

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente: Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., primero de diciembre de dos mil veinte
Referencia. 25843-31-03-001-2013-00058-01

Con arreglo en lo dispuesto en el Decreto Legislativo 806 de 2020, se decide la apelación interpuesta por los demandantes María Lilia Rodríguez Montaña, Alicia Castro Arévalo y Jaime Montaña Montaña contra la sentencia del pasado 7 de septiembre, proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Ubaté en el proceso de pertenencia seguido contra personas indeterminadas

ANTECEDENTES

1.- La parte actora solicitó declarar que adquirieron por prescripción extraordinaria el dominio del inmueble urbano ubicado en la carrera 4° No. 13 A-16/20 del municipio de Ubaté, el cual tiene un área de 1.089m² y se identifica con matrícula inmobiliaria 172-9936.

Con ese fin la accionante Castró Arévalo aludió que, a través de la escritura pública No. 653 de 22 de junio de 2000 de la Notaría 2° de Ubaté, adquirió la totalidad de los derechos y acciones del fundo pretendido en usucapión, transferencia que se halla registrada en la matrícula descrita en precedencia; aquélla expresó que empezó a señorear ese bien desde la fecha comentada en el

cual construyó una vivienda en ladrillo que cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, gas natural, línea telefónica y televisión por cable.

Por su parte los convocantes Montaña Montaña y Rodríguez Montaña manifestaron que la precitada demandante, mediante el acto notarial No. 738 de 12 de junio de 2006 de la Notaría 2° de Ubaté, les vendió *“una parte del inmueble”* implicado, cuyas *“cuotas partes en común y pro-indiviso... se encuentran registradas en la Oficina de Instrumentos Públicos de Ubaté”*; aquéllos asimismo anotaron que desde dicha calenda vienen poseyendo ese fundo, toda vez que edificaron un taller de carpintería que explotan económicamente y, además, porque pagan sus impuestos prediales.

Expresaron que la matrícula inmobiliaria del predio contenido fue abierta el 30 de enero de 1980; sin embargo, este feudo viene siendo objeto de transferencias con anterioridad a esa fecha, en consideración a que los señores Agustín Tocanchón Agua y Alejandría Malagón de Tocanchón, a través del acto escriturario No. 414 de 17 de mayo de 1961 de la Notaría 1° de Ubaté, cedieron sus derechos y acciones a Isabel Malagón Tocanchón, Juliana Tocanchón de Marcelo, Dionisio Tocanchón Malagón, Joaquín Tocanchón Malagón, José Agustín Tocanchón Malagón, María Adela Tocanchón Malagón y María Irma Tocanchón Malagón.

2.-Las personas indeterminadas concurren al proceso a través de curador *ad-litem*, quien contestó sin oponerse.

3.- *La sentencia.* Denegó las pretensiones y canceló el registro de la demanda. Con ese empeño la juez recurrió al fallo T-461 de 2016 de la Corte Constitucional, con fundamento en el cual

identificó los requisitos jurisprudenciales de prosperidad de la acción de pertenencia, concluyendo que no se encontraba probado uno de ellos, en cuanto a que el bien inmueble implicado no era susceptible de adquirirse por usucapión por carecer de titulares de derechos reales.

4.- *La apelación.* Los accionantes manifestaron que el veredicto de primer grado no tuvo en cuenta que en el expediente no milita ningún elemento de convicción que de fidedigna cuenta de que la heredad pretendida en pertenencia es baldía y, por ende, el certamen debió sentenciarse de modo distinto; y detallaron que el sentenciador no reparó que el propio municipio de Ubaté informó que ese inmueble no hace parte de los fundos de su propiedad, situación que, en sus criterios, es un hecho indicativo de que ese predio no es de la nación.

5. Durante el traslado corrido los querellantes replicaron sus argumentos iniciales; informaron que el bien implicado es de naturaleza privada porque está enclavado en el casco urbano del municipio de Ubaté, además lo vienen señoreando desde hace más de una década, han edificado mejoras, lo explotan, pagan sus impuestos prediales y en virtud de que ha sido objeto de diversas transferencias -entre particulares- y construcciones conforme se evidencia en su folio inmobiliario.

Añadieron que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté no certificó que el feudo de marras fuera baldío, pues lo único que conceptuó fue que *“podía tratarse de un predio de naturaleza baldío”* y, por consiguiente, consideran que *“la decisión de primera instancia fue un tanto apresurada al no haber un estudio detallado de la naturaleza concreta del predio en cuestión a la hora de poder determinar su*

carácter prescriptible”; y refirieron que la providencia enrostrada atenta contra su derecho a la vivienda digna y su *“buena fe”*.

CONSIDERACIONES

En oportunidades anteriores esta Sala de Decisión, al sentenciar en sede de apelación juicios de pertenencia que guardaban similitud con el proceso de ahora -en cuanto a la condición jurídica del predio a usucapir-, sostenía que la falta de titulares de derechos reales de dominio inscritos en el folio de matrícula no constituía, *per-se*, motivo suficiente para colegir la calidad de baldío del inmueble, en tanto que podía presumirse, por el contrario, su naturaleza privada, esto, a partir de variadas circunstancias y razonamientos, *v. gr.*, la explotación económica, la ausencia de fundamento válido para revertir en detrimento del prescribiente la carga de probar la condición del bien, la posibilidad que le asiste a la entidad estatal competente de promover el trámite de clarificación de la propiedad sin que le fuera oponible la sentencia de pertenencia, el caos administrativo en los sistemas de registro, la existencia de fundos bajo influjo particular en las colindancias del reclamado -para entrever que éste también había salido del dominio del Estado-, entre otros motivos.

