



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoría

PERTENENCIA – REQUISITOS PARA DECLARAR LA ADQUISICIÓN POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES: Elemento material, el corpus, esto es, la intención del dóninus; y el otro subjetivo, el animus, elemento interno, intención de ser dueño.

Así mismo, la prescripción extraordinaria se basa, esencialmente, en la tenencia con ánimo de señor y dueño, sin que en principio sea necesario un título, evento en el cual se presume la buena fe del poseedor. De allí que le baste con acreditar que su aprehensión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, por el lapso exigido en el ordenamiento. De otro lado ha de advertirse, que el legislador se ocupó de definir la posesión en el artículo 762 del Código Civil, señalando que “es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”, tanto la doctrina como la jurisprudencia tienen decantado en relación con este precepto, que son dos los elementos que la integran: uno material, el corpus, esto es, la intención del dóninus, que por escapar a la percepción directa de las demás personas debe presumirse, siempre y cuando se comprueben los actos materiales y externos ejecutados permanentemente y durante el periodo de tiempo consagrado legalmente, y el otro subjetivo, el animus, elemento interno, intención de ser dueño, que es la convicción que debe existir en el poseedor de que dicha tenencia material la ejercita como si fuera el propietario o el titular del respectivo derecho real sobre el bien, fenómeno que debe trascender al conocimiento de las demás personas, mediante la ejecución de una serie de actos apreciables por éstas, indicativos de ese convencimiento.

PERTENENCIA SOBRE BIEN CON FALSA TRADICIÓN – LA PARTE DEMANDANTE NO LOGRÓ DESVIRTUAR LA PRESUNCIÓN CON LA QUE CUENTA EL PREDIO COMO BALDÍO URBANO: No allegó título o títulos diferentes a la referida escritura que hace constar la apertura del folio, con FALSA TRADICIÓN y que demostrara la existencia de titulares de derechos reales. / PERTENENCIA SOBRE BIEN CON FALSA TRADICIÓN – PRESUNCIÓN DE BALDÍO URBANO: Los bienes que pertenecen al patrimonio de las entidades de derecho público no pueden ganarse por este modo de prescripción adquisitiva de dominio.

Así las cosas, la parte demandante no logró desvirtuar la presunción con la que cuenta el predio, esto fue de bien baldío, puesto que no allegó título o títulos diferentes a la referida escritura que hace constar la apertura del folio, con FALSA TRADICIÓN y que demostrara la existencia de titulares de derechos reales y atendiendo los pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, que valga la pena aclarar, hacen hincapié al artículo 407 del C. de P.C., recalcando que los bienes que pertenecen al patrimonio de las entidades de derecho público no pueden ganarse por este modo de prescripción adquisitiva de dominio por cuanto dicha normativa niega esta tutela jurídica. Dejándole claro al señor apoderado de la parte demandante cuando advierte que por haberse iniciado la acción en vigencia del Código de Procedimiento Civil, la acción contaba con la vocación de prosperidad, pues reitera la Sala, que es el mismo artículo 407 del C. de P.C. el que hace dicha exigencia. Pues reitera la Sala, que según los oficios emitidos por la Alcaldía Municipal de Sogamoso, por dicho inmueble se proyecta la carrera 10 A y certifica que tiene destinación parcial de uso público. Motivos suficientes para que dichos predios no puedan ganarse por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio.



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
SANTA ROSA DE VITERBO

Patrimonio Histórico y Cultural de la Nación

Ley 1128 de 2007

SALA ÚNICA

Junio, veinticinco (25) de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO:	Ordinario de Pertenencia – Segunda Instancia
RADICACIÓN:	15759-31-03-003-2009-00104-01
DEMANDANTE:	HUMBERTO PRECIADO LOPEZ, DORA EMELINA RIOS ROSAS, YAKELINE PRECIADO, GUILLERMO CASTRO Y STELLA RODRIGUEZ
DEMANDADO:	BERNARDO PATIÑO SIERRA PERSONAS INDETERMINADAS
JDO DE ORIGEN:	TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO
Pv. APELADA:	28 de enero de 2020
DECISIÓN:	Confirma
M. PONENTE:	LUZ PATRICIA ARISTIZÁBAL GARAVITO (Sala Primera de Decisión)

Se ocupa la sala de resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante, señores HUMBERTO PRECIADO LÓPEZ Y DORA EMELINA RÍOS contra la sentencia proferida por el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO el 28 de enero de 2020.

1.- ANTECEDENTES

Los señores HUMBERTO PRECIADO LOPEZ Y DORA EMELINA RIOS ROSAS, YALELINE PRECIADO, GUILLERMO CASTRO Y STELLA RODRIGUEZ, a través de procurador judicial, instauraron demanda ordinaria de pertenencia contra BERNARDO PATIÑO SIERRA y PERSONAS INDETERMINADA, pretendiendo que se declarara:

1.- Que los señores HUMBERTO PRECIADO LÓPEZ y DORA EMELINA RIOS ROSAS, adquirieron por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en común y proindiviso un lote de terreno junto con la construcción existente, casa de dos pisos en el mismo consta de dos apartamentos, el apartamento del primer piso construido en ladrillo y cemento con placa de concreto. Segundo apartamento consta de tres (3) alcobas, baño, sala comedor, escalera que

conduce a la terraza construcción de una cocina y una alcoba. Inmueble ubicado en la calle 1 Sur No. 10-58 en el perímetro urbano de la ciudad de Sogamoso, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-11119 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso y cédula catastral No. 010200030078000; determinado por los linderos contenidos en la demanda, y reclamó como consecuencia de lo anterior, la apertura del respectivo folio de matrícula inmobiliaria con inscripción de la sentencia.

