



República De Colombia
Juzgado Promiscuo Municipal
Alvarado - Tolima

Alvarado, dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

Proceso de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio - Ley 1561 de 2012.

I.- Asunto por tratar

Procede el Despacho a calificar la demanda de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio, bajo los lineamientos de la Ley 1561 de 2012, interpuesta por el señor LUIS HERNÁN ÁLVAREZ, a través de apoderado, contra SANTIAGO VARÓN, CLAUDINA ÁLVAREZ PÉREZ y demás personas inciertas e indeterminadas que se crean con derechos sobre el bien objeto de declaración judicial.

II.- Antecedentes

Por el escrito inicial requirió la parte actora, que se declare que LUIS HERNÁN ÁLVAREZ *"...ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio las mejoras establecidas en la dirección tantas veces mencionada, cuya ubicación y linderos se establecen en el hecho quinto de la demanda."* (sic). También, que se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 350-58238 y la condena en costas a la demandada, en caso de oposición.

Como causa de pedir se indicó, que el señor SANTIAGO VARÓN edificó unas mejoras en un lote de terreno de propiedad del Municipio de Alvarado, consistentes en *"...una casa de habitación de construcción en bahareque techo de zinc y consta de tres (3) piezas con piso de cemento servicios de agua, luz, alcantarillado, sanitario, baño, una alberca de cemento, lavadero de cemento y otras dependencias y anexidades..."*. Las declaraciones sobre la construcción de las mejoras fueron protocolizadas mediante escritura pública 3700 del 9 de diciembre de 1987 de la Notaría Primera de Ibagué, les correspondió el folio de matrícula inmobiliaria 350-58238 y se ubican en la carrera 3ª 4-43 del área urbana del municipio de Alvarado.

También se afirmó en la demanda, que el señor VARÓN constituyó unión marital de hecho con CLAUDINA ÁLVAREZ PÉREZ, con quien procreó varios hijos, entre ellos, el demandante LUIS HERNÁN ÁLVAREZ. A la muerte de sus padres, el señor LUIS HERNÁN ÁLVAREZ continuó ocupando las mejoras, con ánimo de señor y dueño, de manera quieta, pacífica e ininterrumpida, por más de 40 años.

Presentado el escrito a trámite se ordenó la recopilación de información previa a la calificación de la demanda, conforme ordena el artículo 12 de la Ley 1561 de 2012.

De esta forma, se logró constatar:

- Que sobre las mejoras identificadas con folio de matrícula inmobiliaria 350-58238 no se adelanta proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, como lo indicó el Profesional Especializado de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas en oficio URT-AC-05518 adiado el 22 de octubre de 2019, obrante a folio 52.
- Que las mejoras no se encuentran en zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el plan de ordenamiento territorial, como informó el Secretario de Planeación e Infraestructura del Municipio de Alvarado en constancia del 25 de octubre de 2019, vista a folio 56 y 63.
- Que las mejoras no son de propiedad de ninguna área de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos, como informó el Secretario de Planeación e Infraestructura del Municipio de Alvarado en constancia del 25 de octubre de 2019, vista a folio 60 y 63.
- Que las mejoras identificadas con ficha catastral 01-00-0015-0009-001 no se encuentra ubicado en zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico, como tampoco en suelo con recomposición geomorfológica, como informó el Secretario de Planeación e Infraestructura del Municipio de Alvarado en constancia del 25 de octubre de 2019, vista a folio 58 y 63.
- Que las mejoras con ficha catastral 01-00-0015-0009-001 no se encuentra total o parcialmente en terrenos afectados por obra pública, como informó el Secretario de Planeación e Infraestructura del Municipio de Alvarado en constancia del 25 de octubre de 2019, vista a folio 59 y 63.
- Que las mejoras identificadas con la ficha catastral 01-00-0015-0009-001 no se encuentra ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o desplazamiento forzado, en los términos de la Ley 387 de 1997, sus reglamentos y demás normas que la adicionen o modifiquen, o en similares zonas urbanas, salvo que el poseedor que acuda a este proceso se encuentre identificado dentro del informe de derechos sobre inmuebles y territorios a los que se refiere el Decreto 2007 de 2001, como informó el Secretario de Planeación e Infraestructura del Municipio de Alvarado en constancia del 25 de octubre de 2019, vista a folio 62 y 63.

En cumplimiento de lo anterior, fue allegado el oficio 20193101222171 de la Agencia Nacional de Tierras, entidad que no emitió respuesta de fondo a la solicitud, como quiera que el folio de matrícula consultado correspondía a un predio de carácter urbano. No obstante, el Subdirector de Seguridad Jurídica de la entidad señaló "*...que la competencia de esta clase de predios está en cabeza del municipio correspondiente. Al respecto, es pertinente señalar que el artículo 123 de la Ley 388 de 1997 que modificó la Ley 9 de 1989, reglamentó algunos aspectos de los planes de desarrollo municipal, dispuso: "De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente ley, de los municipios y distritos y que*

no constituyan reserva ambiental, **pertenecerán a dichas entidades territoriales**." (Cuaderno original Fl. 69).

