

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA**
Sala Civil Familia

Ponente Jaime Londoño
Salazar

Bogotá D.C., cinco de febrero de dos mil veintiuno
Referencia: 25899-31-03-002-2010-00283-01
(Discutido y aprobado en sala de decisión de 28 de enero de 2021)

Con arreglo en el procedimiento dispuesto en el Decreto Legislativo 806 de 2020, se decide la apelación interpuesta contra la sentencia de 10 de noviembre de 2020 dictada por el Juzgado 2° Civil del Circuito de Zipaquirá, en el proceso de pertenencia que promovieron Luz Mariana, Javier, Gloria Inés, Gustavo, Franky, Jairo Hernández Garzón y Jaime Hernández Melo contras personas indeterminadas y los herederos, tanto de Mauricio Cuestas como de Alberto Garzón Rodríguez.

ANTECEDENTES

1. Se pidió declarar que los demandantes adquirieron, por el modo de la prescripción extraordinaria, el dominio pleno y absoluto del inmueble ubicado en el predio de mayor extensión, último que se halla enclavado en la vereda Canavita del municipio de Sopó y se

identifica con el folio inmobiliario 176-23485; por igual solicitaron la inscripción de la sentencia en la oficina de registro correspondiente.

Como fundamento de tales súplicas, en lo fundamental, se indicaron los siguientes hechos:

La heredad pretendida se encuentra “*dividida*” en 2 bienes que se denominan San Alberto y Santa Ana que se individualizan con cédulas catastrales diferentes, el primero cuenta con un área de 836m² y el segundo con una zona de 704 m².

Los convocantes poseen el feudo a usucapir desde hace más de 10 años, en consideración a que construyeron sus cercas, porque le realizan mantenimiento, en virtud de que lo explotan económicamente y en razón de que lo han edificado, quienes “*se hicieron a la posesión del predio... en una parte por adjudicación de derechos y acciones de liquidación notarial de su progenitora Ana Dolores Garzón mediante escritura 359 de 9 de agosto de 1996... y la otra parte mediante contrato de compraventa de derechos y acciones a Alberto Garzón Rodríguez mediante escritura 931 de 26 de octubre de 1993 de la Notaría Única de Guatavita*”; y en el escrito de subsanación se enfatizó que los accionados desean sumar el señorío de sus antecesores.

2. El auto admisorio se dictó el 27 de octubre de 2010, providencia que fue notificada vía emplazamiento a los convocados, cuyo curador *ad-litem* contestó sin oponerse

3. El juzgador, vinculó en la actuación a la Agencia Nacional de Tierras para que informara sobre la naturaleza del activo contenido, esto, porque su folio inmobiliario no aparecen titulares de

derechos reales dado que solo describe anotaciones de falsa tradición, entidad que posteriormente informó que “*el bien a usucapir... es un rural de propiedad privada*” porque en su matrícula fue debidamente inscrito un negocio jurídico de compraventa, a saber, el recogido en la escritura pública 138 de 30 de mayo de 1950, “*que conlleva a establecer un antecedente registral de derecho de dominio, cumpliendo con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994*”.

4. Mediante el certificado de defunción militante a folio 222 fue acreditado que el demandante Jaime Hernández Melo falleció el 29 de junio de 2011.

5. *La sentencia.* El fallador conceptuó que la finca contendida se identificó adecuadamente y que puede adquirirse por los senderos de la acción de pertenencia, en consideración a que la ANT calificó que es un inmueble “*rural de propiedad privada*”; sin embargo, desató de modo adverso las pretensiones porque no halló comprobados los actos señoriales indicados en el escrito inicial, pues, en su opinión, los testigos no explicitaron con suficientes detalles circunstanciales que los postuladores del debate y sus predecesores hubiesen acometido señorío sobre la hacienda pretendida durante la década prescriptiva señalada en el libelo, posesión que al aparecer tampoco puede inferirse a partir de los demás medios demostrativos que se hallan condensados en el expediente.

6. *La apelación.* Los convocantes en audiencia expresaron sus reparos concretos estribándolos únicamente en que “*la prueba recaudada respecto de la señora Blanca Lilia Rodríguez fue disiente*”

en advertir que, tanto sus descendientes como ellos, *“ejercieron la posesión durante muchos años del predio que se pretende en pertenencia... este testimonio nos dio luces respecto de los actos posesorio desempeñados... para cumplir con los requisitos establecidos para el término de pertenencia”*.

