

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., Dieciocho De julio de dos mil veintitrés

REF: RAD: Pertenencia No. **11001310341201800207 00**

Demandante: **LUIS EDUARDO MORA VILLALOBOS**

Demandados: **AGUEDA PRIETO DE TORROLEDO y otros**

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

ANTECEDENTES

Mediante apoderado judicial, LUIS EDUARDO MORA VILLALOBOS demandó por los trámites del proceso declarativo de PERTENENCIA a AGUEDA PRIETO DE TORROLEDO, FRANCISCO ENRIQUE DE TORROLEDO, ISMAEL TORROLEDO, ANGEL PATRICIO TORROLEDO y ANA LUCÍA TORROLEDO y PERSONAS INDETERMINADAS para que en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se acceda a las siguientes

PRETENSIONES

1. Se declare que el demandante adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria, el dominio del inmueble situado en la Carrera 32 No. 38 B-13 Sur, interior 1, barrio inglés de Bogotá, sin folio de matrícula inmobiliaria, cuya descripción y linderos aparecen consignadas en la demanda.
2. Que como consecuencia de la declaración anterior, se ordene la creación de folio de matrícula inmobiliaria inscripción de dicho fallo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

HECHOS

Para fundamentar las pretensiones, narra el libelo que el bien inmueble objeto de la presente acción está ubicado en la Localidad 18 Rafael Uribe Uribe; que no cuenta con matrícula inmobiliaria individual; que por tanto, no se cuenta con escritura pública ni con certificado de tradición y libertad por lo cual no es posible determinar los titulares de dominio, por lo cual, la demanda se instaura contra los poseedores inscritos, según el certificado de cabida y linderos de posesión, emitido por catastro Distrital: AGUEDA PRIETO DE TORROLEDO, FRANCISCO ENRIQUE DE TORROLEDO, ISMAEL TORROLEDO, ANGEL PATRICIO TORROLEDO y ANA LUCÍA TORROLEDO.

TRÁMITE PROCESAL

En cumplimiento a lo ordenado por el superior, la demanda fue admitida y se dispuso el pertinente traslado a la parte demandada por el término de veinte días, así como el emplazamiento de que trata el artículo 407-6 Ibídem.

Los demandados y demás personas indeterminadas fueron representadas por CURADOR AD LITEM, quien en tiempo contestó la demanda sin proponer excepciones.

Trabada así la relación jurídica procesal, se celebró la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, en donde se recepcionó el interrogatorio al demandante.

- Declaración del demandante LUIS EDUARDO MORA VILLALOBOS: Señaló que el inmueble se tenía anteriormente funcionando como parqueadero. Allí habitaban también los demandados a quienes adquirió la posesión; que le hicieron entrega del predio a mediados del 2011; que desconoce las mejoras que pudieron haber hecho los demandados al predio; que él construyó 3 pisos en el predio, sin que nadie se opusiera; incluso consultó en la Alcaldía, donde le manifestaron que no había problema en construir al fondo del predio; que paga impuestos del predio normalmente; que nadie le ha reclamado mejor derecho sobre el inmueble; que hoy destina el inmueble para parqueadero y oficinas de una empresa de grúas que tiene.

Acto seguido se decretan pruebas, teniendo las documentales aportadas por la parte actora, el interrogatorio al demandante y se decreta la práctica de testimonios a decepcionarse en la audiencia de instrucción y juzgamiento. Se ordena oficiar. A continuación, se practicó la inspección judicial con intervención de perito.

Se llevó a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento donde se recibieron los testimonios, se interrogó al perito y se escucharon alegatos de conclusión.

CONSIDERACIONES:

PRESUPUESTOS PROCESALES:

Se observa que, en este proceso, concurren cabalmente los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, que permiten emitir sin dilación fallo de mérito, bien sea accediendo o negando los pedimentos de la demanda.

No se observa causal que invalide todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos gobernadores de esta clase de procesos.

PROBLEMA JURÍDICO Y CASO CONCRETO

Corresponde al Despacho establecer, si el bien inmueble objeto de controversia es susceptible de ser adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, a través del trámite dispuesto por el artículo 375 del C.G.P.

