



Rama Judicial
Tribunal Superior de Buga
República de Colombia

Sala Civil Familia de Decisión

Providencia: **Apelación auto No. 063 – 2020**

Proceso: Pertenencia

Demandante: Sandra Ximena Prieto Candamil y Maria Fernanda Conde Soto

Demandados: Bavaria SA y Otros

Radicado: 76-111-31-03-001-2016-00114-01
76-111-40-03-001-2016-00110-01

Procedencia: Juzgado Primero Civil del Circuito de Buga (Valle)

Asunto: ***Pertenencia.** No hay lugar a negar las pretensiones por imprescriptibilidad del inmueble demandado, cuando revisado el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, se advierte que aquel ostenta una tradición de dominio privado.*

MAGISTRADA PONENTE: DRA. BÁRBARA LILIANA TALERO ORTIZ

Guadalajara de Buga, mayo ocho (08) de dos mil diecinueve (2020)

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación formulado por la parte demandante, contra la decisión adoptada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Buga, el 8 de noviembre de 2019.

2. ANTECEDENTES

2.1. Por medio del auto apelado, la juez a-quo, declaró la terminación del proceso, tras considerar, de acuerdo a las certificaciones emitidas por la Alcaldía Municipal de Guadalajara de Buga, que el inmueble pretendido en usucapión por las demandantes, es un bien de uso público y, por tanto, no susceptible de adquirir por esa vía.

2.2. Inconforme con lo decidido, el apoderado judicial apelante formuló recurso de apelación, bajo el argumento que el inmueble se trata de un bien de dominio privado, sobrante de otro de mayor extensión que fue objeto de múltiples ventas parciales.

3. CONSIDERACIONES:

3.1. Con base en lo que es materia de apelación, debemos dilucidar el siguiente cuestionamiento: ¿es procedente negar las pretensiones en un proceso de pertenencia por imprescriptibilidad del inmueble poseído, cuando el pretendido en la demanda ostenta una tradición privada?

3.1.1. Como es bien sabido, la declaración de pertenencia, más concretamente en el ámbito de la prescripción extraordinaria, exige la comprobación concurrente de los siguientes presupuestos axiológicos: (a) posesión material sobre la cosa que se pretende usucapir; (b) que dicha posesión se ejerza durante el lapso establecido por el legislador sin reconocer dominio ajeno -20 años según el art. 1º Ley 50 de 1936 y 10 años de acuerdo con la ley 791 de 2002-; (c) que la posesión ocurra ininterrumpidamente durante ese mismo lapso; y **(d) que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción; esto es, que no sea de los que la ley prohíbe adquirir mediante este modo**. Claro está, que a falta de uno de estos cuatro pilares sobre los cuales se edifica la usucapión como modo de adquirir el dominio, la misma está llamada a fracasar.

3.1.2. A propósito del último de los requisitos anunciados, se tiene que, a las voces de los artículos 63 de la Constitución Nacional, 2519 del Código Civil, 1º de la Ley 41 de 1948 y 375 del Código General del Proceso, son imprescriptibles, los bienes que se encuentran fuera del comercio, los bienes fiscales, baldíos, ejidos, los de uso público y de propiedad de las entidades de derecho público. Al respecto, ha señalado la Corte Suprema de Justicia:

Al lado de las cosas que por su naturaleza estarían fuera del comercio humano, conforme a las directrices del Código Civil (art. 2519), se califican como imprescriptibles los bienes de uso público, o sea aquellos cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio (calles, plazas, caminos, puentes, etc.), según la definición dada por el art. 674 ibídem, los cuales, de acuerdo con la doctrina del derecho público, mientras estén afectados al uso general o común, **se caracterizan por la imprescriptibilidad**, la inalienabilidad y la inembargabilidad, esto es, por su incomerciabilidad. A este régimen de imprescriptibilidad, el art. 1º de la ley 41 de 1948, sometió los terrenos ejidos situados en cualquier municipio del país, `por tratarse de bienes municipales de uso público común (...) El carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables de los bienes de uso público, en la actualidad está expresamente previsto en el art. 63 de la Constitución, que además lo hace extensivo a las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo,

el patrimonio arqueológico de la nación y los demás bienes que determine la ley (...) De la prescripción legal se entendían excluidos los llamados bienes fiscales o patrimoniales, por cuanto se consideraba que ellos los poseía y administraba el Estado como un particular, como si se tratara de una propiedad privada. Sujetos al régimen del derecho común, se estimaban como cosas comerciables y susceptibles de ganarse su dominio por el modo de la usucapión, así se tratara de bienes estatales que no obstante su uso no pertenecer a todos los habitantes, sí estaban destinados a un servicio público (edificios ocupados con oficinas públicas o destinados a la prestación del servicio educativo, por ejemplo)...Este panorama normativo fue modificado por el decreto 1400 de 1970 (Código de Procedimiento Civil), al consagrar en el artículo 413, hoy art. 407, conforme a las variaciones introducidas por el decreto 2282 de 1989, que `la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (...) De manera que hoy en día, los bienes que pertenecen al patrimonio de las entidades de derecho público no pueden ganarse por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, no porque estén fuera del comercio o sean inalienables, como si ocurre con los de uso público, sino porque la norma citada (art. 407 del C. de P.C., se agrega) [hoy hablaríamos del canon 375 del C. G. del P.] niega esa tutela jurídica, por ser 'propiedad de las entidades de derecho público' (sent. 12 de febrero de 2001, exp. N° 5597) ¹.