7. En el traslado dado por este tribunal, los recurrentes esgrimieron que los elementos recopilados, preponderantemente la declaración de doña Blanca Lilia como la inspección acometida sobre el fundo implicado, dan cuenta de su actividad de dueños que a la postre exige que sus súplicas se decidan con éxito, en virtud de que certificaron las construcciones que cada uno de ellos levantó sobre dicha heredad como sus diferentes actos de mantenimiento; asimismo reseñaron que el ejercicio posesorio de sus antecesores, a saber, Ana Dolores Garzón y Alberto Garzón Rodríguez, está comprobado en el infolio, a cuyo dominio se adhieren con fundamento en los documentos escriturarios 931 de 26 de octubre de 1993 y 359 de 9 de agosto de 1996; y anotaron que otro hecho que fuerza conceder sus pretensiones es que ningún tercero concurrió al litigio a desmentir su posesión.

CONSIDERACIONES

La solución de la controversia exige de modo inaugural reseñar 2 acontecimientos esenciales que no fueron objeto de disputa, y con los cuales podrá llevarse a buen suceso la evaluación y resolución de la apelación; a ese respecto se tiene que esos hechos dan noticia de que el activo pretendido en pertenencia está dividido en 2 bienes, a saber, los denominados San Alberto y Santa Ana, y

que los demandantes anhelan sumar la aparente actividad señorial que ejercieron sus antecesores, Ana Dolores Garzón y Alberto Garzón Rodríguez.

Según los recurrentes, la agregación de dominio descrita se ve afianzada con los documentos escriturarios números 931 de 26 de octubre de 1993 de la Notaría Única de Guatavita y 359 de 9 de agosto de 1996 de la Notaría Única de Zipaquirá, actos notariales que, en su orden, hacen ilustración del negocio de compraventa mediante el cual don Alberto entregó al demandante Jaime Hernández Melo el predio San Alberto, y hacen distinción de la sucesión notarial de doña Ana Dolores, en donde a los aquí demandantes les fue adjudicado los derechos y acciones de la heredad nombrada Santa Ana.

El panorama explicado permite advertir que los inconformes al parecer adquirieron el dominio de los 2 feudos que integran la finca a usucapir como consecuencia de 2 actos jurídicos diferentes que, se insiste a riesgo de saturar, están condensados en la compraventa que el actor Jaime Hernández Melo convino con Alberto Garzón Rodríguez y en la actuación mortuoria de Ana Dolores Garzón, a quienes los apelantes relacionaron como sus predecesores en función de corroborar la consabida agregación de posesiones.

De donde y luego de verificar los argumentos de la alzada con observancia en el material recopilado se halla que los testigos Blanca Lilia Rodríguez Cortés y Daniel González fueron los únicos que rindieron declaración, de cuyo dicho no es plausible inferir ni de

modo tangencial que los postuladores del debate durante el plazo prescriptivo invocado, en verdad, vienen desplegando auténticos actos posesorios sobre los 2 bienes que integran el activo contenido en este certamen de pertenencia.

Ese aserto se finca en el hecho de que ambos testigos solo dieron somera cuenta de la existencia de uno de los fundos que componen la hacienda a usucapir, a saber, del denominado Santa Ana que, se memora, cuyos derechos y acciones fueron adjudicados a los actores en la sucesión notarial de Ana Dolores Garzón; son así las cosas porque los declarantes en su exposición únicamente anotaron en términos genéricos que el bien a usucapir pertenecía a doña Ana Dolores y que cuando ella murió pasó a manos de los accionantes, de donde se sigue que la versión de los testigos solo abarca el precitado bien Santa Ana dado que fue el que anduvo en manos de dicha causante; de modo que, su declaración no podría dar cuenta de que los demandantes interactúan en condición de propietarios sobre la totalidad del fundo implicado.

