que catastro no es la entidad que define los linderos del predio, sino otra que *«no viene al caso mencionar»* y que nada de lo expuesto desdibuja la posesión que ostentan. En consecuencia, agregó la defensa que denominó: *«No ha sido vacante y la misma parte demandante “Instituto Colombiano de Bienestar Familiar” [ICBF] de tajo borró la alegada por ellos mismos “vacancia” ante el desplazamiento que hicieron en el año 2019»*.

El curador *ad litem* añadió a su defensa inicial que al excluirse de la demanda a Luis Navarro Ospina el ICBF debió asumir su

lugar, lo que comporta un «*conflicto de intereses*» que implicaba el nombramiento de un curador.

7. Sentencia de primera instancia (Cfr. Archivo 69, minuto 00:15 a 01:59:15, c1).

La juez estimó las pretensiones, declaró el bien vacante respecto a los porcentajes de propiedad de Ana Restrepo Viuda de Navarro e Ignacio Navarro Ospina y los adjudicó al ICBF.

Expuso que las condiciones para la prosperidad de lo deprecado son: *i)* que se trate de un bien inmueble debidamente identificado; *ii)* que esté dentro del territorio de la Nación y; *iii)* que no tenga dueño aparente o conocido.

Al analizar el caso concreto señaló que, para el despacho, el bien fue debidamente identificado. Destacó que en la demanda reformada es claro que lo pretendido son los porcentajes de propiedad de los demandados que hacen parte una franja que es un resto de un terreno de mayor extensión. Para el efecto, la juez acudió al levantamiento topográfico que fue fundamento de la identificación presentada por la demandante. Adicionalmente, la togada señaló que otro elemento para superar el requisito de identificación es la inspección judicial acompañada de dictamen pericial de perito topógrafo. El experto identificó el área y los linderos actuales de los restos del inmueble aquí pretendidos, dicho trabajo no solo fue sustentado por el topógrafo sino por un consultor catastral que dieron cuenta de los aspectos físicos y

jurídicos del inmueble. Todo esto sirvió como fundamento para tener por superada la identificación plena del predio.

Los opositores arguyeron que no hubo una debida identificación del bien porque en la demanda se presentaron unos linderos y un área de 11.081 m², mientras que los peritos indican un área distinta. No obstante, la juez consideró que ello no lleva a una indeterminación del predio, sino que la diferencia con los 10.926 m² que dictaminaron los expertos conduce a concluir que la demandante no logró probar la vacancia de la franja en los metros inicialmente indicados, sino en las medidas que el trabajo pericial determinó finalmente. Distinto sería, según la *a quo*, si lo pretendido fuera inferior a los dictaminado, en tanto el despacho «no podría adjudicar extrapetita» lo que no estuviera solicitado en las pretensiones de la demanda. Por lo anterior, tuvo por superada la debida identificación y el requisito de que el bien esté dentro del territorio de la nación, aspecto que, a su juicio, no ameritaba mayor detenimiento.

Por otro lado, frente al tercer requisito de que el bien no tenga dueño conocido o aparente la juez hizo un análisis de los argumentos de oposición, bajo los cuales los resistente afirman ser poseedores del inmueble. La *a quo* analizó la satisfacción de la carga de la prueba de la demandante respecto al abandono del inmueble, afirmado en el escrito inicial, por parte de los propietarios inscritos, para luego valorar las oposiciones de sus herederos.

La juez aclaró que cuando se afirma que el bien no tenga dueño aparente o conocido, no significa que el bien no deba tener un propietario inscrito, lo contrario llevaría a concluir que es un bien baldío. Lo que se requiere es que el propietario inscrito lo haya abandonado; bien por fallecimiento, ausencia de adjudicación y falta de apersonamiento del bien por parte de los herederos; o bien porque no tiene poseedor actual.

La *a quo* encontró que en este caso sí hay propietarios inscritos y estos, Ana Restrepo Viuda de Navarro e Ignacio Navarro Ospina, fallecieron en 1990 y 1981, respectivamente. Desde la primera de esas anualidades, según el juzgado, es que se denuncia ante el ICBF que el bien quedó vacante, y así fue reconocido por la misma institución mediante acto administrativo. En éste la demandante indicó que pasaron más de 28 años sin que los herederos iniciaran la sucesión o trámite alguno sobre el bien, de lo que da cuenta el propio folio de matrícula inmobiliaria, en el que no se observa anotación alguna que deleve el paso de propiedad del predio de una persona a otra después de la muerte de los dueños.

Adicionalmente, los opositores reconocieron la ausencia de actos posteriores a la muerte de la última propietaria fallecida. María Elena Restrepo Mejía indicó que nunca iniciaron la sucesión de Ana Restrepo -su tía- y su justificación fue literalmente que es *«de esas cosas que se van dejando»*, según destacó la juez. Por su parte, Rafael Darío Restrepo Mejía señaló que sí se hizo sucesión, que son los únicos sobrinos de la propietaria inscrita y que no sabe por qué no se incluyó el inmueble objeto del proceso. En todo caso, la prueba documental, según valoración del despacho,

reafirma lo expresado por el resistente. Según resaltó la *a quo*, el opositor indicó en su interrogatorio que se dio cuenta de la existencia de ese remanente del predio «*al regresar de Venecia y observar la valla*», y expresó: «*en ese momento vimos que somos herederos*».

Respecto a Ignacio Navarro Ospina la juez resaltó que no se tiene en el expediente evidencia de una sucesión; a la par que ninguno de los testigos adujo que le constara que se hubiese adelantado ese trámite notarial. Así, la *a quo* indicó que quedó acreditada una imposibilidad física de los propietarios inscritos de poseer el inmueble por su fallecimiento y, asimismo, un abandono de dicho predio por parte de quienes tenían una vocación hereditaria; especialmente de los herederos de Ana Restrepo Viuda de Navarro e Ignacio Navarro Ospina. Ninguno hizo actos jurídicos ni una sucesión adicional para incluir el inmueble, a más que reconocieron no haber pagado nunca el impuesto predial ni haberse acercado a la autoridad para indagar por la situación del lote. Ello está respaldado por la prueba documental que evidencia 92 cuotas vencidas por ese concepto que fueron asumidos por la denunciante del bien vacante y posteriormente por el ICBF.