2.- Que la señora YAKELINE PORECIADO SANCHEZ, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio con suma de posesiones en común y proindiviso el derecho de dominio como poseedora material de un lote de terreno que hace parte de otro de mayor extensión ubicado en la carrera 10 A entre calles primer ay primera Sur, en el perímetro urbano de la ciudad de Sogamoso y comprendido por los linderos especificados en la demanda e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 095-11119 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso y cédula catastral No. 010200030078000.

3.- Se declare que los señores GUILLERMO CASTRO PEREZ Y STELLA RODRIGUEZ OJEDA, han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el bien inmueble ubicado en la carrera 10 A entre calles primera y primera Sur del Perímetro urbano de la ciudad de Sogamoso. Identificado con folio de matrícula inmobiliaria no. 095-11119 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso y cédula catastral No. 010200030078000, alinderado como se encuentra en la demanda.

Las anteriores pretensiones encuentran sustento en los siguientes hechos,

-. Manifestó que los señores HUMBERTO PRECIADO LOPEZ Y DORA EMELINA RIOS ROSAS adquirieron el predio de 160 metros cuadrados por compra realizada a BERNARDO PATIÑO SIERRA el 9 de octubre de 1986 según escritura pública No. 2315 de la Notaría Segunda de Sogamoso, y sobre el mismo construyeron una casa de dos pisos, con terraza en ladrillo cemento y placas en concreto en el cual existen dos apartamentos y que desde aquella fecha han ejercido la posesión con ánimo de señores y dueños del lote de

terreno que se determina en la pretensión primera de la demanda, que nadie les ha perturbado la posesión, la cual ha sido pública pacífica e ininterrumpida¹.

-. Refirió que la señora YAKELINE PRECIADO SÁNCHEZ, adquirió el lote de terreno de 200 metros cuadrados por compra a VITELIA SANCHEZ PEREZ mediante Escritura pública No. 2188 del 20 de octubre de 2008 de la Notaría Segunda de Sogamoso y que sumada la posesión arroja más de 20 años. El lote lo tiene con destino para construcción.

-. Respecto de los demandantes GUILLERMO CASERO PEREZ Y STELLA RODRIGUEZ OJEDA, afirmó que adquirieron el lote de terreno de 227 metros cuadrados, por compra a BERNARDO PATIÑO SIERRA, y sumada la posesión arroja más de veinte años.

-. Indicó que los tres predios se encuentran englobados con un solo folio de matrícula inmobiliaria No. 095-11119 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso y cédula catastral No. 010200030078000.

1.1. TRÁMITE PROCESAL

-. Admitida la demanda el 26 de agosto de 2009, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO², emplazó a las personas indeterminadas a través del diario LA REPÚBLICA, el 15 y el 23 de octubre de 2009³. Así como por una radiodifusora local, efectuadas el 17 de septiembre y 25 de septiembre de 2012.⁴

-. El 11 de febrero de 2015, el juzgado acepta el desistimiento contra el señor BERNARDO PATIÑO, teniendo en consideración que el mencionado señor aparece como titular de derechos reales⁵.

-. En cumplimiento del Acuerdo PSAA15-10300 del 25 de febrero de 2015 emitido por el Consejo Superior de la Judicatura, el JUZGADO TERCERO CIVIL

¹ Fls. 4 y 5. C.1.

² Fls. 59 y 60 C.1.

³ Fls 75 y ss

⁴ Folios 113 a 116 C.1

⁵ Folios 129 y 130 C. 1

DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO con auto de 24 de abril de 2015 año avocó conocimiento⁶.

-.Se vuelven a realizar las publicaciones contra PERSONAS INDETERMINADAS en una radiodifusora local los días 8 y 16 de septiembre de 2015 y en el diario la República el 10 de septiembre de 2015⁷

-. El 20 de octubre de 2015, se designa curador Ad- litem de las PERSONAS INDETERMINADAS⁸ y presenta contestación a la demanda.

-. Las pruebas se decretaron a través de proveído del veinte (20) de enero de dos mil diecisiete (2017)⁹; el 1 de febrero de 2017, se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial en compañía de perito quien rindió el correspondiente dictamen pericial.

-. El 12 de septiembre de 2017¹⁰, se citó para audiencia de instrucción y juzgamiento de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso, la que se realizó el 8 de febrero de 2018¹¹, allí se ordenó vincular al MUNICIPIO DE SOGAMOSO, entidad territorial, que compareció y ejerció sus derechos de defensa a través de apoderado judicial.

-. El 28 de enero de dos mil veinte (2020), agotada la etapa probatoria, el juez de conocimiento se constituyó en audiencia de instrucción y juzgamiento en aplicación del artículo 373 del Código General del Proceso y escuchados los alegatos de las partes procedió a dictar el fallo.