Visto lo anterior, este juzgado consultó al Municipio de Alvarado por la naturaleza jurídica del bien objeto de declaración judicial. El Alcalde Municipal de Alvarado remitió el informe rendido por el señor Inspector de Policía de Alvarado, el cual señala: "...En atención a la referencia, les informo que se realizó visita al predio ubicado en el casco urbano con dirección carrera 3 calle 4-35 39, identificado con matrícula inmobiliaria 350 -58238, encontrando lo siguiente: Un lote con ficha catastral 010000150009000 perteneciente al Municipio de Alvarado Tolima y una casa mejora con ficha catastral 010000150009001 perteneciente al señor VARON PALMA SANTIAGO y a la señora CLAUDINA ALVAREZ PEREZ..." (sic).

III.- Consideraciones

Enseña el artículo 12 de la Ley 1561 de 2021, que el Juez deberá constatar la información respecto de lo indicado en los numerales 1º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º y 8º del artículo 6º, como paso ineludible para decidir la admisión de la demanda. El artículo citado dispone claramente, que para la aplicación del proceso verbal especial se requiere que los bienes inmuebles no sean imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, conforme a los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política y, en general, bienes cuya posesión, ocupación o transferencia, según el caso, estén prohibidas o restringidas por normas constitucionales o legales.

Seguidamente consagra la norma, que el Juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión 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. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación.

En el mismo sentido, el artículo 13 del mismo cuerpo normativo dispone que el Juez solamente podrá rechazar la demanda cuando encuentre que el inmueble esté en alguna de las circunstancias de exclusión prevista en los numerales 1º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º y 8º del artículo 6º, o cuando la demanda se dirija contra indeterminados, si se trata de saneamiento de título con la llamada falsa tradición.

Como viene de verse, para el buen suceso de la pretensión de pertenencia, además del tiempo y la posesión, se requiere que la solicitud recaiga sobre un bien susceptible de adquirirse por este modo, es decir, un bien corporal, raíz o mueble, que esté en el comercio humano, como enseña el artículo 2518 del Código Civil. Adicional a las cosas que están por fuera del comercio humano, en los términos del artículo 2519 del Código Civil, se califican como imprescriptibles los bienes de uso público, definidos en el artículo 674 de la misma codificación.

De acuerdo con el artículo 63 de la Constitución Política, los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos

étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

De otra parte y sin perder de vista lo anterior, el artículo 713 del Código Civil dispone que la accesión es un modo de adquirir el dominio, por virtud de la cual el dueño de una cosa pasa a serlo de sus frutos, o de lo que se junta a ella, por ministerio de la Ley, en su condición de propietario de la cosa considerada como principal y sin que para ello sea necesaria su voluntad de adquirirla. Requiere adherencia o incorporación de una cosa a otra, en forma que no pueda separarse sin que sufra detrimento la nueva cosa formada, o que desmerezca su valor.

De esta manera, la Ley reglamenta aquellas hipótesis de adquisición de dominio de una cosa nueva que pierde su individualidad debido a su incorporación a otra. De las cosas que se unen, una será principal y la otra accesoria. Es por lo anterior, que el dueño de la cosa principal adquiere el dominio de la cosa accesoria, y el propietario de la accesoria pierde el dominio de ella.

Entonces, cuando se incorporan materiales, semillas o plantas de propiedad de una persona en suelo de propiedad de otra, la determinación de a cuál de ellos pertenece la edificación, plantación o sementera, se orienta por la aplicación del principio según el cual la superficie accede al suelo, y por ello el propietario del suelo, quiéralo o no, se hace dueño de las mejoras puestas en él.

En este sentido ha dicho la Corte Suprema de Justicia: *"(...) Y como, en principio, quien es señor de la tierra pasa a serlo, por el modo de la accesión, de lo que otro edifica en ella en virtud de que lo accesorio es atraído por lo principal, síguese que, en tal evento, el edificador no tiene un derecho de dominio tal sobre la mejora que le faculte para disponer de ella a su antojo o para impedir que el dueño de la tierra la haga suya. El señorío de la mejora, entonces, lo adquiere éste por el modo originario de la accesión, y no por derivarlo de un acto de voluntad del mejorante, quien, como adelante se dirá, sólo tiene un derecho crediticio por el valor de la edificación o por el de las prestaciones mutuas, en su caso.* (CSJ, SC del 8 de agosto de 1972, G.J. T. CXLIII, págs. 43 y 44; se subraya).

Las anteriores apreciaciones también resultan pertinentes para aquellos eventos en que particulares levantan mejoras sobre un terreno imprescriptible. De esta forma, siguiendo el principio citado de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, la imprescriptibilidad del terreno comprende todo aquello que lo acceda.

