

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO VEINTIOCHO (28) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ Bogotá, D.C., Diez de mayo de dos mil veintitrés

PROCESO: Pertenencia
DEMANDANTE: William Charry Ardila y Flor Alba Ardila Hernández
DEMANDADO: Personas Indeterminadas
RADICACIÓN: 2018-00788-01

ASUNTO

Procede el despacho a pronunciarse sobre la apelación formulada por la parte demandante en contra de la providencia dictada en audiencia del 29 de octubre de 2021 por el Juzgado Treinta y Cinco (35) Civil Municipal de Bogotá, mediante la cual se dictó sentencia anticipada dentro del proceso de pertenencia citado en la referencia.

I. ANTECEDENTES

1. A través de la sentencia anticipada proferida en audiencia del 29 de octubre de 2021 por el Juzgado Treinta y Cinco (35) Civil Municipal de Bogotá, se despacharon desfavorablemente las pretensiones señaladas en el proceso de pertenencia Nro. 2018-00788.
2. Lo anterior por cuanto el *a quo* advirtió que, de los elementos probatorios obrantes en el expediente, se coligió que sobre el bien objeto de usucapión existe la presunción de ser baldío, y en ese sentido, no puede ser adquirido a través de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

II. ARGUMENTOS DE LA APELACIÓN

1. Pretende la parte demandante, se revoque la determinación censurada soportado en el hecho que el *a quo*, incurrió en una indebida valoración de la prueba, pues tuvo en cuenta únicamente el certificado de tradición y libertad en el que se indicó que el bien objeto de usucapión se puede tratar de uno de naturaleza baldía, sin advertir que la Unidad Especial Administrativa de Catastro Distrital, tiene incorporado dicho bien asignándole número de chip, cédula catastral y lo designa como particular.



2. Señaló además que los bienes baldíos, de conformidad con el concepto del Consejo de Estado, están exentos de pagar impuestos, y el predio objeto de prescripción paga impuestos, cuenta con servicios públicos y sus linderos a excepción del frente, que es vía pública, colinda con otros inmuebles igualmente destinados para vivienda.

3. Finalmente, el apelante refirió que se cumplen con los presupuestos de la posesión para que salga avante la pretensión de adquirirlo por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

III. CONSIDERACIONES

1. Entra el Despacho a establecer si el *a quo* actuó conforme a derecho al dictar sentencia anticipada, negando las pretensiones de la demanda al considerar que no existe claridad respecto de la calidad del bien objeto de usucapión, o si, por el contrario, se encuentra determinada la calidad de prescriptible del bien, siendo procedente la revocatoria de la providencia controvertida.

2. En torno al tema establecido, es necesario señalar que uno de los modos de adquirir el dominio de un bien, es la prescripción (art. 673 C.C.), la cual se configura cuando el paso del tiempo le da a la persona el derecho. La prescripción adquisitiva puede a su vez ser ordinaria, cuya consumación está precedida de justo título y extraordinaria apoyada en la posesión irregular, para lo cual no es necesario título alguno. Opera la primera cuando se cumplen los presupuestos consagrados en los artículos 2528 y 2529 del C.C., mientras que para la segunda se requiere que se haya poseído el bien inmueble que pretende usucapir por un período superior a 10 años¹.

3. Es así, que para adquirir un bien por prescripción deben acreditarse los siguientes presupuestos, (i) que recaiga la posesión sobre un bien que realmente sea prescriptible; (ii) que la cosa haya sido poseída por el término necesario según el tipo de prescripción alegada, (iii) que la posesión se haya cumplido de una manera pública, pacífica e ininterrumpida; una vez reunidos estos presupuestos permiten concluir que el poseedor ha adquirido por prescripción un predio, y por lo mismo, es propietario.