3.1.3. En punto a la manera en que se dilucida la naturaleza jurídica de un inmueble a efectos de establecer su prescriptibilidad, hoy en día es un punto pacífico entre la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia y la Corte Constitucional, que,

[E]n todos los casos en los que no exista propietario registrado en la matrícula de un bien inmueble, debe presumirse que este es un bien baldío.

En conclusión, el juez debe llevar a cabo una interpretación armónica y sistemática de las diferentes normas existentes en torno a tan específico asunto, tales como los artículos 1° de la Ley 200 de 1936; 65 de la Ley 160 de 1994, 675 del Código Civil, y 63 de la Constitución Política, **sin desconocer que existe una presunción iuris tantum en relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de propietario privado registrado,** pues tal desconocimiento lo puede llevar a incurrir en un defecto sustantivo por aplicar una regla de manera manifiestamente errada, sacando la decisión del marco de la juridicidad y de la hermenéutica jurídica aceptable² (Negrillas y subrayas de la Sala).

Por tal razón, ha concluido nuestro superior funcional, tomando las palabras de la guardiana de la Constitución³, que cuando al momento de presentarse la demanda de pertenencia, el predio objeto del litigio carece de inscripción de personas con derechos reales o titulares del derecho de dominio, esa sola circunstancia, permite colegir que no se trata de un bien privado sino baldío, principalmente por carecer de dueños y, por ende, no es susceptible de ser adquirido por prescripción adquisitiva⁴.

¹ Cas. Civ. CSJ, sentencia del 31 de julio de 2002. MP. NICOLAS BECHARA SIMANCAS. Expediente No. 5812

² Corte Constitucional, Sentencias T-548 de 2016 y T-488 de 2014, acogidas por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC9771-2019 del 25 de julio de 2019 MP. AROLDI WILSON QUIROZ MONSALVO. Radicación n.° 25000-22-13-000-2019-00104-02

³ Sentencia T-548 de 2016

⁴ sentencia STC9771-2019 del 25 de julio de 2019 MP. AROLDI WILSON QUIROZ MONSALVO. Radicación n.° 25000-22-13-000-2019-00104-02

3.1.4. Descendiendo al caso concreto, bien pronto advierte el Despacho que la providencia censurada debe ser revocada, toda vez que no existe evidencia de que el predio objeto de las pretensiones, sea de uso público o lo que es lo mismo, que este sea imprescriptible.

3.1.5. Sobre el punto, sea lo primero aclarar, que tanto la señora **MARIA FERNANDA CONDE SOTO**, como **SANDRA XIMENA PRIETO CANDAMIL**, solicitaron la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria **No. 373-47109** de la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de esta ciudad y es alrededor de aquel, que se ha desarrollado todo el trámite procesal –en dicho certificado de tradición reposa la inscripción de la demanda y fue contra la propietaria allí inscrita, la sociedad SANCHEZ Y ESCOBAR RODAMIENTOS SA que se accionó-, puesto que los múltiples intentos de reformar las demandas por parte del apoderado judicial, desviando el pedimento hacia el predio con folio No. 373-18635 del mismo círculo registral, han sido negados mediante providencias debidamente ejecutoriadas del 27 de junio de 2016⁵ y 18 de junio de 2019⁶, respectivamente, no siendo el presente recurso de alzada –hasta sobra decirlo- la oportunidad para modificar la demanda –cambiando un inmueble por otro- como lo pide el censor.

3.1.6. Ahora bien, no son necesarios mayores raciocinios para establecer que el aludido inmueble –esto es, el No. 373-47109- es de dominio privado, pues basta revisar el folio de matrícula correspondiente⁷, para observar sin lugar a ningún equívoco, que **el mismo proviene de una cadena ininterrumpida de transferencias de dominio** –hoy en cabeza de la sociedad SANCHEZ Y ESCOBAR RODAMIENTOS SA- que se remontan hasta el año 1955, cuando aquel integraba el lote de mayor extensión en otrora distinguido con el folio de matrícula No. 373-18635 –el que ahora pretende el apelante vincular al proceso, a pesar que en múltiples ocasiones se le ha negado tal pedimento al interior del trámite-; luego no podía terminarse el proceso por motivo de ser de uso público –e imprescriptible- el inmueble pretendido en usucapión.

