



Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Juzgado Civil Circuito de Funza - Cundinamarca
secretariaj01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co

Funza, Cundinamarca. Agosto Seis (6) de dos mil veinte (2020)

PROCESO	PERTENENCIA 2015-766
DEMANDANTE	CARLOS ARTURO TRIANA GAMA Y TERESA NOVA PEDRAZA
DEMANDADO	JULIA ELVIRA BEJARANO luisgonzalez1949@hotmail.com

I. OBJETO

Cumplido el trámite dispuesto para el presente proceso, procede el Despacho a emitir decisión anticipada que concluya la primera instancia, en aplicación a lo prescrito en el artículo 278 del Código General del Proceso.

II. SÍNTESIS FÁCTICA Y PROCESAL

Con la acción instaurada pretenden los demandantes CARLOS ARTURO TRIANA GAMA y TERESA NOVA PEDRAZA, se declare que han adquirido por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio el inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria No. 50C-1502077 y distinguido con la nomenclatura urbana carrera 9 # 4-90, ubicado en el Municipio de Madrid – Cundinamarca. (fl. 63 a 68)

Consecuente con lo anterior, solicitó ordenar la inscripción de la sentencia en folio de matrícula inmobiliaria, que dé cuenta de la prescripción adquisitiva deprecada en su favor.

La demanda fue admitida a trámite el 09 de septiembre de 2015, bajo los preceptos establecidos en el artículo 407 del CPC (fl.78), convocando al juicio a JULIA ELVIRA BEJARANO y personas indeterminadas.

La demandada JULIA ELVIRA BEJARANO se notificó personalmente de la demanda el 15 de octubre de 2015 según se advierte a folio 81, quien dentro del termino y por interpuesto abogado contestó la demanda oportunamente (fl. 83); igualmente se efectuó el emplazamiento de las personas indeterminadas con presuntos intereses en el proceso, sin que dentro del termino haya concurrido persona alguna, por lo que se le designó curador ad litem (fl. 96-98). Finalmente fue allegada la constancia de la inscripción de la demanda.

Mediante auto de 27 de abril de 2017 fue vinculada al trámite a la señora GLADYS GOMEZ ANGARITA en virtud del art. 83 del C.P.C., quien mediante diligencia de 26 de mayo de 2017 se notificó personalmente de la demanda y contestó la demanda, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones incoadas.

Mediante proveído de 28 de mayo de 2018 se efectuó el transito de legislación y fue convocada a las partes a las audiencias de que tratan los art. 372 y 373 del C.G.P., oportunidad en que se evacuaría la diligencia de inspección judicial.

Con posterioridad, y en cumplimiento del Acuerdo CSJCUA18-130 del 27 de septiembre de 2018 de la Sala Administrativa del Consejo Seccional de la Judicatura de Cundinamarca, se ordenó mediante auto calendado 14 de enero de 2019 , remitir el expediente al Juzgado Primero Civil del Circuito de Facatativá (fl. 150), para que fuera proferida sentencia, sin embargo, comoquiera que el transito de legislación se efectuó indebidamente y la diligencia de inspección judicial no se había llevado a cabo, el despacho se abstuvo de enviar las diligencias, y en su lugar, de las excepciones de mérito planteadas se corrió traslado al curador ad litem en la forma prevista en el art. 399 del C.P.C. mediante auto de 6 de agosto de 2019.

Finalmente, mediante auto de 2 de marzo de 2020, se efectuó el transito de legislación en la forma prevista en el art. 625 del C.G.P., y se anunció que seria proferida sentencia anticipada comoquiera que con las pruebas obrantes en el plenario era suficiente según dispone el núm.. 2 del art. 278 ibidem.

