



SENTENCIA COMPLEMENTARIA

Proceso: PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO -MENOR CUANTIA-

Radicado: 680014003004-2015-00168-00

INFORME: Ingresan las diligencias al Despacho para proferir sentencia complementaria en cumplimiento a lo ordenado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga, dentro de la Sentencia de Segunda Instancia de fecha 17 de febrero de 2022, proferida dentro de la Acción Constitucional 68001310300220210034601. Sírvasse proveer. Bucaramanga, 28 de marzo de 2022.


LUZ DARY BAUTISTA AVELLANEDA
Oficial Mayor

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
Bucaramanga veintiocho (28) de marzo de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO

Siguiendo lo previsto en el artículo 287 del C.G.P. y en cumplimiento a lo ordenado por el Superior en la Sentencia de Segunda Instancia proferida dentro de la acción de tutela radicada bajo la partida 68001310300220210034601, procede el Despacho a resolver sobre la adición de la sentencia proferida en audiencia celebrada el 18 de agosto de 2021.

ANTECEDENTES

Este Despacho, en sentencia dictada en audiencia celebrada el 18 de agosto de 2021, accedió a las pretensiones invocadas por el extremo actor, declarándose la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO a favor de la demandante y respecto del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-127141.

Mediante mensaje de datos del 27 de septiembre de 2021, la parte actora a través de nuevo apoderado judicial, solicitó la corrección de la sentencia por omisión, de conformidad con lo establecido en el inciso final del artículo 286 del C.G.P. a efectos de que: i) En aplicación del artículo 2457 del Código Civil, se decrete la extinción de los gravámenes hipotecarios que pesan sobre el inmueble objeto de la litis identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-127141, ii) Se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, cancele la anotación No. 16 del folio de M.I. No. 300-127141, contentiva del gravamen hipotecario a favor del BANCO COOPERATIVO DE COLOMBIA “BANCOOP”, quien no compareció al proceso, iii) Se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, cancele la anotación No. 19 del folio de M.I. No. 300-127141, contentiva del gravamen hipotecario a favor del BANCO POPULAR S.A., quien no compareció al proceso en el término otorgado para tal fin y iv) Se oficie al Juzgado Quinto Civil Municipal de Ejecución de Bucaramanga, informando que la garantía hipotecaria que recae sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-127141, fue cancelada mediante providencia judicial en la que se declaró la pertenencia a favor de la señora LUZ MARINA RUEDA RUEDA y por lo tanto se resolvió el derecho de la señora DELCY GÓMEZ VERA.

Atendiendo a que, al momento de solicitarse la corrección, la sentencia objeto de la misma se encontraba ejecutoriada, además de que lo pretendido no se ajustaba a lo previsto en el artículo 286 del C.G.P., este Despacho en proveído del 08 de noviembre de 2021 la negó por improcedente, decisión ésta que no fue objeto de reproche.

Con ocasión a la acción de tutela incoada por la parte actora, el Tribunal Superior de Bucaramanga el 17 de febrero de 2022 profirió sentencia de segunda instancia en la que dispuso: i) PRIMERO: REVOCAR el fallo proferido el 13 de enero de 2022, por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, dentro de la acción de tutela promovida por la señora LUZ MARINA RUEDA RUEDA, mediante apoderado judicial, contra el JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. SEGUNDO: -En lugar de lo revocado ORDENA al Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bucaramanga que, adicione la sentencia proferida el 18 de agosto de



2021 dentro del proceso iniciado por la señora LUZ MARINA RUEDA RUEDA, respecto a la viabilidad de ordenar la cancelación de los gravámenes hipotecarios que recaen sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-127-141.

Reseñados los antecedentes relevantes que enmarcan la decisión que debe adoptar este Despacho Judicial en cumplimiento a la orden del Superior en sede de tutela, se adentra en el estudio respectivo, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Prevé el artículo 287 del CGP que “Cuando la sentencia omita resolver sobre cualquiera de los extremos de la litis o sobre cualquier otro punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento, deberá adicionarse por medio de sentencia complementaria, dentro de la ejecutoria, de oficio o a solicitud de parte presentada en la misma oportunidad.”

Se tiene de la anterior normativa que, la adición de la sentencia es procedente cuando: i) se omite la resolución de un extremo de la litis, es decir, cuando se deja de decidir sobre aspectos propios del fondo del asunto puestos en consideración del juzgador y ii) cuando no se resuelven aspectos que por orden legal deber resolverse.

A efectos de resolver sobre el asunto objeto de la adición, es del caso traer a colación lo que al respecto prevé el artículo 375 del C.G.P.

“(…) 5. A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario. (…)*

10. La sentencia que declara la pertenencia producirá efectos erga omnes y se inscribirá en el registro respectivo. Una vez inscrita nadie podrá demandar sobre la propiedad o posesión del bien por causa anterior a la sentencia.

En ningún caso, las sentencias de declaración de pertenencia serán oponibles al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) respecto de los procesos de su competencia.

