

REPUBLICA DE COLOMBIA



**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ SALA
CIVIL**

Magistrada Ponente Martha Patricia Guzmán Álvarez.

Proceso de pertenencia instaurado por Marco Antonio Piñeros Dueñas contra Leonidas Gacharna García, Julio César Gacharna García, Sandra Catalina Gacharna García, Rosa Inés Gacharna García y Claudia Mercedes Gacharna García como herederos determinados de Leonidas Gacharna Navarro, Luis Octavio Molano Sánchez y demás personas indeterminadas Rad. No. 11001310301120170001201.

Bogotá D.C., doce (12) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

Proyecto discutido y aprobado según acta de fecha siete (7) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

La Sala procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por ambas partes contra la sentencia proferida el dos (2) de junio de dos mil veintiuno (2021), por la Juez Once (11º) Civil del Circuito de Bogotá D.C.

I. ANTECEDENTES

1.1. Pretensiones:

Que se declare que el señor **Marco Antonio Piñeros Dueñas**, adquirió por prescripción ordinaria de dominio el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20083271 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

Bogotá D.C., Zona Norte, ubicado en la calle 159A No. 90B – 10, de esta ciudad.

Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo.

1.2. Fundamentos fácticos:

El señor **Marco Antonio Piñeros Dueñas**, mediante promesa de compraventa suscrita el 27 de diciembre de 1990, prometió adquirir del señor **Leonidas Gacharna Navarro**, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20083271 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte, ubicado en la calle 159A No. 90B – 10, de este distrito capital.

El demandante recibió la tenencia y posesión de su entonces propietario desde la suscripción de dicho documento preparatorio, condición que ha mantenido de manera quieta, pacífica e ininterrumpida.

Resaltó que la promesa de compraventa allegada es prueba del título requerido para la prosperidad de la prescripción ordinaria, pues de él se establece una posesión regular *“por cuanto desde que entró en posesión lo hizo como señor y dueño y no reconoce a ningún otro dueño o tercero que se crea con iguales o mejores derechos”*.

Contó, que realizó la construcción de una casa de habitación de dos pisos, junto con la acometida de servicios públicos. Igualmente, afirmó ser quien paga los impuestos y demás erogaciones necesarias para la conservación del bien inmueble.

Los herederos determinados y la cónyuge sobreviviente del señor **Leonidas Gacharna Navarro**, adelantaron proceso de sucesión, el cual actualmente se tramita en el Juzgado 31 de Familia del Circuito de Bogotá D.C., bajo el radicado 11001311000319901434, el cual no cuenta con sentencia de partición, así como tampoco fue inscrita medida cautelar alguna sobre el bien objeto de este proceso.

De otro lado, relató que los aquí llamados a juicio a través de proceso ordinario de resolución de contrato que fue tramitado en el Juzgado 12 Civil Municipal, con consecutivo 110014003012 1996 00012 00, pretendieron dejar sin efectos el acto de promesa de compraventa, amén de que, mediante sentencia calendada de 23 de junio de 2000, fueron denegadas las pretensiones de la demanda, sentencia que fuera confirmada por el Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

Los demandados no se han opuesto a que el señor **Piñeros Dueñas**, ejerza los actos de señor y dueño, tal y como lo ha hecho desde el año 1990, hasta la fecha.

1.3. La actuación surtida

Mediante providencia calendada del 1° de febrero de 2017, la Juez 11° Civil del Circuito de Bogotá D.C., **admitió** la demanda de la referencia¹.

Los demandados **Leonidas Gacharna García, Rosa Inés Gacharna García, Claudia Mercedes Gacharna García** y **Julio César Gacharna García** contestaron la demanda proponiendo las excepciones de mérito que denominaron “*falta de requisitos legalmente exigidos para alcanzar la prescripción ordinaria adquisitiva de*

¹ Folio 70 cuaderno principal

dominio”, “inexistencia de los elementos esenciales exigidos para alcanzar la prescripción adquisitiva de cualquier clase” e “inexistencia del tiempo exigido por la ley para alcanzar la prescripción adquisitiva de dominio”.

1.4. El fallo apelado:

Culminado el trámite propio de estos asuntos, la juez de primera instancia en sentencia resolvió **denegar** todas las pretensiones de la demanda, y, en consecuencia, ordenó el levantamiento de la inscripción de la demanda.

