REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR CESAR

Valledupar, agosto veintidós (22) de dos mil veintitrés (2023).

Proceso: VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA
Demandante: WELBER ANTONIO DAZA OROZCO
Demandado: MARTHA ROBINSON HOOKER Y OTROS
RAD: 20013-40-89-002-2018-00272-01

ASUNTO:

El Juzgado, procederá a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia proferida en audiencia del 17 de noviembre de 2022, por el JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE AGUSTIN CODAZZI-CESAR.

Con miras a procurar el efectivo acceso a la administración justicia, de una manera expedita, ágil; que conservara los derechos y la salud de los usuarios y de los jueces y magistrados, **se expidió el Decreto 806 de 2020, que en su artículo 14 dispuso**, como algo excepcional, que los recursos de apelación se tramitaran por escrito, salvo hubiese que practicar pruebas; para lo cual la presentación, trámite, y decisión pertinentes se harían por escrito, incluida la sentencia; a través de los medios tecnológicos dispuestos para ello.

Así las cosas, y como en este proceso ya se ha surtido la etapa de sustentación de la alegación, tanto para el apelante como para el no recurrente, se hace viable la emisión de esta **sentencia por escrito**.

LA DEMANDA

El 16 de enero de 2006 el demandante celebró contrato de compraventa con los demandados sobre la parcela denominada VILLA MARTA ubicada en la vereda EL CAIRO, del municipio de Codazzi, distinguido con matrícula inmobiliaria 190-80051, la cual ha mantenido por 11 años. El valor que pagó por la compraventa fue de $50.000.000. Indicó que en ese mismo día le entregaron al demandante el inmueble y empezó a ejercer la posesión del mismo.

El inmueble objeto de presente demanda, está conformado por un bien rural de veinticinco hectáreas dos mil seiscientos cuento y tres metros cuadrados (25 Has 2.643m2) divido en doce (12) porteros, los Cuales se encuentran anexos a " otras parcelas de propiedad del demandante, donde tiene una parte plana que consta de doce hectáreas cinco mil doscientos metros cuadrados (12Has5200 m2], y otra parte en terreno quebrado (cerro). con una extensión superficiaria de doce hectáreas siete mil cuatrocientos cuarenta y tres metros cuadrados (12 Has 7443 m2); y cuyas

cabidas y linderos aparecen en la escritura publico 1607 del 26 de diciembre de 1996, suscrita en la notaria tercera del circuito de Valledupar.

Manifestó que durante todo el periodo ha poseído el bien inmueble de manera ininterrumpida, pública y pacífica con ánimo de señor y dueño, ejecutando los actos de disposición sobre el mismo tales como construcciones, mejoras y pago de impuestos. Ha defendido de perturbaciones de terceros, ha celebrado contratos de arrendamiento, cultivos, explotación agrícola y ganadero.

Por consiguiente, el demandante puede adquirir el dominio del bien a través de la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio por haber poseído durante 11 años el inmueble como poseedor de buena fe, ejerciendo así actos de señor y dueño.

LAS PRETENSIONES

- Que se declare la pertenencia en favor de WELBER ANTONIO DAZA OROZCO, por prescripción ordinaria de dominio del inmueble ubicado en la Vereda El Cairo de este municipio correspondiente a 25 hectáreas -2.643 metros cuadrados.
- Como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 190-80051 de la oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar.
- Por último, se condene en costas a la parte demandada.

LA CONTESTACIÓN DE LOS DEMANDADOS.

Por medio de apoderado la parte demandada ejerció a la defensa y contradicción. Expresó que no existió un contrato de compraventa como quiera que para la existencia del mismo se requiere del cumplimiento de solemnidades. Señaló que solamente aportó una promesa de contrato de compraventa. Adujo que el demandante no realizó el pago total del precio fijado y los abonos no fueron realizados.

Señaló que el demandante no tiene ánimo de señor y dueño porque reconoce como propietario a los vendedores. Para controvertir lo expuesto indicó que presentó una demanda ejecutiva por obligación de hacer. Respecto a las perturbaciones no demostró la existencia de ellas.

Por otra parte, especificó que el demandante no pudo haber ejercido la posesión del predio desde el 16 de enero de 2016 debido a que esa fue la fecha en que se prometió vender, en consecuencia, desde esa fecha fue un mero tenedor del inmueble.

