



REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
SALA SEPTIMA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA

Magistrada Sustanciadora
VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ

Barranquilla, Agosto Diez (10) del año Dos Mil Dieciséis (2016).

Radicación.- 39.117 (08-001-31-03-009-2012-00167-01)

Acta No. 057

I. ASUNTO A TRATAR.

Procede la Sala a desatar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia complementaria fechada 26 de Febrero de 2015, proferida por el JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, dentro del proceso de PERTENENCIA adelantado por la señora MARTHA MARIA CONCEPCIÓN VIVES DE DONADO contra los señores RENALDO DONADO MANRIQUE, PEDRO DONADO MANRIQUE y PERSONAS INDETERMINADAS.

II. ANTECEDENTES.

El proceso de la referencia, que correspondió al conocimiento del Juzgado Noveno Civil del Circuito de Barranquilla, se inició por demanda presentada por la señora MARTHA MARÍA CONCEPCIÓN VIVES DE DONADO,

pretendiendo adquirir por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.040-101910 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, a cuya pretensión se accedió mediante sentencia de primera instancia fechada Febrero 13 de 2015.

No obstante, la parte actora solicitó proferir sentencia complementaria, por considerar que no se resolvió acerca de la pretensión esbozada en el punto 2° del ítem correspondiente del libelo incoatorio, consistente en "*2. Se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el bien mencionado*"; observándose en el certificado de matrícula inmobiliaria acompañado a la demanda, que el bien inmueble se encuentra afectado por hipoteca a favor de la Corporación de Ahorro y Vivienda Las Villas (anotación No.005), y embargo por jurisdicción coactiva a favor del Distrito de Barranquilla (anotación No.11).

El juez a-quo mediante sentencia complementaria fechada 26 de Febrero de 2015 negó la mencionada pretensión, por considerar que tal solicitud no fue planteada como pretensión consecuencial o subsidiaria, sino como una principal encaminada a que se disponga la extinción de los gravámenes que afectan el bien inmueble a cuya usucapión se accedió, la cual si bien se refiere al mismo bien, no va dirigida contra las mismas personas demandadas, y esta pretensión no es de aquellas que pueda ser resuelta en un proceso de pertenencia, de manera que no se cumplen los requisitos legalmente exigido por el art. 82 del C.P.C., para la acumulación de estas aspiraciones.

III. DE LA APELACIÓN Y SUS FUNDAMENTOS.-

La sentencia complementaria fue recurrida por el apoderado judicial de la parte actora, quien aduce que la petición de levantamiento de los gravámenes que afectan el inmueble, no la efectuó como pretensión subsidiaria ni acumulativa a ninguna otra, sino como principal, puesto que al producir efectos *erga omnes* la sentencia que en asuntos de éstos se profiere, implica que deben ser resueltos todos los aspectos relativos al levantamiento de los gravámenes que pesan sobre el bien dado en usucapión, para que el nuevo propietario efectuar la inscripción respectiva en el folio de matrícula inmobiliaria y disfrutar del bien sin obstáculo alguno.

Al efecto, cita un aparte de la sentencia del 23 de Enero de 2013 proferida por la Corte Suprema de Justicia, con ponencia del Dr. Fernando Giraldo Gutiérrez, según la cual *"...la inscripción de la sentencia en el registro de instrumentos públicos subsana la situación del inmueble e implica la cancelación de los gravámenes y medidas cautelares que se habían inscrito con anterioridad sobre el mismo...de manera que una vez inscrita la sentencia que declaró dueño al accionante, las inscripciones anteriores, incluido el embargo ordenado en el proceso ejecutivono producen efectos contra el usucapiente, quien adquirió un bien libre de vicios, tal como lo fue reconocido en una sentencia con efectos erga omnes"*; y alude a otras sentencias proferidas por la mencionada Corporación en el mismo sentido, esto es, la del 4 de Febrero de 2013 con ponencia del Dr. Jesús Vall De Rutén Ruiz, 16 de Abril de 2008 con ponencia del Dr. Jaime Alberto Arrubla Paucar y del 6 de Marzo de 2013 con ponencia de la Dra. Margarita Cabello Blanco.