2.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Luego de tener por satisfechos los presupuestos procesales, así como las condiciones de legalidad que atañen al proceso y la legitimación en la causa, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso, Resolvió:

“PRIMERO: Declarar impróspera las pretensiones de la demanda

⁶ Fl. 132. C1.

⁷ Folios 138 y 139 C 1

⁸ Folio 146 C.1

⁹ Folio 164 C. 1

¹⁰ Folio 193 C.1

¹¹ Folio 201 C.1

SEGUNDO: Se condenan en agencias en derecho las costas serán asumidas por los demandantes tasasen por secretaria.

TERCERO: Levántese la medida de inscripción de la demanda, ofíciase.

La presente sentencia queda notificada en estrados se le corre traslado al apoderado de la parte demandante.”

La anterior determinación fue sustentada de la siguiente manera,

- Recordó en primer lugar, los elementos a los que se debe acudir para corroborar el derecho de adquirir por prescripción de un bien e indicó que la prescripción extraordinaria según el artículo 2531 del Código Civil, los cuales son: posibilidad legal de prescripción, posesión ininterrumpida y tiempo de usucabilidad, posibilidad legal de prescripción.

- Explicó que el legislador incluso, desde antes del Decreto 2282 de 1989 estableció la expresa prohibición de que los bienes que sean propiedad de las entidades de derecho público sean prescriptibles atendiendo a que a través de los mismos el Estado puede cumplir sus fines y cometidos constitucionales en beneficio de los asociados en su conjunto, lo anterior resulta armónico con el artículo 2519 del Código Civil que prescribe la usucapión de bienes de uso público y con los artículos 3 de la Ley 48 de 1882, 61 de la Ley 110 de 1912 y 65 de la Ley 160 de 1994 que la prohíben para bienes baldíos.

- Expuso que tal limitación se encuentra reiterada en el artículo 375 numeral 4° del Código General del Proceso, que expresamente informa que se deberá rechazar de plano la demanda o se terminará anticipadamente el proceso siempre que la prescripción se pretenda sobre bienes de uso público, fiscales o fiscales adjudicables de los tipos de bienes, acepta la doctrina dentro de la jurisprudencia dentro de la pluralidad de clasificaciones de los bienes entre privados y públicos.

- Arguyó que los bienes de uso público son los destinados al uso común de los asociados, como ocurre con las vías, los parques y las plazas y se encuentran afectados directa o indirectamente la prestación de un servicio público, los bienes fiscales, son aquellos que pertenecen a una persona jurídica de derecho público de cualquier naturaleza, y por regla general están destinados a servir como instrumentos materiales para el ejercicio de funciones públicas o para la prestación

de servicios a cargo de las entidades estatales quienes los poseen y los administran de conformidad con el régimen jurídico que prevea el derecho común.

- . Señaló el trato que sufrieron los bienes baldíos de conformidad a la Ley e indicó que es claro que la situación de los predios urbanos no está regulada por la Ley 137 de 1959, a continuación se expidió la Ley 388 de 1997, la cual en su artículo 123 dispuso que 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 constituya reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales. Lo anterior resulta necesario bajo las lógicas de la función social de la propiedad acogida como reitera Reforma constitucional de 1938 teniendo en cuenta que se pretendía impulsar la explotación de los bienes rurales como motor de la económica nacional, los cuales a la postre resultan adjudicables para tales fines y no se predicaban de los bienes urbanos por lo que se destinaron al Municipio para su uso en pos de las necesidades públicas o para la venta para robustecer el tesoro del burgo.

- . Afirmó que la posesión del bien de mayor extensión de que se derivan los bienes, los inmuebles de los que se solicita declaratoria de prescripción fue iniciada al menos desde 1938, a partir de la falsa tradición de Margarita Parada a Atanasio Rincón derechos sucesorales que fueron emitidos consecutivamente con la posesión del inmueble por varias causas, hasta que de forma concreta y sobre él sobre los segmentos objetos de prescripción fueran adquiridos por los demandantes Humberto Preciado López y Dora Emelina Ríos Rosas, en 1989, y por Jacqueline Preciado Sánchez en el 2008, recordó la postura de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia que indica que en aquellos predios donde no se encuentre registro de titulares de derechos reales, los mismos se presumirán baldíos. Recuerda que este Tribunal en Providencia con radicado 2018156 del 18 de marzo de 2019 con Ponencia de la Honorable Magistrada Gloria Inés Linares Villalba, la ausencia de anotaciones sobre la existencia de titulares de derechos reales, no impide que el Juez indague acerca de la naturaleza imprescriptible del bien, si se tiene duda sobre tal condición, a través de sus facultades probatorias hay claramente una presunción juristantum, esto es, de aquellas que pueden ser vencidas, pues con las demás pruebas obrantes en las diligencias podría acreditarse la calidad de privado del bien, calidad que sólo puede obtenerse con la certeza mediante el agotamiento en un periodo probatorio dentro del proceso y en

consecuencia al a-quo de entrada con competencias para tramitar el asunto de la referencia.