Y es que ciertamente, resulta contradictorio que, a lo largo del proveído apelado, sostenga la juez a-quo que el inmueble pretendido es el No. 373-47109 –como en efecto lo es-, pero al final termine anticipadamente el proceso a razón que otro diferente, que no es objeto de la demanda y que, de acuerdo a lo anotado en la decisión, previa inspección judicial, se encuentra a más de 400 metros de

⁵ Ver folio 177 del Cuaderno 1 -copias

⁶ Ver folio 654 del Cuaderno 5 -copias

⁷ Ver folio 3 del Cuaderno 1 -copias

distancia, pertenece al municipio de Guadalajara de Buga y por consiguiente no es susceptible de prescribir.

No se olvide, que como lo tiene decantado nuestro superior funcional:

Los hechos y las pretensiones de la demanda, y las excepciones del demandado, trazan en principio los límites dentro de los cuales debe el juez decidir sobre el derecho disputado en juicio; por consiguiente, la incongruencia de un fallo se verifica mediante una labor comparativa entre el contenido de lo expuesto en tales piezas del proceso y las resoluciones adoptadas en él, todo en armonía con el artículo 305 del Código de Procedimiento Civil [hoy 281 del Código General del Proceso]; de ese modo se podrá establecer si en verdad el juzgador se sustrajo, por exceso o por defecto, a tan precisas pautas.

(...)

La inconsonancia de la sentencia constituye un vicio de procedimiento que puede revestir tres formas diferentes: 'como esta norma procesal (C. de P.C., art. 305) [hoy 281 del Código General del Proceso] establece un determinado comportamiento del juez al proveer, la inobservancia de ella por parte de éste implica un vicio de actividad que se traduce en el pronunciamiento de un fallo incongruente, ya sea porque en él decide sobre cuestiones no pedidas (extra petita) o sobre más de lo pedido (ultra petita), u omite la decisión en todo o en parte, acerca de las pretensiones o de las excepciones (mínima petita)⁸.

Existe pues incongruencia, cuando el juzgador decide sobre puntos ajenos a la controversia, deja de resolver los que sí lo fueron, realiza una condena por objeto distinto del pretendido o por causa diferente, o más allá de lo pedido, o no se pronuncia sobre alguna de las excepciones de mérito, cuando es del caso hacerlo o sea procedente su declaración oficiosa; yerro que es dable imputar a la juez a-quo con la actuación surtida.

3.1.7. En suma, si como se anunció en el auto apelado, lo observado en la diligencia de inspección judicial, daba lugar a concluir que el fundo ocupado es otro diverso al que se refiere la demanda, la controversia debió desatarse desde una perspectiva distinta, puesto que, como viene de verse, el inmueble pretendido, esto es, el que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 373-47109 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, no es de dominio público sino privado.

3.1.8. Con relación a la sanción impuesta por la a-quo a las demandantes, con ocasión de su inasistencia a la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, surtida el 17 de octubre de 2019, la misma habrá de mantenerse incólume, puesto que se trata de una decisión **no pasible de recurso de alzada**, al no estar contenida entre las taxativamente consagradas en el artículo 321 del Código General del Proceso, ni en norma especial, sin que el hecho de estar

⁸ Sentencia SC5635-2018 del 14 de diciembre de 2018, MP. MARGARITA CABELLO BLANCO Radicación n.º 76001 31 10 001 2006 00188 01

contenida en el auto que declaró terminado el proceso –el cual si es apelable- varíe su naturaleza.

3.2. Basten las anteriores y breves consideraciones, para revocar los numerales cuarto, quinto y sexto del auto apelado, referentes a la terminación del proceso y órdenes complementarias, para que en su lugar se continúe con la tramitación del asunto. No hay lugar a costas, dada la prosperidad del recurso (art. 365 numeral 1° del Código General del Proceso).

4. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, esta Magistrada de la **SALA CIVIL FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA (VALLE)**,

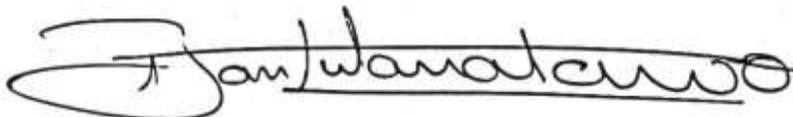
RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR los numerales cuarto, quinto, y sexto de la decisión apelada de fecha y procedencia conocidas, de conformidad con expuesto en la parte motiva de esta decisión. En su lugar, deberá continuarse el trámite del presente proceso de pertenencia.

SEGUNDO: SIN COSTAS ante la prosperidad del recurso (art. 365 numeral 1° del Código General del Proceso).

TERCERO: DEVOLVER el diligenciamiento al juzgado de origen, para los fines antes anunciados.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



BÁRBARA LILIANA TALERO ORTIZ
Magistrada Ponente

Pertenencia Sandra Ximena Prieto Candamil y Maria Fernanda Conde Soto contra Bavaria SA y Otros Rad. 76-111-31-03-001-2016-00114-01 –
76-111-40-03-001-2016-00110-01