

Doctor:

JAIME LONDOÑO SALAZAR

Magistrado del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca Sala Civil - Familia

E.

S.

D.

REF. PROCESO DE PERTENENCIA.

RADICADO: 25899-31-03-001-2019-00087-01.

DE: JANETH VELASCO ZAMORANO.

CONTRA: PERSONAS INDETERMINADAS.

En calidad de apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia y en cumplimiento al Auto del once (11) de junio de 2021, notificado en el estado del 15 de junio del mismo año, me permito sustentar el recurso de apelación en los siguientes términos:

La Señora Juez de primera instancia, en sentencia del 31 de mayo de 2021, negó las pretensiones de la demanda por las razones que a continuación se describen, cuyo recurso sustente ante la primera instancia y se reafirma dicha sustentación en los siguientes términos:

Argumentó el Aquo, que el certificado arrimado como prueba documental, no es el exigido en el art. 375 del C.G.P., por no tener inscrito titular de derecho real de dominio al igual que no se encontró explotación económica en el predio. Ante esta aseveración, manifesté mi inconformismo y reitero que si bien es cierto que en el certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, consta que el predio objeto del proceso no tiene inscrito titular de derecho real de dominio, también lo es que dicha certificación por sí sola constituya que por ese solo hecho, deba presumirse que el certificado no reúne los requisitos de la norma en cita y que por ello deba presumirse baldío, ya que como quedó demostrado en el curso del proceso, mi poderdante ha explotado económicamente su parcela por más de 10 años, con ánimo de señora y dueña sin reconocer dominio ajeno y dicha explotación consiste en la realización de diferentes actividades como el cuidado allí de algunos semovientes, el arreglo de cercas, el mantenimiento del prado, del jardín, el pago de impuestos, de servicios públicos y como complemento de ello, la construcción de dos casas de habitación, las cuales se encuentran en buenas condiciones, no están en estado de abandono, al igual que el terreno, como bien se observó en la respectiva diligencia de inspección judicial, en cuyo video se ve el estado de conservación del fundo y las características antes enunciadas, que a todas voces, dan cuenta de que la demandante por varios años, la ha venido explotando económicamente, razón por la cual y para este caso específico, se debe dar aplicación a la excepción del Art. 1 Ley 200 de 1936 modificado por el art. 2 de la Ley 4 de 1973, norma que se encuentra totalmente vigente y que establece:

“Se presume que no son baldíos, sino de propiedad privada, los fundos poseídos por particulares, entendiéndose que dicha posesión consiste en la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica. El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos pruebas de explotación económica pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella. La presunción que establece este artículo se extiende también a las porciones incultas cuya existencia se demuestre como necesaria para la explotación económica del predio, o como complemento para el mejor aprovechamiento de éste, aunque en los terrenos de que se trate no haya continuidad o para el ensanche de la misma explotación. Tales porciones pueden ser conjuntamente hasta una extensión igual a la mitad de la explotada y se reputan poseídas conforme a este artículo.” (negrita propia).

Los requisitos plasmados en dicha norma, se cumplen a cabalidad en el predio de mi mandante, ya que reitero, desde que ella entró en posesión de su predio hasta la actualidad, lo ha venido explotando económicamente, como igualmente lo corroboraron los testimonios de los señores JOSE BELISARIO PACHON SICACHA y VIRGINIA TINJACA RODRIGUEZ quienes al unísono reconocieron como dueña del fundo objeto del proceso a la señora JANETH VELASCO ZAMORANO y que dan fe de ello porque son vecinos del sector donde se ubica la parcela por más de 10 años y que durante todo ese tiempo la han visto realizando diferentes actividades en el mismo, por lo que dichos testimonios deben valorarse y dárseles el valor probatorio porque son personas que conocen la situación del predio por su cercanía y relación de vecindad con la demandante.

