

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLETA CUNDINAMARCA

Villeta, Cundinamarca, veintiocho (28) de enero de dos mil veintidós (2022)

Pertenencia de segunda instancia de Juan de Dios Beltrán contra Ana Beatriz Beltrán Beltrán y Otros. 2019-00110-02.

Procede el despacho a resolver el recurso de alzada propuesto por el extremo pasivo, en contra de la sentencia del 22 de julio de 2021, dictada por el Juzgado Promiscuo Municipal de Sasaima, Cundinamarca, sin que se evidencie la configuración de alguna causal de nulidad que invalide lo actuado.

ANTECEDENTES

1. El demandante a través de la acción de declaración de pertenencia, pide se declare la posesión del inmueble rural ubicado en el municipio de Sasaima, predio que se segrega del identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 156-69430 de la oficina de registro de instrumentos públicos, bajo el argumento de que ha poseído el bien de manera material, pública, pacífica e ininterrumpida, ejercida por más de diez (10) años.

Aduce que, durante el tiempo requerido por la ley para usucapir ha ejecutado hechos propios de señor y dueño como pagar impuestos, construir vivienda, beneficiaderos de caña y café. Además, la comunidad del sector lo reconoce como dueño del predio.

2. Trabada la litis, la demandada Ana Beatriz Beltrán Beltrán, a través de apoderado judicial, se opuso a la prosperidad de la acción de pertenencia con las defensas que denominó “falta de legitimación en la causa por activa”, “la posesión del predio ha sido ejercida por los herederos del titular del derecho real”, “posesión clandestina”, “inexistencia del derecho a la declaratoria de la prescripción adquisitiva” y “genérica”.

3. El juzgado de primera instancia, resolvió declarar no probadas las excepciones propuestas. En consecuencia, de ello, declaró que el demandante adquirió por prescripción extraordinaria de dominio la porción de terreno solicitada, con soporte en que se demostraron los elementos de la acción de pertenencia.

ARGUMENTOS DE LA APELACIÓN

De entrada, se advierte que los argumentos dados por el togado en la audiencia ante el a quo serán atendidos así como el escrito allegado en primera instancia, de cara a la novedosa y actual postura de la Corte Suprema de Justicia que cambió el criterio respecto a la interpretación del Decreto 806 de 2020.

Sobre esta temática, la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, STC5497-2021, Radicación No. 11001-02-03-000-2021-01132-00, de 18 de mayo de 2021, M.P. Dr. Álvaro Fernando García Restrepo, en un asunto similar al que aquí se ocupa, dispuso:

“(…) no puede desconocerse, entonces, que erró el Tribunal accionado al declarar la deserción de la alzada propuesta por la parte demandada, acá interesada, por ausencia de sustentación, dado que desde la interposición de dicho medio aquélla expuso con Rad. No. 11001-02-03-000-2021-001132-00 14 detalle las razones por las cuales disintió de la sentencia de primera instancia proferida dentro del asunto objeto de revisión constitucional; y como ese escrito se hallaba dentro del expediente, la Sala Civil de Decisión criticada pudo tener por agotada la sustentación de la apelación, y de esta manera, dar prelación al derecho sustancial sobre las formas, por virtud del principio de economía procesal”.

Efectuada la anterior precisión, el ataque a la sentencia de instancia se centra en que dentro del trámite se existe una violación al debido proceso y al derecho de defensa, por cuanto, el A Quo no decretó las pruebas pedidas por el extremo pasivo y tampoco hizo uso de su facultad oficiosa en tanto, **i)** omitió revisar que con anterioridad a la fecha de presentación de la demanda de pertenencia se había iniciado en el año 2018 el trámite sucesoral por parte de la opositora Ana Beatriz Beltrán Beltrán y que involucraba el predio que el demandante busca usucapir, negando además la prueba trasladada que se solicitó; **ii)** no tuvo en cuenta el hecho de que en el transcurso del proceso el inmueble trenzado en la litis cambió de titular; **iii)** no analizó la existencia del contrato de administración que se suscribió entre la abuela, los herederos del titular de derechos reales y el aquí demandante con el cual reconoce dominio ajeno, circunstancia que impide la prosperidad de las pretensiones; **iv)** existe diferencia entre el predio pretendido en usucapición y el descrito en los documentos **v)** no se estudió la condición especial de los demandados quienes habitan en la porción de terreno que se pretende **vi)** Finalmente se profirió sentencia sin que obre en el expediente comunicación de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, respecto de la información que el estrado judicial solicitó.