- En virtud de lo anterior, se vinculó procesalmente al Municipio de Sogamoso con el propósito de que como sujeto procesal, además de que actuara en defensa de sus intereses, clarificara la naturaleza del bien urbano sujeto de debate, así, el ente territorial en oficio 20181700438741 señaló que el bien de mayor extensión tiene la condición de baldío urbano. Con posterioridad el mismo ente en oficio 20191700124621, advierte que a partir de la Ley 388 de 1997, los bienes baldíos urbanos fueron puestos en cabeza de los Municipios y que no fue posible indagar si existen derechos reales de dominio, por lo que le corresponderá a la activa desvirtuar dicha situación, motivo por el cual tiene el predio en demanda destinada parcialmente para uso público al proyectar sobre él una vía al no vislumbrarse titulares de derechos reales, en principio y cómo se advirtiera de las presunciones jurisprudenciales el predio se reputa baldío, que, incluso para 1938 año en el cual se pudo rastrear el inicio de la posesión, el bien inmueble carecía de titulares de derechos reales y por tanto de conformidad con la normativa civil reseñada era baldío y en virtud de la legislación vigente, aún desde antes de estar calenda los bienes baldíos resultan imprescriptibles. Por lo que, se concluyó que dada la naturaleza del bien de mayor extensión del que se derivan los bienes imprecados en prescripción, que éstos tal como el globo, son de naturaleza imprescriptible motivo por el cual no se cumplen con los requerimientos sustanciales para la declaratoria de usucapión por lo que las pretensiones de la demanda resultan imprósperas.

3.- RECURSO DE APELACIÓN.

Inconforme con la decisión adoptada por el *A quo*, el apoderado de la parte demandante interpone recurso de apelación, en el que, arguyó que el proceso se inició en el 2008 y, en ese entonces, estaba en funcionamiento el Código de Procedimiento Civil, para lo cual también se inició otra pertenencia contigua en la parte norte de los predios de Humberto, Dora y Jacqueline, en la cual, se concedió una pertenencia.

- Indicó que no entiende que el Señor apoderado del Municipio, dice que hay una vía que se pretende lo cual desconoce totalmente qué son los predios, pues, la vía

ya está, el Municipio la hizo, allá fue a llevar recebo, la arregló, que cuál vía, si ya está la vía, además de eso, está construida toda la carrera décima, de donde hay proyección de vías de eso, sí el Municipio ya la tiene este resaltada y ya está proyectada totalmente hasta el Baudelio Acero.

-. Igualmente, resaltó que, según la Ley 200 de 1936, se presume que no son baldíos y son de propiedad privada los fundos poseídos por particulares seguidos y que se realizan la explotación económica del suelo con las plantaciones cementeras ocupaciones y crecimiento y la construcción de casas y edificios, estos serán complementarios y aprovechamiento del predio esa ley 200 de 1936 ha sido muy controvertid.

-. Señaló que la jurisprudencia del año 2006 dice que suponer la calidad de baldío solamente por ausencia de registro o por carencia de titulares de derechos reales esto implicaría desconocer la existencia de fundos privados, y que han poseído con carencia y formalizaciones legales, equivaldría revertir injustamente la carga de la prueba en detrimento de los particulares para favorecer a una entidad pública.

-. Manifestó que aquí estaríamos realmente favoreciendo al Municipio con esta sentencia, lo cual no es justo, y la sentencia sería contraria a la ley porque éste proceso no vendría con Código General del Proceso sino se tramitaría con el sistema antiguo, todas estas sentencias se dictaron en favor de todos los que la pidieron, no considera justo que se nieguen las pretensiones al tramitarse con Código General del Proceso.

-. Adujo que las demandas en curso a la entrada y vigencia de la presente ley se les debe aplicar la legislación anterior, así que se violó la ley sustancial del Código Procedimiento Civil en la cual todas las pertenencias que cumplían los requisitos de particulares e incluso los 10 años, se concedía y por lo tanto solicita se revoque el presente fallo.¹²

4. SUSTENTACION DE APELACION EN SEGUNDA INSTANCIA

El señor apoderado de la parte demandante dentro del término de traslado concedido en segunda instancia para sustentar el recurso de apelación, reiteró la

¹² Folio 252 C. 1

inconformidad con el fallo de primer grado y solicitó la revocatoria de la misma, en atención a que sus poderdantes han poseído los inmuebles relacionados en el hecho primero del recurso y de la demanda por prescripción extraordinaria de dominio.

- . Iteró que la demanda se realizó con todos los requisitos legales; que Planeación municipal expide paramentos y licencias para construcción hasta cinco pisos de altura para el folio de matrícula inmobiliaria referenciado en este proceso, lo cual está plasmado dentro del plan de ordenamiento territorial dentro del uso del suelo en este lugar, pero si el bien fuese baldío, los inmuebles o con alguna reserva la alcaldía no puede expedir ninguna licencia de construcción, contrario sensu, expide licencias porque son concedores de que los bienes inmuebles son de carácter privado.

- . Aludió que ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Sogamoso, se tramitó un proceso de pertenencia con Radicado 2014-0028, lote contiguo a los dos lotes pedidos en pertenencia en el presente proceso y con el mismo folio de matrícula inmobiliaria, en el cual se dictó sentencia favorable, adicionalmente que tanto el proceso en mención como el que hoy ocupa nuestra atención fueron iniciados en vigencia del Código de Procedimiento Civil.