4. En torno al primer requisito indispensable para la prosperidad de la acción incoada, consistente en que la posesión recaiga sobre un bien que realmente sea prescriptible, la Corte Constitucional, se ha pronunciado, en los siguientes términos:

(...) Así planteadas las cosas, careciendo de dueño reconocido el inmueble y no habiendo registro inmobiliario del mismo, surgían indicios suficientes para pensar razonablemente que el predio en

¹ Ley 791 de 2002. Art. 1. Redúzcase a diez (10) años el término de todas las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, la extintiva, la de petición de herencia, la de saneamiento de nulidades absolutas.



discusión podía tratarse de un bien baldío y en esa medida no susceptible de apropiación por prescripción. En este sentido, el concepto rendido por la Superintendencia de Notariado y Registro correctamente explicó que, ante tales elementos fácticos, lo procedente es correr traslado al Incoder para que se clarifique la naturaleza del inmueble:

(...)

Con lo anterior, se constata que la exigencia de la ley, va encaminada a constatar dentro del proceso que en efecto se están prescribiendo predios privados, y a descartar que se trata de bienes de uso público, como los terrenos baldíos. Es decir, en caso de no existir un propietario inscrito, ni cadenas traslaticias del derecho de dominio que den fe de dominio privado (en desmedro de la presunción de propiedad privada), y que la sentencia se dirija además contra personas indeterminadas, es prueba sumaria que puede indicar la existencia de un baldío, y es deber del Juez, por medio de sus poderes y facultades procesales decretar las pruebas necesarias para constatar que no se trata de bienes imprescriptibles”². (Subrayado fuera del texto).

5. Implica el anterior pronunciamiento que, al existir indicios claros de que los bienes a usucapir podrían ser de aquellos considerados como baldíos, y para evitar que se adjudiquen bienes de la Nación, se deben dejar sin efectos las sentencias de pertenencia dictadas en relación con inmuebles frente a los cuales no aparece ninguna persona inscrita como titular de derecho real de dominio.

6. En providencia posterior, la Corte Constitucional reiteró su postura acerca de dejar sin efectos las sentencias de pertenencia, para que el juez civil determine desde el auto admisorio de la demanda, si es posible o no adelantar ese trámite para adjudicar el bien objeto de usucapión, pues esa Corporación ordenó que ninguna Oficina de Registro inscriba sentencias de pertenencia cuando no aparecen personas inscritas como titulares de derecho real, o no hay antecedentes registrales de que se trate de un bien privado para que esas decisiones tengan efectos.

7. Este es el caso de la sentencia T-549 de 11 de octubre de 2016 en la que se indicó:

(...)

Nótese entonces, que al no estar acreditado que el bien objeto del proceso de pertenencia es un inmueble privado, el juez no cuenta con la competencia para conocer del asunto. Debe recordarse que el Código General del Proceso, en el numeral 4 del artículo 375 es claro en establecer que el juez debe rechazar de plano la demanda de pertenencia que verse sobre un bien baldío o determinar la terminación anticipada del proceso, en caso de descubrir la naturaleza del inmueble en etapa avanzada del proceso. Lo anterior, debido a que la

² Corte Constitucional, Sentencia T-488 de 2014. M.P. JORGE IVÁN PALACIO PALACIO.



competencia para el reconocimiento del derecho de dominio, sobre un baldío, recae en el Incoder, tal y como lo determina el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, ya citado.

En todo caso, si tenía dudas sobre el carácter jurídico del bien debió vincular al Incoder y aclarar dicha situación, o decretar otras pruebas, como se mencionó en el acápite anterior, y no asumir la competencia del asunto, sin siquiera dar un espacio a la duda o el estudio del tema que aquí se desarrolla (...)"

8. En ese orden de ideas, cuando en el certificado especial de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no aparece ninguna persona inscrita como titular de derecho real de dominio sobre el inmueble pretendido en usucapión, es decir, no existen antecedentes registrales, existiendo indicios claros que podría ser de aquellos considerados como baldíos, es necesario que se adopten las medidas necesarias, para evitar que se afecten bienes baldíos con decisiones judiciales dictadas en juicios de pertenencia.

