



**Bogotá D.C. Marzo 14 de 2022**

**Señor:**

**JUEZ 74 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**

**Ciudad-**

**Ref: PROCESO No. 2017 – 001244, DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION  
EXTRA-ORDINARIA**

**DE: JOSE JAIRO BELTRAN CARDENAS**

**CONTRA: PERSONAS INDETERMINADAS**

**ASUNTO: RECURSO DE APELACIÓN**

Como apoderado de la parte actora, y encontrándome dentro de los términos establecidos por la ley, me permito presentar a ese despacho recurso de apelación en los términos del artículos 320, 321, 322 del CGP, en contra del auto de calenda 10 de marzo de 2022, notificado el día 11 de los corrientes mediante estado electrónico, y mediante el cual se rechaza la demanda mostrada en la anualidad del 2017, por lo tanto solicito a su despacho conceder el recurso pedido por cumplir con los requisitos para tal fin, y que se envíen las diligencias al superior para que se tome una decisión de fondo, para lo cual me permito exponer los siguientes argumentos:

#### I. HECHOS

1. En el año 2017 presenté la demanda de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o usucapion a favor de mi cliente,
2. En el transcurso del tiempo el despacho emitió varios autos en los que se requirió a varias entidades publicas a fin de que informaran la situación actual del predio a usucapir, dentro de los cuales se encuentra el auto de fecha 3 de octubre de 2018 en el que ordena a las entidades al IDU, EAAB, CODENSA, GAS NETURAL, manifestar si el predio en objeto del proceso se encuentra afectado por algún tipo de obra pública, desde la óptica en que la secretaria de planeación del distrito capital había manifestado que se encontraba en zona de reserva vial, a lo cual las entidades aludidas respondieron que dicho predio no se encontraba afectado por ninguna obra pública, al igual que el IDU.

3. El día 10 de marzo del presente año, el despacho emitió auto rechazando la demanda con base en el literal a del numeral 4 y el numeral 5 del artículo 6 de la ley 1561 de 2012, así como el artículo 13 de esa misma obra legal.

## II. ARGUMENTOS DEL RECURSO

4. El despacho presenta los siguientes argumentos para rechazar la demanda impetrada:

- 4.1. “...el bien objeto de la presente Litis se encuentra en las circunstancias de exclusión previstas en el artículo 6º puntualmente, en el numeral 4 literal a y numeral 5º de la Ley 1561 de 2012...”; bien estos numerales hacen referencia a:

Numeral 4 Literal a “ Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que adopte oficialmente la Administración Municipal, Distrital o el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina en cualquier momento.” (Negrilla y subraya fuera de texto original)

### MOTIVO DE INCONFORMIDAD:

Frente al cumplimiento de este numeral ocurren dos situaciones a tener en cuenta, (i), dentro del concepto de planeación en ningún caso establece que la zona sea de alto riesgo, contrario sensu, el mismo a quo dice que la secretaria de planeación manifestó que “...el bien objeto de la demanda se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa categoría media...” de tal manera que no se trata de una zona de alto riesgo en estricto sentido, y no tiene el despacho elementos de convicción que determinen que efectivamente el inmueble a usucapir por mi cliente se encuentre en una zona de alto riesgo, y que no es lo mismo la zona de remoción en masa de categoría media a zona de alto riesgo, o por lo menos eso no lo explicó en el auto el despacho, ni tampoco la oficina de planeación distrital, por lo que no puede el despacho inferir que se trata de una zona del alto riesgo de manera automática, máxime cuando ninguna de las entidades consultadas, (IGAC, IDU, ESPACIO PÚBLICO, PLANEACIÓN, y otras muchas entidades) ha manifestado que dicho predio tiene esa condición específica, (ii), así como ninguna entidad determina que la zona del predio a usucapir sea de alto riesgo, tampoco ha manifestado ninguna entidad de las consultadas, que dicho riesgo no sea mitigable, téngase en cuenta que para que la demanda pueda ser rechazada por esta causal el riesgo debe ser alto, pero además debe tener la condición de, no mitigable, y eso tampoco se puede



establecer de lo aludido por la oficina de planeación distrital, y mucho menos por las demás entidades requeridas por el despacho, por lo que dicha causal, en criterio de este apoderado no aplica, y por tanto se debe continuar con el proceso.

No se puede perder de vista que la oficina de planeación en ningún momento manifiesta que dicha zona se encuentra catalogada en el plan de ordenamiento territorial como zona de alto riesgo no mitigable, es más, dicha zona cuenta ya con más de 60 años de existencia sin que en ningún momento de su historia la administración La haya declarado como zona de alto riesgo no mitigable, y además, se trata de una zona densamente poblada, y como bien lo dice el a quo, en zona de influencia de una vía principal como lo es la vía a Villavicencio.