- . Apuntó que debe existir armonía entre una sentencia y otra, por cuanto, su aplicación debe ser igual ante la Ley y sus semejanzas deben recibir tratamientos idénticos, toda vez que no existe ninguna diferencia entre un proceso y otro, simplemente cambia los actores pero el predio de mayor extensión es el mismo.

- . Explicó que las presunciones mencionadas guardan relevancia para el entendimiento de lo que la ley considera como BALDIO pues si el particular lo explota económicamente por medio de hechos positivos propios de dueño como plantaciones cementeras y otros de igual significación se ha de entender que es de propiedad privada y si se discute esa calidad se ha de demostrar lo contrario, esto es acudir a la otra presunción que no se haya explotado económicamente el predio por lo tanto, conservaría la calidad de inculpto baldío.

- . Adujo que el hecho de que no aparezca anotado en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar de ubicación un predio rústico con el nombre de

persona como propietaria no puede constituir indicio suficiente para pensar que se trata de un bien baldío y por lo tanto, imprescriptible.

-. Resaltó que en Sentencia T-488 de 2014, la sentencia del H. Tribunal en caso de similar acontecer equivocadamente omitió aplicar la presunción de propiedad privada, fijada en la ley 200 de 1936 sustentando tal yerro solamente en que el certificado de instrumentos públicos no figuraba persona alguna como titular de derechos reales. Que en sentencia como STC 9845 -217 como sentencia STC15887 del 3 de octubre de 2017, la Corte Suprema de Justicia apoya la presunción acogiéndose a la ley 200 de 1936, pues los actos de la explotación económica que el particular realice no le dan derecho alguno de poseedor sino a pensar una expectativa que al cumplir los requisitos fijados por la Ley 160 de 1994, pues en este caso basta en los términos de la Ley 200 de 1936, para que se presuma dueño, es el Estado el que debe como opositor, al que le corresponde demostrar en virtud de la presunción de dominio ya aludida y consagrada en favor del poseedor demandante que el correspondiente bien no ha sido de su patrimonio”

-. Argumentó que el señor apoderado judicial del municipio de Sogamoso, sólo realizó una presunta exposición de lo que él cree que es un bien baldío, sin que llegase a probar ninguna de sus teorías relatadas, sin comprobación alguna, adicionalmente, al momento de contestar la demanda no planteó excepción alguna, por tal razón, no entiende las razones por las cuales el señor Juez de primer grado falló en contra de los demandantes¹³.

-. Mediante auto de 28 de octubre de 2020, la Sala prorrogó el término para proferir sentencia, por las razones que allí fueron expuestas¹⁴.

5.- CONSIDERACIONES

Reunidos como se encuentran los presupuestos procesales, y ante la ausencia de nulidad que deba ser declarada de oficio o puesta en conocimiento de las partes para su saneamiento, se profiere la siguiente decisión de fondo, no sin antes recordar que de conformidad con lo establecido en el artículo 320 del Código General del Proceso, la competencia funcional de esta Sala se encuentra limitada

¹³ Folio s9 y ss C. Segunda instancia

¹⁴ Folio 19 C. segunda instancia

por las razones de inconformidad expresadas por el recurrente en la sustentación del recurso de apelación.

5.1 PROBLEMA JURÍDICO:

Atendiendo el principio de consonancia que caracteriza el recurso de alzada en material civil y de acuerdo con los argumentos expuesto por el recurrente, la Sala abordará su estudio en los siguientes aspectos: i) Si se reúnen los requisitos por parte de los demandantes para declarar la adquisición por prescripción extraordinaria de dominio los bienes inmuebles objeto de la demanda, en especial si en las condiciones en que se encuentran los inmuebles, se trata de un predio baldío urbano o si por el contrario hay lugar a que prosperen las pretensiones y se declare la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

5.2. MARCO TEORICO

La prescripción según los lineamientos generales establecidos en el artículo 2512 del Código Civil, es *“un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”* y al tenor del canon 2518 de la obra citada, por el modo de la prescripción adquisitiva, se pueden obtener derechos reales, entre ellos el dominio de los bienes corporales, ya sea muebles o inmuebles, si son detentados en la forma y por el tiempo previsto por el legislador, a la par que, el 2527 ibídem precisa que la usucapión *“es ordinaria o extraordinaria”*.

La prescripción adquisitiva implica alterar el derecho real de dominio, porque al paso que para un sujeto de derecho se extingue o modifica, para otro se adquiere.

En cuanto a la prescripción adquisitiva extraordinaria, el artículo 2531 del Código Civil, fija las siguientes reglas:

- “1ª) Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno;*
- 2ª) Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.*

Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1ª) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos treinta años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción;

2ª) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo”.

Por su parte, el canon 2532 del mentado Estatuto, modificado por los artículos 5° y 6° de la Ley 791 de 2002, el lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de 10 años, aplicable a este asunto por cuanto la demanda se presentó el 18 de junio de 2009.

Así mismo, la prescripción extraordinaria se basa, esencialmente, en la tenencia con ánimo de señor y dueño, sin que en principio sea necesario un título, evento en el cual se presume la buena fe del poseedor. De allí que le baste con acreditar que su aprehensión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, por el lapso exigido en el ordenamiento.