9. Por tal motivo, el juez debe determinar, desde el auto admisorio de la demanda, si es posible o no adelantar ese trámite para adjudicar el bien objeto de usucapión, toda vez que al no aclararse la naturaleza del predio materia del litigio, no existe certeza de la competencia para que a través de la jurisdicción ordinaria se avoque conocimiento para decidir sobre la adjudicación del mismo.

10. Así las cosas y en el caso en concreto, advierte este despacho que tal como señaló el *a quo*, en el certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur el 22 de enero de 2018, dicha entidad señaló:

"(...) una vez consultada la documentación aportada por el usuario u verificado los índices de propietarios u direcciones que se lleva actualmente por medio magnético en esa oficina no fue posible establecer matrícula individual que identifique el bien objeto de su solicitud (...) así mismo se informa que no fue posible establecer matrícula inmobiliaria de mayor extensión ni tampoco titulares de derecho real de dominio. En consecuencia, no se acredita el lleno de los requisitos exigidos en el inciso primero y numeral 4 del artículo 375 del C.G.P. (bien privado), advirtiéndose que se puede tratar de un bien de naturaleza baldía o fiscal (...)"

11. De igual manera, verificando las documentales adosadas, se advierte que, en formulario de calificación del 22 de julio de 2015, se registró en la anotación 1, la escritura Pública No. 1272 de 25 de junio de 2015, referida a la declaratoria de posesión regular – falsa tradición.

12. Asimismo, en certificado expedido por el registrador principal de la oficina de registro de instrumentos públicos del círculo de Bogotá – Zona Sur, en certificación expedida el 4 de junio de 2015, se indicó:



"(...) no fue posible establecer matricula inmobiliaria individual ni de mayor extensión del bien (...) ubicado en la carrera 75 I Bis # 62F-30 Sur, de Bogotá (...) en consecuencia, (...) al no hallarse antecedente registral del citado bien, se certifica que del mismo no aparece ninguna persona como titular inscrita del derecho real de dominio (...)"

13. Es así que, al revisar la providencia controvertida, se observa que la decisión de dictar sentencia anticipada obedeció a una presunción de que el bien objeto de usucapión no era un bien prescriptible, pues se dedujo de los documentos relacionados en los numerales anteriores, que al carecer de antecedentes registrales y ante la certificación otorgada por el registrador, se trataba de un bien fiscal o de uso público.

14. No obstante lo señalado, este despacho advierte que el *a quo* no tuvo en cuenta que también existían indicios de que la naturaleza del bien objeto del proceso es privada, por lo que debían valorarse otros medios de convicción, como es el documento expedido por la Subdirectora de Registro Inmobiliario de la Defensoría del Espacio Público de Bogotá, que además reposa en el expediente como anexo a la Escritura Pública 1272 de 25 de junio de 2015, en el que se relaciona lo siguiente:

"(...) Una vez consultado el mapa digital del SIGDEP, el Sistema de Información SIDEPA, el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC y el portal de la Ventanilla Única de Registro – VUR, se determinó lo siguiente: que el predio localizado en la KR 75I BIS 62F 30 SUR, no se encuentra incluido como bien de uso público o fiscal en el inventario General de Espacio Público y Bienes Fiscales del Sector Central del Distrito Capital, a cargo del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público." (Subrayado fuera del texto)

15. Igualmente, el documento expedido por la Dirección de Estratificación de la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá el 9 de marzo de 2015, en el que se evidencia que al inmueble localizado en KR 75I BIS 62F 30 SUR se le asignó el estrato 1, aclarándose que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

16. Aunado a lo anterior, el juez de instancia al desechar lo certificado por la Defensoría del Espacio Público y la Secretaría Distrital de Planeación, ambas entidades de Bogotá, pasó por alto que en el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, dispone que "el llamado a informar la naturaleza que tiene el bien es precisamente el ente territorial al que supuestamente le pertenece", siendo estos entonces entes idóneos para expedir tales certificaciones.



