

JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín (Antioquia), primero de agosto de dos mil veintitrés

Referencia.	Verbal de pertenencia
Demandante	Rubén Darío Zapata Mira Margarita Jiménez Mazo Luz Amparo Zapata Mira Jorge Eliecer Garzón Vargas
Demandado	Personas indeterminadas
Radicado	05001 40 03 027 2021-00588 01
Asunto	Confirma auto

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación propuesto por la apoderada judicial de los demandantes en el proceso de la referencia contra el auto calendarado a ocho (08) de mayo de dos mil veintitrés (2023), proferido por el Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Oralidad de Medellín, por medio del cual se declaró la terminación anticipada del proceso.

ANTECEDENTES

El fallador *a quo*, declaró la terminación anticipada del proceso verbal de declaración de pertenencia cuyo conocimiento le correspondió echando mano de la disposición contenida en el inciso 2 del numeral 4 del artículo 375 del Código General del Proceso que a la letra señala:

“Artículo 375. Declaración de pertenencia *En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:*

(...)

4. La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

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”.

Tal decisión se afincó, entre otros argumentos, teniendo en cuenta que el bien inmueble cuya usucapión se pretende, según el juicio efectuado, no puede ser adquirido por prescripción, pues, al no contar aquel con folio de matrícula inmobiliaria, o antecedente de dominio, debe presumirse baldío.

Inconforme la parte demandante con la decisión, la recurrió en apelación señalando puntualmente que efectivamente la presunción señalada en líneas anteriores admite prueba en contrario, y que se debió tener en cuenta que el inmueble sobre el cual se solicitó la declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio es un bien urbano, y no un bien rural, aunado al hecho que sobre aquel se ha ejercido una explotación económica, abriéndose paso una presunción contraria a la señalada por el funcionario judicial, razón por la cual, no debe considerarse aquel como baldío.

Precisó igualmente que al lindar el inmueble con otros de “*propiedad particular*”, se debería suponer que aquel se trata de un bien desprendido de uno de mayor extensión, quedando la matrícula original en un lote de mayor área, resultando

“improbable” que un inmueble ubicado en el área urbana del distrito de Medellín no haya tenido un propietario.

CONSIDERACIONES

Procedencia y competencia:

Preceptúa el numeral 7 del artículo 321 del Código General del Proceso, sobre la viabilidad de la apelación de autos que se abre la posibilidad de impetrar el recurso sobre aquellas decisiones que *“por cualquier causa le ponga fin al proceso”*, así pues, teniendo en cuenta que la solicitud se presentó dentro del término otorgado por la Ley, y encontrándose sustentada ante el Juez que dictó la providencia, resulta procedente el conocimiento de la misma.

Igualmente, es del caso señalar que este Despacho es competente para conocer el recurso pues se concibió como superior funcional de los Juzgados Civiles Municipales de Oralidad de Medellín.

Fundamentos jurídicos:

La prescripción es una institución jurídica que, por el paso del tiempo, produce como consecuencia el efecto de consolidar situaciones de hecho, permitiendo la extinción de derechos o la adquisición de cosas ajenas.

En nuestro ordenamiento jurídico, se encuentra definida en el artículo 2512 del Código Civil en los siguientes términos: *“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”*.

De la definición señalada se puede extraer con facilidad que la prescripción bien puede ser i) *extintiva o liberatoria* siendo un modo de extinguir los derechos y las acciones a consecuencia del transcurso de un lapso predeterminado en la ley, sin que el titular de esos derechos y acciones lo haya ejercido, o ii) *adquisitiva* cuando a través de esta se adquiere la propiedad de una cosa ajena, o bien de otros derechos reales al haberse ejercido el tiempo de posesión determinado igualmente por la ley, esta encuentra su asidero legal en la disposición contenida en el artículo 2518 del Código Civil que señala: *“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales”*.