De entrada, se advierte que el cuestionamiento se resuelve negativamente, por las razones que se explican a continuación:

Para que opere la prescripción adquisitiva de dominio (C. Civil, art. 2518), deben confluir tres elementos esenciales. Son: (i) que el bien objeto de usucapión esté debidamente identificado y sea objeto de prescripción; (ii) que el bien haya sido poseído por el prescribiente durante el tiempo legalmente exigido; y (iii) que la posesión (Ánimo de señor y dueño), sea pública, pacífica e ininterrumpida (C.C., art. 2512).

Sobre el primer requisito debe decirse, que el artículo 762 del C. Civil establece la necesidad de determinar el bien que se va a usucapir. Para el caso de los inmuebles, tal determinación corresponde a la especificación de sus linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que lo identifiquen (C.G.P., art. 83), que, en el caso del proceso de declaración de pertenencia, serán posteriormente verificables en la Inspección Judicial o demás pruebas que sobre el caso se decreten y practiquen (C.G.P., art. 375).

Y que son objeto de prescripción todas las cosas corporales apropiables, raíces o muebles; y todos los derechos reales, con excepción del de hipoteca y prenda,

entre otros (C. Civil, art. 2518). Excluyéndose la posibilidad de obtener por vía de prescripción adquisitiva los bienes de uso público (C.Civil, art. 2519), los bienes fiscales (C.G.P, art. 375, num. 4º) y los baldíos (C.Civil, arts. 674 y 675.)

Frente a este último aspecto, guarda relevancia que el artículo 375 del C.G.P. en su numeral 5º exige que con la demanda se acompañe un certificado del registrador de instrumentos públicos, el cual, no solo sirve para el propósito de establecer sobre quienes recaen derechos reales principales sujetos a registro como expresamente lo señala la norma, sino, además, como lo ha explicado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia¹:

“4). Es medio probatorio para determinar si el predio existe realmente en el mundo jurídico, e indagar por parte del juez, la naturaleza jurídica para estimar si es susceptible de ser ganado por prescripción” Subraya fuera del texto original.

Descendiendo al caso en concreto, se encuentra que el demandante busca se declare que por vía de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, adquirió el bien inmueble ubicado en la Carrera 32 No. 38 B-13 Sur Interior 1, Barrio Inglés de Bogotá D.C., delimitando sus linderos con los vistos en un certificado emitido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, e indicando que el bien “no cuenta con matrícula inmobiliaria individual...no se cuenta con escritura Pública ni con certificado de Tradición y Libertad” (PDF 03).

Para el efecto, la parte actora aportó un certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, en el cual el Registrador Principal indicó frente al citado inmueble que: “No fue posible establecer matrícula inmobiliaria individual, ni de mayor extensión, que identifique el inmueble objeto de solicitud. Razón por la cual NO aparece ninguna persona como titular inscrita de derecho real principal de dominio. En consecuencia, no se acredita el lleno de los requisitos exigidos en el inciso primero y numeral 4º del artículo 375 del C.G.P. (bien privado), advirtiéndose que se puede tratar de un bien de naturaleza baldío o fiscal”. Subraya fuera del texto original (PDF 02).

De este certificado se puede extractar sin mayor esfuerzo, que el bien inmueble en controversia no tiene antecedentes registrales de ningún tipo; que no hay certeza de si es de naturaleza privada; y que más bien existen indicios de que puede ser baldío o fiscal.

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC3271-2020 del 7 de septiembre de 2020, dentro del Expediente 50689-31-89-001-2004-00044-01.

Con el fin de recaudar más información sobre la naturaleza jurídica del bien inmueble objeto de controversia, se libraron los oficios ordenados por el numeral 6° del artículo 375 del C.G.P.², encontrándose como respuestas pertinentes, las siguientes:

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, informó que consultado el bien inmueble en controversia en el Sistema Integrado de Información Catastral, “se encuentra incorporado en los archivos catastrales con el destino económico 23-Comercio Puntual, tipo de propiedad 06-Particular” (PDF 10).