En todo caso, en gracia de discusión de que ambos deponentes hubiesen hecho alusión de la totalidad del activo contenido, se tiene que sus versiones devienen inanes para refrendar la actividad posesoria decantada en el *petitum*, en consideración a que solo en términos genéricos hicieron cita de escasos actos posesorios, empero, no describieron con indicación de los pormenores de tiempo, modo y lugar en que consistió y como vienen desarrollando cada uno de los postuladores del debate el ejercicio señorial descrito en la demanda, esto, atendiendo a que la declarante Blanca Lilia únicamente especificó que los actores, sin

individualizarlos, acometieron una serie edificaciones, reparaciones y pagos de impuestos sobre la finca analizada (entre otras cosas).

A ello cabe agregar, que uno de los declarantes fue preciso en señalar que el “bien” pasó a manos del demandante Jaime Hernández Melo luego del fallecimiento de la finada Ana Dolores, y que cuando aquél murió fue que los otros accionados se convirtieron en sus dueños; respecto de lo cual el testigo Daniel González conceptuó que *“el predio era de Lazaro Garzón y pasó a Ana Dolores Garzón Rodríguez, después de la muerte quedó Don Jaime que era el papa de ellos y el hace 7 o 8 años murió, y ahí los chinos son los dueños”*

De donde se sigue que los hermanos Hernández Garzón solo empezaron a considerarse como propietarios de la heredad de marras desde el óbito de su progenitor, el accionante Jaime Hernández Melo, hecho que a las claras no se erige como un insumo que permita refrendar la posesión señalada en libelo, si en la cuenta se tiene que dicha muerte y creencia de propietarios sobrevino luego de la presentación de la demanda, en consideración a que fue radicada el 26 de julio de 2010 y que ese fallecimiento sucedió el 29 de junio de 2011, según da cuenta el registro de defunción militante a folio 222.

A ello cabe agregar, que las resultas de la inspección como del dictamen realizado en la primera instancia no permiten establecer que los impulsores de la contienda desarrollaron el ejercicio señorial anotado en el escrito inicial, en la medida en que de esos elementos solo podría concluirse que en la hacienda implicada ciertamente se levantaron una serie de construcciones y 7 viviendas

que aparentemente poseen por separado cada uno de los demandantes, de donde puede conceptuarse, en definitiva, que esos insumos son insuficientes para sentenciar que aquéllos detentan el señorío total y mancomunado del feudo contenido por el espacio prescriptivo que exige la ley para adquirirlo por pertenencia, en consideración a que, el dictamen de marras, solo da noticia de la posesión individual que cada uno de los recurrentes al parecer ejerce sobre zonas parciales del bien.

Tampoco los declarantes refirieron el señorío que supuestamente desplegaron los antecesores de los inconformes sobre la heredad pretendida, pues no brindaron ningún particular frente a la interacción posesoria que Alberto Garzón Rodríguez desarrolló en la heredad, y si ello no fuera poco, la agregación de posesiones igualmente devenía estropeada al brillar por su ausencia el vínculo jurídico que entre predecesor y sucesor se exige para encadenar las respectivas posesiones.

Aunque en el plenario obra el instrumento público mediante el cual se liquidó notarialmente la herencia de doña Ana Dolores, donde se menciona al extinto demandante Hernández Melo como su cónyuge y a los hermanos Hernández Garzón como sus hijos, no es éste el documento que sirve de ligamen de las posesiones, dado que *“no es la partición el origen del aludido vínculo de derecho que se hace menester para agregar la posesión del causante”* (casación civil de 8 de febrero de 2002, exp. 6019), consideración que ha forjado la doctrina de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia como una verdadera subregla de derecho, que no como una postura aplicable a un caso aislado, misma que se complementa bajo el postulado

según el cual *“cuando el poseedor pretenda agregar a su posesión la de aquel a quien suceda por un acto entre vivos, debe acreditar un título de carácter traslativo, exigencia que en el evento del vínculo por causa de muerte, queda satisfecha con la prueba de la calidad de heredero” (e-jusdem).*

De donde viene que para certificar que los apelantes eran herederos de Ana Dolores era menester incorporar, no solo el registro civil de defunción de ésta, sino el de matrimonio y nacimiento de aquéllos, todo lo más cuando el legislador ha determinado que es calificada la prueba del estado civil de las personas, siendo tales registros los documentos válidos a tal fin, sin que el trabajo de partición sirva para tener por colmada la reseñada exigencia, según la doctrina uniforme que ha erigido la jurisprudencia nacional.