Centrándonos entonces en la prescripción adquisitiva atendiendo a la naturaleza del presente asunto, debemos pues entender que existen una serie de elementos a tener en cuenta para determinar si se ha adquirido por prescripción, entre los cuales encontramos que el bien o el derecho real cuya adquisición se pretende debe ser prescriptible, y nótese como el artículo 2519 del Código Civil preceptúa que *“los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso”*, igualmente debe demostrarse la posesión como elemento esencial para que opere el modo de prescripción adquisitiva, así como el paso del tiempo ejerciendo la misma para que se consolide el derecho, atendiendo a lo que exija el legislador para tal efecto.

El Código General del Proceso, en su artículo 375 estableció una serie de disposiciones especiales para el trámite del proceso verbal de declaración de pertenencia, y regló el trámite de aquel dada su importancia y teniendo en cuenta una serie de particularidades propias para tal efecto, cuando aquella resulta ser la

pretensión presentada para el conocimiento del Juez, pues aquella debe ser alegada y no puede ser declarada de oficio a voces del artículo 2513 del Código Civil

Caso concreto:

En el proceso *sub examine* es claro que se pretende la declaratoria de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio sobre un bien inmueble ubicado en la Calle 55 No. 26B-26 del perímetro urbano del Distrito de Medellín, del cual no se acreditó la existencia de titular del derecho real de dominio, o bien la existencia de folio de matrícula inmobiliaria registrado ante al correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, razón por la cual el *a quo*, poniendo de presente una interpretación de la normatividad aplicable, y atendiendo a presunción establecida por la jurisprudencia de la H. Corte Constitucional sobre la inviabilidad de la prosperidad de la pretensión de adquisición por prescripción cuando se presuma baldío el inmueble, declaró la terminación anticipada del proceso.

Los recurrentes señalaron que (i) el bien puede ser objeto de ser adquirido por prescripción adquisitiva al encontrarse ubicado en el perímetro urbano del Distrito de Medellín no siendo posible aplicar la presunción establecida en el artículo 2º de la Ley 200 de 1936; igualmente que al haberse efectuado una explotación económica del mismo se debe presumir entonces que aquel no es baldío atendiendo a lo reglado en el artículo 1º *ibíd.*

Adicionalmente manifestaron que (ii) el inmueble objeto del proceso linda con otros inmuebles de “*propiedad privada*”, y que “*es muy improbable que un predio en ese lugar (...) no haya tenido un propietario particular hace muchos años*”, debiéndose suponer que este fue desprendido de un inmueble de mayor extensión, debiéndose realizar una verificación más exhaustiva a fin de determinar tal situación por parte del funcionario judicial.

Sobre el primer punto debe este Despacho indicar que no se falta a la verdad cuando se indica que efectivamente cuando se habla de bienes inmuebles urbanos sobre los cuales se está ejerciendo una explotación económica, como lo señalan los demandantes, debe abrirse paso a la presunción que estos bienes son de propiedad privada y no baldíos, sin embargo, tal y como lo señaló el Juez de primera instancia, debe existir una interpretación armónica con las demás normas existentes en el ordenamiento jurídico, y es claro que el ejercicio de la explotación económica, *per se*, o la ubicación geográfica del bien no desvirtúa la posible calidad de baldío de un inmueble, pues bien podría tratarse de un mero ocupante.

De otro lado, previo análisis del segundo punto esbozado por los recurrentes, es importante traer a colación lo señalado por la Sala de Decisión Civil del H. tribunal Superior de Medellín en providencia del diez de julio de dos mil veintitrés con ponencia de la magistrada Alba Lucía Goyeneche Guevara sobre la importancia de la identificación plena del bien inmueble cuya usucapión se pretende:

*“Adicionalmente, la Jurisprudencia la Corte Suprema de Justicia ha venido integrando, como requisito de la usucapión, que la pretensión adquisitiva, así como la posesión, con las características anotadas y por el tiempo definido en la normativa, se vinculen a un bien determinado, esto es, **la cosa que se quiere adquirir debe estar singularizada, de tal suerte que no se pueda confundirse con otra, incluso para valorar si ésta es susceptible de ser adquirida de este modo.***

Dicho de otra manera, no es posible analizar la posesión, el tiempo de su ejercicio, y la naturaleza prescriptible del bien pretendido, si éste no se encuentra determinado o si hay incertidumbre al comparar lo pretendido y lo supuestamente poseído.