PARÁGRAFO 1o. *Cuando la prescripción adquisitiva se alegue por vía de excepción, el demandado deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los numerales 5, 6 y 7. Si el demandado no aporta con la contestación de la demanda el certificado del registrador o si pasados treinta (30) días desde el vencimiento del término de traslado de la demanda no ha cumplido con lo dispuesto en los numerales 6 y 7, el proceso seguirá su curso, pero en la sentencia no podrá declararse la pertenencia.*

PARÁGRAFO 2o. *El Registro Nacional de Procesos de Pertenencia deberá estar disponible en la página web del Consejo Superior de la Judicatura.”*

A partir de la normativa en cita, es del caso indicar delantadamente que, dado que en esta si bien se indica que debe hacerse la citación al acreedor hipotecario, no se especifica la calidad en que este actúa, teniéndose para este Despacho que el legislador previó ello para respetar el derecho de terceros; sin embargo, en la mencionada sentencia no se aludió al respecto, dado que, de una parte, dicha norma no impone pronunciamiento en tal sentido, y de otra, para no contravenir lo previsto en el artículo 281 del C.G.P. dado que en la demanda no se elevó pretensión encaminada a la cancelación de los gravámenes hipotecarios.



No obstante lo anterior, y en acatamiento a lo ordenado por el Superior en Sede de tutela, descende el Despacho a analizar de oficio la viabilidad de ordenar la cancelación de los gravámenes hipotecarios que recaen sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-127-141.

Para delimitar el asunto que será objeto de adición, es del caso precisar que, en el certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de usucapión se encuentran inscritas las siguientes hipotecas:

1.- Anotación 16 del 4/7/1996 Escritura Pública No. 2196 del 2/7/1996 Notaría 2 de Bucaramanga, cuya especificación corresponde a Gravamen: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA de GÓMEZ MALAVER BERTILDA a BANCO COOPERATIVO DE COLOMBIA “BANCOOP”

2.- Anotación 19 del 29/1/1998 Escritura Pública No. 105 del 15/1/1998, Notaría 2 de Bucaramanga cuya especificación corresponde a Gravamen: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA (Ley 258/96) de VERA GOMEZ BELCY a BANCO POPULAR.

Lo primero por decir es que, en el presente proceso y en estricto cumplimiento a lo previsto en la norma traída a colación, se efectuó la citación a los acreedores hipotecarios acorde con lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria del bien inmueble objeto de usucapión, respecto de lo cual no hubo reparo alguno, teniéndose por surtido tal trámite y conllevando a emitir la decisión de fondo respectiva.

Bajo la anterior panorámica procede esta operadora judicial a pronunciarse sobre cada uno de los gravámenes hipotecarios, teniéndose que, respecto del constituido a favor del Banco Cooperativo de Colombia “Bancoop”, aun cuando dicho acreedor hipotecario no compareció ante este Estrado Judicial, no puede pasarse por alto la manifestación hecha por este en el trámite constitucional y que resaltó el Tribunal, en cuanto a que, “(...) al revisar la base de datos de su entidad, no se encuentra registro de obligaciones crediticias a cargo de la señora Bertilda Gómez Malaver, identificada con C.C. 27.955.220, quien, de acuerdo con lo señalado en la anotación No. 16 del folio de matrícula inmobiliaria 300-127141, fue la persona que constituyó el gravamen hipotecario en favor de su entidad.”.

Por tanto y sin lugar a mayores disquisiciones, el gravamen hipotecario registrado en la anotación 16 del folio de matrícula inmobiliaria No. 300-127141 ha de cancelarse, habida cuenta que a la hora de ahora las obligaciones a cargo de quien en su momento constituyó este a favor del Banco Cooperativo de Colombia “Bancoop”, conforme al dicho de esta, son inexistentes.

Ahora bien, en lo que concierne al gravamen hipotecario constituido a favor del Banco Popular, se observa que citado dicho acreedor hipotecario dentro del presente asunto, este no se opuso a la prosperidad de las pretensiones, limitándose a informar que el mencionado gravamen se estaba haciendo valer en proceso separado ante el Juzgado Quinto Civil Municipal de Ejecución de Bucaramanga, remitido por el Juzgado Once Civil Municipal de Bucaramanga radicado bajo la partida 2013-00254-01.

Pues bien, para establecer la viabilidad de la cancelación del aludido gravamen ante la declaratoria de pertenencia, es menester precisar que, aun cuando el tema no ha sido pacífico, este Despacho para el caso que nos ocupa atenderá la postura adoptada por el M.P. Doctor Antonio Bohórquez Orduz Tribunal, en la sentencia emitida dentro de la acción de tutela adelantada contra este Estrado Judicial y que conllevó a que se adoptara la presente decisión, en la que señaló:

“En realidad, si durante el proceso el juez encuentra que el bien dado en garantía dejó de pertenecer al deudor-propietario, debido a la ocupación que otro hizo durante un tiempo determinado, tal cosa implica que aquel pierda sus derechos sobre el predio y, por ende, que se extingan los de su acreedor hipotecario.