Lo anterior luego de señalar que el señor **Marco Antonio Piñeros Dueñas**, solicitó la prescripción **ordinaria** adquisitiva de dominio sobre el bien inmueble ubicado en la calle 159A No. 90B-10 ubicado en el Barrio Suba Salitre, supuesto bajo el cual consideró que la promesa de compraventa suscrita el 27 de diciembre de 1990, por Leonidas Gacharna Navarro, como prometiende vendedor, y aquel como prometiende comprador, tenía la virtualidad suficiente para ser considerada “*justo título*”, ya que a través de este instrumento recibió del propietario la posesión de forma real y material.

Anotó al respecto la funcionaria que el demandante “*adolece de justo título que habilite la declaratoria de pertenencia invocada, esto es, la ordinaria, en la medida en que la documental que se adosó al plenario y con base en la cual la parte actora sustenta la existencia del justo título, no tiene tal calidad, ya que “de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele al modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario”, como así lo tiene decantado la jurisprudencia*”.

La promesa de compraventa allegada es un documento privado que contiene una obligación de hacer, de celebrar un contrato, no de dar o transferir la propiedad, por lo que el instrumento aportado no es idóneo en los términos del artículo 765 del Código Civil.

Así las cosas, al ser una exigencia para la prosperidad de la acción de pertenencia por la vía de la prescripción ordinaria un justo título, debía despacharse desfavorablemente las pretensiones de la demanda.

1.4.1. La parte demandada solicitó la adición de la sentencia, en el sentido de incluir que, como consecuencia del fracaso de las pretensiones de la demanda, fuera ordenada la restitución en su favor.

La petición fue denegada como quiera que el proceso de pertenencia no es el medio idóneo para obtener la entrega de bienes, al margen del sentido de la decisión, pues para ello el legislador estableció los mecanismos pertinentes de los cuales la parte demandada no hizo uso.

1.5. Reparos a la decisión:

1.5.1. Admitido el recurso de apelación bajo el régimen previsto en el Decreto Legislativo 806 de 2020, la parte demandante desarrolló los siguientes puntos:

Aduce que la *a quo* se centró únicamente su decisión en determinar si el documento titulado “*promesa de compraventa*” celebrado entre el demandante y el señor **Leonidas Gacharna Navarro** constituía justo título, sin embargo, esto no es suficiente para denegar las pretensiones de la demanda, pues el señor **Piñeros Dueñas** ha detentado la posesión ordinaria por más de 27 años en forma regular

sobre el inmueble a usucapir, la cual no ha sido interrumpida por tercera persona, especialmente por los demandados.

En punto al documento constitutivo de justo título, reseña que el mismo se elaboró y otorgó de buena fe, autenticado ante notario público, lo cual lo *“hace legítimo, auténtico, idóneo, legal y suficiente para demostrar el acto jurídico que se celebró, amén de que proviene del prometiende vendedor, dueño legítimo del derecho de dominio y posesión del bien inmueble prometido en venta, lo cual lo hace un justo título, además de revestir las característica de un título ejecutivo y que dado el incumplimiento de alguna de las cláusulas pactadas le daba derecho a cualesquiera de las partes de exigir su cumplimiento o la resolución del contrato de compraventa”*.

Adicionó que a través de tal documento preparativo el actor entró en posesión y ha ejercido el ánimo de señor y dueño sobre el predio objeto de usucapión, aunado a que, el artículo 764 del Código Civil refiere que se exige para la prosperidad de la acción ordinaria un justo título, sin determinar las características y solemnidades del cual debe revestir el mismo.

Por último, hizo un recuento de las acciones que ha ejercido como poseedor del bien, tales como mejoras, instalación de servicios públicos, pago de impuestos, y demás actos que permiten inferir que las pretensiones de la demanda deben salir avante.

1.5.2. A su turno, la apoderada judicial de la parte demandada sustentó el recurso de apelación en los siguientes términos.

Alega que la sentencia que negó las pretensiones de la demanda debe contener la orden de entrega del inmueble en favor del contendor victorioso, pues pese a que la ley no determina de manera clara tal

consecuencia, es esta una consecuencia lógica pues *“si el demandante ha sido vencido en la demanda de pertenencia, no hay razón jurídica alguna para que luego de la sentencia proferida en su contra, la parte demandante continúe ocupando, viviendo y disfrutando del inmueble sobre el cual no tiene derecho de dominio ni de posesión, y en cambio, a la parte demandante que ha vencido en juicio, le asiste razón en solicitar que se le permita ejercer los derechos de uso, goce, habitación y usufructo que tiene sobre el inmueble”*.