La Juez de primera instancia manifestó que se aportó como prueba una licencia de reconocimiento y modificación a construcción existente, de fecha 18 de junio de 2010 y que en dicha licencia se establecía que el área total del predio era de 155.56 M2 y que se entendía entonces que solo sobre esa área en esa época ejercía posesión mi representada. En mi sustentación afirmé que la Juez no valoró de manera adecuada dicha prueba documental, ya que en esa licencia, en el cuadro de características básicas del proyecto, se indica que el área del lote para la época era de 3024 M2 (cuya área para el momento se encontraba desactualizada), que el área actual construida era de 68.24 M2, que el área de ampliación era de 87.32 M2 y que el área total de reconocimiento era de 155.56 M2, de lo que se desprende, que la señora Juez en su decisión, confundió el área de reconocimiento de la construcción, es decir, los 155.56 M2, con el área del lote de terreno, situación que es importante tener en cuenta, ya que fue uno de los argumentos para negar las pretensiones de la demanda, por lo que reitero mi posición en afirmar que la demandante en este asunto, para esa época, no ejercía la posesión solo sobre los 155.56 M2 como erróneamente lo dijo la funcionaria judicial, sino que la ejercía es sobre la totalidad del lote pedido por prescripción, ya que esos 155.56 M2, eran los metros que la Subsecretaría de Planeación del municipio de Sopó, estaba reconociendo como área construida pero ello no quiere decir que por ese solo hecho, la señora Janeth Velasco, no ejerciera la posesión sobre el resto del terreno, ya que la licencia es muy clara en señalar el área del lote sobre la cual se estaba reconociendo el área construida.

El Aquo soportó su decisión de primera instancia, expresando que por haber aportado solo el impuesto predial del inmueble del año 2018, por ese solo hecho se entendía que la demandante solo ejercía la posesión en dicho año. Este argumento se cae de su propio peso, porque el no haber aportado más recibos de pago de impuesto predial, no quiere decir que la señora Janeth no haya ejercido posesión alguna en los años anteriores y posteriores al mencionado año 2018, como bien lo corroboraron los testigos y la misma declaración de parte de la demandante, cuando esbozaron que ella por más de 10 años, ha venido ejerciendo la posesión con ánimo de señora y dueña y que ha realizado diferentes actividades o labores en el predio. La misma demandante informó en su declaración, la forma como adquirió el predio, cuya primera compra de una parte del predio, data del año 1996 (anotación 003 del folio 176-29333), luego otra adquisición en el año 1999 (anotación 007), seguido de otra en el 2002 (anotación 008) y por último, otra compra efectuada en el año 2006 (anotación 010), cuyas escrituras públicas de adquisición, todas fueron aportadas como pruebas documentales, razón por la cual, la manifestación de la juez de conocimiento, con respecto a que solo ejerció posesión en el año 2018, no tiene sustento alguno, porque si ello fuera así, ni las pruebas documentales ni las testimoniales, darían cuenta que mi cobijada lleva mucho mas de los 10 años en su ejercicio posesorio, explotando económicamente el terreno como única dueña del mismo.

La Juez afirma que los testigos escuchados, no son concluyentes del hecho de la posesión y que por ello no les dio el valor probatorio correspondiente. Esta otra aseveración, tampoco se comparte, ya que como lo dije anteriormente, los señores JOSE BELISARIO PACHON SICACHA y VIRGINIA TINJACA RODRIGUEZ, fueron enfáticos en decirle al Señor Juez, que a quienes reconocen como dueña por más de 10 años, es a mi mandante, que es a ella a quien la han visto efectuando y haciéndole mejoras a las construcciones que se encuentran en el inmueble, que ella le paga a una persona para que cuide y mantenga arreglado el lote de terreno, que mantiene cercado, que es ella quien paga los impuestos y los servicios públicos que tiene instalado

el fundo, que nunca han visto que alguien le dispute la posesión, que esa posesión ha sido publica porque ha sido a la vista de toda la comunidad, que ella nunca ha abandonado ese ejercicio posesorio y que ellos dan fe de todo esto porque son vecinos donde se ubica el predio por más de 10 años, por lo que no se entiende el motivo por el cual la señora Juez no valoró adecuadamente esta prueba testimonial y concluyó diciendo que los testigos no eran lo suficientemente concluyentes del hecho de la posesión, cuando son ellos las personas que les consta la situación que se presenta en el inmueble, por estar cerca al mismo y observar a diario la situación que se presenta allí.

