

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Bogotá D.C., veinte de mayo de dos mil veinte

Referencia. 25286-31-03-001-2018-00004-01

Se decide lo correspondiente frente al recurso de apelación formulado por José Gabriel Hernández Moreno, Martha Cecilia Delgado Garzón, Alexander Panqueba Catama, Lucy Catama Tenjo, Edgar Mauricio Riscanevo Reay, Lucila Guzmán, Froilan Velasco, Timoteo Riscanevo Hernández, María Teresa Reay, Carlos García Hernández, María Cecilia Riscanevo Hernández, José Ramiro García, Graciela Torres Hernández, Varonio, María Helena y María Claudia García Hernández contra la sentencia anticipada proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Funza el pasado 30 de agosto, dentro del proceso de pertenencia propuesto por los inconformes contra personas indeterminadas.

ANTECEDENTES

1. Se pidió declarar que los accionantes adquirieron por prescripción extraordinaria el dominio del predio ubicado en la carrera 5 con calle 12-27 del barrio Serrezuelita de Funza, el cual tiene un área de 1.048.43m². Asimismo se solicitó segregar de ese inmueble los siguientes lotes: "Lote 1" de 113.89 m², para los señores Hernández Moreno y Delgado Garzón; "Lote 2" de 117.862m² para los señores Panqueba Catama y Catama Tenjo;

"Lote 3" de 116.23 m² para el señor Riscanevo Reay; "Lote 4" de 116.23m² para el señor Velazco; "Lote 5" de 118.67m² para los señores Riscanevo Hernández y Reay y "Lote 6" de 221.61m² a favor de todos aquéllos.

2. Del confuso escrito de demanda y de las piezas procesales agregadas por los convocantes, se extractaron siguientes hechos:

La heredad a usucapir no tiene matrícula inmobiliaria ni titulares de derechos reales, la cual, aparentemente abarcaba 1.048.43m² del fundo de mayor extensión denominado *"Rosalinda"* individualizado con el folio inmobiliario 50C-54731.

Benedicto Cuervo Ramos, a través de la escritura pública 2323 de 8 de julio de 1981 de la Notaría Décima del Circulo de Bogotá, compró los derechos de cuota que José Fernando Ramírez tenía en el bien de mayor superficie citado y, luego, *"compró todos los derechos de cuota ... y mediante acción de pertenencia ... declaró en sentencia que adquirió por prescripción extraordinaria el derecho real de dominio de ese inmueble (sic) "*.

El señor cuervo Ramos presuntamente no incluyó en el mentado litigio de usucapión un área de 1.048.43m², terreno que al parecer es donde está situado el predio pretendido por los demandantes, quienes supuestamente lo poseen desde 1982 comoquiera que han construido viviendas, instalado las acometidas de los servicios públicos domiciliarios, pagado sus impuestos y edificado mejoras.

3. El curador *ad litem* de las personas indeterminadas inicialmente contestó la demanda sin oponerse.

4. *Sentencia anticipada.* El fallador, sin haber acopiado las pruebas solicitadas, con fundamento en el numeral 4° del artículo 375 del Código General del Proceso, emitió un veredicto prematuro denegando las pretensiones; decisión que emitió en esos términos y oportunidad tras considerar que el certificado "*especial de pertenencia*" agregado con la demanda, por sí solo, devela que el predio pretendido es baldío comoquiera que no contiene matrícula inmobiliaria ni titulares de derechos reales.

5. *Apelación.* Los accionantes recurrieron en apelación la providencia reseñada argumentando que el juzgador no detalló que el predio a usucapir hizo parte de uno de mayor superficie denominado "*Rosalinda*" que sí tenía matrícula inmobiliaria y antecedentes registrales, omisión que –dijeron– le impidió decidir con solvencia el caso puesto a su consideración; expresaron que tal fundo de mayor superficie fue objeto de diversas ventas, tales como las que los señores Luis Enrique Cortés Larrarte y José Francisco Ramírez Penagos hicieron a favor de Benedicto Cuervo Ramos, a través de la escritura pública 2323 de 8 de julio de 1981 de la Notaría Décima del Circulo de Bogotá.

Sostuvieron que en la primera instancia no se inspeccionó el bien implicado, probanza que, en sus criterios, "*es la prueba más relevante en esta clase de procesos, en razón de que verifica los hechos de la demanda ... es más ... da el conocimiento exacto de la calidad del inmueble que puede contradecir la presunción legal*"; y agregaron que la sentencia de tutela STC-1776

de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia dejó sentado que *“no es admisible deprecar la calidad de baldío esgrimiendo solamente lo consignado en el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos”*, pronunciamiento que, advirtieron, el juzgador no atendió comoquiera que desató la litis con exclusiva observancia en el certificado de pertenencia arrimado al dossier.