Refiere que el fundamento jurídico de la anterior petición es el numeral 1° del artículo 308 del Código General del Proceso, el cual señala que le corresponde al juez que haya conocido del proceso en primera instancia hacer la entrega ordenada en la sentencia *“de lo que se colige que en la sentencia sí es posible la entrega de bienes cuando sea procedente”*.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Corresponde a la Sala decidir el recurso de apelación interpuesto por ambas partes, con tal propósito se determinará i) si el documento allegado con la demanda denominado *“promesa de compraventa”* constituye justo título, y por ende es idóneo para reclamar a través de la prescripción ordinaria la adquisición del derecho de dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20083271, y ii) de no ser así, si es posible ordenar la entrega del bien en favor de la parte demandada.

2.2. De la acción de pertenencia.

Sea lo primero que señalar que entre los modos de adquirir el dominio, el artículo 673 del Código Civil contempla el de la

prescripción, al cual se refiere el artículo 2512 de la misma codificación, para decir que “[l]a prescripción 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, y concurriendo los demás requisitos legales (...)”.

Las modalidades de tal pretensión son la ordinaria, supeditada a una posesión regular no interrumpida que requiere la presentación de justo título para su consumación, y, la extraordinaria, apoyada en la posesión irregular, en la que no es necesario título alguno, y se presume de derecho la buena fe. Se requiere en ambos casos que se configure legalmente la posesión material por parte del actor por un periodo determinado, que se ejercite de manera pública, pacífica e interrumpida, y que la cosa o bien sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo.

2.3. De manera que, en la prescripción ordinaria, además de los requisitos generales, debe concurrir un justo título. Éste se deriva de un acto jurídico que implica una propiedad aparente ya que da la impresión de transferencia real del dominio, y puede ser constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos la ocupación, la accesión y la prescripción, y traslativo, aquellos que por su naturaleza sirven para transferir el dominio como la compraventa, la permuta o la donación².

La doctrina además ha referido que **justo título** es “*todo hecho o acto jurídico que por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido es apto para atribuir en abstracto el dominio*”³. Esto último porque “*se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de*

² Velásquez Jaramillo, Luis Guillermo. Bienes Editorial Temis página 108

³ Alessandri Rodríguez, Arturo y Somarriva Undurraga, Manuel. Curso de Derecho Civil. Tomo II. De los Bienes. Editorial Nacimiento. Santiago (Chile). 1957. Pág.451.)

circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no abraza la adquisición del dominio”⁴.

Este documento se caracteriza porque el titular de la posesión no es propietario del bien, no por un defecto de su título, sino por alguna falla jurídica *“bien porque se descubre que su causante pese a toda la apariencia no era dueño de lo que pretendía transmitir, dado que nadie puede prescribir lo que no tenía de su autor, como ocurre con la venta de cosa ajena; ya por alguna falencia de la tradición, inclusive sobreviniente, cuestión que tiene lugar cuando, por ejemplo, sin perjuicio de la buena fe del adquirente, se aniquilan los títulos y registro del derecho de dominio de los antecesores”⁵.*

En síntesis, el título que invoque el prescribiente regular como originario de su posesión, entraña, no sólo el carácter traslativo o constitutivo de dominio, sino, además, que se trate de un título válido, es decir, que cumpla con los requisitos generales de validez de todo acto jurídico; y que, con él, de haberse unido al modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad.

2.3.1. Del caso *sub examine*:

En el presente caso el demandante pretende la declaración de pertenencia por la vía de la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, para lo cual allegó como “justo título” una promesa de compraventa en la que se pactó que el señor **Leonidas Gacharna**

⁴ CSJ. Civil. Sentencia de casación de 15 de noviembre de 2005, expediente 9647 reiterada en sentencia SC5065 de 14 de diciembre de 2020.

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Expediente 2002-00003-0 reiterada en sentencia de 19 de diciembre de 2011, expediente 2002 00329

Navarro prometía en venta a **Marco Antonio Piñeros Dueñas** el inmueble objeto del presente proceso.