La *a quo* aludió a un testigo que conoce el lote desde que era niño. Éste indicó que ese predio estuvo abandonado por más de 30 años, que era un «*botadero de basura*» y que fue solo con la llegada del metro «*y cuando abrieron Las Vegas*» que se empezó a hacer mantenimiento del mismo. El declarante ejerció actos de comercio en la zona y aunque afirmó que «*se decía que los dueños eran los Navarro Ospina*», éste nunca los conoció ni los vio en el lugar. Lo anterior fue ratificado por una empleada del municipio

que narró que fue a través de la Universidad de Antioquia que, en el 2018, se supo que el inmueble no era de un poseedor sino los restos de un predio de mayor extensión.

La juez también hizo alusión a los testigos presentados por los opositores. Aunque no encontró procedente la tacha por la relación de familiaridad entre éstos y aquellos, sí encontró contradicción en cuanto a que Ignacio Navarro indicó que no se encontraron documentos del inmueble y que por eso nunca pagó el impuesto predial, mientras que la testigo, sin espontaneidad, afirmó que sí vieron planos del predio y que con eso fue suficiente para identificarlo y atribuirse su propiedad.

En ese contexto, para la juez fue claro que el bien sí estuvo abandonado, y aclaró que no se discute la calidad de herederos de los opositores, sino el hecho de que no hubiese hecho nada para obtenerlo. La *a quo* concluyó que el hecho de que un inmueble tenga herederos que puedan reclamarlo no es suficiente para decir que el mismo no fue abandonado; éstos no hicieron los actos positivos que les correspondían, así como tampoco lo hizo el opositor que alegó tener la posesión.

Frente a este último, el despacho hizo un análisis de su declaración, en tanto el opositor alegó que desde que estaba en la universidad pasaba y veía el predio y sabía que era de su abuelo, que lo limpiaba con ayuda de otras personas -sin saberse quién- o que él mismo lo hacía y que en algún momento salió en su defensa para que no fuera ocupado. Sin embargo, no se aclara

qué tipo de defensa fue y en qué escenario, ni se aportan pruebas de esas aseveraciones.

8. Apelación de Ignacio Navarro Borja (Cfr. Archivo 08, c2).

El recurrente resaltó que la juez no se refirió a *«la posesión se la herencia»* y planteó diversas preguntas para resaltar que se dio cuenta de la valla *«por estar pendiente del inmueble»*, que sí es un dueño aparente y que las resoluciones administrativas de identificación de los predios fueron *«dictadas a espaldas de los herederos»*. El apelante hizo mucho énfasis en que su comparecencia al proceso se dio porque, a pesar de que vive *«a cuadras y kilómetros de la franja de terreno»*, pudo ver la valla.

Agregó que no se tuvo en cuenta el *«tema de la posesión cuando muere una persona»*. Para el recurrente la posesión de los bienes del causante se transmite de plano al heredero desde su muerte, aunque éste no lo sepa y sin la necesidad de una aprehensión material; entre el día de la muerte y aquel en que los herederos toman la administración de los bienes suele transcurrir algún tiempo en el que hay *«posesión hereditaria»* que se transmite. Para el apelante no se tuvieron en cuenta conceptos como *«dueño aparente y conocido, delación de la herencia y aparición del dueño de la cosa»*.

Asimismo, el impugnante destacó que Esperanza Borja -madre del opositor- fue testigo de unos actos de posesión de su hijo y que ese testimonio fue mal valorado por la *a quo*, al igual que el de *«la señora Diana»* que averiguó por la identificación del

inmueble en un momento diferente al que lo hizo Ignacio Andrés Navarro Borja. A este último, a propósito, según el recurso, no se le podía exigir haber hecho la sucesión y saber qué actos de posesión debía ejercer; así sea abogado, muchos de esos profesionales no saben nada de derecho y no saben qué hacer con sus bienes.

A la par, el recurrente alegó que los dos testigos de la parte actora dieron cuenta de que el bien sí tenía dueño aparente o conocido porque dijeron que era de Navarro Ospina. Expuso que, aunque los declarantes dijeron que nunca lo vieron, el testigo que era vendedor cercano al predio no podía estar pendiente de los inmuebles vecinos mientras trabajaba. Asimismo, la funcionaria de la alcaldía no podía estar atenta a todas las personas que iban a hacer trámites al Municipio de Sabaneta. Y resaltó que el impago de cuentas de impuesto predial no afecta la posesión y que se han declarado prescripciones adquisitivas sin que se cancelen ese tipo de impuestos.

Además, para el opositor no hubo identificación de la franja de terreno e insistió en que difieren los linderos y el área entre la demanda y el dictamen pericial; en la primera, 11.081,12 m² y en el segundo, 10.928 m². Asimismo, resaltó que la identificación presentada en el proceso también difiere con las *«escrituras en donde consta el proceso de sucesión»* de uno de los copropietarios y que, inclusive, el inmueble no pudo ser secuestrado porque nunca pudo ser identificado. Señaló que la Oficina de Catastro de Sabaneta es un *«completo caos»*, que ésta no tenía identificado el predio y que estas oficinas *«no dan títulos de propiedad»*.

9. Apelación de Rafael Darío y María Elena Restrepo Mejía (Cfr. Archivo 10, c2).

Los apelantes alegaron que no hubo identificación del inmueble, pese a que ello era labor de la juez. No se sabe, según el recurso, si se declaró vacante el bien de la demanda inicial o el de la reforma, que dista del identificado en el dictamen pericial. Además, insistieron en que hubo confusiones en la diligencia de secuestro con la identificación de la franja de terreno que impidieron llevar a cabo la comisión.

La declaratoria de bien vacante tiene como requisito que no haya dueño aparente o conocido y, según los recurrentes, actualmente el inmueble sí tiene dueños, aspecto diferente es que se encuentren fallecidos o se desconozca dónde ubicarlos. Para los apelantes hubo un quebranto del artículo 708 de Código Civil, en tanto puede aparecer el dueño de una cosa que se ha considerado vacante.

A la par, destacaron que la vacancia es imposible desde que aparece un poseedor cualquiera y que los derechos de Ana Restrepo Viuda de Navarro e Ignacio Navarro Ospina no pueden declararse vacantes porque su titularidad se mantiene vigente y al proceso acudieron sus herederos.

