

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA**
SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá, D.C., abril veintitrés de dos mil veinticuatro.

Proceso : Prescripción adquisitiva.
Radicación : 25899-31-03-001-2021-00549-01

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto proferido el 27 de junio de 2023, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá.

ANTECEDENTES

1. Israel Antonio Sanabria Patarroyo y Hermancia Sanabria Patarroyo interpusieron demanda en contra de personas indeterminadas pretendiendo que se declare que adquirieron por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la carrera 10 # 3a – 01 del municipio de Cajicá, con un área de 142, 88 metros cuadrados, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-12922.

La demanda fue inicialmente inadmitida y luego admitida mediante auto del 3 de febrero de 2022 en el que se ordenó, entre otros, emplazar a las personas indeterminadas, inscribir de la demanda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correr traslado por veinte (20) días de la demanda y oficiar a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (Incoder), a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi a fin de que hicieran las declaraciones a que hubiera lugar.

La Superintendencia de Notariado y Registro indicó que el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-12922 “refiere Falsa Tradición ya que en su complementación se evidencia “Adquirido por Rosa Villarraga Vda. de Murcia ... a título de derechos herenciales de los coherederos de Francisco Murcia ... por medio de la escritura # 628 de 10 de octubre de 1.938, otorgada en la notaría de Zipaquirá ... (datos tomados del proceso de sucesión de Rosa Villarraga v. de León, juzgado Civil del Circuito de Zipaquirá)”.

Por su parte, la Agencia Nacional de Tierras manifestó que “el predio identificado con el **FMI 176-12922** es de carácter **URBANO**, debido a su ubicación catastral, razón por la cual no se emitirá respuesta de fondo a su solicitud”. “En consecuencia, la solicitud debe ser dirigida a la **Alcaldía de Cajicá del lugar donde se encuentra ubicado el predio**, toda vez que es la responsable de la administración de los predios urbanos”.

Teniendo en cuenta la respuesta de la Agencia Nacional de Tierras, el juzgado informó de la existencia del proceso a la alcaldía municipal de Cajicá para que hiciera las declaraciones a que hubiera lugar.

La alcaldía de Cajicá señaló que “según consulta realizada al estado jurídico a través de la Ventanilla Única de Registro (VUR). se consultó el estado jurídico y se evidenció que el folio de matrícula inmobiliaria PARTE DE UNA FALSA TRADICIÓN, condición que tal como lo señaló la Superintendencia de Notariado y Registro según Instrucción Administrativa número 03 del 26 de marzo 2015 e instrucción conjunta número 13 del 13 de noviembre de 2014, se trataría de un PREDIO BALDÍO”. “En razón a lo anterior, presuntamente se trata de un predio Baldío sin que a la fecha exista acto administrativo que así lo haya declarado, considerándose igualmente según la legislación y la jurisprudencia en un bien imprescriptible, inalienable e inembargable; naturaleza que debe ser corroborada con un certificado especial en el que se manifieste la carencia de antecedente registral, el cual debe ser solicitado ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá”. “Se evidencia que el Municipio realizó la compraventa descrita en la anotación 34, 35, 37, 38 (Conforme a Lo establecido en la Ley 137/59 Art. 123 Ley 388/1997)”.

2. El auto apelado

Mediante proveído del 27 de junio de 2023, el *a-quo* declaró la terminación anticipada del proceso al considerar que se trata de un bien baldío y dispuso la remisión de la actuación a la alcaldía de Cajicá para lo de su competencia.

Consideró que tanto la respuesta dada por la Superintendencia de Notariado y Registro como por la alcaldía de Cajicá daban cuenta de la imprescriptibilidad del bien objeto del litigio, pues dichas entidades informaron de la carencia de antecedentes registrales del inmueble, así como que el folio de matrícula inmobiliaria del predio partía de una falsa tradición.

Estimó que “también se puede extraer del folio de certificado de tradición libertad, como quiera que en las anotaciones Nos. 035, 037 y 038, figura como vendedor de tales porciones de terreno el municipio de Cajicá, quedando en evidencia que tal inmueble en verdad no puede ser objetos de posesión”.