Según el recurrente, *“El artículo 764 del C.C., que trata de la Posesión Regular, habla del justo título y se refiere a un negocio jurídico y no determina qué clase de título, como tampoco determina las características y solemnidades que debe revestir. De tal suerte que al interpretar la norma no puede irse más allá de lo preceptuado por ella. De manera que el documento promesa de compraventa aducido como base de la acción no puede ser desconocido ni desechado de un solo tajo. “*

Apreciación alejada de la realidad, toda vez que la a quo con suficiencia se ocupó del tema concluyendo con acierto que la promesa de compraventa no es justo título, como se pasa a ver.

El artículo 765 del Código Civil define el justo título como aquel *“constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción. Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición”.*

De la norma transcrita, es ostensible que un contrato de promesa de compraventa sobre inmuebles no puede constituir justo título, por cuanto no tiene la virtualidad de ser traslativo de dominio. Al respecto, el órgano de cierre en la materia ha sostenido lo siguiente:

“confrontada la promesa de celebrar un contrato -y muy especialmente su indiscutida teleología jurídica- con las pautas fijadas por el legislador, se evidencia que ella, en el derecho patrio, no constituye título 'originario' ni 'traslativo' de dominio, de donde -por elemental sustracción de materia- habría que concluir, en estrictez, que -en el lenguaje empleado por el codificador civil-

no puede tener el carácter de justo, asumiendo por tal, aquel que da lugar al surgimiento de la obligación de transmitir el derecho en mención, o como lo ha corroborado esta Corporación pacífica y repetidamente, '... la promesa de contrato ... no es título traslativo de dominio ... ni es un acto de enajenación que genere obligaciones de dar'"⁶.

Se equivoca el recurrente cuando afirma que el contrato de promesa de compraventa allegado es constitutivo de un *“derecho de venta y de compra de un lote de terreno, porque es un acto mediante el cual el prometiende vendedor y el prometiende comprador establecieron en forma legal una relación jurídica que modificó un derecho, en el cual el primero se comprometió a dar en venta su propiedad y el segundo a pagar el precio de la venta pactada”*. Ello por cuando no existió modificación del derecho de propiedad, pues como negocio preliminar que es, generó una prestación de hacer, cuya prestación esencial consiste en celebrar un contrato futuro definitivo, lo que significa que no es una adquisición originaria constitutiva del derecho real de dominio, y por tanto carece de la calidad de título traslativo conforme lo exige el artículo 765 *ejusdem*. En síntesis, la obligación de hacer contenida en la promesa de compraventa no está encaminada a la mutación del derecho real de dominio.

En tal sentido este contrato impone el reconocimiento de dominio ajeno, pues las partes contraen la obligación recíproca de celebrar el contrato definitivo [compraventa], por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño, y así lo reconoce el mismo recurrente cuando de manera insistente pone de presente *“que el precio de la venta fue satisfecho y se demostró con el título judicial aportado como prueba, que corresponde al saldo del precio pactado, sin que los demandados hubieren rehusado a recibir el pago,*

⁶ CSJ, sents. de marzo 22 de 1979; marzo 22 de 1988; mayo 8 de 2002, exp. 6763 y noviembre 9 de 2005, exp. 2000 00166.

lo tacharon de nulo o de falso, por el contrario, como se advirtió anteriormente el Juzgado Tercero de Familia del Circuito de Bogotá, lo admitió como acreedor del derecho de prometiende comprador además de haberse recibido el título judicial de pago del saldo del precio de la venta (...) al tiempo que en los proyectos de participación exactamente se le ha reconocido ser el sucesor o acreedor del lote de terreno cuya prescripción por posesión se demanda en este juicio de pertenencia”.

2.3.2. De otro lado, la entrega anticipada del inmueble que manifiesta el actor no puede ser visto como un acto constitutivo de justo título, sino como un acto de aprehensión, o de tenencia respecto del bien, y denotan la forma en que entró a este, sin que pueda predicarse de tal hecho otro significado como lo pretende el actor.

2.3.3. En conclusión, al no ser la promesa de compraventa un título traslativo de dominio no podrá considerarse justo título, y, por lo tanto, es inviable la pretendida prescripción ordinaria, tal y como lo concluyó la *a quo*.