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, señaló que el inmueble: “...no se encuentra incluido como bien de uso público o fiscal en el Registro Único del Patrimonio Inmobiliario del Sector Central del Distrito Capital” a cargo de esa entidad, resaltando que cada entidad Distrital tiene su propio Sistema a cargo (PDF 47).

El Instituto Distrital de Turismo informó, que consultadas sus bases de datos, el inmueble “NO es propiedad del IDT, ni hace parte de los bienes administrados por la Subdirección” (PDF 77).

No obstante, cierto es que dentro del proceso de pertenencia, la calificación jurídica de si un bien es privado o baldío, es propia del juez con base en la certificación que emita el registrador de instrumentos públicos correspondiente, independientemente de las acotaciones que puedan hacer al respecto las demás autoridades, como quiera que no está dentro de la órbita de las funciones de tales funcionarios, llevar el registro de la propiedad inmobiliaria, ni mucho menos definir, cuales bienes son de propiedad privada, cuáles de propiedad de entidades públicas y cuales son baldíos, pues ninguna norma del derecho positivo les otorga dichas funciones, ni mucho menos, que certificaciones en tal sentido deban ser acogidas por los jueces con carácter irrestricto dentro de los procesos de pertenencia.

Con todo, revisados además el dictamen pericial rendido a PDF 41, oídas las etapas de las audiencias decretadas en el plenario, y lo verificado en la respectiva inspección judicial (VIDEO 33, 51 y 54 y PDF 34 y 55), no se logra concluir de manera certera y fehaciente que el bien a usucapir sea de propiedad privada, impidiendo cumplir uno de los requisitos de los artículos 2512 y 2518 del Código Civil, este es, que el inmueble sea susceptible de prescribir.

² “En el caso de inmuebles, en el auto admisorio se ordenará informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (Incoder), a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para que, si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones”.

Tampoco se construye con las pruebas practicadas, hecho indicador alguno que lleve al Despacho a concluir que el bien inmueble es de naturaleza privada, pues hacerlo con lo visto en el expediente, implicaría dar a las pruebas practicadas un alcance procesal diferente al asignado por la Ley, y terminar en un falso silogismo que resuelva equivocadamente el fondo de la controversia.

Al respecto, ha dispuesto la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia³, que:

“Tiene dicho la Sala sobre este medio probativo que: “Naturalmente, **los indicios por sí mismos carecen de entidad**, como que a partir de algo conocido y por virtud de una operación apoyada en las reglas de la lógica y en las máximas de experiencia, se establece la existencia de una cosa desconocida. **Por eso, si del hecho indiciario no se tiene un convencimiento pleno, la deducción viene a ser ‘contraevidente’, siendo menester determinar la proximidad entre el ‘factum probandum y el factum probans’**, tanto ‘más ceñida a la lógica y a las máximas de la experiencia se vea la inferencia, mayor será la significación probatoria del indicio’ y, por consiguiente, la concurrencia o simultaneidad de inferencias o conclusiones diversas generan duda y restan mérito al indicio”. (Resaltado fuera de texto). (Cas. Civ. Sentencia de 12 de marzo de 1992), (Cas. Civ. 30 de junio de 2008, expediente No 1998 00363)”.

Menos aún cabe la presunción (acto sustancialmente diferente al indicio), de que el bien inmueble de la controversia sea de naturaleza privada, por las razones que se explican a continuación:

Si bien el artículo 1° de la Ley 200 de 1936 establece que se presume que no son baldíos, sino de propiedad privada los predios poseídos por particulares acompañados de explotación económica, y el artículo 2° de la misma Ley señala que se presumen baldíos los predios rústicos no poseídos en la forma del Artículo anterior, ha indicado la Corte Constitucional⁴ que tales preceptos no pueden interpretarse de forma restrictiva y literal, pues, al hacerlo, incurre el Juez de Conocimiento en un defecto sustantivo que ocasiona no fallar en derecho.