10. El curador *ad litem*, pese a que interpuso apelación en contra de la sentencia de primera instancia, guardó silencio en la

oportunidad para sustentar. En consecuencia, mediante auto del 21 de julio de 2023, el recurso fue declarado desierto.

CONSIDERACIONES

1. Problema jurídico

Los apelantes alegan que el inmueble de FMI Nro. 001-16989 sí tiene dueños aparentes o conocidos que son los herederos de los propietarios inscritos, a la par que alegan una indebida identificación de la franja de terreno adjudicada al ICBF.

De ahí que para la resolución de la presente instancia el Tribunal tenga que responder:

- ¿Quién puede considerarse «*dueño aparente o conocido*» para efectos de oponerse eficazmente a la declaratoria de un bien vacante?
- ¿La sola calidad de heredero respecto del predio que se reclama como vacante es suficiente para oponerse y satisfacer el concepto de «*dueño aparente o conocido*» de que trata el artículo 706 del Código Civil?
- ¿La posesión legal que, al momento de deferirse la herencia, le confiere al heredero el artículo 757 *ejusdem* lo convierte automáticamente en dueño aparente y conocido? ¿Es suficiente la posesión legal de la herencia para oponerse eficazmente a la declaración de bien vacante sobre un inmueble de la masa sucesoral?

Y, por otro lado, la Sala de Decisión tendrá que analizar el presupuesto de debida identificación del bien vacante. En ese sentido, hay que cuestionarse bajo el siguiente supuesto: cuando hay diferencias entre la descripción del inmueble pretendido que se hace en la demanda y lo probado en el proceso ¿la pretensión siempre está llamada al fracaso? ¿Es posible que aun si se prueba que la extensión del predio es diferente a la señalada en la demanda, la declaración y adjudicación del bien vacante prospere?

2. Fundamentos jurídicos.

El artículo 706 del Código Civil preceptúa que se considerarán *«bienes vacantes los bienes inmuebles que se encuentren dentro del territorio nacional sin dueño aparente o conocido; y mostrencos los bienes muebles que se hallen en el mismo caso»*.

Por su parte, el artículo 1º del Decreto 3421 de 1986 -que modificó el artículo 99 del Decreto 2388 de 1979 y que fue compilado en el artículo 2.4.3.1.3.1. del Decreto 1084 de 2015- dispone que: *«Toda persona que descubra la existencia de un bien vacante o mostrenco, o de vocación hereditaria, deberá hacer su denuncia por escrito, ante la Dirección General o Dirección Regional del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, según la ubicación del bien o el lugar de tramitación del respectivo juicio»*.

El Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, conforme al citado Decreto 1084 de 2015, debe agotar un trámite administrativo que se concreta en la celebración de un contrato con el denunciante

para obtener la declaración judicial de bien vacante y su adjudicación a favor de la referida entidad, que es la única legitimada, a voces del artículo 383 del Código General del Proceso, para instaurar la respectiva demanda. Y, de la referida disposición procesal, se colige que los llamados a resistir tal pretensión, como litisconsortes necesarios por pasiva, son las personas que figuran como titulares *«de un derecho real principal sobre el bien objeto de demanda»* o quienes puedan considerarse como *«poseedoras de dicho bien»*.

La lectura del artículo 706 del Código Civil prevé, al menos, dos requisitos sustanciales para considerar que un bien es vacante: **1)** que el predio *«se encuentre dentro del territorio respectivo a cargo de la Nación»* y; **2)** que no tenga *«dueño aparente o conocido»*. Asimismo, si se tiene en cuenta que la naturaleza del bien que se reputa vacante es privada, también hay que inferir que es presupuesto axiológico, además de los que literalmente contempla la norma *ejusdem*, que haya una correcta individualización física y jurídica del objeto, para distinguirlo de aquellos que sí cuentan con dueño aparente o conocido o que son de propiedad de la Nación; como es el caso de los bienes fiscales.

Lo anterior es de suma relevancia porque la expresión normativa del precepto 706 del Código Civil que alude a que un bien vacante es aquel inmueble *«sin dueño aparente o conocido»* impone una adecuada diferenciación con aquellos predios que nunca han dejado de ser de dominio de la nación y que carecen de cualquier antecedente de propiedad privada. No es a éstos a los que hace alusión la norma *ejusdem*, sino a aquellos que han tenido un dominio particular comprobado, han estado en el patrimonio de

un sujeto diferente al Estado, y este es por completo ausente, invisible o desconocido en el ejercicio de su dominio.

En efecto, el vocablo «*aparente*», según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, se refiere a un adjetivo para indicar que algo o alguien «*aparece a la vista*» o «*que parece y no es*». Mientras que la palabra «*conocido*» significa «*distinguido*» o «*persona con quien se tiene trato o comunicación*». De ahí que la inexistencia de propietario no es lo que hace vacante al inmueble, como mal podría interpretarse el artículo 706 del Código Civil. Por el contrario, la norma *ejusdem* parte del supuesto de que existe un propietario inscrito, pero que no aparece a la vista o no se distingue en esa calidad.

Ahora bien, hay que tener en cuenta que el artículo 762 del Código Civil considera que «*el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo*», lo que significa que el ejercicio de la posesión encaja perfectamente en la descripción de «*dueño aparente o conocido*» del precepto 706 *ejusdem*.

De hecho, un propietario inscrito que no ejerce la posesión sobre un inmueble encuadra en la descripción normativa de un dueño «*inaparente o desconocido*», lo que daría lugar a que dicho bien se repunte vacante. De conformidad con el artículo 762 del Código Civil la posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño; de ahí que del precepto *ejusdem* se desprendan dos elementos, *animus y corpus*, que hacen que el ejercicio de la calidad de dueño, o de quien se reputa como tal, sea aparente y conocido. Es la aprehensión material, el uso, el goce y la

disposición del inmueble la que evidencia la existencia de quien se atribuye la calidad de propietario y desestima la condición de vacante de un inmueble.

Inclusive, sería más fácil para un verdadero poseedor, con *animus y corpus*, oponerse a la declaratoria de vacante de un inmueble que para quien simplemente tiene la propiedad, pero no usa, goza o dispone del bien. Es que todo poseedor debe ser *aparente o conocido*, si se tiene en cuenta que la posesión, que es exenta de vicios, es aquella que se ejerce públicamente. Téngase en cuenta que el artículo 771 del Código Civil consagra la clandestinidad como vicio de la posesión y, asimismo, el precepto 774 *ejusdem* define a la posesión clandestina como «*la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho a oponerse a ella*».