En su decisión, la Juez expresó que el predio materia de la litis, no puede adjudicarse por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio porque se presume baldío de conformidad con el artículo 65 de la Ley 160 de 1994 y la respuesta de la Agencia Nacional de Tierras. Ante esta afirmación, manifesté mi inconformismo, el cual reitero en esta sustentación, ya que como lo dije al comienzo de este escrito, el lote de terreno de mi representada no es un bien baldío, porque fue adquirido por medio de actos jurídicos inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria, por lo que se debe tener en cuenta que por lo menos desde hace mas de 42 años, ha estado en manos de particulares, como se refleja en el certificado de tradición, razón por la cual cumple con los requisitos de la excepción de presunción de que no es un baldío, contenida en el Art. 1 de la Ley 200 de 1936 modificado por el art. 2 de la Ley 4 de 1973, norma que se encuentra vigente, Así mismo, Es importante además tener en cuenta, que con respecto a las falsas tradiciones, la circular 05 del 29 de enero de 2018 proferida por la Agencia Nacional de Tierras, determina el lineamiento para la interpretación y aplicación del artículo 48 de la Ley 160 de 1994 en lo referido a la acreditación de propiedad privada sobre predios rurales, la cual consagra lo siguiente:

“cuando estos asientos registrales den cuenta de la figura jurídica de la falsa tradición y la certificación de registro no dé cuenta de la integridad de la historia de propiedad del inmueble que permite establecer el antecedente propio de titularidad plena, pero de la información de instrumentos públicos se evidencie el tratamiento de un predio sometido a régimen privado de propiedad privada, en virtud de los principios constitucionales de buena fe y confianza legítima, salvo acreditación contraria debidamente allegada, se debe afirmar que este inmueble salió del dominio de la nación y en consecuencia está sometido a un régimen privado de propiedad”

De la anterior cita se puede concluir que hay FMI (folios de matrículas inmobiliarias) que en sus asientos registrales contendrán falsas tradiciones en su primera anotación, y en su certificación de predio de la ORIP (Oficina de Registro de Instrumentos Públicos) no se podrá observar la historia integra del inmueble. Sin embargo, estos predios se verán sometidos al régimen de propiedad privada en defensa de los principios constitucionales de buena fé y confianza legítima; los cuales originan, estructuran, articulan el sistema jurídico colombiano. De igual manera, no se puede desmejorar la situación jurídica (actual) del inmueble cuando ha habido personas que han confiado en el tratamiento privado del mismo. Por lo tanto, para acreditar propiedad privada en los procesos judiciales, y en donde se requiera el pronunciamiento de la Agencia Nacional de Tierras, el análisis de la situación jurídica del inmueble debe girar en torno a los principios de buena fe y confianza legítima cuando no se observe la historia integra del inmueble objeto de consulta.

En razón a lo antes expuesto, el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto del proceso, cumple con las previsiones o requisitos determinados en la circular antes mencionada, por lo que para tomar la decisión de fondo en este asunto, se debe tener en cuenta lo manifestado por la ANT en la circular precedente.

En este caso es de gran relevancia, traer a colación la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia que en sentencia STC15887-2017, Radicación n.º 85001-22-08-002-2017-00208-01, M.P. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ del tres (03) de octubre de dos mil diecisiete (2017) reza:

“Ahora bien, tal como lo expresara esta Corporación «no es válido sostener que, ante la ausencia de titulares de derechos reales en el certificado de registro inmobiliario correspondiente, éste tenga que considerarse como baldío, ni tampoco que si la ley autoriza en esas condiciones el inicio del proceso de pertenencia es para que en él se acredite por el actor que se dan las condiciones de los artículos 3o. y 4o. de la Ley 200 de 1936...», y para iniciar el proceso de pertenencia no es indispensable «la existencia de titulares de derechos reales sobre el predio objeto de la pretensión, ni que éste se halle inscrito en el respectivo registro inmobiliario...» (CSJ SC, 31 Oct. 1994, Rad. 4306).