Así lo ha considerado la Sala de Casación Civil de antaño, como puede constatarse en sentencia del 26 de mayo de 1961, así:

"Como lo dijo la Corte, en fallo de esta Sala, de fecha 3 de mayo último (juicio ordinario de sucesión de José María Hernández Góngora contra Alfonso Aldana), "El derecho de dominio sobre la tierra se prolonga de inmediato a las mejoras. La legitimación para reivindicar lo uno y lo otro corresponda precisamente al propietario de la totalidad, que por accesión

ha llegado a integrarse en una sola cosa No es que quien construya, plante o siembre de lo suyo en tierra ajena sea dueño de las mejoras, como sin juridicidad suele decirse, puesto que por accesión lo es el propietario del terreno, según las leyes civiles. No es titular tampoco de la acción reivindicatoria, que está atribuída asimismo al dueño del suelo:...."

14.-Y siendo predicamental en derecho, el que lo accesorio siga la suerte de lo principal: *accessorium sequitur rei príneípális sortem*, **quiere decir que no ha podido escapar a este imperativo la suerte de la edificación levantada en terreno imprescriptible, o lo que es lo mismo que esta imprescriptibilidad se comunicó desde un principio a la construcción de que se trata.** Lo contrario conduciría a la antinomia de que lo accesorio se constituyese en entidad - autónoma oponible a lo principal para sojuzgar su condición, lo que sería jurídicamente inadmisibile.

Y esto que es conclusión fluente del propio sistema del Código Civil, vino después a ser corroborado respecto de los ejidos, por la citada ley 41 de 1948, cuando por su artículo 24 "Se declaran de utilidad pública las mejoras plantadas en terrenos ejidos de los respectivos municipios", y en donde, al determinar la acción pertinente para la recuperación de ejidos ocupados por personas que no discutan esta calidad, dice su artículo 22 lo siguiente: "Cuando el ocupante de eíidos fuere tenedor, por reconocer dominio del respectivo Municipio, sin tener contrato de arrendamiento con el Distrito, el Personero Delegado para Ejidos y Vivienda Popular procederá a instaurar la acción de tenencia, que se tramitará como juicio de lanzamiento de, arrendatario". Cabe advertir que esta función fue luego atribuída a las Juntas Administradoras de los Ejidos Municipales, por el decreto legislativo número 3101 de 1953, orgánico de las mismas (Diario Oficial N° 28369)..."

Y agregó la Corte: "...en el caso del pleito, la señora Obando de Rodríguez ha reconocido, a todo lo largo del debate, que es EJIDO el solar en que se contiene la casa cuyo dominio pretende haber adquirido a fuer de sucesora de quien -dice- lo hubo originalmente por construcción y posesión de largo tiempo, no puede la demandante tener sobre tal edificación o mejora un derecho distinto del que hubiera podido haber aquel primer ocupante o edificador de cuya situación jurídica sería ella causahabiente. O lo que es lo mismo: que si Juan Francisco Barbosa, en la hipótesis de haber sido el constructor y luego poseedor material de la casa por un lapso igual al de la prescripción extraordinaria, a pesar de todo no hubiera podido, ni evitar el fenómeno de la accesión de la casa al ejido, ni lograr por prescripción alguna el dominio del edificio, de esa misma Imposibilidad padece la demandante Obando de Rodríguez..."

Entonces, quien ejerza actos de señorío sobre una mejora construida dentro de un lote imprescriptible, sea bien fiscal, de uso público o ejidal, no tendrá derecho a que se declare en su favor la pertenencia, así como tampoco lo habría tenido de ejercer posesión sobre el predio principal, pues en verdad, ambos bienes conforman una unidad.

Como se delimitó en líneas anteriores, en este asunto se tiene averiguado que la pretensión de pertenencia recae sobre unas mejoras que fueron construidas en terrenos de propiedad del Municipio de

Alvarado. Así lo admitió el demandante expresamente en los hechos de la demanda y puede constatarse en los documentos obrantes en la encuadernación.

En este orden, si por pertenecer al Municipio de Alvarado el inmueble principal es imprescriptible, las mejoras o edificaciones allí plantadas también lo son, resultando improcedente la declaración de pertenencia en los términos de la Ley 1561 de 2012 y el artículo 375 del Código General del Proceso.

En consecuencia, se rechazará la demanda.

En merito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Alvarado – Tolima,

IV.- Resuelve:

Primero: Rechazar de plano la presente demanda de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio, bajo los lineamientos de la Ley 1561 de 2012, interpuesta por el señor LUIS HERNÁN ÁLVAREZ, a través de apoderado, contra SANTIAGO VARÓN, CLAUDINA ÁLVAREZ PÉREZ y demás personas inciertas e indeterminadas que se crean con derechos sobre el bien objeto de declaración judicial, por lo expuesto en la parte motiva de este auto.

Segundo: Reconocer al doctor MISAEL RAMÍREZ ORTIZ, como apoderado judicial de LUIS HERNÁN ÁLVAREZ, en los términos y para los efectos del poder que le fue conferido.

Notifíquese.

El Juez,

ÁLVARO DAVID MORENO QUESADA

Firmado Por:

Alvaro David Moreno Quesada
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Alvarado - Tolima

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: **8b97eb291f9f415525e76c2bd33ead92503f54ea9628ab07c1425aaa91d177c4**

Documento generado en 16/12/2021 02:18:43 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>