CONSIDERACIONES

1. Sintetizados los puntos nodales que conforman el argumento de la apelación y examinado el expediente, esta instancia deberá centrarse en determinar si en la actuación se encuentran probadas las afirmaciones efectuadas en el recurso, que impidan acceder a las pretensiones incoadas como fue ordenado en la sentencia apelada. (art. 328 CGP).

2. En pos de revisar la alzada propuesta, se procederá a analizar lo decidido por el juez de instancia.

El punto medular que debe desatarse en esta instancia corresponde a determinar si la aspiración de la parte demandante, de beneficiarse con la prescripción adquisitiva para obtener la propiedad del bien de menor extensión ubicado dentro del fundo identificado con el folio de matrícula 156-69430, tal y como se dispuso en la primera instancia, resultaba ser acertada, bajo el presupuesto de que se cumplen todos los requisitos para adquirir la misma.

De cara al anterior planteamiento, sea lo necesario recordar que la ley sustantiva prevé en su artículo 2512 del Código Civil, que la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir las cosas ajenas, por haberse poseído durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.

A su turno el artículo 2518 de la citada codificación, anuncia que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y se han poseído cumpliendo con las condiciones legales, y de esa misma manera se ganan los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.

De acuerdo con los fundamentos normativos comentados, es claro que los presupuestos o requisitos sustanciales concurrentes para la prosperidad de las pretensiones de la demanda de declaración de pertenencia, son:

- a) Que la pretensión recaiga sobre una cosa legalmente prescriptible, es decir, que sea un bien que se halle en el comercio humano.
- b) Que se trate de una cosa singular, plenamente determinada e identificable, y que corresponda a aquella enunciada en la demanda.
- c) Que sobre el bien que se pretenda la declaratoria de pertenencia haya ejercido y ejerza el actor posesión material en forma pacífica y continua durante un lapso de diez o veinte años, según se trate de prescripción ordinaria o extraordinaria.

2.1. Liminarmente, en lo que toca a la calidad del predio se evidencia el inmueble es de aquellos que puede adquirirse por prescripción adquisitiva, por cuanto, es de propiedad privada por así establecerse del certificado especial visto en el archivo 02 del expediente.

Frente a esta temática, se dice por el opugnante que la decisión que puso fin a la instancia se tomó sin que dentro del plenario obrara la documental que el mismo a quo echó de menos, para dilucidar la naturaleza del bien, sin embargo, de la prueba que obra en el expediente resulta evidente que el predio pretendido es de naturaleza privada, por cuanto, ello así lo certificó el mismo Registrador de Instrumentos Públicos.

Lo anterior, tiene sustento en el artículo 67 de la Ley 1579 de 2012 que prevé “[l]as Oficinas de Registro expedirán certificados sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles sometidos a registro, mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones contenidas en el folio de matrícula inmobiliaria”, a su paso, dice que “la certificación se efectuará reproduciendo totalmente la información contenida en el folio de matrícula por cualquier medio manual, magnético u otro de reconocido valor técnico. Los certificados serán firmados por el Registrador o su delegado, en forma manual, mecánica o por cualquier otro medio electrónico de reconocida validez y en ellos se indicará el número de turno, fecha y hora de su radicación, la cual será la misma de su expedición, de todo lo cual se dejará constancia en el respectivo folio de matrícula”.