Ahora bien, para desvirtuar aún más los argumentos que conllevaron a la Señora Juez a desestimar las pretensiones de la demanda por considerar que el inmueble se presume baldío, es importante además señalar que el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cundinamarca Sala Civil Familia en sentencia del 09 de noviembre de 2016, radicado 25899-31-03-002-2011-00429-01, en un caso similar al presente, en el cual el predio objeto de la pertenencia no contaba con titulares de derecho real de dominio, revocó una sentencia emitida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá ya que ese Juzgado negó las pretensiones de la demanda por no contar el predio con titulares de derecho real de dominio y alegó que se presumía entonces de naturaleza baldía, argumento que desvirtuó el Tribunal mediante la mencionada sentencia la cual reza:

(...) “De entrada se debe advertir que la jurisprudencia nacional ha sido enfática en indicar que la ausencia de titulares de derechos reales de dominio no impide la puesta en marcha e incluso, el éxito de la acción de pertenencia, pues tal dato solo tendría efectos respecto a la integración del contradictorio, teniendo en cuenta que si no figuran titulares la contienda deberá dirigirse contra personas indeterminadas; véase al respecto como la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, tiene dicho que no es válido sostener que, ante la ausencia de titulares de derechos reales en el certificado de registro inmobiliario correspondiente, éste tenga que considerarse como baldío, ni tampoco que si la ley autoriza en esas condiciones el inicio del proceso de pertenencia es para que en él se acredite por el actor que se dan las condiciones de los artículos 3° y 4° de la ley 200 de 1936. Como se sabe, con ese certificado se persigue únicamente la integración del litis consorcio necesario, pero jamás que sirva de prueba de la calidad de propiedad privada que tiene el inmueble; entonces, si en él no aparece titular alguno de derecho real, la demanda sencillamente no tiene por qué estar dirigida contra una persona en particular, pero de allí no puede colegirse que como el bien no es de propiedad privada la pretensión tenga que ser, por fuerza, desestimatoria, pues si así fuera al legislador le hubiera bastado consagrar desde un principio el rechazo o la ineficacia de la demanda en aquellos casos en que no apareciese titular de derecho real en el certificado del registrador.

Panorama que pone al descubierto que si bien la no constancia de tales sujetos en el certificado inmobiliario podría generar dudas respecto de la naturaleza del fundo, lo cierto es que de tajo no puede imponerse tal presunción, ya que “suponer la calidad de baldío solamente por la ausencia de registro o por la carencia de titulares de derechos reales inscritos en el mismo, implica desconocer la existencia de fundos privados históricamente poseídos, carentes de formalización legal, postura conculcadora de las prerrogativas de quienes detentan de hecho la propiedad de un determinado bien”. Es por eso que no puede triunfar en la temática tal postulado, máxime cuando el expediente refleja actos que, de forma indiciaria, revelan la condición privada del inmueble de mayor extensión, como son la edificación de las casas plantadas en los reseñados lotes, cuya acreditación se corroboró en la inspección, las fotografías militantes a folios 210 a 236 y el dictamen que con notoria claridad señala “las especificaciones y acabados de la construcción” de cada vivienda, con destinación de habitación de sus moradores” (...)

La anterior situación se pone de conocimiento para que el Honorable Tribunal al momento de emitir decisión de fondo del presente recurso, tenga en cuenta que ya hubo un pronunciamiento judicial del Tribunal respecto a un

DANIEL MALAVER – ASESORIAS JURIDICAS INTEGRALES

Oficina: Calle 4 N° 4-20 Cogua Cundinamarca
e-mail: danma0129@gmail.com Tel: 3138094260
NIT: 80542285-9

predio con exactamente las mismas características que el predio de mi representada y en esa decisión quedó plenamente establecido que el predio es de naturaleza privada, así en el certificado especial de tradición se certifique que carece de titulares de derecho real de dominio.

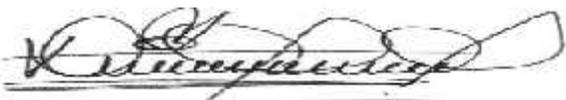
Esta manifestación del Tribunal es de gran importancia porque coincide con los mismos hechos que generaron que la Señora Juez de conocimiento dentro del presente asunto, afirmara que por carecer de titular de derecho real de dominio, el bien inmueble debe presumirse un bien baldío, dándole la razón a la Agencia Nacional de Tierras, argumento que se desvirtúa por lo dicho por ese Alto Tribunal ya que ese despacho judicial afirmó que esta situación no impide que una persona pueda ganarse un predio por el modo de la prescripción extraordinaria de dominio.