Frente al punto, el artículo 2457 del Código Civil, señala:



La hipoteca se extingue junto con la obligación principal.

*Se extingue, asimismo, **por la resolución del derecho del que la constituyó**, o por el evento de la condición resolutoria, según las reglas legales. Se extingue, además, por la llegada del día hasta el cual fue constituida.*

Y por la cancelación que el acreedor acordare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva.

*Así lo plantea, también, el Profesor Ramiro Bejarano cuando señala que “(...) lo que genera la cancelación del gravamen no es el hecho de la posesión ejercida por un tercero sobre el bien (...) sino la circunstancia de que **se extinga o resuelva el dominio del propietario en favor de otra persona que asume esa titularidad por virtud de un modo de adquirir originario, como la usucapión**”¹. Negrillas nuestras.*

*Ahora, el artículo 375 del Código General del Proceso, en su ordinal 10, prevé que “La sentencia que **declara la pertenencia producirá efectos erga omnes**, y se inscribirá en el registro respectivo. Una vez inscrita nadie podrá demandar sobre la propiedad o posesión del bien por causa anterior a la sentencia...”*

*Además, la misma norma, en su ordinal 5 consagra que “Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá **citarse también al acreedor hipotecario o prendario**”.*

Para el Tribunal, el querer del legislador al incluir en el Código General del Proceso la obligación de citar al acreedor hipotecario al proceso declarativo de prescripción adquisitiva de dominio, no fue otro que permitir que aquel se oponga a las pretensiones y extender a él los efectos de la decisión que allí se profiera. No se trata de un mero aviso, sino que su propósito es mayor y, entonces, todas las decisiones que se dicten en el interior de trámite al que fue citado, lo vinculan directamente.

*En el trámite bajo cuerda, la omisión del Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bucaramanga, de no realizar un pronunciamiento sobre la viabilidad del levantamiento de la hipoteca cuando prospera la demanda de pertenencia, resulta una piedra en el camino para quien adquiere el inmueble por prescripción, pues le impide hacer valer sus derechos de una manera pronta y eficaz. De hecho, obliga al usuario a acudir nuevamente a la administración de justicia a esperar una respuesta por años, a pesar de que está facultado para atender el asunto sin necesidad de un nuevo proceso judicial. El juzgado cometió un error y con él, profirió una sentencia inútil, que no responde a los derechos del ciudadano que acudió a los estrados en busca de justicia. En otras palabras, no es una sentencia que provea **justicia material efectiva**. Olvidó el Juzgado el principio constitucional de proveer con miras en la vigencia de un orden justo (Constitución Política, artículo 2).”*

Acorde con lo anterior, y dado que en el asunto que nos ocupa, el acreedor hipotecario Banco Popular, fue debidamente citado al proceso, compareció al mismo y no se opuso a las pretensiones, además de que revisada la hipoteca, se tiene que la misma fue constituida con posterioridad al inicio de la posesión de la demandante en el bien inmueble objeto de la usucapión, este Juzgado acogiendo los argumentos del Tribunal Superior de este Distrito Judicial y a efectos de proferir una sentencia que imparta justicia material efectiva y le permita a la demandante hacer valer sus derechos de manera pronta y efectiva, dispondrá la cancelación del gravamen hipotecario constituido a favor del Banco Popular.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: ADICIONAR la parte resolutive de la sentencia proferida por este Despacho en audiencia celebrada el 18 de agosto de 2021, con un nuevo numeral de la siguiente manera:

¹ <https://www.ambitojuridico.com/noticias/columnista-impreso/civil-y-familia/pertenencia-y-cancelacion-de-hipoteca-o-prenda>

NOVENO: CANCELAR los gravámenes hipotecarios constituidos por GÓMEZ MALAVER BERTILDA a favor del BANCO COOPERATIVO DE COLOMBIA “BANCOOP” y por VERA GOMEZ BELCY a favor del BANCO POPULAR, que se encuentran inscritos en las anotaciones 16 y 19 del folio de matrícula inmobiliaria No. 300-127141, respectivamente. Por Secretaría líbrese y tramítese el oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga para que proceda de conformidad, adjuntándose copia del presente proveído con la constancia de ejecutoria, con observancia en lo previsto en el artículo 11 del Decreto 806 de 2020.

SEGUNDO: Cumplido lo anterior, por secretaría procédase conforme a lo ordenado en la sentencia primigenia.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

JANETH QUIÑÓNEZ QUINTERO
JUEZ

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
NOTIFICACION POR ESTADO

El auto anterior se notifica a las partes por anotación en el ESTADO No. 047 PUBLICADO HOY a las 8:00 A.M.

Bucaramanga, 29 de marzo de 2022.

Secretario,
JUAN FELIPE SALCEDO ROA

Firmado Por:

Janeth Quiñonez Quintero
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 004
Bucaramanga - Santander

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: **cfe96ca8f57b8d4e7ea65616d2aabbca3bc3311909302021681c3042dc4df544**
Documento generado en 28/03/2022 10:28:51 AM

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