Entonces, de la redacción del artículo 706 del Código Civil se puede colegir que la sola prueba de la propiedad sobre el inmueble no es suficiente para oponerse a que sea declarado como un bien vacante. La norma citada exige algo más. Lo que se debe probar es que esa propiedad es más que meramente formal, que está a la vista y es conocida por todos, lo que en nada difiere a lo que ya conocemos como ejercicio de la posesión material: *animus y corpus*.

De ahí que sea irrelevante, inclusive, que se tenga o no la titularidad inscrita de cualquier derecho real sobre el inmueble, toda vez que una posesión material es suficiente para considerar que el predio tiene dueño aparente o conocido. A voces del doctrinante Luis Guillermo Velásquez: «*como dueño aparente*

debe tenerse a quien figura como amo y señor de él, lo usa, lo disfruta y tiene facultad de disposición»¹ (negrilla intencional), *ergo*, ese será el estándar probatorio de la oposición en el trámite declarativo de bien vacante; basta con que cualquiera demuestre esas condiciones materiales para que se descarte una condición de abandono sobre el predio.

El concepto de «*abandono*» es relevante para definir la situación actual de un bien inmueble que se considera vacante, en la medida en que se entiende que se ha dejado de ejercer la posesión sobre el mismo; que absolutamente nadie, ni el dueño ni un tercero, ejercen el *animus* y el *corpus* concretado en actos de dominio, uso, goce y disposición. La prueba de que el titular inscrito del dominio *abandonó* el predio y de que hubo un ingreso correlativo de un tercero que se atribuye la calidad de dueño, desestima por completo la prosperidad de la pretensión declarativa de bien vacante; un bien poseído, jamás podrá reputarse en abandono, en consecuencia, su declaración de vacancia es a todas luces improcedente.

Ahora bien, es de suma relevancia diferenciar, para efectos de determinar el alcance de la expresión «*dueño aparente o conocido*», la **posesión material común o de propietario**, que es la que viene de describirse y que está constituida por *animus y corpus* en los términos del artículo 762 *ejusdem*, de la **posesión legal** que le confiere el precepto 757 del mismo estatuto civil al heredero «*en el momento de deferirse la herencia*». Esta, a voces del mismo precepto normativo, «no lo habilita para disponer en

¹ Velásquez Jaramillo, L. (2020). *Bienes* (Decimoquinta edición). Grupo Editorial Ibañez, págs. 97 y 98.

manera alguna de un inmueble». La posesión que por ministerio de la ley se entrega al heredero «en el momento de fallecer la persona de cuya sucesión se trata» (art. 1013 CC) no incluye per se el animus y corpus de la posesión material común o de propietario, esta última debe ejercerse y exteriorizarse.

Una cosa es que, en virtud de la ley, el heredero reciba la posesión de la universalidad que constituye la herencia, desde una perspectiva formal; y otra muy distinta es que decida ejercer la posesión material, con *animus y corpus*, de un bien específico de esa universalidad; bien a nombre de la herencia, bien a nombre propio intervirtiendo el título de tenencia a nombre de la masa sucesoral. Lo primero opera de pleno derecho, mientras lo segundo requiere actos concretos que desvelen una tenencia pública con la autopercepción de amo y señor del bien; de forma aparente y conocida. Esa condición material no la trae la sola calidad de heredero, tiene que ejercerse, como cualquier posesión, de forma pública y evitando cualquier clandestinidad. Al respecto la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha considerado:

«...la posesión es «...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...», siendo necesarios el animus y el corpus para su configuración (...)

Tal detentación difiere de la posesión de la herencia en la medida en que con ocasión del fallecimiento del causante sus herederos adquieren la propiedad de los bienes de la sucesión sobre la universalidad del patrimonio del causante, pero no el dominio singular respecto de cada uno de ellos, el que sólo logran cuando se liquida la herencia y se adjudican los bienes correspondientes.

En otros términos, la posesión es una situación de hecho que se compone de dos elementos: el ánimo y el cuerpo,

pero tratándose de la posesión de la herencia, estos principios no actúan, pues el heredero adquiere su posesión de pleno derecho (arts. 757, 783 y 1013 del C.C.) aunque él mismo lo ignore y no tenga las cosas en su poder, lo que puede excluir el animus y corpus.»

(Sentencia SC-973 de 2021. Resaltos a propósito).

De hecho, la máxima corporación citada ha sido enfática en indicar (Sentencia S-025 de 1997 citada en la SC-973 de 2021) que la posesión de la herencia ni siquiera vale para usucapir el dominio de un bien de la masa sucesoral. Para la Corte es claro que solo la *posesión material común o de propietario*, es decir la que aparece *en forma inequívoca, pacífica y pública*, es la que denota dominio y siembra aspiraciones adquisitivas. Y es claro, desde el precedente citado, que la posesión legal otorgada por el artículo 757 del Código Civil al heredero es apenas la antesala por la cual éste *«llega a obtener posteriormente la posesión material de un bien herencial»*.

Si del artículo 706 del Código Civil se desprende que no procede la declaración de bien vacante sobre el inmueble que tiene dueño aparente y conocido, no le basta a un heredero con acreditar una posesión legal que ni siquiera le sirve o *«no lo habilita para disponer de manera alguna del inmueble»*. Téngase en cuenta que la *posesión legal del heredero* se presenta aun cuando éste ignora por completo que la tiene y no detenta la tenencia material del bien que hace parte de la sucesión, es decir que puede excluir el *animus y corpus*.

Si el heredero no supera esa simple *posesión legal* para detentar y ejercer la *posesión material común*, que se constituye con la

tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño, no puede oponerse eficazmente a la declaratoria de vacancia del inmueble sobre el que no ha detentado el *animus* y el *corpus*. Lo anterior, en tanto la posesión conferida por el artículo 757 del Código Civil al heredero es meramente formal y es insuficiente para evidenciar que el dominio sea *aparente o conocido*, en tanto no trae consigo un ejercicio material de uso, goce y disposición; es decir, una posesión material común o de propietario, visible y con actos concretos que, lejos de la clandestinidad o inactividad, sean conocidos por todos.