IV. PROBLEMA JURÍDICO

Conforme a lo previsto en el art.357 del C.P.C., y al encontrarse ejecutoriada la decisión de declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio a favor de la parte demandante, limitará esta Sala el objeto de decisión en esta instancia, a determinar si resulta procedente acceder a la pretensión esbozada por la parte actora en el libelo incoatorio, de que *"Se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el bien mencionado"*.

No observándose causal de nulidad que deba declararse, se procede a resolver, previas las siguientes.-

V. CONSIDERACIONES DE LA SALA.

a) Consideraciones Generales.-

Sea lo primero indicar que en este asunto se encuentran colmados los presupuestos procesales para proferir sentencia de mérito, toda vez que los juzgadores de primera y segunda instancia cuentan con jurisdicción y competencia para definir este litigio, la demanda se ajusta a los requisitos legalmente establecidos, y las partes cuentan con capacidad para obligarse y comparecer en juicio.

b) Efectos erga omnes de las sentencias de prescripción adquisitiva de dominio.-

La prescripción adquisitiva de dominio constituye un modo originario de adquirir la propiedad de bienes ajenos, por efectos de la posesión sobre la

cosa, durante el lapso de tiempo mínimo exigido por la ley para ello según la clase de usucapión de que se trate, y el cumplimiento de los demás requisitos configurativos de la disposición de la cosa respectiva con ánimo de señor y dueño; figura jurídica que tiene el propósito dar fijeza a la situación jurídica del poseedor consolidando a su haber el derecho de dominio, y por ende, el cumplimiento de la finalidad socio económica de la propiedad privada.

En este contexto, el art. 407 del C.P.C., vigente en la época en que se tramitó y decidió este proceso, disponía que la demanda de pertenencia se dirigiera y en todo caso fuera admitida, no solo contra las personas determinadas que figuraran como titulares de derechos reales sobre el predio, sino también contra las personas indeterminadas, a efectos de que todo aquel que considerara tener un mejor derecho sobre el inmueble compareciera a defenderlo, pues expresamente el numeral 11 de dicho precepto señala que la sentencia proferida en asuntos de esta naturaleza tiene "*efectos erga omnes*", para significar que produce efectos contra todas las personas, hayan o no comparecido a hacer valer los derechos de los que se consideraren asistidos; efectos que dada la naturaleza y objetivo del proceso de pertenencia, que es obtener la titularidad del derecho de dominio, debe entenderse que tales efectos conciernen únicamente al traslado de la propiedad de una persona a otra, por efectos de la usucapión; de manera que no resulta aceptable la tesis del recurrente de que la sentencia favorable a la pretensión prescriptiva, por causa de sus efectos "*erga omnes*" implique, en vigencia del Código de Procedimiento Civil, que el juez deba *per se* ordenar el levantamiento de los gravámenes accesorios que afecten el

inmueble¹; aspecto sobre el cual la H. Corte Suprema de Justicia ha señalado:

“Si el referido es el alcance de los denominados efectos erga omnes del fallo de pertenencia, o sea, si lo que con él se quiere dar a comprender es que el derecho de propiedad ha quedado radicado en cabeza del prescribiente sin que tal atribución le pueda ser discutida en adelante por nadie, no es posible, bajo ningún respecto, pensar que dichos efectos, por serlo en frente de todo el mundo, tienen la virtualidad de acarrear el arrasamiento de los derechos reales accesorios constituidos sobre el bien objeto de la declaratoria, conclusión que la Sala encuentra corroborada por el propio texto del ordinal 11 del artículo 407 del C.P.C., cuando, a vuelta de establecer que la sentencia ...una vez en firme producirá efectos erga omnes, dice que el juez ordenará su inscripción en el competente registro, lo que representa que ninguna otra cosa puede disponer el juez en cuanto al registro concierne, en particular la cancelación de otros derechos reales, distintos al de propiedad que resulte extinguido por causa de la declaratoria de dominio.

Y es que, finalmente, si la declaración de pertenencia tiene un propósito purificador de la propiedad, a fin de que se adecúe a la función social que le corresponde, dicho propósito debe enmarcarse dentro de lo que determine la propia ley, la cual, por lo visto, nada dice en pro de la cancelación de la hipoteca que en este proceso pretendió el demandante como una consecuencia de la declaratoria de dominio también pedida por él”².