Asimismo, el canon 69 *ibídem*, señala que “[l]as Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos expedirán, a solicitud del interesado, los certificados para

aportar a procesos de prescripción adquisitiva del dominio, clarificación de títulos u otros similares, así como los de ampliación de la historia registra l por un período superior a los veinte (20) años, para lo cual contarán con un término máximo de cinco (5) días, una vez este en pleno funcionamiento la base de datos registral”.

De los anteriores derroteros legales se colige que el documento público de que trata el artículo 375 CGP, permite integrar el legítimo contradictor, por cuanto precisa contra quien deberá dirigirse el libelo de demanda y para el momento de la presentación aún el inmueble de mayor extensión se encontraba en cabeza del causante era contra sus herederos que debía impetrarse, tal y como ocurrió, sin que el cambio de titular de derecho de dominio modifique la legitimación en la causa por pasiva o se configure una vulneración al derecho de defensa, por cuanto, la opositora y acá apelante acudió al trámite para ejercer su derecho a la contradicción y se hizo presente como interesada en la contienda sin alegar calidad alguna de propietaria.

Se dice también por el apelante que pasó por alto el juez de primer grado, que previo al inicio del trámite de usucapión estaba surtiéndose la liquidación sucesoral del titular del derecho de dominio, situación esta que en modo alguna desdibuja la presencia del elemento analizado, por cuanto, de vieja data tiene dicho la jurisprudencia que *“la posesión es un estado de hecho que sirve de signo visible a la propiedad y que se compone de dos elementos: el ánimo y el corpus. Pero en tratándose de la posesión de la herencia, estos principios no actúan, pues el heredero adquiere su posesión de pleno derecho (Arts. 757, 783 Y 1013 del C. C.), aunque él mismo lo ignore y no tenga las cosas en su poder, lo que puede excluir el animus y el corpus. En el fondo sucede que la posesión legal del heredero es una ficción legal, una posesión ficticia diferente de la verdadera posesión”* (Corte Suprema de Justicia, Gaceta Judicial 2407).

Así, resulta ser plausible que un tercero esté en posesión de un bien inmueble perteneciente a una sucesión ilíquida como ocurre en el caso que nos ocupa y por ello no cambia la naturaleza de prescriptible de predio o impide el trámite del proceso de pertenencia y menos aún se configura en una causal de suspensión del proceso.

2.2. Contrario a lo dicho en la alzada se encuentra también acreditado dentro del asunto, que la porción perseguida corresponde a la misma que fuera identificada por el juez de conocimiento. En tanto que en la demanda se mencionó de manera clara que lo pretendido es el predio rural que hace parte de otro de mayor extensión con área de 17 hectáreas 2.767.07 metros cuadrados, “inmueble que en adelante se denominará ‘SAN JUAN DE TRES ESQUINAS’”, nombre que le fuera dado por el pretenso usucapiente a la porción perseguida.

Resulta evidente pensar que la porción pretendida no corresponde a la alinderación exacta del fundo de mayor extensión “SAN LUIS DE CUATRO ESQUINAS”, pues reitérese lo pretendido en usucapión se segrega del predio “SAN LUIS DE CUATRO ESQUINAS”, situación esta que también se encuentra aceptada por la pasiva, en tanto, en su interrogatorio de parte informó que el demandante tiene una porción del lote y que hay un pedazo que fue enajenado por su progenitora a terceras personas,

quienes en la actualidad viven allí, así mismo esto se puso de presente por la testigo Melba Medina, quien compró parte del bien.

Entonces la denominación que el actor le dio a la porción poseída y el nombre del predio de mayor extensión, aunque tengan similitud son dos fundos diferentes y por ello no coincidentes.