3. La apelación

Inconformes los demandantes interpusieron recurso de reposición y en subsidio de apelación, solicitando que se revoque el auto recurrido, señalan que para el municipio el inmueble objeto del presente proceso carece de acto administrativo y no tiene interés de hacer parte del proceso, de que se trate de un predio baldío, ni fiscal, ni de uso público y que la misma certificación aportada al proceso señala que trata de un bien de uso residencial.

Argumentó que “dada la naturaleza del informe entregado por el Municipio de Cajicá frente al requerimiento ordenado por el Juzgado, es menester tener de presente que como es el sustento técnico y jurídico que depreca el Juzgado para ordenar la terminación anticipada del presente

proceso, resulta de vital importancia poder ejercer como se señala anteriormente las garantías mínimas que permitan controvertir el mismo en ejercicios los presupuestos y garantías procesales de mis poderdantes”.

CONSIDERACIONES

1. Tiene señalado la ley y precisado de antaño la jurisprudencia, que es la prescripción un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos de los demás, por el ejercicio posesorio de aquellas durante un tiempo determinado en la ley y con el lleno de los demás requisitos -artículo 2512 del Código Civil.

Para que prospere la pretensión de prescripción adquisitiva, la posesión debe recaer sobre bienes legalmente prescriptibles, que se configuran cuando: “De un lado, que se trate de “cosas ajenas”, esto es, que no pertenezcan al prescribiente, porque si lo es, no puede hablarse de usucapión, salvo que se trate de saneamiento de títulos propios (el cual equipara la prescripción adquisitiva), y, de otro, lado, que "sea apropiable privadamente" (Art. 2518 C .C.), sea que tengan propietario privado conocido o no, o sea que el bien esté embargado o no; pero carecen de este requisito los bienes imprescriptibles, dentro de los cuales citamos los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, (Art. 63, Const. Pol.), el espectro electromagnético (Art. 75, Const. Pol.), el espacio público común (inciso 1º, Art. 82, Const. Pol.), el patrimonio de la Nación, el patrimonio arqueológico, el patrimonio cultural (Arts. 63 y 72, Const. Pol.) los bienes de uso público, los fiscales y los de establecimientos públicos (Art. 2519, núm.. 4 del Art. 413 del C. de P.C.), bienes que se encuentran fuera del comercio (Art. 2518, C.C) derechos imprescriptibles (derechos eventuales de otro, hecho a solicitar la pertenencia, el deslinde, imposición de servidumbre de tránsito, etc.), baldíos (Art. 2º, Ley 200 de 1936), recursos naturales de dominio (Art. 8, Dec. 2811 de 1974), bienes de propiedad del municipio y juntas de acción comunal (parágrafo del Art. 51, Ley 9ª de 1989) bienes vinculados por acción de extinción de dominio (inciso 2º del Art. 34, Const. Pol. y 24 de la Ley 793 de 2002), en ciertos bienes destinados a la prestación de servicios públicos domiciliarios (Arts. 365, Const. Pol.; 407 núm. 4, C. de P.C.; 25, Ley 142 de 1994; 128, 28 inciso 2º, 134, 135, 117 y concordantes etc.), los inmuebles limítrofes y costeros a favor de nacionales por nacimiento (Leyes 200 de 1936, 35 de 1961 y 4º de 1974, Ley 160 de 1994; y Art. 5º del Dec. 1415 de 1940, en armonía con el 52 de la Ley 110 de 1912 y Dec. 389 de 1931), bienes inmuebles de San Andrés y Providencia (en cuanto se trate de baldíos en zonas costeras y limítrofes de tales Islas) a favor de extranjero (Arts. 1 a 12 de la Ley 58 de 1988; Decreto ley 256 de 1973, Leyes 6º de 1978 y 58 de 1988), etc.”¹.

2. Dentro de la clasificación de bienes baldíos de los que se predica su imprescriptibilidad se encuentran los baldíos urbanos, los que siendo de titularidad de la Nación desde el mandato del artículo 202 de la Constitución de 1886 se facultó al Congreso, artículo 76 numeral 21, para “Dictar las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías”.