6. El juzgado concedió la alzada propuesta en el efecto suspensivo.

CONSIDERACIONES

Es pacífico que los demandantes destacaron en la primera instancia que la heredad pretendida en pertenencia aparentemente hacía parte de otra de mayor extensión; en esos términos emerge diamantino que la labor investigativa del sentenciador anduvo apresurada, toda vez que ante aquella advertencia resultaba ineluctable evaluar no solo calidad del bien a usucapir sino asimismo la condición del feudo de mayor superficie, esto, en función de poder dictaminar con la solvencia debida y, dentro de un marco probatorio riguroso, si el inmueble implicado puede ser adquirido o no por la senda de la prescripción extraordinaria de dominio.

Abordaje imperante como consecuencia de que, según los postuladores del debate, la finca implicada fue segregada del bien denominado *“Rosalinda”*, máxime cuando esta hacienda presuntamente contaba con matrícula inmobiliaria y titulares de derechos reales; información que aquéllos en principio intentaron

corroborar con el folio 50C-54731 y con la escritura pública 2323 de 8 de julio de 1981 de la Notaría 10 del Circulo de Bogotá, la cual, protocolizó dos compraventas que recayeron sobre el susodicho feudo de mayor extensión y donde aparecen como negociantes personas que fueron registrados en aquel folio inmobiliario como titulares de derechos reales.

Por manera que se revocará el veredicto confutado comoquiera que no están dados los requisitos del numeral 4° del artículo 375¹ del cgp que admiten desatar anticipadamente una problemática de este raigambre, esto, atendiendo a que la existencia de un aparente bien de mayor extensión impedía verificar la prescriptibilidad del bien pretendido, únicamente, con el simple vistazo de su certificado especial de pertenencia, toda vez que para responder ese interrogante resulta menester a su vez profundizar sobre las calidades de la heredad de mayor superficie.

De modo que el fallador estaba compelido a recabar las probanzas solicitadas y necesarias para cotejar la procedencia o no de los elementos axiológicos del litigio de pertenencia descrito, despliegue probatorio de capital importancia atendiendo las especiales particularidades que rodean esta temática y, con el cual, a no dudarlo, podrá alcanzarse la verdad de los hechos decantados y resolverse con suficiencia las pretensiones propuestas.

¹ *“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”.*

Dicho de otro modo el agotamiento de la fase demostrativa permitirá que en ambas instancias se desarrolle una eficaz y completa labor que desemboque un verdadero ejercicio de administración de justicia, respecto de lo cual la Corte Constitucional anotó que *"...el juez en términos generales tiene la obligación positiva de decretar y practicar las pruebas que sean necesarias para determinar la verdad material, pues esta es la única manera para llegar a una decisión de fondo que resuelva la controversia planteada y en la que prime el derecho sustancial y el valor de la justicia, como lo ordena el artículo 228 de la Constitución Política. En este sentido, debe reinterpretarse a la luz de la Constitución, el alcance de la carga de la prueba regulada por algunos códigos de procedimiento."*²

De acuerdo con lo expuesto el juzgador deberá acopiar las pruebas pedidas y las que por imperativo legal están llamadas a decretarse en este tipo de juicios, como es el caso de la inspección del numeral 9° del artículo 375 del Código General del Proceso, a través de la cual el sentenciador deberá confrontar (con respaldo en los títulos escriturarios acopiados) si, en realidad, el fundo pretendido hizo parte de la finca *"Rosalinda"* con miras a descubrir –entre otras cosas- la procedencia o no del elemento de prescriptibilidad característico del juicio de usucapión.

A su vez el fallador deberá implementar las medidas de saneamiento correspondientes en pos de integrar en debida forma el extremo demandado, ello, atendiendo a la aparente existencia de un fundo de mayor extensión.

² Corte Constitucional, Sentencia T-006 de 1992. M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz. Citada en Sentencia C-622 de 1998.

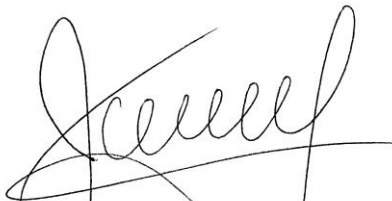
Por las razones descritas y atendiendo a la que decisión recurrida en apelación es prematura, mediante auto, se revocará en su integridad para que el fallador desate de fondo la demanda radicada con estribo en las pruebas solicitadas y necesarias para estos diligenciamientos.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, **REVOCA** por prematura la sentencia anticipada apelada y, en su lugar, se ordena al juez a agotar las etapas del proceso y desatar e integrar el litigio conforme las consideraciones expuestas, las pautas legales y jurisprudenciales aplicables.

En firme devuélvase la actuación al juzgado, sin condena en costas por no aparecer causadas.

Notifíquese,



JAIME LONDOÑO SALAZAR
Magistrado