Y, en lo que concierne a las medidas cautelares de embargo y secuestro que afecten los inmuebles pretendidos en usucapión, tenemos que éstas no impiden que se pueda obtener el derecho de dominio por el modo de la prescripción adquisitiva, puesto que éstas no producen la interrupción de la posesión que viene ejerciendo el prescribiente, de manera que no se traducen en imposibilidad física y/o jurídica que impida ganar la propiedad por este modo, toda vez que quien viene poseyendo continúa materializando sobre el bien los actos de señorío (art. 2523, num.1º C.C) y ello no comporta la pérdida de la posesión, según el numeral 2º del artículo antes citado, en

¹ Nótese que es solo a partir de la vigencia del artículo 375 del Código General del Proceso, en que se impone la citación expresa del acreedor hipotecario o prendario.

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia 4219 de Septiembre 1º de 1995. M.P. Hector Marín Naranjo.

razón a que no afecta en nada la aprehensión material de la cosa con ánimo de señor y dueño de quien la detente; sin embargo, quien así adquiere el dominio, lo hace con tal gravamen, pues tal como se reseñó en párrafo anterior, los efectos *erga omnes* de la sentencia de pertenencia no autorizan al juez a emitir disposiciones diferentes a aquellas que le permite el art. 407 del C.P.C. relacionadas con la extinción del derecho de propiedad del demandado para radicarlo en el prescribiente.

c) Análisis del caso concreto.-

Dado que el recurso de apelación está dirigido únicamente al cuestionamiento de la decisión adoptada en la sentencia complementaria que negó la pretensión de levantamiento de todos los gravámenes que afectan el bien inmueble dado en prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio al demandante, por considerar la jueza a-quo que no resulta procedente acceder a ello, dada la indebida acumulación de pretensiones que advierte al respecto, menester es indicar, dando respuesta a los argumentos de la apelación, que ciertamente asiste razón a la señora jueza de primera instancia, toda vez que como se analizó en párrafos anteriores, los efectos *erga omnes* de las sentencias que otorgan el derecho de dominio por el modo de la usucapión, no implican y menos aún permiten al juez, disponer el levantamiento de gravámenes o medida de embargo y secuestro que afecten el bien, pues ello no es materia de decisión en esta clase de asuntos, donde la pretensión que debe ser objeto de decisión es aquella relacionada con la adquisición del derecho de dominio por el modo de la prescripción adquisitiva y otras ordenaciones relacionadas puntualmente con esta aspiración.

Ahora bien, el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, vigente cuando se inició este proceso, no consagraba la obligación de citar a esta clase de procedimiento, a las personas titulares del derecho real accesorio de hipoteca, como si lo hace el art. 375, num.5° del Código General del Proceso vigente desde Enero del presente año; de manera que dado que el hecho de ganar por usucapión un bien inmueble no constituye causa para cancelar un gravamen hipotecario, no procede acceder a lo pretendido, como bien lo dispuso el juez a-quo; y como quiera que tampoco había obligación de citar a este proceso al tercero acreedor hipotecario, no se vislumbra causa de nulidad alguna que deba ser declarada.

Finalmente, se abstendrá esta Sala de condenar en costas de esta instancia, teniendo en cuenta que los demandados determinados se allanaron a la demanda, los indeterminados estuvieron representados por Curador Ad-Litem, y no se evidencia que se hayan causado gastos a cargo de la parte demandada.

En mérito de lo expuesto, la Sala Séptima de Decisión Civil-Familia del Tribunal Superior de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,-

RESUELVE

1°.- **CONFIRMAR** la sentencia complementaria fechada 26 de Febrero de 2015, proferida por el JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, dentro del proceso de PERTENENCIA adelantado por la señora MARTHA MARIA CONCEPCIÓN VIVES DE DONADO contra los

señores RENALDO DONADO MANRIQUE, PEDRO DONADO MANRIQUE y PERSONAS INDETERMINADAS, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

2°.- Sin condena en costas en esta instancia, por no haberse causado.

3°.- Por la Secretaría de esta Sala, devuélvase el expediente al juzgado de origen, para lo de su cargo y competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ

Magistrada Sustanciadora



ABDÓN ALBERTO SIERRA GUTIÉRREZ

Magistrado



ALFREDO DE JESÚS CASTILLA TORRES

Magistrado