Nótese que la sentencia antes descrita, emitida por el Tribunal, es posterior a la sentencia T-488 de 2014 y a la sentencia T-548 del 11 de octubre de 2016 de la Corte Constitucional, que cita generalmente la Agencia Nacional de Tierras para determinar la naturaleza jurídica de un predio, razón por la cual, los argumentos esgrimidos por dicho Tribunal, deben tenerse en cuenta para revocar la decisión del Juzgado de conocimiento, ya que es un precedente judicial emitido sobre un inmueble de mayor extensión que cuenta con las mismas características del predio de la demandante en este asunto.

De la anterior jurisprudencia se colige y se reitera que el predio de mi representada es de propiedad privada y que no solo por el hecho de no tener titulares de dominio, se debe presumir un predio de naturaleza baldía.

Por todo lo antes expuesto y reiterando que se logró probar el ejercicio posesorio de mi representada por más de diez años, que esa posesión la ejerce con ánimo de señora y dueña, que el predio es susceptible de ganarse por el modo de la usucapión, que mi mandante explota económicamente su parcela, que el ejercicio posesorio es y ha sido público, pacífico e ininterrumpido por el término señalado en la Ley 791 de 2002, que ninguna persona se opuso a las pretensiones de la demanda ni acudió al proceso a alegar mejor derecho que el que tiene la demandante, solicito a los Señores Magistrados, se profiera sentencia en la cual se revoque la decisión de primera instancia y en su lugar se accedan a todas y cada una de las pretensiones de la demanda en la forma descrita en el libelo demandatorio.

Cordialmente,



HECTOR DANIEL MALAVER MONTAÑO

C.C. 80.542.285 DE ZIQAQUIRA

T.P. 216.693 DEL C.S.J.

Email: danma0129@gmail.com

RV: MEMORIAL SUSTENTACION RECURSO APELACION PERTENENCIA 25899-31-03-001-2019-00087-01

Secretaria Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca - Seccional Bogota
<seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 22/06/2021 9:04

Para: Diana Marcela Diaz Muñoz <ddiazmun@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Deisy Lorena Pulido Chiguasuque <dpulidoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (67 KB)

MEMORIAL PERTENENCIA 2019-00087 MEDIANTE EL CUAL SE SUSTENTA RECURSO DE APELACION ANTE EL TRIBUNAL.pdf;

De: Secretaria Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca - Seccional Bogota
<seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: martes, 22 de junio de 2021 9:03 a. m.

Para: Daniel Malaver Asesorías Jurídicas Integrales <danma0129@gmail.com>

Asunto: MEMORIAL SUSTENTACION RECURSO APELACION PERTENENCIA 25899-31-03-001-2019-00087-01

BUENOS DÍAS, TENGA EXCELENTE DÍA.

Estimado usuario su petición ha sido recibida y registrada en el sistema, en consecuencia, se revisará para darle el trámite que corresponda, esto dentro del respectivo término judicial (**DÍAS HÁBILES DENTRO DEL HORARIO DE 08:00AM A 1:00 P.M. Y DE 2:00 P.M. A 05:00PM**)

De: Daniel Malaver Asesorías Jurídicas Integrales <danma0129@gmail.com>

Enviado: martes, 22 de junio de 2021 8:40 a. m.

Para: Secretaria Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca - Seccional Bogota
<seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: SUSTENTACION RECURSO APELACION PERTENENCIA 25899-31-03-001-2019-00087-01

Cordial saludo

Adjunto memorial mediante el cual se sustenta el recurso de apelación del proceso de pertenencia **25899-31-03-001-2019-00087-01**.

Gracias.

--

Daniel Malaver
Asesorías Jurídicas Integrales
Abogado Titulado
Oficina: Calle 4 N° 4-20 Cogua Cundinamarca
C.P. 250401
Tel: +57 (1) 3138094260