En efecto, a voz de la Corte Constitucional:

“Si se observan estas normas de forma literal y sin atender a una interpretación sistemática, sería evidente que todo bien inmueble poseído con fines de explotación económica es de carácter privado. Sin embargo, tal y como lo ha reconocido la sentencia T-488 de 2014 y como lo destacan en sus conceptos la Defensoría del Pueblo y el Observatorio de Restitución de Tierras, es necesario acudir a otras normas del ordenamiento para realizar

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 10 de abril de 2013, dentro del Expediente 11001 31 03 043 2006 00782 01.

⁴ Corte Constitucional, Sentencia T-548 de 2016, ratificada con la Sentencia SU-288 de 2022.

una labor de hermenéutica jurídica aceptable y acorde con el ordenamiento constitucional y legal.

...

En consecuencia, el mismo sistema jurídico ha reconocido la existencia de dos presunciones, una de bien privado y otra de bien baldío, que pareciesen generar un conflicto normativo. No obstante, cuando se analizan de forma sistemática permiten entrever la interpretación adecuada ante la cual debe ceder nuestro sistema jurídico". Subraya fuera del texto original.

En posterior sentencia dictada sobre el caso en particular, la Corte Constitucional⁵ señaló sobre el especial ejercicio interpretativo, que:

"[E]l juez debe llevar a cabo una interpretación armónica de las diferentes normas existentes en torno a tan específico asunto..., sin desconocer que existe una presunción iuris tantum en relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de propietario privado registrado, pues tal desconocimiento lo puede llevar a incurrir en un defecto sustantivo por aplicar una regla de manera manifiestamente errada, sacando la decisión del marco de la juridicidad y de la hermenéutica jurídica aceptable" (subrayado fuera de texto)".

Y, en diferente Sentencia, el Máximo órgano Constitucional⁶ señaló, que:

"124. Como resultado de las sub-reglas jurisprudenciales analizadas en la parte motiva de esta providencia, observa la Sala lo siguiente:

...

(f) Los jueces civiles en el trámite de los procesos de pertenencia tienen el deber de hacer una interpretación sistemática del conjunto de disposiciones constitucionales y legales que integran el sistema de baldíos, a fin de que salvaguarden las tierras que pertenezcan a la Nación.

(g) La ausencia o carencia de antecedentes registrales o registro de titular de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria, configuran la presunción legal de que el bien es baldío, aunado al hecho de que la demanda se presenta contra personas indeterminadas.

(h) Es condición necesaria para activar la competencia del funcionario judicial, la definición de la naturaleza jurídica del bien inmueble. No está dado iniciar un proceso de pertenencia cuando existen dudas respecto de la calidad del bien, se debe definir si es baldío o de derecho privado.

..."

Así, puede decantarse de lo traído, que cuando existe incertidumbre sobre la naturaleza del bien pedido en pertenencia, lo debido es que el Juez: (i) comience por interpretar armónica y sistemáticamente las normas que regulan los bienes baldíos, con el fin de salvaguardar los bienes que pertenezcan a la Nación; (ii) tenga en cuenta que ante la falta de antecedentes registrales, opera la presunción legal de que el respectivo bien es baldío; y (iii) defina si el bien es de derecho privado o baldío, con el fin de activar la competencia para conocer sobre el respectivo proceso de pertenencia.

⁵ Corte Constitucional, Sentencia T-549 de 2016.

⁶ Corte Constitucional, Sentencia T-727 de 2016.

Aplicando en el sub-lite el hilo interpretativo fijado por vía Constitucional, surge necesario mencionar que a la luz de lo dispuesto en el artículo 675 del Código Civil, “Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño”, y conforme el artículo 44 del Código Fiscal Ley 110 de 1912: “Son baldíos, y en tal concepto pertenecen al Estado, los terrenos situados dentro de los límites del territorio nacional que carecen de otro dueño, y los que habiendo sido adjudicados con ese carácter, deban volver al dominio del Estado, de acuerdo con lo que dispone el Artículo 56”. Subraya fuera del texto original.

A su vez, el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, señala 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”.