III. CONSIDERACIONES

En orden a resolver, corresponde ahora al Despacho emitir decisión anticipada que concluya la primera instancia, al no existir pruebas por recaudar, **diferentes a las necesarias para adoptar esta decisión**, en aplicación a las disposiciones contenidas en el artículo 278 del Código General del Proceso, según el cual, “[E]n cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial”, siendo inocuo agotar las etapas subsiguientes, tema sobre el cual, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en sentencia SC-132-2018, ha establecido¹:

“...Significa que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso. Esta es la filosofía que inspiró las recientes transformaciones de las codificaciones procesales, en la que se prevé que los procesos pueden fallarse a través de resoluciones anticipadas, cuando se haga innecesario avanzar hacia etapas posteriores. Por consiguiente, el respecto a las formas propias de cada juicio se ve aminorados en virtud de los principios de celeridad y economía procesal, que reclaman decisiones prontas, adelantadas con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas. Total, que las formalidades están al servicio del derecho sustancial, por lo que cuando se advierta su futilidad deberán soslayarse, como cuando en la foliatura se tiene todo el material suasorio requerido para tomar una decisión inmediata”.

Lo anterior, comoquiera que de la revisión dada al escrito introductorio y a las pruebas aportadas con esta, se advierte que la parte actora reclama la prescripción adquisitiva ordinaria respecto de inmueble objeto del presente

litigio, aduciendo como justo título para ello la promesa de compraventa celebrada el 2 de agosto de 2007 (fl 21-27), al señalar en el hecho decimo segundo:

“Desde el año 2007, los demandantes han sido reconocidos como poseedores por quienes ostentan la condición de vecinos, los señores JULIA ELVIRA BEJARANO y CARLOS ARMANDO LOPEZ SANCHEZ.

Como sustento de la presente demanda me permito basarme en los conceptos de “Posesión Regular”, la cual, para que sea considerada como tal, requiere de dos elementos esenciales: 1) la buena fe y 2) El justo título. Para el caso en concreto la buena fe se demuestra no solo mediante el ejercicio de la posesión de manera ininterrumpida y pacífica, sino que además se puede demostrar mediante el reconocimiento por parte de la aquí demandada, a mis poderdantes como legítimos dueños del bien inmueble objeto del litigio.

Ahora bien, el justo título se pretende demostrar mediante la promesa de compraventa, pues es sabido que en situaciones particulares en las que al momento de realizar la misma, si al mismo tiempo se hace la entrega material del inmueble y si desde ese momento se ejercen actos de señor y dueño, se puede considerar esta promesa de compraventa como un “Título Aparente”, tal y como se mencionada en el artículo tercero de la ley 1183 de 2008.

De tal manera, que al considerarse la promesa de compraventa como un título aparente, esta nos sirve a su vez para cumplir con los requisitos necesarios de la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, y teniendo en cuenta que mis poderdantes llevan ejerciendo actos de señor y dueño, de una manera ininterrumpida y pacífica, sin ningún tipo de vicio, y/o clandestinidad durante aproximadamente ocho (8) años, los hace suficientemente capaces para solicitar el saneamiento de su propiedad mediante el presente proceso.”

Tradicionalmente y en forma reiterada ha venido sosteniendo tanto la Jurisprudencia como la Doctrina, que para usucapir deben aparecer de manifiesto los dos elementos configurativos de la posesión, es decir, el animus y el corpus, significando el primero, como elemento subjetivo que es, la convicción o ánimo de señor y dueño, de ser el propietario de la cosa desconociendo dominio ajeno; y el segundo, material o externo, que implica detentar la cosa y que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma.

De manera que, siendo la posesión el pilar fundamental de toda usucapión, debe ejercerse en los términos de ley, de ahí que quien alegue prescripción no debe reconocer a otra persona como propietaria del bien, sino que por el contrario debe tener la certeza de que se está en tenencia material de lo propio, de que no se está detentando a nombre de otro y que no existe alguien más que tenga derecho sobre la cosa, además, ese comportamiento debe exteriorizarse con actos materiales, tales como construir, arrendar, pagar impuestos, explotarlo económicamente y otros de igual o parecida significación, como el uso.