No obstante y muy a pesar de los esfuerzos argumentativos y probatorios que se han hecho, para efectos de juzgar la alzada promovida en el presente asunto por la parte demandante, se prescindirá de la resumida postura y se acatarán los criterios que sobre ese tema específico han sido fijados y replicados, tanto por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia - en forma mayoritaria- como por la Corte Constitucional, en virtud de

los cuales se coligió que, salvo prueba en contrario, los inmuebles sobre los cuales no figuran titulares de derechos reales de dominio inscritos no pueden tenerse como de propiedad privada y, por ende, su adquisición por el mecanismo de la prescripción resulta inviable.

Sobre el particular la primera de las citadas corporaciones, en fallo STC-9846 de 10 de julio de 2017, reiterado en STC-10407 de 19 de julio de 2017, al estudiar por vía de la acción de tutela un caso análogo a este infirió "(...) *que al momento de presentarse la demanda de pertenencia el predio objeto del litigio carecía de inscripción de personas con derechos reales o titulares del derecho de dominio; luego entonces, con tan solo esa circunstancia, de acuerdo a lo mencionado en precedencia, se podía colegir que no se trataba de bienes privados sino baldíos, principalmente por carecer de dueños, por ende, no susceptible de ser adquirido por prescripción adquisitiva.*", (énfasis fuera del texto)¹.

Imprescriptibilidad por supuesto empleable a las heredades urbanas, en consideración a que frente a los inmuebles de ese cariz el canon 123 de la ley 388 de 1997, que modificó las leyes 9ª de 1989 y 2ª de 1991, preceptuó que 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*".

De modo que si "*la Nación transfirió la propiedad de los bienes baldíos urbanos a los Municipios, **de conformidad con lo dispuesto en la Ley Tocaïma**, condicionada a la venta que debe hacer*

¹ En el mismo sentido ver fallos STC-8498 de 14 de junio de 2017 y STC-10798 de 5 de agosto de 2016.

el municipio a favor de los ocupantes propietarios de mejoras, y con la condición de destinarlos al cumplimiento de los fines propuestos de ordenamiento territorial por la Ley 388 de 1997 en su artículo 123", emerge evidente que la ausencia de titulares de derechos reales en el folio inmobiliario descarta, per se, que un predio urbano pueda adquirirse por la vía de la prescripción adquisitiva de dominio.

Bajo ese entendimiento y de vuelta al caso *sub-examine* observa el tribunal, de un lado, que la certificación que el Registrador de Instrumentos Públicos de Ubaté expidió el 1° de octubre de 2012 informa que frente al inmueble disputado *"no fue posible encontrar titulares de derechos reales sujetos a registros y ninguno como tal"* por cuanto solamente se hallan inscritas leyendas de falsa tradición y, de otro, que el folio de matrícula inmobiliaria 172-9936 asignado a tal bien relaciona en sus 10 anotaciones que únicamente se han realizado ventas de derechos y acciones; así, esos medios de convicción, sin más, llevan a concluir que la heredad implicada no se encuentra en el comercio, al presumirse como un bien baldío, lo que de contera descarta la acreditación de uno de los presupuestos que determina el buen suceso de la acción de pertenencia, este es, que la cosa sea susceptible de adquirirse por prescripción.

Sin perjuicio de lo anterior, hay que destacar que un feudo urbano sin titulares de derechos reales puede obtenerse por los causes del sendero de la prescripción, eso sí, cuando la *"posesión apta para prescribir se inició y consumó antes de entrar en vigor el numeral 4° del artículo 413, hoy 407, del Código de Procedimiento Civil, esto es, el 1° de julio de 1971"*, lo cual se *"justifica porque, en principio, la ley no puede afectar una situación jurídica concreta y consolidada, que ha permitido el ingreso de un derecho al patrimonio de una persona, por*

haberse cumplido todos los supuestos previstos por la norma abstracta para su nacimiento", excepción que "tiene asidero en el respeto a los principios de la buena fe y la confianza legítima, pues, para que una situación jurídica o material abordada de cierta forma en el pasado, que pueden generar razonables expectativas, sea tratada de modo extremadamente desigual en otro periodo, debe existir una causa constitucionalmente aceptable que autorice su variación", (casación civil 10 de septiembre de 2013).

En el caso bajo examen, se tiene que no se acreditaron auténticos actos señoriales que hubiesen colmado el término prescriptivo antes del 1° de julio de 1974, lo que a las claras impide aplicar la excepción discurrida en precedencia; son así las cosas porque los deponentes Avendaño Chingate, Gavilán Parra y Carillo Marcelo no dieron cuenta de esa actividad, tanto sobre los querellantes como sobre sus antecesores, menos cuando la convocante Castró Arévalo refirió que su posesión principió en el año de 2000 y que los demás demandantes anotaron que su señorío comenzó en el año 2006.

En suma, sin otras reflexiones por innecesarias, se dispondrá la íntegra confirmación del fallo de primer grado sin condena en costas por no aparecer generadas.

DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y

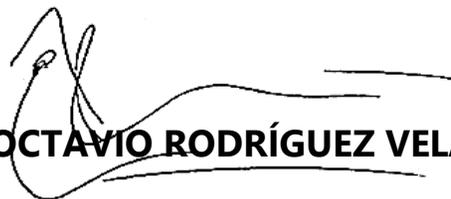
por autoridad de la Ley, resuelve, **CONFIRMAR** la sentencia de fecha y procedencia anotadas.

Sin costas por no aparecer causadas.

Los magistrados,



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