2.4. Orden de entrega en favor de la parte demandada:

La apoderada de la parte demandada solicitó fuera ordenada la entrega en favor de sus mandantes, sin embargo, en punto a este reparo, hay que señalar preliminarmente que el artículo 320 del Código General del Proceso, prevé que únicamente “*podrá interponer recurso la parte que le haya sido desfavorable la providencia*”, y en el presente caso, la sentencia censurada se emitió en favor de la parte demandada, por lo cual esta carece de interés para recurrir.

Sin embargo, hay que señalar que el proceso civil contiene una relación jurídico procesal en virtud de la cual la actividad de las partes y el campo de decisión del juez quedan vinculadas en los términos de

la demanda y su contestación. Sobre el particular ha dicho la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia lo siguiente:

«(...) los hechos y las pretensiones de la demanda, y las excepciones del demandado trazan, en principio, los límites dentro de los cuales debe el juez decidir sobre el derecho disputado en juicio; por consiguiente, la incongruencia de un fallo se verifica mediante una labor comparativa entre el contenido de lo expuesto en tales piezas del proceso y las resoluciones adoptadas en él, todo en armonía con el artículo 305 del Código de Procedimiento Civil; de ese modo se podrá establecer si en verdad el juzgador se sustrajo, por exceso o por defecto, a tan precisas pautas»⁷

Tal facultad jurisdiccional del fallador se gobierna bajo el amparo del artículo 281 del Código General del Proceso, el cual señala que toda sentencia *“deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidas en la demanda y en las demás oportunidades que este Código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley. (...) No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda **ni por causa diferente a la invocada en esta**”* subraya la Sala.

En síntesis, se trata del principio de congruencia, en virtud del cual el legislador estableció un límite al poder decisorio del fallador, que impone la correspondencia entre lo resuelto y lo que oportunamente plantearon los contendores como materia de controversia, sin perjuicio, desde luego, de las facultades oficiosas atribuidas en normas especiales.

2.4.1. En el caso *sub examine*, se presentó demanda de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, la cual fue desatada desfavorablemente para el actor, y por tal virtud el proceso debe

⁷ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil (CSJ SC, 6 Jul. 2005, rad. 5214; CSJ SC, 1º nov. 2006, rad. 2002-01309- 01)» (CSJ SC11331-2015, 27 ago., rad, 2006-00119-01; reiterado en CSJ AC2115-2021, 2 jun., rad. 2013-00193-01).

terminar con esa **única** consecuencia procesal. Lo pretendido por los demandados **en sede de apelación** desborda la competencia atribuida a este Tribunal, pues no fue objeto de pretensión a través de la acción reivindicatoria -la cual eventualmente pudo ser presentada-.

Si los demandados pretenden solicitar la restitución del bien, deberán incoar las acciones que estimen pertinentes, empero, en este caso, será denegada su solicitud al ser improcedente.

2.5. En virtud de lo expuesto, la Sala confirmará la decisión de primer grado.

Sin costas en esta instancia conforme lo dispuesto en el numeral 8° del artículo 365 del Código General del Proceso.

III. DECISIÓN

Por lo expuesto la Sala Cuarta Civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el dos (2) de junio de dos mil veintiuno (2021), por la Juez Once (11°) Civil del Circuito de Bogotá D.C., por la Juez Quinta (5ª) Civil del Circuito de Bogotá.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia.

TERCERO: En oportunidad devuélvase el expediente al lugar de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

Magistrada

JOSÉ ALFONSO ISAZA DÁVILA

Magistrado

LIANA AIDA LIZARAZO VACA

Magistrada ⁸

Firmado Por:

Martha Patricia Guzman Alvarez

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 012 Civil

Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Jose Alfonso Isaza Davila

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 018 Civil

Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

⁸ Proceso de pertenencia instaurado por Marco Antonio Piñeros Dueñas contra Leonidas Gacharna García, Julio César Gacharna García, Sandra Catalina Gacharna García, Rosa Inés Gacharna García y Claudia Mercedes Gacharna García como herederos determinados de Leonidas Gacharna Navarro, Luis Octavio Molano Sánchez y demás personas indeterminadas Rad. No. 11001310301120170001201.

Liana Aida Lizarazo Vaca
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 008 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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:

0734977d074140b721982070bcb873200233c2ebf348425e392ac
1028970b371

Documento generado en 12/10/2021 03:28:28 p. m.

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