La anterior norma fue indagada ante la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado⁷, Corporación que explicó sobre sus alcances, que:

“...se supera el escollo de su posible inconstitucionalidad, pues si bien la titularidad en la propiedad de los baldíos es de la Nación, cuando la ley ordena integrar a los planes de ordenamiento territorial los bienes inmuebles baldíos comprendidos dentro de los límites urbanos, y dispone que "pertenecerán" a los municipios y distritos para que realicen las finalidades propias de esos planes, es claro entonces que el legislador los apropió y destinó con una finalidad específica, cumpliendo así el mandato del artículo 150–18 de la Constitución Política que le ordena al Congreso expedir las normas sobre "apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías." La mayor autonomía municipal que la constitución actual otorgó a estas entidades, se ve realizada con la entrega de la adjudicación de los baldíos a los distritos y los municipios”. Subraya fuera del texto original.

Resulta entonces de lo anterior, que aun cuando la parte actora manifieste ejercer sobre el predio en controversia actos de señor y dueño por determinado tiempo, y explotarlo económicamente al punto de que allí funciona una empresa de su propiedad, estas circunstancias no son suficientes para aplicar la presunción de bien privado del artículo 1° de la Ley 200 de 1936, ya que por no estar el bien en el Registro de Instrumentos Públicos no se puede identificar un propietario específico, y conforme los artículos 675 del Código Civil y 44 del Código Fiscal, son baldíos y pertenecen al Estado los bienes que “carecen de dueño”.

⁷ Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, Concepto C.E. 1592 del 4 de noviembre de 2004.

La anterior interpretación guarda total correspondencia con la normatividad y jurisprudencia citada en líneas anteriores, en la medida que ante la falta de certeza de que el bien es privado y la aplicación de las normas de los terrenos baldíos, se salvaguardan las tierras de la Nación y sus respectivos fines Constitucionales; permite afirmar que en lugar de ser privado, existen indicios suficientes para establecer que el inmueble pedido en pertenencia puede tratarse de un bien baldío; y que, por tanto, el bien requerido por el demandante es imprescriptible a la luz de lo dispuesto en el artículo 2519 del Código Civil, no pudiéndose adquirir por la vía de la prescripción adquisitiva de dominio.

Es importante resaltar frente a la naturaleza jurídica del bien inmueble en controversia, que la parte actora descuidó la carga demostrativa que le corresponde como lo impone el artículo 167 del C.G.P., centrando su defensa en los demás requisitos para obtener la prescripción relativos a la posesión y el paso del tiempo, omisión que no se puede pasar por alto, pues al respecto fue clara la Corte Suprema de Justicia al concluir, que⁸:

“Al Juez no le basta la mera enunciación de las partes para sentenciar la controversia, porque ello sería tanto como permitirles sacar beneficio del discurso persuasivo que presentan; por ende, la ley impone a cada extremo del litigio la tarea de traer al juicio de manera oportuna y conforme a las ritualidades del caso, los elementos probatorios destinados a verificar que los hechos alegados efectivamente sucedieron, o que son del modo como se presentaron, todo con miras a que se surta la consecuencia jurídica de las normas sustanciales que se invocan”.

Igualmente, que el Juez ordinario no es el competente para resolver sobre los derechos de propiedad que se aleguen frente a bienes considerados como baldíos, ya que para estos lo procedente es pedir la adjudicación ante el Ente territorial respectivo.

Así, con fundamento en todo lo anterior, no queda otra vía que negar las pretensiones de la demanda, comoquiera que no se acreditó que el bien requerido sea es prescriptible, y, por tanto, que pudiera adquirirse por la vía de la prescripción adquisitiva de dominio.

DECISIÓN:

Congruente con lo expuesto, el JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

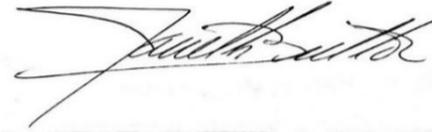
⁸ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 25 de mayo de 2010, dentro del Expediente 23001-31-10-002-1998-00467-01.

RESUELVE:

PRIMERO: Negar las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: Sin costas por no encontrarse acreditada su causación.

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Janeth Britto', written over a faint rectangular stamp or watermark.

**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO
JUEZ**