En la nueva Constitución se atribuyó similar competencia al Congreso, en el artículo 150 numeral 18 al facultarlo para “Dictar las normas sobre apropiación o adjudicación y

¹ LAFONT PIANETTA, Pedro. Manual de Derecho Privado Contemporáneo. Tomo III. Derecho de bienes. Bogotá: 2015. p. 194.

recuperación de tierras baldías”, producto de la cual se emitió la Ley 388 de 1997, que en su artículo 123 dispone "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, distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerá a dichas entidades territoriales", concepto ratificado por el artículo 2 de la Ley 2044 de 2020 al definir como bien baldío urbano “aquellos bienes de propiedad de los municipios o distritos, adquiridos con fundamento de lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, localizados en el perímetro urbano de la entidad territorial”.

Esto es, que el Estado por mandato inicialmente de la ley Tocaima y luego ratificado por las disposiciones citadas, la última de las cuales cede el dominio de los bienes baldíos urbanos a todos los municipios y distritos, ya sin condicionamientos de venta posterior como en la primera norma, excluyendo los que constituyan reserva ambiental, cesión que se ha entendido se efectúa con el propósito de que estos se sirvan de ellos conforme a las reglas del plan de ordenamiento territorial.

En efecto ha señalado el Consejo de Estado² que “El artículo 123 que se analiza, hace parte de la ley 388 de 1997, que organizó el actual sistema de ordenamiento territorial a cargo de los municipios, por lo que es lógico entender que la cesión de los baldíos urbanos efectuada en esa misma ley debe integrarse a la totalidad del ordenamiento territorial y manejarse con miras a su cabal realización. De esta manera, las finalidades de la cesión de los baldíos a las entidades territoriales son entonces las previstas en las leyes 9a. y 388 y, como se verá enseguida, las de la ley 768 de 2002, mas no el arbitrio rentístico que se desprende de la ley 137 de 1959”.

De esta afirmación se desprende que los ocupantes de los inmuebles baldíos urbanos carecen de derecho a la adjudicación o compra del inmueble, pues los municipios o distritos deben destinar los mismos a realizar los fines de las leyes de ordenamiento territorial, tales como: vías públicas, espacio urbano, servicios públicos, programas de vivienda de interés social, etc. Los municipios y distritos tienen entonces la obligación de recuperar los bienes baldíos ocupados con el fin de dedicarlos a las finalidades mencionadas.

De hecho, con el artículo 123 de la ley 388 de 1997, los baldíos urbanos perdieron esa calidad y su propiedad se radicó en cabeza de los municipios, que deberán servirse de ellos conforme a las reglas de los planes de ordenamiento territorial”.

Por lo que a partir del 18 de julio de 1997 en que entró a regir³, los municipios y distritos son, por mandato de esa misma ley titulares del dominio de los presumidos bienes baldíos urbanos y están llamados, para el cumplimiento de los reseñados fines, a adelantar labores de recuperación de aquellos.

Ahora bien, respecto de los procesos en donde se encuentra involucrado un bien baldío urbano, la Corte Suprema de Justicia señaló que en materia de la prueba de la naturaleza jurídica de los inmuebles urbanos, son las oficinas de catastro de los respectivos municipios a quienes corresponde aclarar esta naturaleza, pues, sostener lo contrario sería desconocer el artículo 123

² Consejo de Estado. Sala de Consulta y Servicio Civil. Noviembre 4 de 2004. Expediente 110010306000200401592-01

³ Fue insertada en el diario oficial 43091 del 18 de julio de 1997 y el artículo 138 dispuso su vigencia a partir de su publicación.

de la Ley 388 de 1997, “no podía descartarse, sin más, la idoneidad que ostentaba la prenotada oficina de catastro para conceptuar sobre la naturaleza (pública o privada del inmueble pretendido en pertenencia)”⁴.

3. En el caso concreto, los demandantes recurrieron el auto del 27 de junio de 2023, mediante el cual, el juzgado declaró la terminación anticipada del proceso, pues consideró que el concepto rendido por el municipio de Cajicá da cuenta de la falta de certeza que tiene esta entidad sobre la naturaleza jurídica del bien objeto del litigio, siendo este concepto sobre el que el *a-quo* se basó para tomar su decisión. Sin embargo, no asiste la razón a los apelantes, el inmueble objeto de usucapión es imprescriptible.