De otro lado, igualmente la jurisprudencia y la doctrina, al distinguir y relacionar la posesión con la propiedad y la tenencia, concluyen que son dos instituciones jurídicas disímiles y excluyentes. La primera, es la que exige la concurrencia de dos elementos con fisonomía propia e independiente, como son el corpus y el animus. En cambio, en la segunda se le atribuye a la mera tenencia la carencia del ánimo de señor y dueño, preceptuándose que es mero tenedor quien *“tiene una cosa reconociendo dominio ajeno”*.

Si por definición la posesión supone la concurrencia en el mismo individuo del corpus y el animus, solo se adquiere ella desde el instante en que se unan esos dos presupuestos, frente a una cosa determinada, en la misma persona. Depende por lo tanto de la voluntad de la persona el que haya posesión o tenencia. De ahí que, en cada caso, la determinación de la adquisición de la posesión varía según el antecedente que se invoque, distinguiéndose en dos formas: *i)* invocándose el simple apoderamiento de la cosa como antecedente, y eso solo basta para adquirirla, ya que de acuerdo con el artículo 787 del Código Civil *“Se deja de poseer una cosa desde que otro se apodera de ella, con ánimo de hacerla suya...”*, y *ii)* cuando se alega título como antecedente para poseer la cosa, el cual debe demostrarse.

Ahora bien, en tratándose de una prescripción ordinaria, deben concurrir además de los requisitos generales, esto es, justo título buena fe. El justo título se deriva de un acto jurídico que implica una propiedad aparente ya que da la impresión de transferencia real del dominio², y puede ser constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos la ocupación, la accesión y la prescripción, y traslativos, aquellos que por naturaleza sirven para transferir el dominio como la venta, la permuta o la donación. (Art. 765 C.C.)

Desde antaño la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha definido el justo título como: *“todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio. Si se trata, pues de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario. Tal el caso de la venta de cosa ajena, diputada por el artículo 1871 como justo título que habilitaría para la prescripción ordinaria al comprador que de buena fe entró en la posesión de la cosa”* (Cas. Civil del 26 de junio de 1964, G.J. CVII, pág 372). En otra ocasión señaló que *“el justo título para poseer y prescribir adquisitivamente es uno constitutivo o traslativo de dominio que sirve legítimamente de motivo para que el que tiene la cosa se repunte dueño de ella, séalo o no lo sea en la realidad”* (Cas. Cil del 29 de febrero de 1972, G.J. CXLII, pág 88).

Posteriormente, la Corte nuevamente sostiene que *“ciertamente, el legislador colombiano no se ha ocupado en definir -expressis verbis- el concepto en mención, ..., pero que jurisprudencialmente se ha establecido que serán justos títulos aquellos que estén previstos en la ley como tales, y que “en amplia acepción, por justo título se entiende la causa que conforme a derecho permite integrar la adquisición del dominio, de manera originaria o derivativa”* (XCVIII,

² VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. Bienes. 6ª ed. Ed. Temis. Pag, 108

pág. 52), lo que en otras palabras refiere directa e inexorablemente al "acto o contrato que sirve de antecedente a su posesión, el cual debe corresponder a la categoría de los llamados justos títulos ... '...porque siendo por su naturaleza translaticios de propiedad, dan un justo motivo a los que adquieren la posesión de una cosa a estos títulos, de creerse propietarios, no habiendo podido conjeturar que la persona de quien ellos han adquirido la cosa y que veían en posesión de esta cosa, no fuese propietario' (Pothier, De la possession, no. 6 ; De la prescripción, no. 57)" (sent. de agosto 12 de 1997, exp. 5119, CCXLIX, pág. 309)". (Cas. Civil, Sentencia, 8 de mayo de 2002).

En lo que atañe a la Buena fe, esta se encuentra definida en el artículo 768 del C.C., como "...la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio. Así, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato".