17. En un caso de similares aspectos, la Corte Suprema de Justicia³, en sede constitucional, señaló:

“(…)

En este orden de ideas, es claro que los juzgados accionados carecían del soporte probatorio necesario para predicar, con la certeza necesaria, que el inmueble perseguido ostentaba la condición de baldío y, con soporte en esa conclusión, rechazar la demanda, conforme lo permite el artículo 375 (numeral 4°, inciso 2°) del Código General del Proceso, según el cual «[e]l juez rechazará de plano la demanda (...) 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».

Lo anterior, no implica que el juez no esté obligado a esclarecer la cuestión bajo análisis, esto es, la verdadera naturaleza (pública o privada) del predio en litigio, pues conforme lo ha señalado la jurisprudencia, no se establece «que la carga probatoria respecto a la naturaleza del bien deba recaer sobre el particular o sobre el Incoder, lo que se reprocha es la omisión del juez para procurar la certeza acerca de que el terreno ostente la calidad de ser un inmueble privado y no del Estado» (CC T-548/16). (...)

18. Así las cosas, puede concluirse que no existía la certeza necesaria para predicarse que el inmueble perseguido ostentaba la condición de baldío y, por tanto, no era procedente dar aplicación a lo dispuesto en el inciso 2 del numeral 4 del Art. 375 del C.G.P. dictando sentencia anticipada, pues con las demás pruebas obrantes en el expediente, podría advertirse también una presunta calidad de bien privado, respecto de la cual sólo puede obtenerse con certeza mediante el agotamiento de un periodo probatorio dentro del proceso.

19. De esta manera, y al tratarse de una presunción *iuris tantum* que admite prueba en contrario, podría concluirse que el juez de primera instancia ultimó que el bien objeto de usucapión se trataba de un baldío, omitiendo dudas razonables en el proceso que debieron conllevar al uso de las potestades oficiosas que le asisten para el esclarecimiento de las mismas.

20. Finalmente, se advierte que pese a que en el auto admisorio de la demanda, el *a quo* dispuso informar sobre la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al INCODER, a la Agencia Nacional de Tierras, a la UAE de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al IGAC para que se sirvieran realizar las declaraciones a lugar, al momento de dictarse sentencia, no contaba con la respuesta de todas las entidades señaladas, por lo que pese a que se desplegaron las actuaciones correspondientes, al momento de proferirse la sentencia

³ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil STC9238-2018 Providencia del 19 de julio de 2018.



controvertida no se contaba con los elementos de juicio suficientes para tal efecto.

21. Por lo anterior, no hay sendero diferente que **REVOCAR** la decisión proferida en primera instancia.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintiocho (28) Civil del Circuito De Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

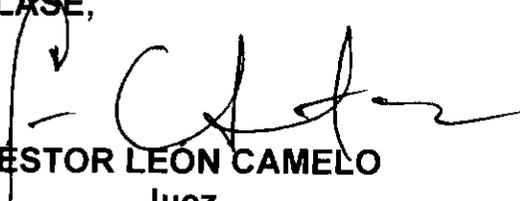
PRIMERO: REVOCAR la sentencia anticipada proferida en audiencia del 29 de octubre de 2021 por el Juzgado Treinta y Cinco (35) Civil Municipal de Bogotá, por las razones expuestas en la parte motiva

SEGUNDO: En su lugar, se **ORDENA CONTINUAR** el trámite del proceso en las etapas pendientes.

TERCERO: Sin costas en esta instancia.

CUARTO: Una vez en firme el presente proveído, devolver el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


NESTOR LEÓN CAMELO
Juez

JC



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Veintiocho Civil
del Circuito de Bogotá D.C.

sentencia

El anterior ~~acto~~ se Notifico por Estado

No. 030 Fecha 11 MAY 2023

El Secretario(s).