De otro lado ha de advertirse, que el legislador se ocupó de definir la posesión en el artículo 762 del Código Civil, señalando que *“es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”*, tanto la doctrina como la jurisprudencia tienen decantado en relación con este precepto, que son dos los elementos que la integran: uno material, el *corpus*, esto es, la intención del *dóminus*, que por escapar a la percepción directa de las demás personas debe presumirse, siempre y cuando se comprueben los actos materiales y externos ejecutados permanentemente y durante el periodo de tiempo consagrado legalmente, y el otro subjetivo, el *animus*, elemento interno, intención de ser dueño, que es la convicción que debe existir en el poseedor de que dicha tenencia material la ejercita como si fuera el propietario o el titular del respectivo derecho real sobre el bien, fenómeno que debe trascender al conocimiento de las demás personas, mediante la ejecución de una serie de actos apreciables por éstas, indicativos de ese convencimiento.

5.3. CASO CONCRETO

En el asunto bajo estudio, los señores HUMBERTO PRECIADO LOPEZ, DORA EMELINA RIOS ROSAS, YAKELINE PRECIADO SANCHEZ, GUILLERMO CASTRO PÉREZ Y STELA RODRIGUEZ OJEDA, solicitaron declarar que

adquirieron por prescripción extraordinaria el dominio los predios urbanos ubicado en la calle calle 1 Sur No. 10-58; Carrera 10 A entre calles primera y primera Sur; y Carrera 10 A entre calles primera y primera sur del municipio de Sogamoso, identificados con el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-11119 y cedula catastral 01020030078, en contra de PERSONAS INDETERMINADAS, atendiendo a que cuentan con más de veinte(20) años de posesión con suma de posesiones sobre los predios en mención.

Observa la Sala que el juez de primer grado denegó las pretensiones de la demanda, toda vez que encontró que de los predios objeto de la litis se desprendían de uno de mayor extensión y éste no cuenta con titulares de derechos reales, por lo que consideró que se trata de un bien o bienes baldíos, atendiendo la variada jurisprudencia que consignó en el fallo referido.

Por su parte el señor apoderado de la parte demandante afirma, que conforme con el concepto establecido en la Ley 200 de 1936, así como también de varias sentencias de tutela por parte de la Corte Constitucional, los aquí demandantes ostentaron la posesión de los bienes inmuebles durante más de veinte años, atendiendo igualmente las demás pruebas traídas al plenario y concluye que los mismos cuentan con los presupuestos para adquirir por la vía de prescripción extraordinaria los predios objeto de la litis.

Afirma de igual manera, que debido a que la acción inició en vigencia del Código de Procedimiento Civil, la misma tiene la vocación de prosperidad. Además de lo anterior, por cuanto con anterioridad en otro juzgado se adelantó proceso de pertenencia respecto de otro predio que se desprende del mismo folio de matrícula inmobiliaria, donde se accedió a las súplicas de la acción, por lo que considera que los aquí demandantes se encuentran en desigualdad ante situaciones similares, por lo tanto, pide se revoque la decisión de primer grado y se acceda a las pretensiones incoadas.

Para resolver esta controversia, deja claro la Sala que, los fundamentos principales por parte del a-quo para negar las pretensiones de la demanda, fueron que el predio de mayor extensión correspondiente a los bienes inmuebles objeto de la demanda, provienen de una falsa tradición, lo que conllevó a determinar que se está frente a un bien urbano baldío.

Afirmó igualmente el juez de instancia, trayendo a colación antecedente de esta Corporación, que a pesar de que se tratara de un bien baldío, los demandantes no lograron desvirtuar la presunción de bien baldío, toda vez, que la escritura que dio origen a la apertura del folio de matrícula inmobiliaria proviene de una falsa tradición, estudio que conllevó a negar las pretensiones de la demanda.

Para dirimir la anterior controversia, debe recordar esta instancia judicial, que el artículo 676 del Código Civil, prevé que los predios baldíos son *«todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales de la nación carecen de otro dueño»*.

La Corte Constitucional, en sentencia C-595 de 1995, adujo que estos son *«bienes fiscales adjudicables que no sólo son inalienables, imprescriptibles e inembargables sino que la nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley»*, en tal sentido no es posible adquirir predios baldíos a través de la *usucapión* u otro medio distinto a la adjudicación, tal como lo señalan los artículos 63 y 150 de la Constitución y como lo prevé igualmente el artículo 2519 del Código Civil, 3.º de la Ley 48 de 1882, 61 de la Ley 110 de 1912 y 65 de la Ley 160 de 1994, disposiciones que la Corte Constitucional declaró exequibles, entre otras, en sentencias C-595 de 1995, C-097 1996, C-530 de 1996 y C-536 de 1997.

La jurisprudencia Nacional ha venido reiterando el deber del funcionario judicial, al estudiar los requisitos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio exigiendo que dichos bienes sean susceptibles de adquirirse por este modo, estudio relevante a partir de la Sentencia de Tutela T-488 de 2014 y subsiguientes como T-461 de 2016, T-548 y T 261 de 2016 entre otras, las que imponen al funcionario judicial el deber de verificar si a través de su ejercicio se pretende afectar el patrimonio público.