En materia de prescripción ordinaria inmobiliaria, como lo ha considerado la doctrina, el justo título, como punto de partida para considerar al poseedor regular, además de ser de aquellos traslaticios de dominio, debe ser verdadero, válido y solemne. En cuanto a la veracidad del título, "...esto es, que exista el justo título por lo menos en apariencia, indica que debe ser verdadero; por tal motivo los títulos falsificados, los meramente putativos y los que emanan de mandatarios o representantes legales, sin serlo, constituye títulos inexistentes."..."la validez del justo título se refiere al hecho de que en el respectivo modo adquisitivo de propiedad no se haya incurrido en una causal de nulidad absoluta.", además, "... la posesión regular de un inmueble, debe estar amparada en un título escriturario"³, pues no puede olvidarse que los títulos adquisitivos de la propiedad de bienes raíces, son solemnes, y por ende, deben constar mediante escritura pública, aspecto que le otorga la apariencia de que el mismo proviene de quien supuestamente está habilitado para transferir el dominio, lo que en materia inmuebles no podría realizarse a través de un documento privado, condiciones sobre las cuales, la corte ha tenido la oportunidad de referirse, al explicar, que debe entenderse por justo título, sustento de la posesión regular, como "...aquel constituido conforme a la ley y susceptible de originar la posesión para el cual nace, lo que supone tres requisitos, a saber: a) existencia real y jurídica del título o disposición voluntaria pertinente, pues de lo contrario mal puede hablarse de justeza de un título que no existe. Luego, no habrá justo título cuando no ha habido acto alguno o éste se estima jurídicamente inexistente. b) naturaleza traslativa (vgr. venta, permuta, donación, remate, etc.) o declarativa (vgr. sentencia aprobatoria de partición o división, actos divisorios, etc.) de dominio, porque solo en virtud de estos actos o negocios aparece de manera inequívoca la voluntad de transferir o declarar el derecho en cuya virtud el adquirente adquiere la posesión, aun cuando no adquiera el derecho de propiedad (art.753 C.C.). ... c) justeza del título, esto es, legitimidad, la que presupone, salvo que se trate de título injusto conforme al artículo 766 C.C." (Sent. Cas. Civil de 9 de marzo de 1989, reiterada en Sentencia el 19 de diciembre de 2011, expediente 2002 00329).

Y, como lo ha reiterado el alto tribunal, la naturaleza del título conforme al referido artículo 765, debe ser constitutivo o traslativo de dominio (artículo

³ Valencia Zea Arturo, Derecho civil, Tomo II, Derechos reales, pág. 409

765 Ibídem), esto es, *“aquel mediante el cual quien ejerce señorío sobre la cosa, actualmente no es propietario de la misma, 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 recibir lo que no tenía 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 registros del derecho de dominio de los antecesores”*. (Sent. Cas. Civil de 4 de diciembre de 2009, Exp.No.2002-00003 0, reiterada en nuevamente en sentencia el 19 de diciembre de 2011, expediente 2002 00329)).

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, pues no podría acogerse como justo, un título que no se acomode a los preceptos legales. *“De allí que se haya sostenido que es justo el título “conforme a la Ley”. Y que no es justo, de cara a los ejemplos que trae el artículo 766 del Código Civil, el que no reúne los requisitos que la Ley exige para su conformación válida, dentro de los cuales está, como lo pregonan el artículo 1502 ibídem, que ese acto jurídico o declaración de voluntad en que consiste el título “recaiga sobre un objeto lícito”. Y bien sabido se tiene que el objeto de los actos jurídicos bilaterales como el contrato de compraventa, esto es, el efecto jurídico que en este caso se produce y persigue, consiste en crear obligaciones, siendo las principales, hacer tradición de la cosa vendida por parte del vendedor, y pagar el precio convenido, por parte del comprador.*(sentencia 4 de febrero de 2013, exp. 2008-00471).

Frente a la promesa de compraventa como justo título la Honorable Corte Suprema de Justicia ha señalado:

“...2.- En todo caso, la conclusión del Tribunal sobre que la posesión del demandante era a “todas luces irregular”, no es equivocada, porque aceptando que con la promesa de compraventa de que se trata se efectuó la “tradición de la posesión”, mediante la “entrega efectiva del bien, todo conforme a las reglas generales que gobiernan ese fenómeno (artículo 740 del Código Civil)”, y no la tradición del derecho de dominio, pues con este último propósito se requería de la inscripción del título respectivo en el competente registro, como se distinguió recientemente, para entrar a calificar si el título es o no justo, necesariamente debía estarse en presencia de uno que fuera idóneo para realizar el modo de la tradición de la propiedad.

