

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., noviembre veintiocho de dos mil veintidós.

Proceso : Pertenencia.
Radicación : 25899-31-03-002-2021-00451-01.

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto proferido el 22 de octubre de 2021 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, mediante el cual se rechazó de plano la demanda.

ANTECEDENTES

1. La señora María de los Ángeles Churque Beltrán presentó demanda en contra de Gregorio Bello Galeano y demás personas indeterminadas, pretendiendo que se declare que adquirió por prescripción extraordinaria el dominio de una porción equivalente a 113.58 m² del inmueble ubicado en la vereda Canelón, sector el Bebedero del Municipio de Cajicá, denominado “Lote No. 5” e identificado con el número de matrícula inmobiliaria 176-5914 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

Relató que según el certificado especial expedido por la oficina de instrumentos públicos de Zipaquirá, el bien en mayor extensión fue adquirido por el señor Gregorio Bello Galeano por adjudicación en la sucesión de Bernarda Galeano, de conformidad con la sentencia proferida el 5 de abril de 1960 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá.

Señala la demandante que ejerce posesión material del inmueble, de manera pública, pacífica y continua desde el año 1990, realizando actos de señora y dueña, tales como pago del impuesto predial, levantamiento de mejoras, instalación de servicios públicos, etc. y aclaró que el bien en mayor extensión ha sido dividido en parcelas por diversos poseedores, correspondiendo el predio objeto de la demanda a uno de esos lotes.

Como anexos, aportó el certificado de libertad y tradición del bien, el certificado especial expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Zipaquirá y la escritura pública No. 795 del 21 de julio de 1971 de la Notaría Única (hoy Primera) de Zipaquirá, por medio de la que se protocolizó la división material

2. El auto apelado

El 22 de octubre de 2021 se rechazó de plano la demanda, toda vez que la jueza de primer grado estimó que el predio sobre el cual recae la pretensión de pertenencia no registra ningún titular de derechos reales en el certificado de libertad y tradición aportado.

Adujo que el numeral quinto del artículo 375 del C.G.P. establece que la demanda debe acompañarse de un certificado en donde consten las personas que figuran como tutelares de derechos reales, contra las cuales se adelanta la demanda y que como aquí no se observaban personas con esa calidad, debía presumirse acorde con la jurisprudencia de la Corte Constitucional que el bien era baldío y rechazó la demanda.

3. La apelación

Inconforme la demandante interpuso recurso de reposición en subsidio apelación, alegando que en el certificado especial expedido por Oficina de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, se observa que en el folio de matrícula del bien figura registrado como titular de derecho real de dominio el señor Gregorio Bello, en virtud de la sentencia aprobatoria del trabajo de partición

en la sucesión de Bernarda Galeano, inscrita el 5 de abril de 1960. Que estando así satisfecho el requisito previsto en el artículo 375 del C.G.P., lo procedente era darle trámite a la demanda.

La jueza no repone su decisión y concede la apelación que en subsidio se había reclamado, emitiendo para ello auto del 29 de abril de 2022, dice que a más de la inconsistencia que hay en el certificado especial con respecto al folio de matrícula inmobiliaria, las anotaciones de que da cuenta el folio refieren a falsa tradición y no dominio privado.

CONSIDERACIONES

1. Si bien el numeral cuarto del artículo 375 del C.G.P. prevé que “la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público”, y exigiendo su numeral quinto ibidem que la demanda de usucapión debe acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro.

Y cuando el juez advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos y cualquier otro tipo de bien imprescriptible, debe rechazar de plano la demanda o declarar la terminación anticipada del proceso.

2. En el presente caso se observa en el archivo No. 04 del primer cuaderno el certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, que señala: “en el folio de matrícula inmobiliaria [No. 176-5914] figura registrado como titular de derecho real de dominio Gregorio Bello, [de acuerdo con] sentencia aprobatoria del trabajo de partición en el juicio de sucesión de Bernarda Galeano, inscrita el 5 de abril de 1960”.