Entonces, ni una mera propiedad inscrita, ni una sola posesión legal meramente formal del heredero puede enervar la pretensión declarativa de bien vacante. Lo anterior, en tanto un dueño o un heredero que nunca ha aparecido por el inmueble, que no ha dispuesto, usado o gozado el inmueble sea considerado dueño aparente o conocido, pese a que lo ha abandonado. Tener la calidad de heredero y una posesión legal formal, sin *animus y corpus*, no hacen que determinado sujeto sea un dueño *aparente y conocido*; se requieren actos concretos que así lo demuestren.

En conclusión, si para el propietario es insuficiente la sola prueba de que es titular inscrito del derecho real de dominio, con mayor razón a sus herederos no les bastará con demostrar su calidad para oponerse a la pretensión declarativa de bien vacante; en ambos casos será imprescindible probar la posesión material común o de propietario para desestimar el *abandono*, o lo que es lo mismo, el dominio *inaparente o desconocido*. La carga de la prueba de los herederos sería la misma que tendría el causante en vida para enervar la pretensión. Para desestimar la

condición vacante del inmueble se debe demostrar la propiedad aparente y conocida a través de actos concretos de posesión material, bien en nombre de la masa sucesoral o bien de forma individual por alguno de los sucesores.

3. Caso concreto.

La competencia de la Sala de Decisión, en virtud del artículo 323 del Código General del Proceso, está limitada a los argumentos de las apelaciones. Por lo tanto, el análisis del caso concreto se dividirá en dos grupos de reparos que pueden extraerse de las impugnaciones presentadas por Ignacio Andrés Navarro Borja, Rafael Darío y María Elena Restrepo Mejía. En primer lugar, se abordará lo referente a la ausencia de «*dueño aparente o conocido*» del inmueble con FMI Nro. 001-16989 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín- Zona Sur. Y, en segundo lugar, se analizará lo atinente a la debida identificación de los «*restos*» del inmueble ya mencionado que fue declarado vacante y adjudicado al ICBF.

3.1. En el presente proceso fue pacífico el hecho de que el inmueble con FMI Nro. 001-16989 tiene tres propietarios inscritos, a saber, Ana Restrepo Viuda de Navarro (34,952%), Ignacio Navarro Ospina (32,524%) y el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar al que le fue adjudicado por sucesión el 32,524% que correspondía a Luis Navarro Ospina (Cfr. Archivo 001, pág. 72, c1).

De ahí que la entidad demandante pretendiera la declaratoria de bien vacante, respecto a los derechos de propiedad que aparecen

inscritos a nombre de Ana Restrepo Viuda de Navarro y de Ignacio Navarro Ospina. Y en tanto ambos están fallecidos, la demanda fue dirigida en contra de sus herederos, y en esa calidad acudieron como opositores, luego del emplazamiento correspondiente, Ignacio Andrés Navarro Borja, Rafael Darío y María Elena Restrepo Mejía.

En efecto, Ignacio Andrés Navarro Borja compareció al proceso aduciendo la calidad de hijo de Rafael Ignacio Navarro Carder; fallecido el 20 de abril de 2011, quien a su vez era hijo del *de cujus* Ignacio Navarro Ospina, propietario inscrito del inmueble objeto del proceso. Por su parte, Rafael Darío y María Elena Restrepo se presentaron como sobrinos e *«interesados en la sucesión de Ana Restrepo de Navarro»*.

Las calidades de sucesores de los propietarios inscritos, aducidas por los opositores, influyen directamente en el análisis de los presupuestos del artículo 706 del Código Civil, de cara a la declaratoria de bien vacante pretendida sobre los *«restos»* del inmueble de FMI Nro. 001-16989, específicamente sobre el requisito sustancial de ausencia de *«dueño aparente o conocido»*.

En este aspecto el Tribunal debe otorgarle la razón a la parte recurrente, en el sentido de que, en primera instancia, no se tuvo en cuenta que el artículo 757 del Código Civil otorga, tal cual lo afirmó el apelante, una posesión legal de la herencia, al momento de deferirse la misma, a favor de los sucesores *mortis causa*. Y es que el punto sí amerita una consideración especial, en tanto la expresión normativa del precepto 706 *ejusdem* *«sin dueño*

aparente o conocido» que describe a los bienes vacantes, *prima facie*, se derruye con la existencia de un poseedor, en los términos del artículo 762 del mismo estatuto civil que viene de citarse.

Entonces, resulta muy relevante, tal cual lo reclama la parte opositora en su alzada, determinar si la posesión legal de la herencia convierte o no automáticamente a los sucesores en *dueños aparentes y conocidos*, y si esa posesión que a los herederos otorga el artículo 757 del Código Civil es suficiente o no para que los herederos aquí resistentes puedan oponerse eficazmente a la declaración de bien vacante del inmueble con FMI Nro. 001-16989.

Ahora bien, aunque el debate planteado por el apelante en esta instancia resulta oportuno, lo cierto es que sus argumentos desvelan una confusión respecto a la posesión que por ministerio de la ley obtuvieron desde el momento de deferirse la herencia, es decir desde el fallecimiento de Ana Restrepo Viuda de Navarro y de Ignacio Navarro Ospina, con la posesión material común o de propietario que se constituye por el *animus* y el *corpus* sobre un bien determinado.

Según el artículo 1013 del Código Civil la herencia se defiende al heredero en el momento de fallecer la persona de cuya sucesión se trata. Ana Restrepo Viuda de Navarro falleció el 3 de septiembre de 1990 (Cfr. Archivo 000, pág. 96, c1) e Ignacio Navarro Ospina, el 9 de septiembre de 1981 (Cfr. Archivo 000, pág. 90, c1), según los registros civiles de defunción aportados. Quiere decir que sus herederos, desde las fechas indicadas,

obtuvieron la posesión de la herencia, como universalidad que es, por ministerio de la ley. Sin embargo, dicha posesión *per se* no los habilita, según el artículo 757 *ejusdem*, para disponer en manera alguna del inmueble objeto del proceso.

