



Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá

Bogotá, abril diecinueve (19) de dos mil veintidós (2022)

Pertenencia. 110014003004-2017-00372-00.

Agotado el trámite que le es propio a la instancia, procede el despacho a pronunciarse de fondo sobre las pretensiones de la demanda, tal como lo anunció en la audiencia efectuada el 9 de marzo de 2022, y en el término allí descrito, previo lo siguientes:

1. Antecedentes.

Actuando a través de apoderado judicial, la demandante Dolores Úsuga Tuberquia presentó demanda verbal especial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en contra de José Ignacio Lizarazo Díaz, Efraín Mancera Alvarado, Ascensión Romero de Mancera, Visitación Soler Garzón y demás Personas Indeterminadas, apoyada en los siguientes,

2. Hechos.

Que Dolores Úsuga Tuberquia tuvo la posesión real y material del bien inmueble identificado catastralmente con folio de matrícula inmobiliaria # 50S-307831, ubicado en la calle 69 sur # 9 A - 46, Lote 11 de la manzana G del barrio Barranquillita de Bogotá, desde el año 1977, según la promesa de compraventa de derechos de posesión por un término de más de doce (12) años a la presentación de esta demanda de manera libre, sin clandestinidad, de forma pacífica, ininterrumpida y actuando como propietaria del mismo, realizando actos de señora y dueña, sin reconocer dominio ajeno, realizando el pago de la hipoteca, instalación de servicios públicos y el pago de impuestos.

En el trascurso del proceso, la mencionada demandante efectuó la cesión de los derechos litigiosos al señor Tomas Medina Ruiz según documento visible a folio 246 a 248, la cual fue reconocida en el vuelto del folio 303 del plenario, por lo que este último continuó con el proceso en su calidad de cesionario y alegando la suma de las posesiones.

3. Trámite.

La demanda fue admitida mediante auto de 12 de septiembre de 2018 y los demandados José Ignacio Lizarazo Díaz, Efraín Mancera Alvarado, Ascensión Romero de Mancera, Visitación Soler Garzón y demás Personas Indeterminadas, fueron notificados por intermedio de curador ad-litem, quien dentro del término contestó la demanda y no propuso excepciones.

Desatadas las prerrogativas propias de este trámite, tales como la inscripción de la demanda, la instalación de la valla en el inmueble, la inclusión del proceso en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia y demás publicaciones pertinentes, se realizaron las audiencias descritas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, y en esta última, se dispuso que en el término de diez (10) días se emitiría sentencia escrita.

4. Problema jurídico y consideraciones.

El problema jurídico se contrae a establecer si se cumple con todos los presupuestos, para declarar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en cabeza de Tomas Medina Ruiz, debido a la cesión de derechos litigiosos que le hizo Dolores Úsuga Tuberquia, respecto del bien inmueble de la calle 69 sur # 9 A - 46 Lote 11 de la manzana G, del barrio Barranquillita de esta ciudad, identificado catastralmente con folio de matrícula inmobiliaria # 50S-307831, y si es procedente en consecuencia, se ordene la asignación y apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para dicho inmueble.

5. Consideraciones.

La denominada usucapión o prescripción adquisitiva *"es la adquisición por el poseedor de una cosa, del derecho de propiedad o de otro derecho real sobre esa cosa, por el efecto de la posesión prolongada"*, modo previsto por el artículo 1512 del Código Civil.

De ahí que el proceso de pertenencia tiene por objeto que el poseedor de un bien que esté en el comercio, sea declarado dueño legítimo cuando se haya consolidado a su favor los presupuestos legales y cumplido el tiempo que prevé el legislador para adquirirlo por prescripción adquisitiva de dominio.

Así, en el sub judice se aportó con la demanda el certificado de tradición y libertad del bien inmueble objeto de usucapión, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-307831, así como el certificado especial expedido por el Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur, en el cual

figura que "no aparece ninguna persona como titular inscrita de derecho real de dominio" (folio 44).

Lo que inmediatamente remite a lo preceptuado en el artículo 675 del Código Civil Colombiano, que indica que, *"son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño"*, definiendo así el concepto de los bienes baldíos, catalogados éstos como *"fiscales adjudicables"*, toda vez que *"la Nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley"*.

Al respecto en Sentencias T-548/16 y T-488 de 2014, la Corte Suprema de Justicia indicó que, en el ordenamiento jurídico coexisten dos presunciones, una de bien privado y otra de bien baldío, respecto de las cuales se ha señalado que *"(...) 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 ordenamiento jurídico, por lo que en conclusión, el juez en esa instancia llevó a cabo la interpretación armónica y sistemática de las diferentes normas existentes en torno a tan específico asunto, tales como los artículos 1 de la Ley 200 de 1936; 65 de la Ley 60 de 1994, 675 del Código Civil y 63 de la Constitución Política, sin desconocer que existe una presunción iuris tantum en relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de propietario privado registrado"*.

Los bienes baldíos son las tierras dentro del territorio nacional que siempre se han encontrado en cabeza del Estado y, por tanto, son imprescriptibles, pero adjudicables a quienes cumplan con los requisitos legales establecidos para tal efecto. *"Es claro, entonces, que los terrenos baldíos, a diferencia de lo que ocurre en general con los inmuebles de propiedad de los particulares, no pueden adquirirse por prescripción, sino por la ocupación y posterior adjudicación al ocupante, siempre que se satisfagan los requisitos establecidos en la ley"*, como así lo indicó la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia SC3793-2021 emitida el 1° de septiembre de 2021.