A su vez, aseveró que no se observa un justo título en favor del demandante. Igualmente, la posesión fue interrumpida con los abonos al precio pactado y con la presentación de la demanda ejecutiva por obligación de hacer.

Respecto a las pretensiones se opuso a la prosperidad de cada uno de ellas y como defensa propuso las siguientes excepciones de fondo: *falta de los requisitos para usucapir, suspensión de la prescripción ordinaria, nulidad por de hecho sobre la especie del acto o el objeto y la genérica.*

La parte demandada, presentó demanda de reconvención por medio de la cual pretende lo siguiente:

- Que se declare el dominio pleno y absoluto al señor CARLOS ARTURO HERNANDEZ CASTAÑEDA y a la señora MARTHA ROBINSON HOOKER

del inmueble objeto de presente demanda, está conformado por un bien rural de veinticinco hectáreas dos mil seiscientos cuento y tres metros cuadrados (25 Has 2.643m2) divido en doce (12) porteros, los Cuales se encuentran anexos a " otras parcelas de propiedad del demandante, donde tiene una parte plana que consta de doce hectáreas cinco mil doscientos metros cuadrados (12Has5200 m2], y otra parte en terreno quebrado (cerro). con una extensión superficiaria de doce hectáreas siete mil cuatrocientos cuarenta y tres metros cuadrados (12 Has 7443 m2); y cuyas cabidas y linderos aparecen en la escritura publico 1607 del 26 de diciembre de 1996, suscrita en la notaria tercera del circuito de Valledupar.

- Que se condene al demandado a restituir seis días después de la ejecutoria el bien inmueble objeto del presente litigio.
- Que se declare que el demandante no está obligado a reembolsar las expensas necesarias a que se refiere el artículo 965 del C.C debido a que es un poseedor de mala fe.
- Que la restitución del inmueble constituye todas las cosas que forman parte de él o que se reputen como inmuebles por su conexión con el mismo.

Como fundamento fáctico de lo pretendido, narró en síntesis que los señores CARLOS ARTURO HERNÁNDEZ CASTAÑEDA y MARTHA ROBINSON HOOKER adquirieron el dominio pleno y absoluto del predio reconocido como VILLA MARTHA PARCELA No. 1 ubicado en la vereda del Cairo jurisdicción de Agustín Codazzi, Cesar.

Expresó que en el año 2005 los propietarios anteriormente mencionados recibieron amenazas por lo que decidieron salir lo más pronto posible del inmueble. Seguidamente adujo que el 16 de enero de 2006 recibieron una oferta de compraventa por parte del señor WELBER ANTONIO DAZA OROZCO la cual aceptaron y pactaron suscribir una promesa de contrato de compraventa con la finalidad de establecer un plazo para efectuar el pago del precio y la consecuente tradición.

Desde el 16 de enero de 2006 el señor WELBER ANTONIO DAZA OROZCO ingresó al inmueble denominado VILLA MARTHA, no obstante, se opuso al pago del precio pactado. Así las cosas, el señor DAZA es un poseedor irregular de mala fe debido que no ostenta justo título y se negó al pago prometido contrariando lo acordado entre las partes, en ese orden de ideas lo vendedores se encontraban en la imposibilidad de ejercer el derecho de propiedad.

Por su parte la defensa del señor WELBER ANTONIO DAZA OROZCO se opuso a las pretensiones de la demanda de reconvención y propuso como excepciones de fondo las mencionadas a continuación: "*Excepción de cumplir el demandado requisitos para usucapir, inexistencia de causal de imposibilidad por parte de las reivindicadores de ejercer de derecho de propiedad, falta de legitimidad por activa por parte del demandante y ostentar el demandado justo título*".

Respecto a los hechos arguyó que el señor WELBER ANTONIO DAZA OROZCO entró en posesión del bien objeto de la litis, de igual forma consta acta de entrega que hace parte de las pruebas aportadas por el demandante y realizó el pago total del negocio jurídico cuyos pagos se encuentran soportados en los recibos que hacen parte de las pruebas. Expuso que los señores CARLOS ARTURO HERNANDEZ CASTAÑEDA y MARTHA ROBINSON HOOKER no han cumplido con la obligación de suscribir las escrituras públicas.

Por otro lado, el doctor CARLOS DAVID MONTES OCHOA fungió como curador ad litem quien ejerció el derecho a la defensa de las personas indeterminadas. Dio por cierto todos los hechos, en cuanto a las pretensiones se atiene a lo probado dentro del proceso. No propuso excepciones de fondo.