Lo propio acontece frente a la suma de posesiones que los postuladores anhelaban que se dispensara con su aparente predecesor Alberto Garzón Rodríguez, en consideración a que el contrato aportado para ese menester y que se halla confinado en la escritura pública 931 de 26 de octubre de 1993, solo da reseña de que aquél entregó en compraventa el bien denominado San Alberto (que es uno de los inmuebles que integra el activo a usucapir) al extinto actor Jaime, más no aparecen como beneficiarios de esa enajenación los demás accionantes y, por consiguiente, ese documento no sirve para demostrar el vínculo jurídico necesario para estribar una agregación de señoríos en favor de éstos.

En todo caso, hay que decir que converge una situación de especial valía que impedía desatar con favor las pretensiones planteadas en este decurso, asunto que se erige como impostergable

y el cuál en esta fase de la pugna, aunque no venga debatido, no puede excluirse de revisión dado que se consagra como uno de los elementos estructurales de la acción de pertenencia y, por ende, al tener estricta relación con el buen suceso de la contienda inexorablemente debe ser enjuiciado en esta instancia.

Lo anterior tiene que ver con la ausencia de suficientes insumos que permitan deducir con luminosidad sobre la naturaleza jurídica del predio contendido, en otro términos, que ofrezcan abundante claridad sobre si esa heredad puede ganarse por los causes de la prescripción adquisitiva de domino; son así las cosas porque el juez *a-quo* en función de despejar ese asunto únicamente recopiló un solo dato, a saber, el informe expedido por la Agencia Nacional de Tierras, según el cual, *el bien a usucapir... es un rural de propiedad privada*” porque en su matrícula fue debidamente inscrito un negocio jurídico de compraventa *“que conlleva a establecer un antecedente registral de derecho de dominio, cumpliendo con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994”*.

Síguese, que en el expediente no fue incorporada la certificación especial de pertenencia que en su momento exigía el artículo 407 -numeral 5- del cpc y que ahora requiere el precepto 375 -numeral 5-del cgp, pues únicamente los convocantes anexaron el folio inmobiliario general de la heredad de mayor extensión donde se halla enclavado el bien implicado; omisión que a la postre impide confrontar con rigurosidad sobre la naturaleza jurídica de este bien, si se tiene que el acopio de aquel certificado especial es de capital importancia para ese propósito porque condensa el estudio pormenorizado que el registrador debe cumplir sobre cada una de las

negociaciones, actos jurídicos y anotaciones realizadas sobre el fundo contenido en función de dictaminar sobre la existencia de titulares de derechos reales de dominio.

Respecto de la importancia e idoneidad de dicho certificado para establecer la naturaleza del activo, la Sala de Casación Civil preceptuó que: *“visto lo anterior y de los documentos obrantes ... se infiere que al momento de presentarse la demanda de pertenencia el predio objeto del litigio censurado carecía de registro inmobiliario, y además, 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 un bien privado sino baldío, principalmente por carecer de dueños, por ende, no susceptible de ser adquirido por prescripción adquisitiva”*,(STC9845-2017).

Así, y en virtud de que el certificado de tradición adosado en la causa solo describe leyendas de falsa tradición ha de seguirse, dentro de este juicio, la preceptiva de orden jurisprudencial, según la cual, si *“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.

Lo analizado conlleva a la frustración de la impugnación, sin condena en costas en virtud de que el extremo pasivo está representado mediante curador *ad-litem*.

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

DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil -Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley, resuelve, **confirmar** la sentencia de fecha y procedencia anotadas, sin condena en costas.

Notifíquese,

Los magistrados,

Firmado Por:

**JAIME LONDONO SALAZAR
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 003 CIVIL - FAMILIA DE
CUNDINAMARCA**

**GERMAN OCTAVIO RODRIGUEZ VELASQUEZ
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 004 CIVIL - FAMILIA DE
CUNDINAMARCA**

**ORLANDO TELLO HERNANDEZ
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL**

**TRIBUNAL SUPERIOR SALA 002 CIVIL - FAMILIA DE
CUNDINAMARCA**

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:

**033c23972aa07133e7992a263d9a5718127aaaf3e2d9f1d39f65210
53a2ff659**

Documento generado en 05/02/2021 09:02:52 AM