Además, el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, impuso la regla de que la propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo pueden adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado, y los ocupantes de tierras baldías, por ese sólo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa; precepto normativo cuya exequibilidad fue declarada por la Corte Constitucional en sentencia C-595 de

1995, con una rotunda reiteración el numeral 4° del artículo 375 del Código General del Proceso, señala que *"la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público"*.

Del mencionado numeral, emerge con claridad que, toda vez que el inmueble de mayor extensión del cual forma parte el predio objeto de la presente acción carece de titular de dominio inscrito, como así lo certificó el Registrador de Instrumentos Públicos de la zona, se presume su condición de bien baldío y, por tanto, no es susceptible de ser adquirido por prescripción adquisitiva.

Si bien es cierto, en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de usucapión aparecen antecedentes registrales, y hasta la apertura de nuevas matrículas inmobiliarias, también lo es que, como lo clarificó la Corte Suprema de Justicia en el pronunciamiento atrás citado, *"en todos los casos en los que no exista propietario registrado en la matrícula de un bien inmueble, debe presumirse que es un bien baldío"*, lo cual no puede ser desconocido por el juez del proceso, so pena de incurrir en un defecto sustantivo, como expresamente lo indicó la citada Corporación.

Ahora bien, no obstante que al interior del proceso se practicaron pruebas, como interrogatorio de parte, testimonios, inspección judicial y se allegó dictamen pericial, con las cuales se acreditó la tenencia del inmueble con ánimo de señor y dueño por parte primero de la demandante Dolores Úsuga Tuberquia y posteriormente con el cesionario Tomás Medina Ruiz, apoyados en la figura de una suma de posesiones, es claro que con éstas no se puede desvirtuar la presunción *iuris tantum*, que precede al predio de ser baldío, lo cual conlleva a que los actos ejercidos por quien conforma el extremo demandante, no puedan tomarse como posesorias, sino como actos de mera ocupación y, por ende, adjudicable mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través de la entidad competente, y no por la jurisdicción civil.

Así las cosas, el certificado especial expedido por el Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur que obra en el plenario, da cuenta de que el predio de mayor extensión donde se encuentra localizado el inmueble pretendido, nunca ha salido del ámbito de propiedad del Estado y, por tanto, se presume que su naturaleza jurídica es de bien baldío y por ende imprescriptible, al tenor de lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 375 del estatuto procesal general, en concordancia los artículos 3° de la Ley 48 de 1882, 61 de la Ley 110 de 1912 y 65 de la Ley 160 de 1994.

Entonces, se reitera, ante la calidad de bien baldío que ostenta el predio con folio de matrícula inmobiliaria 50S-307831, por expresa disposición normativa no puede ser adquirido por prescripción, como así se consignó en el certificado especial expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos competente a folios 345 y vto., en el cual literalmente se anotó que *"En consecuencia, no se acredita el lleno de los requisitos exigidos en el inciso primero del numeral 4 del artículo 373 del CGP (bien privado), advirtiéndose que se puede tratar de un bien de naturaliza baldía urbano"*.

Lo anterior, toda vez que siendo uno de los requisitos de la acción, que el bien sea susceptible de ser adquirido por prescripción, es obligatorio su análisis al momento de proferir sentencia, pues, como se indicó al inicio del presente acápite, los presupuestos axiológicos de la prescripción adquisitiva de dominio deben ser concurrentes, lo cual implica que si se adolece de alguno de ellos no puede declararse la misma a favor de quien la instaura, como aquí acontece.

En ese orden de ideas, si en el caso que ocupa la atención del despacho no se verifica el cumplimiento del presupuesto que hace referencia a que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción, no se hace necesario que se analicen los demás requisitos de la acción instaurada, en aplicación a lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 282 del Código General del proceso.

Para concluir, se negará la declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio pretendida, y por ende la pretensión atinente a que se ordene la asignación y apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para dicho inmueble, sin que haya lugar a condena en costas en contra del extremo demandante, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8° del artículo 365 del Código General del Proceso, por no aparecer causadas las mismas.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

Resuelve:

Primero. Denegar las pretensiones de la demanda de pertenencia extraordinaria adquisitiva de dominio instaurado por Dolores Úsuga Tuberquia quien presentó cesión a favor de Tomas Medina Ruiz contra José Ignacio Lizarazo Díaz, Efraín Mancera Alvarado, Ascensión Romero de Mancera, Visitación Soler Garzón y demás personas indeterminadas.

Segundo. Declarar, en consecuencia, la terminación del presente proceso, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

Tercero. Sin costas, por no estar causadas.

Cuarto. Ordenar la cancelación de la medida de inscripción de la demanda que en virtud del presente proceso recae sobre el bien identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-307831. Por Secretaría ofíciase como corresponda.

Quinto. Disponer el archivo definitivo de las diligencias, si la presente decisión no fuere objeto de apelación.

Notifíquese y Cúmplase.

La Jueza,



María Fernanda Escobar Orozco

<u>Juzgado 4 Civil Municipal de Bogotá</u> <u>Notificación por Estado:</u> La providencia anterior es notificada por anotación en Estado # 12 Hoy 20 de Abril de 2022. El Secretario, Luis José Collante Parejo

Firmado Por:

Maria Fernanda Escobar Orozco
Juez
Juzgado Municipal
Civil 004
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **1d143d15d37b4274606f83accadefa689262a9f7f8cdd7004b3814fcae25595f**

Documento generado en 19/04/2022 11:08:27 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>