La unidad de restitución de tierras, informó al despacho que no existe solicitud tendiente a la inscripción de tal fundo en el mencionado registro, sin embargo, eso no implica que a futuro y en relación con el predio mencionado no puedan presentarse solicitudes de inscripción en esa unidad.

El instituto Geográfico de Agustín Codazzi indicó que no ostenta ningún interés en el proceso de pertenencia que adelanta el despacho, razón por la cual no se constituirá como parte del mismo.

LA SENTENCIA APELADA.

El Juez de primera instancia, declara que el señor WELBER ANTONIO DAZA OROZCO, ha ganado por efectos de la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio pleno y absoluto del inmueble rural, identificado con matrícula inmobiliaria No. 190-80051, ubicado en la Vereda El Cairo de este municipio, con extensión de 25 hectáreas con dos mil seiscientos cuarenta y tres metros cuadrados (25 Has 2.643m2). Ordena la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-80051. Ordena Cancelar la inscripción de esta demanda en el folio real No. 190-80051; Fija la suma de DOS MILLONES SEIS CIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS ($2.666.640), como honorarios del perito designado, los que deberán ser cancelados en la forma y términos como se dijo en la parte considerativa.

En síntesis, consideró el juez lo siguiente:

Cumple con los presupuestos para obtener la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio pleno y absoluto del inmueble rural, toda vez que se le dio validez a los testimonios recepcionados por el A-quo;

Que el contrato de compraventa aportado cumple con los requisitos o formalidades que debe tener un contrato lo que desvirtúa la excepción y además se tiene en cuenta el interrogatorio de la señora MARTHA ROBINSON HOOKER, quien manifiesto que si existió dicho contrato.

Por su parte el perito designado expreso en su testimonio y en su dictamen rendido que el poseedor del bien inmueble que nos ocupa es del señor WELBER ANTONIO DAZA OROZCO.

Con referente al proceso ejecutivo de obligación de hacer presentado por el demandante no interrumpe la prescripción.

LOS REPAROS DE LA PARTE DEMANDANTE APELANTE SON:

1.FALTA DE REQUISITOS PARA USUCAPIR.

El fallo impugnado encontró acreditados los requisitos exigidos para adquirir el dominio del bien inmueble objeto de la Litis por prescripción ordinaria.

Sin embargo, en el expediente reposa material probatorio que respalda la ausencia de los requisitos para Usucapir por parte del demandante WELBER DAZA OROZCO.

En efecto como se indicó en uno de los reparos advertidos en el recurso de apelación contra el fallo de primera instancia, el demandante no tiene justo título, ni tiene el tiempo necesario para adquirir el predio por prescripción ordinaria de dominio.

Lo que consta en el acervo probatorio es que entre el demandante y mis defendidos, se suscribió un Contrato de "promesa de compraventa" de bien inmueble (Ver Fls 28 a 30 Págs. 2 a 4 exped digitalizado 01),y no un contrato de compraventa como titulan el documento suscrito y como pretende hacer valer en la presente demanda; toda vez que cuando se trata de venta de bienes inmuebles, el contrato contiene la formalidad de que debe hacerse por Escritura Pública, con la solemnidad de inscribirme en el registro de Instrumentos públicos, evento que una vez suceda, es a partir del cual se configura un Justo Título de Venta, evento que no sucedió en el presente caso que nos mantiene atados.

Huelga concluir que entre el demandante y los demandados no se siguieron estos rituales que dan validez al acto jurídico que considero probado el A-QUO en la sentencia impugnada.

1.1. LA PROMESA DE COMPRAVENTA NO CONSTITUYE JUSTO TITULO.

Contrario a lo considerado por el A-QUO, La promesa de compraventa no es justo título, ya que no es más que un contrato preparatorio de un contrato definitivo que sí constituye justo título como es la compraventa elevada a escritura pública.

2. NO ESTA ACREDITADA LA INTERVERSION DEL TITULO DE MERA TENENCIA A POSEEDOR POR PARTE DEL DEMANDANTE.

Contrario a lo considerado y resuelto por el despacho en la sentencia de primera instancia, en el contrato de promesa de compraventa y el acta de entrega material del bien inmueble objeto de la Litis. (Ver Fls 28 a 30 Págs. 2 a 4 exped. digitalizado 01 y Fls 773 a 774 exped. digitalizado 05).

