

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., siete de diciembre de dos mil veintiuno
Referencia: 25286-31-001-2012-00945-01

Se decide la apelación interpuesta contra la sentencia anticipada de 10 de agosto de 2020 dictada por el Juzgado Civil del Circuito de Funza, en el proceso de pertenencia que promovió Efraín Calderón Balsero contra Lucas José Calderón Balsero, Juana Purificación Balsero, Efraín Calderón, Etelvina, Adelina Calderón Balsero, Graciela Balsero, Lucas Alfonso Calderón García, Esperanza, Juan Pablo, César Yiovani Calderón García y personas indeterminadas.

ANTECEDENTES

1. Se pidió declarar que el demandante adquirió, por el modo de la prescripción extraordinaria, el dominio pleno y absoluto del "*bien lote de terreno*" ubicado en la vereda de Pueblo Viejo del municipio de Cota, fundo que hace parte del inmueble de mayor extensión denominado San Antonio que cuenta con un área aproximada de 9.060m²; por igual se solicitó la inscripción de la sentencia en la oficina de registro correspondiente.

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

El Juzgado Promiscuo Municipal de Cota mediante la sentencia de 17 de septiembre de 1997 dictada, dentro del proceso de sucesión 1997-34345, adjudicó al convocante la tercera parte del predio de mayor superficie, calenda desde la cual aquél se posesionó en el fundo de menor superficie reclamado en esta instancia y de contera su señorío asciende a 16 años, cuya posesión ha sido pacífica, ininterrumpida y sin clandestinidad.

En escrito inicial se detallaron los contornos, tanto del activo que actualmente ocupa el postulador del debate como del denominado San Antonio, último que se encuentra registrado en la Oficina de Instrumentos públicos de Bogotá -Zona Norte-. Y como anexos se acopió el certificado de tradición -genérico- de este último bien.

2. El auto admisorio se dictó el 17 de abril de 2013, providencia notificada a los convocados y al curador *ad litem* de las personas indeterminadas, quienes guardaron silencio.

3. El juzgador, solicitó al demandante el certificado especial de pertenencia de la heredad de mayor superficie y, además, requirió a la Agencia Nacional de Tierras para que informara acerca de la naturaleza jurídica de aquél bien, documento e informe que ulteriormente fueron incorporados en el expediente.

4. *La sentencia.* El fallador de modo anticipado clausuró la contienda con fundamento en el numeral 4° del precepto 375 del Código General del Proceso, esto, en virtud de que presumió que el fundo de mayor superficie involucrado en este certamen es baldío, premisa que fundamentó en el certificado especial de pertenencia aportado, en consideración a que ese legajo establece que ese activo

adolece de registros de propiedad privada, decisión que emitió sin haber agotado las audiencias de los artículos 372 y 373 de la Ley 1564 de 2012.

5. *La apelación.* El demandante anduvo en desacuerdo con lo resuelto en la primera instancia, pues, en su opinión, el plenario se encuentra guarnecido con suficientes elementos de juicio que con sincronía detallan que la heredad implicada es privada y de contera puede adquirirse por el sedero del proceso de pertenencia; sostuvo que el examen que cumplió el juez sobre la naturaleza jurídica del bien no es concluyente, como además ignora que en el expediente militan documentos escriturarios de capital importancia que, en su sentir, patentizan antecedentes registrales de propiedad privada y aludió que el fondo reclamado no cuenta con matrícula inmobiliaria por motivo de que se halla ubicado en uno de mayor superficie que si la tiene.

CONSIDERACIONES

Ciertamente el legislador en el inciso 2° del numeral 4° del artículo 375 del Código General del Proceso autoriza la terminación anticipada del litigio de usucapión cuando existe certera evidencia que conlleve a presumir como baldío el activo reclamado, canon que respecto de lo cual erige que *" el juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación"*.

En el presente asunto hay lugar a conceptuar que no se cuentan con suficientes elementos de juicio que a la postre permitan sentenciar sin equívoco acerca de la naturaleza jurídica del fondo pretendido en usucapión, de donde sigue que no resultaba procedente finalizar la pugna como lo hizo el juez, menos cuando el análisis cumplido sobre las probanzas recaudas otorga duda en punto a ese preciso particular.

Si se miran bien las cosas podría deducirse *prima facie* que la heredad contendida es privada, en consideración a que el **certificado de tradición** que rige el inmueble de mayor superficie, el cual fue aportado con la demanda, únicamente registra anotaciones de derechos reales y, en consecuencia, ello descartaría la presunción de bien baldío concretada en la primera instancia.

No obstante, las leyendas de derechos reales del folio inmobiliario riñen con lo conceptuado en el certificado especial de pertenencia -incorporado en el curso de la controversia-, esto, atendiendo a que el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, refirió que aquel "*folio de matrícula publicita 13 anotaciones y de acuerdo al estudio realizado ... se determina la inexistencia de pleno dominio o titularidad de derechos reales*".

Esa pugna, como es natural, exigía que la autoridad de primer grado procediese a cumplir averiguaciones adicionales y concluyentes en función de inquirir con contundencia acerca de la naturaleza jurídica del bien contendido, empero, esa evaluación no la enalteció y de contera ello constituye valladar para predicar anticipadamente que el activo a usucapir puede presumirse como baldío.

Hay que advertir que la Agencia Nacional de Tierras mediante el comunicado militante a folio 116 y 117 informó que la heredad reclamada no era rural y, en consecuencia, no se hallaba habilitada para conceptuar sobre su naturaleza jurídica, entidad que, en todo caso, advirtió al enjuiciador que dicho abordaje lo debía cumplir *“la Alcaldía de Bogotá que es la entidad responsable de realizar la administración de predio urbanos”*.

Empero, el juez no requirió a la Alcaldía de Bogotá para que, dentro del marco de sus competencias, rindiera informe acerca de la naturaleza jurídica del activo disputado, esto, muy a pesar de que puede dar concluyente información sobre ese puntual por ser la administradora de los predios urbanos que tiene bajo su competencia, omisión que a la postre también elimina la posibilidad de sentenciar de inicio si es viable o no adquirir el fundo implicado por la senda de la prescripción extraordinaria de dominio activada.

Lo analizado conlleva a revocar -mediante auto- la sentencia anticipada impugnada, esto, en función de que el juez agote las etapas procesales de rigor y, dentro de la sentencia y con acopio en los informes e insumos necesarios, deduzca de fondo acerca de los elementos axiológicos de la acción de pertenencia, preponderantemente el discurrido en precedencia.

RESUELVE

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, resuelve:

Primero. Revocar la sentencia anticipada apelada para que, en su lugar, el juez sentencie el litigio conforme lo dicho en las consideraciones.

Segundo. Una vez cobre ejecutoria esta decisión devuélvase el expediente a la oficina de origen.

Tercero. Sin condena en costas por no aparecer causadas.

Notifíquese,

Firmado Por:

**Jaime Londono Salazar
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Cundinamarca - 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: **a6a4e2d4cf66ab3d94e15df236e69ec7d7f844824980c5f39ff855774e39147b**

Documento generado en 07/12/2021 09:33:26 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>