De ahí que como se reiteró en el mismo antecedente citado, “por justo título se entiende todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio”.

La promesa de compraventa de inmuebles, desde luego, no tiene, por sí, lo vocación de dar origen, en abstracto, a la tradición del dominio,

porque simplemente envuelve obligaciones de hacer y no de dar, como es la de celebrar, en el futuro, el contrato prometido. Se trata, nada más, según lo viene sosteniendo la Corte, de un “convenio preparatorio que impone la obligación de hacer el contrato en otro tiempo”.

Por esto, como en otra ocasión se señaló, la promesa de celebrar un contrato, “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” (sent. de marzo 22 de 1979, reiterada el 22 de marzo de 1988).”

De manera que como la promesa de compraventa no se relaciona con un derecho real, sino con una obligación de hacer, es claro que no puede considerarse como justo título de la posesión regular para la prosperidad de las pretensiones de la demanda, pues, se repite, carece de la vocación de realizar, en abstracto, el modo de la tradición del dominio.” (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, exp. C-1100131030092000-09420-01, 04 de noviembre de 2008.)

En el caso en particular, lo pretendido por la parte actora es la declaración de pertenencia por la vía de la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, para lo cual alega como justo título la promesa de compraventa celebrada entre demandantes y demandados el 02 de agosto de 2007 (fl.21-27), refiriendo que tal calidad la obtiene de la apariencia de un buen derecho que le da el hecho de haber sido suscrito tal acto negocial con entrega material de la cosa, ello en concordancia con lo dispuesto en la Ley 1183 de 2008.

Al respecto de lo anterior, valga la pena señalar que el título aparente no es constitutivo de justo título, pues los art. 1 y s.s. de la Ley 1183 de 2008 tan solo refiere a la calidad de poseedor regular que adquiere una persona que ha actuado sin violencia y clandestinidad sobre una vivienda de interés social de los estratos socioeconómicos 1 y 2, pero ello jamás puede confundirse con el justo título requerido para prescribir el dominio del bien por la vía ordinaria, pues se itera que el justo título debe ser traslativo de dominio, y en el caso particular, la promesa de compraventa tan solo lleva implícita una obligación de hacer, que es la de celebrar el contrato de compraventa.

La entrega anticipada del inmueble que manifiestan los actores, no puede ser visto como un acto constitutivo de justo título, sino como un acto de aprehensión por medio del cual ejercen actos de señores y dueños, o actos posesorios sobre el bien, y denotan la forma en que entró a poseer el bien, sin que pueda predicarse de tal hecho otro significado como el que pretende otorgarle la parte demandante.

De acuerdo con lo señalado, fácil se concluye que las pretensiones de la demanda deben ser denegadas, comoquiera que la parte actora no cuenta con justo título que funde la prescripción adquisitiva ordinaria que reclama.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA – CUNDINAMARCA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E :

PRIMERO: DENEGAR LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA promovidas por **CARLOS ARTURO TRIANA GAMA Y TERESA NOVA PEDRAZA** contra **JULIA ELVIRA BEJARANO y GLADYS MARIA GOMEZ ANGARITA**, con fundamento en lo precedentemente considerado y en concordancia con lo dispuesto en los art. 278 del C.G.P.

SEGUNDO: Ordenar el levantamiento de la inscripción de la demanda decretada en el presente asunto. **OFICIESE.**

TERCERO: Advertir a las partes que contra la presente decisión procede el recurso de apelación.

CUARTO: Agencias en derecho en favor de las demandadas, condénese a la parte actora en la suma de \$1.000.000,oo liquídense las costas procesales.

QUINTO: Ejecutoriada la presente providencia, archívense las presentes diligencias y déjense las anotaciones de rigor.

N O T I F Í Q U E S E

La juez,



MÓNICA CRISTINA SOTELO DUQUE

(1)