Y es en este punto en el que se observa la confusión que denotan los alegatos de los opositores en la presente instancia. Cuando los apelantes aducen que la propiedad inscrita de Ana Restrepo Viuda de Navarro y de Ignacio Navarro Ospina y la comparecencia de sus herederos es suficiente para enervar la pretensión porque son «dueños» y «poseedores» aparentes y conocidos incurren en la confusión entre *posesión legal de la herencia* y *posesión material común o de propietario*. La primera de estas, como ya se expuso, no contiene *animus* y *corpus* como si lo conlleva la segunda, que es la que no quedó probada en el presente proceso.

Los recurrente pretenden que el estándar probatorio que impone el artículo 706 del Código Civil, a saber, acreditar la existencia de dueño aparente o conocido, se satisfaga con la sola existencia de propiedad inscrita o de posesión legal y formal de la herencia. No obstante, ello es insuficiente porque la apariencia y el conocimiento a que alude la norma implica ejercicio efectivo de la posesión material común o de propietario; actos concretos de amo y señor del inmueble que en el presente caso no están acreditados. Es que debe diferenciarse la posesión legal que se confiere sobre la universalidad de la posesión de un inmueble específico como el identificado con FMI Nro. 001-16989, del que se demostró abandono y desconocimiento absoluto por parte de los herederos comparecientes.

Y es que, como se indicó en la regla de derecho desarrollada por la Sala de Decisión, la doctrina² ha indicado que se tiene como dueño aparente del inmueble «*a quien figura como amo y señor de él, lo usa, lo disfruta y tiene facultad de disposición*». De dicha facultad precisamente carecen, al tenor del artículo 757 del Código Civil, los herederos que solo gozan de la posesión legal que les es conferida de pleno derecho al momento de deferirse la herencia. En este caso, Ignacio Andrés Navarro Borja, Rafael Darío y María Elena Restrepo Mejía no demostraron haber trascendido ese tipo de posesión, en tanto no satisficieron su carga de demostrar el ejercicio de la posesión material que los sitúa en la calidad de dueños «*aparentes y conocidos*».

El yerro argumentativo de los apelantes se hace aún más evidente cuando confunden la ausencia de dueño aparente o conocido, con la carencia total de propiedad. Esa no es la forma adecuada de entender el concepto de bien vacante y ello sí fue abordado de manera correcta y completa por parte de la *a quo*. Es que la inexistencia de antecedente de propiedad privada situaría el bien en otra clase de naturaleza jurídica, como la de un bien fiscal. En ese sentido, los recurrentes deducen una interpretación equivocada del artículo 706 del Código Civil cuando manifiestan que la titularidad inscrita y la posesión legal por su calidad de herederos, que jamás trascendió a una posesión material, era suficiente para concluir que el bien sí tenía dueños aparentes o conocidos. Lo anterior, por cuanto la propiedad y posesión referidas nunca fueron ejercidas de forma aparente o conocida,

² Velásquez Jaramillo, L. (2020). *Bienes* (Decimoquinta edición). Grupo Editorial Ibañez, págs. 97 y 98.

lo que se concluye de la carencia de prueba alguna de actos de señorío, uso, goce o disposición del inmueble de FMI Nro. 001-16989 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín.

Es que basta con la simple lecturas de los escritos de contestación y los recursos de apelación para evidenciar la carencia total, desde el mismo argumento, de actos concretos de ejercicio de posesión material. Nótese la ausencia de contundencia y la debilidad de las aseveraciones de Ignacio Andrés Navarro Borja respecto a la supuesta configuración de su posesión material. En su contestación señaló que el predio *«tiene quien le de vuelta»* y *«que le pone cuidado todos los días que pasa»*; y en el recurso de apelación sostuvo su condición de poseedor en que se dio cuenta de la valla instalada en virtud de este proceso, a pesar de que vive *«a cuadras y kilómetros de la franja de terreno»*, y eso demuestra que *«está pendiente del inmueble»*. Ninguno de esos argumentos evidencia actos posesorios; por el contrario, observar el predio con frecuencia y haber visto la valla, teniendo en cuenta que su ubicación es al lado de una concurrida autopista, es una conducta que podría realizar cualquier persona sin tener relación alguna con el predio.

Asimismo, el impugnante alegó que Esperanza Borja -madre del opositor- fue testigo de unos actos de posesión de su hijo y que ese testimonio fue mal valorado por la *a quo*. No obstante, el recurrente no manifestó de forma concreta cuáles fueron los hechos indicados por la declarante que se pasaron por algo en la primera instancia y que de forma contundente podrían conducir al Tribunal a conclusiones distintas.

La Sala observa que el testimonio de la madre del opositor da cuenta de un conocimiento de la existencia del inmueble, que pasaba por ahí porque estudiaba en una universidad en Sabaneta y que, en ocasiones, sin recordar exactamente cuándo, ni dar cuenta de periodicidad alguna, recogieron basura que había tirada (Cfr. Archivo 66, minuto 15:30). No se describen actos concretos que permitan inferir *animus* y *corpus* de Ignacio Andrés Navarro Borja respecto al bien declarado como vacante. Por el contrario, todo el relato de la testigo reafirma la ausencia de uso, goce o disposición sobre la franja de terreno.

De ahí que no se evidencie yerro en la valoración efectuada por la juez de primer grado, en tanto el relato de Esperanza Borja nada aporta a la satisfacción de la carga que correspondía al opositor que alega se un «*dueño aparente y conocido*». Más allá del dicho de su madre de haber acudido a recoger basura en alguna ocasión, no hay elementos adicionales que puedan situarle como poseedor material del predio.

En ese mismo sentido, Ignacio Andrés Navarro Borja alegó una indebida valoración probatoria por parte de la *a quo* respecto al testimonio de Diana Patricia Henao Osorio. La juez encontró cierta contradicción en esta declaración, en tanto la testigo indicó que en cierta ocasión acompañó al opositor a la Oficina de Catastro de Sabaneta y que allí les mostraron unos planos del inmueble, pese a que Ignacio Navarro Borja relató que no tenía conocimiento de estos documentos. Para el apelante hay un yerro porque la juez no tuvo en cuenta que la testigo y el resistente

acudieron en momentos diferentes a preguntar por el predio y no había contradicción. No obstante, es evidente que se trata de un argumento carente de profundidad y relevancia para el caso, toda vez que no se demostró ninguna gestión jurídica concreta por parte de Navarro Borja que desvele que se haya atribuido la propiedad sobre la franja de terreno.