Sobre este especial aspecto, la Jurisprudencia constitucional ha venido enfatizando a partir de las sentencias antes referidas y otras con posterioridad a ellas, que los bienes fiscales adjudicables entre los cuales se encuentran los bienes baldíos, son inalienables, imprescriptibles e inembargables en virtud de lo previsto por el artículo 63 de la Constitución Política.

Ahora, cuando de inmuebles urbanos se trata, el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, estableció que todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, pertenecerán a cada entidad territorial en la que estén ubicados, siempre que no constituyan reserva ambiental, de suerte, que serán dichas Entidades Territoriales, en caso de tratarse de bienes urbanos, la encargada de determinar su Naturaleza Jurídica.

Para tal fin se vinculó y ofició a la ALCALDIA MUNICIPAL DE SOGAMOSO y esta conceptuó que el predio objeto de consulta:

- Se localiza en suelo urbano en la calle No. 1 A sur, entre carreras 9 y 10 A.
- Tiene destinación parcial a uso público, por la proyección de las carreras 10 A con un ancho total de 10.0 metros
- Indica igualmente, que de la apertura del folio citado, se observa que parte de falsa tradición ya que en la escritura pública No. 448 del 21 de junio de 1938 de La Notaría Primera de Sogamoso, se inscribe “ENAJENACIÓN DERECHOS SUCESORALES CUERPO CIERTO” que conlleva a evaluar que su condición es de baldío urbano, no obstante los demandantes y demás personas interesadas pueden desvirtuar tal condición allegando prueba de antecedentes de pleno dominio.

Y Concluye: *“en el presente caso, el municipio de Sogamoso no puede adelantar trámite de adjudicación a los señores HUMBERTOS PRECIADO LOPEZ Y OTROS, del inmueble con identidad registral No. 095-11119 y con No. Catastral 0102000300078000”* (fls. 213 a 215).

Concepto que se reitera por parte del Jefe de la oficina Jurídica de Sogamoso como puede evidenciarse en el folio 236, en donde se lee:

“Observaciones: atendiendo su solicitud informamos lo siguiente con relación al predio con código catastral 01-02-0003-0078-000 y folio de matrícula inmobiliaria No. N095-11119, en el ámbito de las competencias de esta oficina y con base en el plan de ordenamiento territorial, Acuerdo Municipal 02/ 2016.

“(…)

- *Por este inmueble se proyecta carrera 10 A, por tanto, tendrían destinación parcial a uso público”*

(...)

- *En el inmueble se han construido más de tres viviendas”*

Se reitera dicha situación en oficios vistos a folios 238 a 240 y se insiste que “ *en el presente caso, la naturaleza jurídica del inmueble en cuestión del estudio pertinente basado únicamente en el análisis del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-11119 y de la escritura pública No. 448 del 21 de junio de 1938 de la Notaría Primera de Sogamoso, se observa que parte de falsa tradición, ya que en la escritura citada, no se plasmó el título de la tradición, por lo que no fue posible indagar más títulos antecedentes para determinar, si existen derechos reales de dominio. No obstante, las personas interesadas, pueden desvirtuar tal condición allegando prueba de antecedentes de pleno dominio”.*

Sobre este especial aspecto, la Jurisprudencia constitucional ha venido enfatizando a partir de las sentencias antes referidas y otras con posterioridad a ellas, que los bienes fiscales adjudicables entre los cuales se encuentran los bienes baldíos, son inalienables, imprescriptibles e inembargables en virtud de lo previsto por el artículo 63 de la Constitución Política.

En dichos pronunciamientos se explican varias normas de rango constitucional y legal que se destacan por incluir reglas de presunción y disposiciones encaminadas a fortalecer el régimen legal de los bienes baldíos, entre otros, los inmuebles que carecen de registro o de dueño.

Bajo tales razonamientos y, una vez analizadas las documentales aportadas, el *aquo* advirtió que el inmueble objeto del litigio *«no cuenta con ningún antecedente registral de propietario inscrito, es decir, carece de dueño reconocido, ello conduce a presumirlo como bien baldío.*

Ahora bien, como se ha precisado en variada jurisprudencia, tanto constitucional como de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia y reiterada por esta Corporación como lo mencionó el juez de instancia, que si la parte interesada logra desvirtuar tal presunción, pues será el juez quien valorará dichas pruebas; sin embargo, en el caso bajo estudio, se precisa, que del folio de matrícula inmobiliaria se observa que se hizo apertura del mismo con fundamento la escritura pública No., 448 del 21-06-1938 de la Notaría 1ª. de Sogamoso, en la que se indica VENTA

DE DERECHOS GANANCIALES, título que fue arrimado al plenario por parte de la Alcaldía Municipal, como puede evidenciarse en el folio 236 de las diligencias, en su aparte correspondiente se lee: “ (...) dice la primera que por la presente pública escritura da en venta real y enajenación perpetua al segundo, es a saber: Los derechos y acciones en general que bajo cualquier título le corresponden o puedan corresponderle en la sucesión del señor RAIMUNDO PARADA, hermana legítima de éste (...)”