Siempre se pactó la obligación de celebrar un contrato de compraventa mediante la respectiva escritura pública para transferir el dominio del bien inmueble objeto de la presente Litis. Esta claridad de lo convenido fue ratificada por el mismo demandante quien pese a alegar prescripción ordinaria de dominio presento demanda de acción ejecutiva por obligación de hacer contra mis poderdantes. (Ver Fls 99 a 100 exped. Digitalizado 04).

El señor WELBER ANTONIO DAZA OROZCO no tiene ánimo de señor y dueño, porque reconoce como propietarios -dueños absolutos- a los promitentes vendedores, cuando en el 10 de diciembre de 2012 presenta Demanda Ejecutiva por Obligación de Hacer, procesó con el cual reconoció propiedad de quienes hoy son mis mandantes, al exigir de ellos la suscripción de la Escritura, en sus calidades de legítimos dueños; al tiempo que interrumpió el término de la prescripción de pertenencia que hoy demanda, durante el lapso de ese proceso ejecutivo; esto es, desde el 1O de diciembre de 2012 (fecha de presentación de la Demanda ejecutiva) hasta el 25 de marzo de 2014 (fecha de la audiencia que da por terminado el proceso, por verificarse contra el demandante, la prescripción de la acción ejecutiva).

En ese orden de ideas, el 16 de enero de 2006 el demandante no pudo haber iniciado la posesión del predio, pues desde esa fecha se prometió vender (traditar el dominio) en contraprestación de un precio, por lo que desde entonces sólo fue un mero tenedor con la promesa de adquirir por compraventa si cumplía con el pago dentro de una fecha pactada, evento - que como ya se dijo nunca se verificó.

No puede predicarse posesión ininterrumpida cuando el mismo promitente comprador causo la interrupción voluntariamente en varias ocasiones cada vez que

efectuaba un abono al precio pactado y con la presentación del proceso ejecutivo por obligación de hacer. (Ver Fls 99 a 100 exped Digitalizado 04).

La fecha acordada como plazo llegó, y el señor WELBER ANTONIO DAZA OROZCO, no cumplió su promesa, por lo que la entrega o tradición nunca se materializó.

2.1. INDEBIDA VALORACION DE LOS TESTIMONIOS SOLICITA RECEPCIONADOS EL DIA 13 DE OCTUBRE DE 2022.

El suscrito presento tacha por sospecha contra los siguientes testigos -EUSEBIO EMILIO MUÑOZ MONTENEGRO. -ULFRED JOSE DAZA OROZCO -FELIZ RAMON ARAUJO ZAPATA.

Dichos testimonios no deben ser valorados por las razones expuestas para sustentar la tacha por sospecha presentada contra cada uno de ellos en la audiencia desarrollada el día 13 de octubre de 2022. Inexplicablemente, el A-QUO solo excluyo el testimonio de ULFRED JOSE DAZA OROZCO, sin embargo, no procedió de la misma manera respecto al testimonio tachado pese a que fue aceptada la relación de subordinación de los mismos respecto al accionante.

CONSIDERACIONES

De los presupuestos procesales y la configuración de nulidades.

Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, se procede a resolver sobre el mérito del asunto.

Problema jurídico.

Conforme a la competencia restringida del Superior en sede de apelación, prevista en el artículo 328 del Código General del Proceso, habida cuenta del carácter rogado de este recurso, formulado solo por la parte demandada, la competencia se limita a los motivos de inconformidad expuestos por el recurrente.

Aspectos relevantes de la prescripción adquisitiva ordinaria.

La prescripción adquisitiva es un modo de obtener derechos reales como el de propiedad. Su requisito primordial consiste en haber ejercido posesión efectiva sobre las cosas durante un tiempo determinado, es decir, dominarlas y explotarlas por el lapso legal.

Precisamente, la usucapión puede ser ordinaria o extraordinaria. El presente acápite se ocupará exclusivamente sobre la ordinaria por tratarse de la prescripción adquisitiva pretendida en la demanda.

La usucapión ordinaria exige que la posesión sea regular, es decir, que el poseedor demuestre (además de los actos de señorío) justo título y buena fe; en esta prescripción ambos requisitos son indispensables y la ausencia de cualquiera de ellos torna irregular la posesión.