Es que no hay evidencia de que el opositor exteriorizara ese supuesto *animus* con acciones concretas que permitieran su reconocimiento por parte de la autoridad municipal, por ejemplo, como poseedor o propietario del predio. En primera instancia hay hechos contundentes que desestiman la calidad de poseedores de los opositores y ello no les mereció contraargumento alguno en sus recursos de apelación.

Resáltese que la *a quo* hizo énfasis en que los propietarios inscritos fallecieron desde los años 1981 y 1990 y desde esas anualidades han pasado más de treinta años y no se acreditó gestión jurídica alguna, ni para incluir el predio en la sucesión de Ana Restrepo Viuda de Navarro, ni para iniciar siquiera la sucesión de Ignacio Navarro Ospina. Mucho menos se acreditó diligencia para procurar algún acuerdo y cumplir con el pago de los impuestos y las obligaciones municipales, como lo haría un verdadero poseedor, pese a que dichas obligaciones nunca fueron atendidas y se adeudaban más de 92 cuotas. Y no resulta de recibo el argumento de apelación que pretende evadir el abandono del inmueble y sus obligaciones, so pretexto de que se puede usucapir sin pagar impuestos, aseveración que desconoce la inexistencia de otros actos que pudiesen acreditar la posesión

y reafirma el desinterés que, hasta este proceso, demostraron los resistente respecto a la franja de terreno.

El apoderado de Ignacio Andrés Navarro Borja indicó en la apelación que no se le podía exigir a su representado que, por ser abogado, supiera qué actos jurídicos concretos ejercer sobre el inmueble porque es normal que muchos de estos profesionales no sepan nada de derecho o *«qué hacer con sus bienes»*. No obstante, el ejercicio de la posesión no requiere conocimientos jurídicos, sino una intención fehaciente de usar, gozar y disponer del bien, asumir sus obligaciones o explotarlo económicamente, y esas conductas lejos están de haber quedado acreditadas en el plenario.

En ese contexto, aunque sí debía tenerse en cuenta la calidad de herederos de los opositores respecto a la posesión legal se ostenta al momento de deferirse la herencia, lo cierto es que, aun con esa arista, los resistentes no probaron la existencia de *«dueño aparente o conocido»*. Por el contrario, quedó acreditado que los restos físicos del inmuebles con FMI Nro. 001-16989 han sufrido un abandono físico y jurídico total; de hecho, ni siquiera quedó acreditado acto de posesión material alguno, por parte de los herederos, después del fallecimiento de los propietarios inscritos.

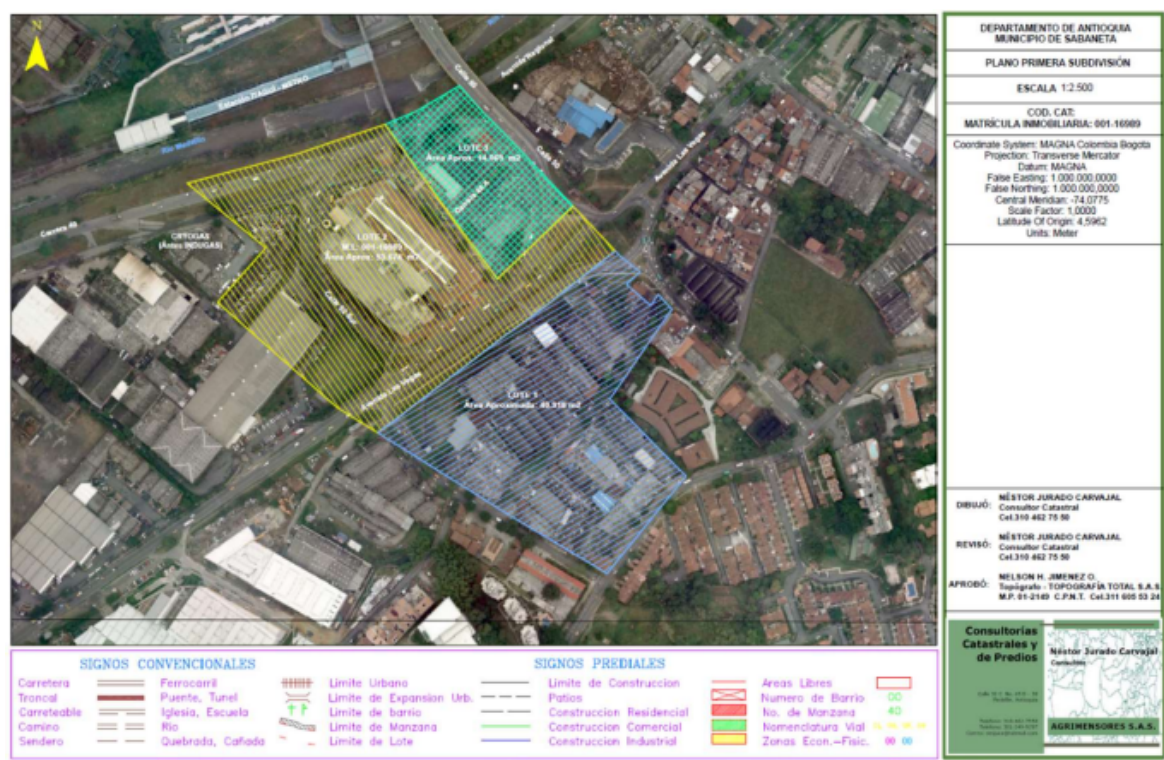
3.2. Por otro lado, los apelantes insistieron en sus argumentos defensivos y de alegatos conclusivos de que el inmueble adjudicado al ICBF no está bien identificado. Los recurrentes se oponen a la prosperidad de lo pretendido porque hubo una diferencia entre el número de metros cuadrados restantes del

inmueble indicados en la demanda, respecto a los señalados en el dictamen pericial. Según los escritos impugnativo las diferencias son tan notables que pareciera que, en la demanda, la reforma de la demanda y el dictamen pericial se presentaron tres inmuebles distintos.

El Tribunal, contrario a lo afirmado por los resistentes, no observa que el bien esté indebidamente identificado. Por supuesto que la reducción física del inmueble de FMI Nro. 001-16989, producto de las enajenaciones porcionadas que a lo largo de los años hicieron los propietarios inscritos y los notables cambios físicos de una zona tan comercial como en la que está ubicado el inmueble, hacen que en la actualidad linderos y medidas sufran variaciones respecto a escrituras públicas de antaño. No obstante, ahí radica la pertinencia del trabajo pericial practicado en primera instancia, con base en el cual la *a quo* tuvo por superada cualquier duda respecto a la individualización física y jurídica del predio.