En efecto, como lo informó la Superintendencia de Notariado y Registro, el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-12922 “refiere Falsa Tradición ya que en su complementación se evidencia “Adquirido por Rosa Villarraga Vda. de Murcia ... a título de derechos herenciales de los coherederos de Francisco Murcia ... por medio de la escritura # 628 de 10 de octubre de 1.938, otorgada en la notaría de Zipaquirá ...”.

Aunado a ello, la alcaldía de Cajicá indicó que “según consulta realizada al estado jurídico a través de la Ventanilla Única de Registro (VUR). se consultó el estado jurídico y se evidenció que el folio de matrícula inmobiliaria PARTE DE UNA FALSA TRADICIÓN, condición que tal como lo señaló la Superintendencia de Notariado y Registro según Instrucción Administrativa número 03 del 26 de marzo 2015 e instrucción conjunta número 13 del 13 de noviembre de 2014, se trataría de un PREDIO BALDÍO”.

Lo informado por estas entidades da cuenta que la apertura del folio de matrícula inmobiliaria No. 176-12922 partió de una falsa tradición, como se evidencia en la oficina de registro, haciendo presumir que el bien inmueble en litigio jamás salió del dominio del Estado, siendo así, un bien baldío urbano, que se encuentra en cabeza del municipio de Cajicá.

Adicionalmente, la alcaldía de Cajicá, quien es la entidad idónea para aclarar la naturaleza jurídica de los predios que se encuentran en su territorio, señaló que efectivamente “*el Municipio realizó la compraventa descrita en la anotación 34, 35, 37, 38 (Conforme a Lo establecido en la Ley 137/59 Art. 123 Ley 388/1997)*”, que constan en el certificado de tradición y libertad, siendo estas, ventas parciales del municipio de Cajicá a María Graciela Lovera de Ordoñez a quien le vendió 696 metros cuadrados (anotación 34), del municipio de Cajicá a Rodrigo Moyano a quien le vendió 281, 82 metros cuadrados (anotación 35), del municipio de Cajicá a Sandra Aleida Molano Duitama a quien le vendió 194, 5 metros cuadrados (anotación 37), y del municipio de Cajicá a Wilmer Alexander Gil Sierra a quien le vendió 226, 85 metros cuadrados (anotación 38), todas estas ventas realizadas sobre la totalidad del área del predio equivalente a 2.183 metros cuadrados, sobre el que los demandantes pretenden 142, 88 metros cuadrados.

Lo anterior, corrobora el hecho de que el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-12922 corresponde a un bien baldío urbano que se encuentra en cabeza del municipio

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sentencia STC9238 de 2018. M. P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

de Cajicá, porque la terminación anticipada no partió solo de la falsa tradición con la que se hizo la apertura del folio de matrícula inmobiliaria, informada tanto por la Superintendencia de Notariado y Registro como por la alcaldía de Cajicá, sino que ésta última también confirmó que realizó ventas parciales sobre el inmueble a varias personas, hecho que reconocen los demandantes en su escrito de demanda, relacionando incluso los nuevos folios que se desprendieron de las ventas realizadas por el municipio de Cajicá, comportamiento que fue el que autorizó la ley Tocaima realizar a los municipios sobre sus bienes baldíos a favor de sus mejorarios.

Debe entonces considerarse que el predio que se pretende es un bien baldío y que ello impone confirmar la providencia recurrida, por ausencia de uno de los requisitos legales para ganar por prescripción el bien inmueble, su prescriptibilidad.

Como lo reitera el numeral 4° del artículo 375 del Código General del Proceso, “*La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público*” y siendo el inmueble baldío urbano la acreditación habilita la determinación de rechazar de plano la demanda disponer la terminación anticipada del proceso; y como fue ello lo que el juez dispuso en el auto apelado se impone su confirmación.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil – Familia,

RESUELVE

CONFIRMAR el auto proferido el 27 de junio de 2023 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá que decretó la terminación anticipada del proceso.

Notifíquese y devuélvase,

JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS

Magistrado

Firmado Por:

Juan Manuel Dumez Arias

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
División De Sistemas De Ingeniería
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: **f93b265f11ea78ea771e89e87f7e1b5f69f3d3dff386fabda56501fc0b09cb9c**

Documento generado en 23/04/2024 09:52:16 AM

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