El reconocimiento de la prescripción adquisitiva ordinaria de inmuebles requiere, salvo precisas excepciones, posesión ininterrumpida **durante no menos de cinco** años; la de muebles demanda posesión mayor o igual a tres anualidades (Cfr. canon 4º de la ley 791 de 2002, modificatorio de los artículos 2528 y 2529 del C.C.).

La prescripción adquisitiva ordinaria es susceptible de interrupción «*cuando se pierde la cosa o se hace imposible explotarla, y cuando la clama el propietario. El primer hecho constituye interrupción natural, y el segundo, interrupción civil*» y son reconocidas expresamente por el derecho objetivo nacional (art. 2522 del C.C.).

La interrupción natural acaece cuando se imposibilitan los actos de señorío, dominio o explotación sin que la posesión cambie de manos; también ocurre cuando la posesión deje de estar en cabeza de su ostentador inicial y pase a otro sujeto, caso en que se pierde el tiempo poseído, salvo que el usucapiente la recobre por medios legítimos (como los judiciales), eventualidad en que seguirá poseyendo como si jamás se hubiera privado del bien (arts. 792 y 2523 ibídem).

La interrupción civil acontece cuando se requiere el ejercicio de la función jurisdiccional mediante solicitudes orientadas a desconocer la expectativa del poseedor. Los casos típicos son la reivindicación, es decir, la solicitud del propietario para que el poseedor sea condenado a restituir (precepto 946 C.C.) y la pretensión publiciana enarbolada por el poseedor con mejor derecho (prevista en el art. 951 C.C.).

Es necesario aclarar que la sola radicación de la demanda con estas pretensiones es insuficiente para interrumpir la prescripción; la solución de continuidad exige el oportuno enteramiento al convocado del auto admisorio del libelo. Así, se interrumpe la usucapión desde la presentación del libelo siempre que la notificación al demandado de la referida providencia ocurra dentro de un año contado a partir del día siguiente de su enteramiento al demandante; por consiguiente, si la notificación al convocado del auto admisorio de la demanda ocurre más allá de la anualidad contada desde que el demandante es enterado de esa misma providencia, la interrupción se presenta el día de la notificación al demandado (art. 94 del Código General del Proceso, cuya redacción es similar a la versión modificada por la ley 794 de 2003 del precepto 90 del desaparecido Código de Procedimiento Civil).

Por supuesto, los efectos de la interrupción civil exigen que la demanda se mantenga en pie. Si se desiste expresa o tácitamente (respectivamente, reglas 314 y 317 de la ley 1564 de 2012), prosperan algunos medios defensivos3, se invalida el proceso desde la admisión del libelo o el proceso se termina porque las partes no asisten a la audiencia inicial, no hubo interrupción (art. 95 ejusdem).

La posesión es un acto de voluntad por medio del que se ejerce un poder sobre la cosa para dominarla y explotarla. Por ello, nada impide que quien venía comportándose como señor y dueño renuncie a esa condición, siempre que goce de capacidad para enajenar. La renuncia será expresa cuando el poseedor abandona la tenencia o los actos de posesión; o tácita si reconoce dominio ajeno o se abstiene de invocar judicialmente y en el instante oportuno la prescripción adquisitiva (arts. 2514 y 2515 C.C.).

La naturaleza renunciable de la usucapión justifica que quien «*quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla*» o, lo que es lo mismo, que «*el juez no puede declararla de oficio*» (art. 2513 C.C.). El prescribiente puede invocar la prescripción mediante una pretensión o una excepción de mérito (art. 282 C.G.P.); lo importante es que la haga valer porque se trata de un fenómeno que, para ser reconocido, debe ser invocado, so pena de que la sentencia incurra en incongruencia que, como se sabe, estructura un motivo de casación (art. 336 # 3 del CGP).

El prescribiente deberá cumplir cargas adicionales como la de acompañar el certificado de libertad y tradición donde aparezcan los titulares de derechos reales principales sujetos a registro, y dará paso a que el juez adapte el trámite a las reglas especiales del proceso de declaración de pertenencia, ordenando inscribir la

demanda, emplazar a los interesados, informar a algunas entidades interesadas4, con miras a definir en la sentencia si el demandado adquirió o no las cosas clamadas por el modo de la usucapión regular o irregular (art. 375 C.G.P.)