Es que hay que tener en cuenta que el trabajo de identificación del inmueble no principia en este proceso. Desde la demanda se relató que en el inmueble se tiene proyectada, por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, la ampliación de la vía distribuidora sur. Por esa razón, según se manifestó en el escrito de reforma de la demanda, fue la Universidad de Antioquia, en virtud de un contrato interadministrativo, la que realizó el estudio jurídico y la identificación física del predio desde su nacimiento jurídico, tal cual se plasmó desde la demanda inicial.

El dictamen pericial realizado por el topógrafo Nelson Humberto Jiménez Osorio desvela un detallado trabajo que analiza planos del inmueble desde la década de 1960 cuando el mismo tenía 108.675 m2 (Cfr. Archivo 43, pág. 7, c1). El experto explicó que el 24 de junio de 1967 dicho predio fue subdividido en tres lotes con áreas aproximadas de 40.918 m2, 53.674 m2 y 14.069 m2, y presentó la siguiente imagen (Cfr. Archivo 43, pág. 9):



El perito explicó que al Lote 2, que está en amarillo en la imagen que antecede, se le asignó el FMI Nro. 001-16989 con un área aproximada de 53.674 m2. En un análisis que concuerda con el efectuado por la entidad demandante, el experto ilustró con imágenes y de forma clara cuáles porciones del terreno fueron segregadas e individualizadas con otros folios de matrícula inmobiliaria (Cfr. Archivo 43, págs. 10 a 13, c1):



La imagen da total claridad y las conclusiones del perito evidencian una identificación adecuada de los **10.928 m2** de la franja gris de terreno que corresponde al **FMI Nro. 001-16989**. El topógrafo deslindó adecuadamente lo que quedó y lo diferenció de aquellos inmuebles que ya gozan de individualidad jurídica y no son objeto del presente proceso: **a)** de color azul claro los 3.821 m2 vendidos el 31 de enero de 1973- **FMI Nro. 001-16991**; **b)** de color naranja los 37.345 m2 vendidos el 27 de enero de 1975- **FMI Nro. 001-93750**; **c)** de color verde los 1.580 m2 que fueron donados el 24 de abril de 1978- **FMI Nro. 001-191536**.

Si se compara el análisis que se hizo en la demanda respecto al efectuado por el perito no se evidencian las tamañas diferencias que en esta instancia quieren presentar los apelantes. De hecho, la identificación de los metros cuadrados restantes del inmueble de FMI Nro. **001-16989**, que es el objeto de este proceso, la hizo

el ICBF con base en el estudio efectuado, antes del proceso, por la Universidad de Antioquia.

Y en este punto se comparten las consideraciones de primera instancia, respecto a que, de conformidad con el dictamen pericial practicado en el proceso, quedó probado que la franja restante es de 10.926 m². La juez hizo bien en reconocer el área del predio que quedó probada, sin que la diferencia con el metraje inicialmente indicado en la demanda sea suficiente para aseverar que hay problemas de identificación del inmueble. Y es que la insistencia de los apelantes en el mismo argumento presentado como hipótesis defensiva desconoce las variaciones físicas que pudo tener el bien y las diferentes modificaciones que resultaron de las ventas y donaciones parciales de porciones físicas del terreno.

En conclusión, el Tribunal observa un trabajo pericial claro y serio respecto a la identificación del inmueble. No se puede perder de vista que la finalidad de la práctica de la prueba era precisamente actualizar y determinar, en concreto, cuáles eran las medidas de esa franja restante objeto del proceso. Contrario a lo manifestado por los apelantes -sin fundamento probatorio alguno-, el objetivo del dictamen se satisfizo, en tanto se observa una debida individualidad física y jurídica del predio con FMI Nro. **001-16989** y la declaratoria de vacancia y adjudicación del bien era procedente en los términos en que se hizo en la primera instancia.

3. Conclusión

La Sala de Decisión **confirmará** la decisión de primera instancia, toda vez que los argumentos de apelación son insuficientes para arribar a conclusiones distintas respecto a los presupuestos axiológicos de la pretensión declarativa de bien vacante de los restos del inmueble con FMI Nro. 001-16989 en lo que respecta a los porcentajes que no son de propiedad del ICBF.

Era necesario que, pese a la posesión legal de la herencia, los opositores probaran su posesión material común; sin embargo, su labor probatoria quedó lejana de ese propósito. A la par, la identificación del inmueble fue objeto de un trabajo pericial presentado con total claridad que los resistentes no refutaron de manera técnica y con otros dictámenes que pudieran evidenciar la indebida identificación que alegaron en la presente instancia.

Finalmente, se **condenará** en costas por la **segunda instancia** a **Ignacio Andrés Navarro Borja, Rafael Darío y María Elena Resterpo** a favor del **ICBF**. Se fijarán como agencias en derecho la suma de 2 SMLMV de conformidad con el Acuerdo PCSJA25-12355 del 28 de noviembre de 2025 del Consejo Superior de la Judicatura.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín, Sala Primera de Decisión Civil**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de primera instancia, por los motivos expuestos en la parte considerativa de la presente sentencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a por la **segunda instancia** a **Ignacio Andrés Navarro Borja, Rafael Darío y María Elena Resterpo** a favor del **ICBF**. Se fijan como agencias en derecho la suma de 2 SMLMV de conformidad con el Acuerdo PCSJA25-12355 del 28 de noviembre de 2025 del Consejo Superior de la Judicatura.

Proyecto discutido y aprobado en sesión virtual de la fecha.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Sala de Decisión,

(Firmado electrónicamente)
MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
Magistrado

(Firmado electrónicamente)
JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
Magistrado

(Firmado electrónicamente)
SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
Magistrado

Firmado Por:

Jorge Martin Agudelo Ramirez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
Funcionario
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Sergio Raul Cardoso Gonzalez
Magistrado
Sala 001 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Jose Omar Bohorquez Vidueñas
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 007 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **a80ef453a5e31dd9037a3a64aecebb3626711d799e87879d6f6e7060c8ac3b0c**
Documento generado en 30/07/2026 04:01:44 PM

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