Sea del caso recordar que la Corte Suprema de Justicia ha sostenido de manera inveterada que para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se requiere la convergencia o reunión de los siguientes requisitos inescindibles: 1) Posesión material en el usucapiente; 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley; 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida; 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea susceptible de ser adquirido por usucapión. (Sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCI, pág. 278. Reiterada en sentencia 007 de 1 de febrero de 2000, Exp. C-5135).

En conclusión, los elementos referidos deben ser acreditados plenamente por el prescribiente para que esa posesión como presupuesto de la acción, junto con los demás requisitos señalados, lleve al juzgador a declarar la pertenencia deprecada a su favor; EXigencias que deben reunirse al unísono, de tal manera que la falta de cualquiera de ellos echa por tierra las aspiraciones de la parte demandante, como lo han reiterado los Máximos Tribunales de cierre, como se indicó en sentencia SC3934-2020 Radicación: 05440-31-13-001-2012-00365-01 del 19 de octubre de 2020, siendo Magistrado Ponente el doctor LUIS ARMANDO TOLOSA VILLAONA, cuando además expuso:

“ Con las modificaciones realizadas por el Decreto 2282 de 1989 al CPC, especialmente las contenidas en el numeral 210 del artículo 1º, lo relacionado con la declaración de pertenencia pasó a regularse en el artículo 407 del estatuto de los ritos y en su numeral 4º quedó expreso que “(...) la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (...)”. Dicha norma, fue retomada por el actual C.G.P., en el num. 4º, art. 375. La Corte Constitucional en la sentencia C-530 de 1996 declaró exequible dicho precepto frente a la nueva Carta Política, en concreto, porque en ella se delegó en el legislador la facultad de determinar cuáles bienes, además de los relacionados en su artículo 63, son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Si uno de los fines del Estado es servirle a la comunidad, este se cumple cuando «(...) presta los servicios

públicos, finalidad a la que están afectos los bienes fiscales; éstos por estar destinados al uso privado del Estado para la realización de sus fines merecen un tratamiento especial que los proteja, en beneficio de toda la sociedad (...).

*Por esa razón, esta Sala afirmó que 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) niega esa tutela jurídica, por ser 'propiedad de las entidades de derecho público', como en efecto el mismo artículo lo distingue (ordinal 4º), sin duda alguna guiado por razones de alto contenido moral, colocando así un dique de protección al patrimonio del Estado, que por negligencia de los funcionarios encargados de la salvaguardia, estaba siendo esquilmo a través de fraudulentos procesos de pertenencia (...)*²

Así las cosas, la parte demandante no logró desvirtuar la presunción con la que cuenta el predio, esto fue de bien baldío, puesto que no allegó título o títulos diferentes a la referida escritura que hace constar la apertura del folio, con FALSA TRADICION y que demostrara la existencia de titulares de derechos reales y atendiendo los pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, que valga la pena aclarar, hacen hincapié al artículo 407 del C. de P.C., recalcando que los bienes que pertenecen al patrimonio de las entidades de derecho público no pueden ganarse por este modo de prescripción adquisitiva de dominio por cuanto dicha normativa niega esta tutela jurídica. Dejándole claro al señor apoderado de la parte demandante cuando advierte que por haberse iniciado la acción en vigencia del Código de Procedimiento Civil, la acción contaba con la vocación de prosperidad, pues reitera la Sala, que es el mismo artículo 407 del C. de P.C. el que hace dicha exigencia. Pues reitera la Sala, que según los oficios emitidos por la Alcaldía Municipal de Sogamoso, por dicho inmueble se proyecta la carrera 10 A y certifica que tiene destinación parcial de uso público. Motivos suficientes para que dichos predios no puedan *ganarse por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio.*

Referente a lo argumentado por el señor apoderado de la parte demandante, que en otro juzgado y en proceso diferente se accedió a las pretensiones de la demanda en un predio que se desprendía del mismo folio de matrícula inmobiliaria, debe señalar la Sala, que las decisiones dentro de un proceso de esta índole tiene efectos inter partes, adicionalmente, en cada proceso se desarrolla la actividad probatoria de manera diferente e individual, lo cierto fue que dentro del presente proceso, no se desvirtuó la presunción de bien inmueble baldío urbano y así ha de declararse, como en efecto concluyó el juez de instancia.

Ref: 15759-31-03-001-2009-00104-01

Acordes con los análisis desarrollados en precedencia, esta Sala de decisión llega a las conclusiones a las que arribó el juez de instancia, por tanto, la sentencia apelada ha de ser confirmada.

6. COSTAS

Por las resultas del proceso, se condenará en costas a la parte recurrente y a favor de la no recurrente, para tal efecto, se fijan como agencias en derecho la suma de DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto La Sala Primera de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Rosa de Viterbo, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley.

FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso el 28 de enero de 2020, de acuerdo a las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte recurrente, para tal efecto se fijan como agencias en derecho la suma de DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES.

TERCERO: Devolver las diligencias al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


LUZ PATRICIA ARISTIZÁBAL GARAVITO
Magistrada Ponente



JORGE ENRIQUE GÓMEZ ÁNGEL

Magistrado



GLORIA INÉS LINARES VILLALBA

Magistrada