Y en la copia del folio de matrícula inmobiliaria allegado visible en el archivo No. 03, aparece como primera anotación el registro de la escritura pública No. 795 del 21 de julio de 1971 como “transferencia de cuerpo cierto teniendo solo derechos de cuota con antecedente registral No. 0605, **pero el acto es real, es: adjudicación liquidación comunidad**”, de José, Luis Alberto Churque, José Antonio Churque, José Félix, Juan de Jesús y Víctor Santana a José y Luis Alberto Churque. Seguidamente se registra la imposición de servidumbre activa de tránsito en favor de éstos últimos y otras inscripciones por medidas cautelares en procesos divisorio y de jurisdicción coactiva.

Ahora en el espacio de complementación de la matrícula se advierte: bien “adquirido en mayor extensión el predio denominado “San Jorge” por Ezequiel Santana, Víctor Julio, Juan de Jesús, José Félix, José Antonio Santana, José del Carmen y Alberto Churque Santana por adjudicación que se les hizo en la sucesión de María Luisa Suavita de Santana y Hersilia Santana de Churque en el Juzgado Promiscuo Municipal de Cajicá, registrado el 6 de agosto de 1966 en el Libro 1, tomo 4, página 127, N.1217”.

Que anteriormente fue “adquirido por Anacleto Santana, cónyuge de María Luisa Suavita de Santana por compra hecha a Gregorio Bello G. en escritura N. 480 de 26 de diciembre De 1.959 de La Notaría Única de Chía, registrada El 1 de febrero de 1.960, en el libro 1., tomo 1., página 537 n. 173”.

Por último, que fue “adquirido por Gregorio Bello por adjudicación en la sucesión de Bernarda Galeano, según sentencia del Juzgado Civil del Circuito De Zipaquirá, registrada el 5 de abril de 1.960, en el libro 1., tomo 2., página 227 n. 586”, quien a su vez, “en calidad de viuda de Bello y Gregorio Bello [lo compró] a Primitivo Cogua en escritura n. 348 de 11 de octubre de 1.935 de la Notaría de Chía, registrada el 31 de diciembre de 1.935, en el libro 1., tomo 2., página 40 n. 698”.

4. En ese orden de ideas, si bien pudiera pensarse que hay una incongruencia entre la información obrante en el certificado especial y la que registra el folio de matrícula inmobiliaria y ello requiere de clarificación para que no se generen nulidades ni se vulnere el derecho de defensa, no significa

ello que sea acertada la conclusión de la jueza de instancia, que por encima de lo certificado por el registrador y lo que se puede derivar del folio de matrícula inmobiliaria concluye la ausencia total de titularidad del dominio en el folio de matrícula del bien objeto de la litis.

En efecto, aunque el señor Gregorio Bello no aparece inscrito en las anotaciones del documento, sí registra en sus antecedentes como propietario por adjudicación en la sucesión de Bernarda Galeano, sección del certificado en la que además se incluyen otros negocios adicionales.

Por consiguiente, es claro que no se puede aplicarse la presunción de bien baldío, pues cuenta con antecedente registral básico que da cuenta de la posible existencia de titular del derecho de dominio, toda vez que los negocios que se señalan en el documento parecen indicar que consistieron en la transmisión de la propiedad mediante compraventas y trámites liquidatorios y no de derechos y acciones como lo interpreta la juez de instancia, pues es distinto el derecho de cuota de dominio o indivisión a la compraventa de derechos herenciales y de estos últimos no da cuenta ni el folio ni la certificación especial del registrador.

Lo que significa que no podía señalarse en este momento de que el predio objeto material del reclamo tenga la calidad de bien baldío, pues de la información disponible en la documental allegada con la demanda no se puede extraer tal conclusión, por lo que las dudas que al respecto genere el bien deben ser objeto de a lo largo del trámite y de demostrarse entonces que tiene tal condición la falladora está facultada, como lo indica la norma del artículo 375 del C.G.P., para dictar sentencia anticipada.

Pero en este momento no se configura la causal de rechazo de plano que regulada en el referido canon la jueza aplicó y se impone revocar la providencia apelada y disponer que proceda el a quo a realizar la calificación de la demanda, a la luz del artículo 90 ibidem, sin considerar en punto que fue soporte de su rechazo.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala de decisión Civil-Familia.

RESUELVE

REVOCAR el auto proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá el 22 de octubre de 2021, que rechazó de plano la demanda.

En su lugar, se ordena a la jueza de primera instancia que califique la demanda de pertenencia, a la luz del artículo 90 ibídem.

Sin costas por no aparecer causadas.

Notifíquese y devuélvase,


JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado