



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial

Auto interlocutorio de segunda instancia	31
Radicado	05266-40-53-003-2017-00376-01
Proceso	Verbal (Pertenencia)
Demandante (s)	Ramiro Alonso Gómez Tangarife
Demandado (s)	Hernán Darío Arango Ospina y Carmen Carmenza Jiménez Pabón
Decisión	Revoca auto

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Envigado, diecinueve de octubre de dos mil veintiuno

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente al auto proferido el 23 de marzo pasado, por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad de la localidad, por medio del cual se terminó anticipadamente el proceso de pertenencia presentado por **Ramiro Alonso Gómez Tangarife** contra **Hernán Darío Arango Ospina** y **Carmen Carmenza Jiménez Pabón**.

I. ANTECEDENTES:

1. El 9 de mayo del 2017 se presentó demanda de pertenencia, respecto al inmueble identificado con la matrícula N°001-655508, la que fue inadmitida mediante auto del 16 de agosto del 2017.
2. El 4 de abril del 2018, el juzgado de instancia admitió la demanda y ordenó la comunicación del proceso a las entidades que ordena el artículo 375 del C. G. del P., la inscripción de la misma y el llamamiento a los terceros interesados en el bien objeto a usucapir.

3.Teniendo de presente la nota devolutiva allegada por la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, por la cual informó que *“los demandados no son titulares, el bien fue adjudicado al Municipio de Envigado por expropiación”* y el respectivo certificado de tradición y libertad actualizado del bien inmueble, allegado por la Agencia Nacional de Tierras, por auto del 23 de marzo del 2021, conforme al numeral 4 del artículo 375 *ídem*, declaró la terminación anticipada del proceso, dado que el titular del bien objeto es una entidad de derecho público, esto es, el Municipio de Envigado, decisión, a frente a la cual, el apoderado judicial de la parte demandante, interpuso recurso de apelación, arguyendo que el juez de primer grado desconoció que la presente demanda fue presentada mucho antes de la resolución de expropiación del bien objeto de estudio y que al tiempo cursaba un proceso administrativo de expropiación al cual no fue llamado, a sabiendas que ostenta la calidad de poseedor hace más de 20 años.

Asimismo, expresó el recurrente que al momento de presentación de la demanda el inmueble sólo tenía la calidad de ser un bien de utilidad pública y si los tiempos de respuesta del juzgado de instancia hubieran sido oportunos, hubiera podido inscribir mucho antes el oficio contentivo de la medida cautelar sobre el bien inmueble ante la oficina de registro, circunstancia, que no puede recaer negativamente sobre el demandante, quien ejercía en estos momentos los derechos de posesión pacífica sobre el bien.

II. CONSIDERACIONES:

1. Establece el artículo 375, núm. 4, del C. G. del Proceso, que el “juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, 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(...)” (Negrillas intencionales).

2. Del certificado de tradición y libertad del inmueble con matrícula N° 001-655506 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Zona Sur, de Medellín¹, si bien, se avizora que a la fecha el fundo objeto de estudio es de propiedad del Municipio de Envigado, dicha situación no implica *per se* que el presente proceso de pertenencia deba terminar de manera anticipada sin antes agotarse todas las etapas propias del proceso, pues dicha norma no se puede aplicar exegéticamente como lo hizo el juez de instancia, soslayando a *prima face*, los derechos del poseedor, pues éste pudo haber adquirido el bien inmueble objeto de estudio, mucho antes de haber pasado la propiedad en cabeza del Estado, tal y como pasa a explicarse:

2.1 Sea lo primero advertir que, para la prosperidad de la pretensión de prescripción adquisitiva, el prescribiente deberá acreditar que viene poseyendo el inmueble en forma pacífica, pública e ininterrumpida, por el espacio de tiempo exigido por el legislador. A lo que debe sumarse, que también debe establecerse que el bien sobre el cual arguye haber adquirido por prescripción, era susceptible de haber sido adquirido por dicho modo.

2.2 Una vez claros los requisitos que debe probar el poseedor para sacar adelante sus pretensiones en un proceso de pertenencia, es preciso aclarar que, al ser la sentencia emitida en esta clase de procesos, una providencia

¹ Página 159 del expediente *digital*

mero declarativa, el derecho de propiedad de quien demanda en usucapión no se configura desde la ejecutoria de la sentencia, sino desde que se reúnan los requisitos para ser dueño, al igual que la extinción de los derechos del propietario inscrito.

Al respecto, tratándose de procesos de pertenencia, la jurisprudencia ha señalado que: “Tampoco hay que olvidar que la sentencia pronunciada en esta clase de procesos es declarativa cuyo “ámbito de aplicación es bastante reducido, se dirige únicamente al reconocimiento judicial de la existencia o inexistencia de una relación jurídica, o a la constatación de un hecho jurídicamente importante. Esta sentencia, pues, sólo constata, reconoce o declara lo que es derecho (...) Lo común en esas dos clases de sentencias consiste en que ambas reflejan la situación jurídica tal como ella es” (cas. civ. de 2 de abril de 1936), es decir, la función del juzgador se orienta a constatar la existencia o inexistencia del derecho, centrándose la contienda en determinar si la presunta poseedora reúne o no los requisitos para ser dueña, por lo cual, con o sin la presencia de la demandada, si a ésta se le consumó su derecho, así será reconocido y de no darse los presupuestos para la prosperidad de la pretensión, con o sin la participación de la propietaria inscrita, su derecho prevalecerá, siempre que haya sido debidamente convocada, en tanto que la decisión sólo “refleja la situación jurídica tal como ella es” (Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia, sentencia del 15 de julio de 2008).(Resalto intencional).

Más recientemente, en sentencia SC11641-2014, del 1° de septiembre, reiteró: “La usucapión, como modo originario de hacerse al dominio de las cosas ajenas (art. 765, C.C.), se configura por los hechos, es decir, *cuando se cumplen los requisitos propios que la estructuran, independientemente de que el poseedor haya o no demandado su reconocimiento, o de que se hubiere*

resuelto favorablemente su solicitud, mediante sentencia judicial en firme, providencia ésta que es meramente declarativa de haber operado la adquisición”.

En el mismo sentido, la doctrina², al respecto ha expresado:

“(...) igualmente, <<... es injurídico... sostener que la prueba del dominio del prescribiente dimana exclusivamente de la sentencia declarativa registrada a que se refieren los artículos 758 y 2534 del C.C., es decir, que ella es fundamento de una tradición. Si la prescripción adquisitiva es título constitutivo y a la vez modo de adquirir el dominio, resulta exótico pretender que la ley exige dos modos adquisición de la misma cosa: la prescripción y el registro de la sentencia declarativa. Ésta tan solo esta llamada a producir la segunda de las finalidades del registro, una vez inscrita; esto es, a dar publicidad a la propiedad declarada, de modo que produzca efectos contra terceros, como lo estatuye el artículo 2534 (...)”.

La Corte Suprema de Justicia, estudiando un recurso extraordinario de casación en un proceso de pertenencia donde trajeron a colación una sentencia de expropiación, en providencia AC1569-2019³, indicó:

“(...) No puede dejarse de lado que la sentencia de expropiación es de 2007, y que antes de esa fecha no podía predicarse que el predio a usucapir estuviera gravado y afectado. A lo que se suma que en el proceso de expropiación existieron varias discrepancias entre el área comprada, la de la oferta, la de la resolución administrativa, la de la demanda y la de las medidas técnicas, “lo que lleva al traste claridad de los que fue realmente expropiado”

² Armando Jaramillo Castañeda, procesos ordinarios, Ediciones Doctrina y Ley Ltda.

³ M.P Álvaro Fernando García Restrepo

(...) En este caso, todos los elementos de la prescripción se cumplieron antes de la sentencia de expropiación del 2007, por lo que debe aplicarse la máxima de derecho “el primero en el tiempo, será el primero en el derecho”(Negrillas intencionales.)

Así las cosas, se considera, que no podía el juez de instancia terminar el proceso anticipadamente sin antes haberle dado la oportunidad al demandante que se considera poseedor, de probar si cumplió los requisitos exigidos por el legislador para adquirir el bien por prescripción, antes del 20 de junio del 2017, fecha en que se registró la Resolución 1673 del 13-03-2017, mediante la cual se adjudicó por expropiación el fundo objeto de revisión al Municipio de Envigado, pues el bien antes de esa fecha, indiscutiblemente era susceptible de ser adquirido por prescripción.

Aunado a lo anterior, no se puede pasar por alto, que en el hecho sexto del escrito genitor, el señor Ramiro Alonso Gómez, arguyó que, a la fecha de presentación de la demanda, esto es, 9 de mayo del 2017, ya había cumplido más de 20 años como poseedor⁴, situación que, se insiste, debe ser estudiada por el juez *a quo* y, no precisamente para efectos de ordenar inscribir la sentencia -en caso de prosperar las pretensiones- en el folio de matrícula del inmueble objeto de usucapión, -porque evidentemente la misma no le sería oponible al nuevo adquirente- sino para que el “*precio indemnizatorio*” por concepto de la expropiación, pueda ser entregado al prescribiente, porque de no ser así, se desconocerían sus derechos como poseedor, al cual el ordenamiento jurídico le brinda una tutela, entre otras razones, porque lo considera presunto propietario (artículo 762 del C.

⁴ En el hecho primero, indicó que viene poseyendo el fundo objeto de litigio desde el 1 de junio de 1996 (Anexo 01, página 03 del expediente digital)

Civil), facultándolo a ejercer acciones posesorias (artículo 972 y ss *ídem*) y la conservación de la posesión regular (artículo 951 *ídem*).

Esto último, precisamente, lo resalta la Corte Constitucional, en la sentencia C-750 del 2015, como derechos del poseedor material en el proceso administrativo de expropiación:

“Conjuntamente, la Sala precisa que la oferta de adquisición del predio no es un proceso judicial que genere derechos al poseedor material, puesto que es un trámite administrativo que no discute o restringe las garantías de los poseedores, quienes podrán defenderse en un proceso judicial. Los sujetos referidos tendrán a su disposición diferentes acciones para salvaguardas sus derechos y para demostrar que tienen un mejor derecho. Al mismo tiempo, los poseedores materiales podrán participar en el procedimiento administrativo mediante la presentación de un derecho de petición. Por consiguiente, no se afecta el debido proceso de los poseedores materiales que carecen de registro”.

Y eso es lo que precisamente está pretendiendo el demandante, que la jurisdicción determine que él “tiene un mejor derecho” sobre el inmueble que los demandados, o mejor, que el derecho de dominio del bien expropiado es ya suyo, pues lo adquirió por prescripción y, por tanto, esa declaración judicial –se insiste, meramente declarativa-, lo legitime para recibir el precio. A esto último, prácticamente, se redujo el objeto práctico de este proceso.

2.3 De otro lado, es preciso resaltar que el presente proceso de pertenencia es el único medio que tiene el poseedor para hacer valer su derecho, pues no se puede pasar por alto que en la expropiación por vía administrativa no hace parte el poseedor material del bien a expropiar, dado que no se

encuentra como titular inscrito, ni tampoco puede hacer oposición mediante incidente, como sí sucede en el proceso de expropiación judicial. Sumado, a que tampoco le es viable interponer acción de nulidad y restablecimiento del derecho para efectos de impugnar el acto de expropiación.

Al respecto, el Consejo de Estado, en sentencia del 18 de julio del 2019⁵, en un proceso de nulidad y restablecimiento del derecho, estudiando el problema jurídico relacionado con que si *“la invocación de la apelante de ejercer la posesión sobre el bien expropiado le otorga legitimación para ser beneficiaria y destinataria del pago de la indemnización y los perjuicios reconocidos a los propietarios del inmueble objeto de la medida administrativa”*, expresó:

“(…) Conforme lo anterior, corresponde establecer si en este caso es aceptable el cuestionamiento que la apelante realizó a la legalidad del acto acusado porque considera que debió ser vinculada al procedimiento debido a que sobre ella radicaba un derecho con ocasión de la posesión del inmueble expropiado que la hacían beneficiaria de la indemnización reconocida y el pago de los perjuicios ocasionados por la expropiación del inmueble donde funcionaba un establecimiento de comercio de su propiedad.

Tal como se explicó precedentemente, el procedimiento que adelantó el municipio accionado tuvo en cuenta para el trámite correspondiente el vincular a las personas que figuraban como propietarios del inmueble según el certificado de tradición y libertad; y no existe prueba que acredite la posesión que alega la actora, como por ejemplo la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de la demanda en un proceso de

⁵ Radicación numero 05001-23-31-000-2004-04088-01. Mp. Nubia Margorth Peña Garzón

pertenencia o la construcción de mejoras en el respectivo inmueble, lo que tiene relevancia para efectos probatorios frente a la acción ordinaria de usucapión.

En el expediente obra escrito por medio del cual la demandante se dirigió a la Directora de Bienes Inmuebles del Municipio, para reclamar que en su condición de “propietaria del establecimiento de comercio” se le habilitara para agotar el trámite de negociación de las mejoras realizadas al inmueble y que además se le privara de manera “arbitraria” de su actividad comercial, sumado a que también invocó que el inmueble donde funcionaba, lo poseía en forma pacífica e ininterrumpida.

Frente a esa intervención la Coordinadora Negociaciones de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Medellín, le indicó que la “posesión no se presume y por lo mismo es necesario demostrar su configuración ante la autoridad competente, para que ésta la declare mediante una sentencia debidamente proferida”; y también le señaló que “Todas las mejoras construidas sobre el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 001-459752, fueron valuadas y pagadas a los titulares de dominio inscritos en el folio correspondientes y dentro de los cuales no figura la sociedad que usted representa.

De este modo, la administración municipal le señaló en relación con sus requerimientos de intervención en el proceso de expropiación administrativa que no podía acceder a sus pretensiones y le orientó en el sentido que “debía acudir ante la jurisdicción ordinaria para hacer valer sus derechos frente a los particulares que han recibido el total de la indemnización por la expropiación del inmueble”.

Ante este panorama, se concluye que ningún vicio puede endilgar la sociedad demandante a la actuación surtida, puesto que la condición de poseedora que alegó para reclamar el pago de la expropiación y los perjuicios ocasionados no se soportó en prueba

oponible al municipio, que le imponga la responsabilidad de reconocerle un derecho real o de propiedad sobre el inmueble, que como se indicó, no fue demostrado.

(...)En este caso, la posesión que alega la sociedad demandante no la habilita para impugnar el acto de expropiación puesto que no existe una declaratoria judicial que la reconozca como titular de un derecho sobre el inmueble, o siquiera la inscripción de la demanda en busca de tal fin, razón por la cual no está legitimada para reclamar la indemnización por motivos de expropiación, en cuanto esta se reconoce únicamente a los propietarios del bien objeto de la declaratoria de expropiación”(Negrillas y subrayados intencionales).

3. Así las cosas, se hace menester revocar la providencia, no obstante, se advierte que lo anterior no implica necesariamente que deben prosperar las pretensiones del demandante, puesto que este pronunciamiento hace alusión únicamente a los motivos de rechazo por la titularidad del fundo objeto de estudio.

Por lo expuesto, el Juzgado

RESUELVE:

Primero: Revocar el auto interlocutorio 557 del 23 de marzo pasado, proferido por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad de Envigado.

Segundo: Una vez en firme la presente decisión, devuélvase el expediente digital al Juzgado de origen, para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE


GERMÁN ALONSO FLÓREZ HINCAPIÉ
JUEZ

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado en estado No.138, fijado hoy en la Secretaría del Juzgado a las 8 am

15

Envigado, 27 de octubre del 2021

Tatiana Corrales Ramírez
Secretaria