Sobre el particular, en sentencia SC3271 de 2020, expediente 2004-0004401, la Corte señaló:

*“En síntesis, se demanda demostrar: (i) posesión material del prescribiente; (ii) que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción; (iii) que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse; y la iv) **determinación o identidad de la cosa a usucapir.**”*

Este último aspecto aun cuando no está señalado en los antecedentes citados, como presupuesto de la acción, debe entenderse integrado implícitamente por cuanto el art. 762 del C.C. y las disposiciones concordantes se refieren a la posesión ejercida sobre una ‘cosa determinada’, que de este modo debe estarlos para todos los efectos de registro, catastro, fiscal y obligaciones ambulatorias a cargo del usucapiente, entre otros muchos aspectos.”

*En esa medida, la posesión referida en precedencia, necesaria para el éxito de la acción de prescripción adquisitiva, **debe vincularse a un bien determinado o a una fracción del mismo**”.*

(...)

Dicha correspondencia obliga a verificar la identidad en cuanto a su ubicación, su cabida y sus linderos, incluso concordando el canon 375 del Código General del Proceso con el 83 de la misma obra, según el cual “[l]as demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda”.

Resulta entonces claro para esta Agencia Judicial que no se podría desconocer la posibilidad de que el inmueble cuya adquisición por prescripción se pretende pueda vincularse a un inmueble de mayor extensión como bien lo señalaron los recurrentes, sin embargo, de la revisión del expediente, puntualmente de lo contenido en el escrito genitor del proceso, no se extrae que se haya adelantado gestión alguna tendiente a la identificación del inmueble del cual posiblemente fue segregado, por lo que se puede extraer que se prescindió del cumplimiento de la identificación plena del inmueble al presentarse la demanda.

Si bien los demandantes señalaron que no se debe presumir como baldío el inmueble al existir una certificación emanada por el Distrito de Medellín donde se señala que “el bien inmueble identificado con el Código de Predio 900008850, número predial 050010103081000360002000000000... corresponde a un predio informal que carece de título registrado y por ende de matrícula inmobiliaria sujeta de registro, que para efectos catastrales se inscribió a nombre de un tercero”, esta manifestación por si sola no permite desestimar la presunción legal que debe tenerse en cuenta cuando un inmueble no cuenta con matrícula inmobiliaria o

antecedente de dominio debiéndose tratarse como baldío, misma que fue reiterada por la jurisprudencia de la H. Corte Constitucional en sentencia SU-288 del 2022.

Así las cosas, la decisión del *a quo* se acompasa con lo estatuido en el inciso 2º del artículo 4º del artículo 375 del Código General del Proceso, al no poderse declarar la prescripción adquisitiva de dominio sobre el inmueble objeto del proceso al presumirse aquel baldío, y teniendo presente pues lo señalado en líneas anteriores donde se echó de menos por parte de los demandantes la obligación de efectuar un rastreo más exhaustivo que permitiera abrir la puerta a la prosperidad de las pretensiones.

En consecuencia, esta segunda instancia comparte los argumentos expuestos en la primera y, por ende, confirmará la decisión adoptada en calendado a ocho (08) de mayo de dos mil veintitrés (2023); sin lugar a condena en costas por no existir prueba de su causación.

DECISIÓN

En atención a lo expuesto, el Juzgado Undécimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR el auto calendado a ocho (08) de mayo de dos mil veintitrés (2023), proferido por el Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Oralidad de Medellín, por medio del cual se declaró la terminación anticipada del proceso, por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: SIN COSTAS en esta instancia dada su no causación.

TERCERO: REMITIR el expediente digital al juzgado de origen para lo pertinente.

NOTIFIQUESE


LAURA ECHEVERRI TAMAYO
Juez

Firmado Por:
Laura Echeverri Tamayo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 011 Oral
Medellin - Antioquia

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: **895941414fc200b479feadebae83273e517a636af901d9ddb8c917058470e6ac**

Documento generado en 03/08/2023 10:26:42 AM

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