Tampoco se puede dejar pasar el aspecto fundamental que trae la ley consigo, respecto de los predios que tienen las características de zona de alto riesgo no mitigable, y que acuden a un proceso como el que nos ocupa, y es el tema que describo a continuación:

El párrafo de dicho artículo establece “ **PARÁGRAFO.** Cuando la persona se encuentre en cualquiera de las situaciones descritas en este numeral, será incluida en los programas especiales de reubicación que deberá diseñar la administración municipal o distrital, de conformidad con la política nacional para estos fines.”, de tal forma que para que se presente dicha situación mi cliente debía ser incluido en los programas de reubicación, situación que echa de menos este togado, en relación quién que, si el despacho determina que el inmueble se encuentra en una zona de alto riesgo, (lo cual no es así), ha debido dentro del auto ordenar que mi cliente se incluya en dicha clase de programas, situación omitida por el a quo.

- 4.2. **Numeral 5:** “Que las construcciones no se encuentren, total o parcialmente, en terrenos afectados por obra pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.”

**MOTIVO DE INCONFORMIDAD:** En cuanto al numeral 5 de la norma precitada, en criterio de este togado, dicha causal tampoco puede ser invocada por las siguientes razones; (i), ninguna de las entidades a las cuales se les elevó el requerimiento por parte del despacho, manifestaron que el predio estuviese afectado por alguna obra pública, sin embargo, el argumento del a quo apunta a decir que “...el predio se encuentra ubicado en zona de reserva vial del corredor de la Avenida Ciudad de Villavicencio, la cual es una vía de la malla vial arterial;...” ,

lo que no se encuentra cumpliendo la misma norma que el despacho alude, es decir el artículo 37 de la ley 9 de 1989, la cual apunta a que dicha afectación debe estar inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio, situación que brilla por su ausencia, y lo cual se puede evidenciar en los certificados de libertad y tradición aportados como pruebas al proceso, adicional a que dicha afectación tiene unos términos claros, los cuales tampoco se pueden establecer ya que no existe ninguna clase de afectación que cumpla los requisitos aludidos, y por tanto dicha causal tampoco constituye un argumento válido para el rechazo de la demanda, de hecho, la norma aludida habla de la inexistencia de la afectación de no cumplir con los requisitos de que ésta trata, por tanto reitero, no existe afectación a obra pública para el inmueble objeto del proceso.

La norma aludida dice:

**Artículo 37°.-** Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia.

Inciso, [Derogado por el art. 73, Ley 1682 de 2013](#). El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho. **Ver: Artículo 19 Decreto Nacional 2400 de 1989**

En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente Ley. Para los efectos de la presente Ley, entiéndese por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental. (la resalta es mía).

- 4.3. En cuanto al argumento del despacho que apunta a “...finalmente advierte el Despacho que, la demanda está dirigida exclusivamente contra personas indeterminadas...”,

**MOTIVO DE INCONFORMIDAD:** Se debe tener en cuenta que la demanda presentada no se trata en estricto sentido de saneamiento de falsa tradición, puesto que lo único que está registrado en el folio de matrícula inmobiliaria es la posesión con fines de usucapion, y las pretensiones de la demanda apuntan a que se declare la extinción del dominio por vía de la prescripción y se adjudique por vía de prescripción adquisitiva de dominio en favor de mi cliente el inmueble que es el objeto de la demanda, en este sentido, la norma establece “...Solamente rechazará la demanda cuando encuentre que el inmueble esté en alguna de las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6° de esta ley, o cuando la demanda se dirija contra indeterminados si se trata de saneamiento de título con la llamada falsa tradición” (resalta fuera de texto original)

La sala de casación civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC10882 del 18 de agosto del 2015, magistrado ponente, el doctor Luis Armando Tolosa define así el concepto de falsa tradición:

*“...En este sentido, se entiende por falsa tradición la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio...”*

De tal forma que al tratarse de una simple inscripción de la posición sin que se haya enajenado, o trasladado a un tercero, no puede existir la falsa tradición, tan solo es el procedimiento de protocolización de la posesión con fines de usucapir, y por tanto dicha causal tampoco aplica para el rechazo de la demanda.



### III. PRETENSIONES

Con base en los argumentos ya expresados muy amablemente solicito a su honorable despacho:

1. Que se revoque en su totalidad el auto apelado
2. y que en su lugar se emita auto que admita la demanda por cumplir los requisitos legales.

Atentamente:

**HILDEBRANDO VALBUENA ALARCÓN**  
C.C. 80.472.022 de Bogotá  
T.P. 233.071 del C.S. de la J