2.3. Con el fin de establecer si la parte demandante acreditó que ejerció la posesión alegada por el tiempo y en la forma establecidos en la ley sustancial para por su conducto ganar por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio la propiedad, es preciso hacer alusión a la prueba recaudada dentro del plenario, sin que sea de recibo los dichos de la demandada, correspondientes a que las pruebas por él solicitadas no fueron atendidas, pues basta con revisar la audiencia que se adelantó el 25 de agosto de 2020 y en ella se advierte que el a quo resolvió sobre las solicitudes probatorias de cada una de las partes y si bien, denegó algunas de las pedidas por la pasiva, era en esa etapa procesal que debió atacar la negativa y no a través de la apelación de la sentencia, cuando ya se encuentra más que fenecida la oportunidad.

Nótese también que el extremo pasivo no se hizo presente en la audiencia del 15 de enero de 2021, fecha en la que se practicaron los testimonios decretados, de manera que dicho extremo no hizo uso de su derecho a interrogar y que mal puede a través de la alzada promovida endilgarle negligencia el juez en las preguntas por él efectuadas.

De las declaraciones de los testigos Jorge Enrique Garavito Peñuela, Jaime Medellín Moreno, Melba Medina y Ana Lucila Valdez Agudelo se hace posible deducir la iniciación de la relación posesoria desplegada por el demandante, en tanto, es claro que coinciden en la época que lleva el usucapiante ejerciendo actos de señorío, pues todos ellos guardan similitud en sus dichos. Téngase en cuenta se logra sustraer de sus declaraciones, la concordancia en cuanto al hecho de que el predio era de los abuelos, que muertos aquellos el actor quedó al tanto de la finca y que no conocen que el demandante deba darle cuentas a nadie y menos a la opositora Ana Beatriz Beltrán, pues ni siquiera tienen trato con ella.

Aunque aquellos no manifestaron nada sobre las personas que la habitaban las que conforme se informó en los interrogatorios son los demandados Rosa Elena, Ludovina y Luz Marina Beltrán y quienes son iletradas, esta circunstancia no impide la prosperidad de las pretensiones, en tanto que si lo que se pretendía por la pasiva era demostrar algún tipo de violencia sobre aquellos o su falta de capacidad mental, su actividad probatoria debió enfilarse en ese sentido, sin que ningún medio probatorio se allegara al respecto.

Acá no se pierda de vista que, si bien se dijo por la pasiva que el demandante ingresó al inmueble en calidad de administrador de los bienes relictos a través de un contrato suscrito por todos los herederos, el cual no desconoció el actor. Lo cierto es que, el poseedor se reveló ante las condiciones allí plasmadas y empezó a reputarse dueño del fundo, situación que la misma apelante acepta en su interrogatorio, habida cuenta de que aceptó que pagó por última vez el impuesto en el año 2008 y que llegó a defender el predio al iniciarse la sucesión de su progenitor en el año 2018. De manera que aunque el actor ingresó al fundo como mero tenedor

su calidad mutó y si se contabiliza desde la data del 2008 al momento en que se inició el proceso ya había transcurrido el término que la ley sustancial prevé para usucapir.

Puestas de este modo las cosas, valedero resulta señalar que el predio pretendido en pertenencia, continúa bajo la posesión del demandante y aunque si bien la pasiva inició la sucesión de su progenitor lo cierto es que la misma no interrumpe la posesión del pretense usucapiente.

Las anteriores circunstancias permiten concluir que viene demostrado la posesión ha sido pública, quieta e ininterrumpida y por el tiempo previsto en la ley.

Como corolario de todo lo discurrido, se impone confirmar la sentencia apelada, con condena en costas para la apelante.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley, este juzgado.

RESUELVE

PRIMERO: Confirmar la sentencia apelada.

SEGUNDO: Costas a cargo de la apelante. Se señalan las agencias en derecho la suma de \$500.000, las cuales deberán ser liquidadas por el *a-quo*.

TERCERO: Devuélvase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**ANA CONSTANZA ZAMBRANO GONZÁLEZ
JUEZ**