Comoquiera que el efecto de la prescripción adquisitiva reconocida judicialmente es poner en cabeza del prescribiente el derecho real de dominio y extinguirlo frente a su antiguo propietario, la propiedad está lejos de ser una prerrogativa subjetiva absoluta y consiste en una «*función social que implica obligaciones*» (art. 58 de la Constitución Política), pues si el titular del dominio deja de explotarla negligentemente y permite que otro sujeto pase a dominarla como señor y dueño, el ordenamiento jurídico permite extinguir el derecho del propietario y radicarlo en el patrimonio del poseedor.

Además, los bienes poseídos deben ser prescriptibles, es decir, que se encuentren en el «*comercio humano*», lo cual no se predica de los «*de uso público*, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación» y los demás que excluyan las leyes especiales (arts. 2518 y 2519 C.C. y 63 de la Constitución Política), tales como los fiscales o de las entidades públicas, a menos que sobre estos últimos la usucapión se hubiere consolidado antes del 1º de julio de 1971 (fecha en que empezó a regir la regla de la imprescriptibilidad plasmada en el Código de Procedimiento Civil) o de que el bien hubiera dejado de ser privado y pasara a convertirse en propiedad del ente estatal (SC3934 19 oct. 2020, rad. 2012-00365).

POSESIÓN, BUENA FE Y JUSTO TÍTULO

La relación posesoria amerita resguardo porque «*al protegerla, se entiende proteger los derechos patrimoniales de los que normalmente es consecuencia. La protección de los derechos privados es postulado fundamental de un orden jurídico que pretenda realizar el respeto de la personalidad y de su principal potencia: la voluntad*», *además, «la protección de la posesión es necesaria para realizar la paz social y permitir una adecuada explotación económica de las cosas», de ahí que sea «protegida jurídicamente contra los ataques o lesiones provenientes de las demás personas», entre otros instrumentos jurídicos, a través de «medidas tutelares cuyo fin es evitar que la posesión sea turbada o desconocida por una conducta ilícita ajena»*

La posesión es una «*relación de hecho entre una cosa y una persona, en virtud de la que ésta… puede realizar… actos materiales de uso y de transformación, con la voluntad de someterla al ejercicio del derecho real a que estas normalmente corresponden*», definición bastante cercana a la del Código Civil que la caracteriza como «*la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño*» y, por tanto, reputa como propietario al poseedor (mientras que alguien más no pruebe esa calidad), presunción que se constituye como otra de las varias manifestaciones que integran el régimen tuitivo de la posesión (art. 762 ibídem). Está integrada, según los alcances de esa norma y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia (Sentencia del 28 de agosto de 2017, SC13099-2017, M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, Radicado N° 11001-31-03-027-2007- 00109-01), por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (corpus), y por uno intrínseco o psicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño (animus domini) o de conseguir esa calidad (animus rem sibi habendi) que, por escapar a la percepción directa de los sentidos resulta preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio. Y, finalmente, es condición sine qua non la existencia de lo que se puede denominar "triple identidad" del bien que se pretende usucapir; es decir, que haya indiscutible y certera identidad entre el bien que se describe y señala en la demanda como el objeto material de la pretensión de adquisición por

prescripción, la posesión por el término establecido en la norma y que se trate de un bien susceptible de prescripción.

El poseedor, a diferencia del tenedor, no reconoce dominio ajeno; explota, domina la cosa como si fuera suya, ostenta dos elementos centrales, tales como la tenencia física (corpus) y la exteriorización del señorío (animus), o sea, la manifestación de su voluntad para ejercer actos posesorios.

La posesión será regular si se cuenta, desde el comienzo, con buena fe y justo título; basta la ausencia de uno de estos dos elementos (o de ambos) para que el poseedor deje de ser regular.

La buena fe consiste en la «conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio» (art. 768 C.C.). Ha sostenido la Corte Suprema de Justicia que: «*el poseedor es de buena fe cuando cree que su título le ha convertido en propietario del inmueble o en titular del derecho real que deseaba adquirir sobre dicho inmueble», razón que impone considerarla como «una realidad jurídica actuante y no simplemente como una intención de legalidad y una creencia de legitimidad, en forma que la cuestión predominante cuando se trate de apreciar la buena fe ha de consistir menos en el hecho psicológico de creer que en la razón de la creencia, esto es, en el cómo y el por qué se cree. Si es necesaria la conciencia de una adquisición legítima para que la fe del poseedor sea buena, resulta una relación o conexidad tan íntima entre el título originario de la posesión y la creencia honesta de la propiedad, que no es posible admitir la buena fe en quien posee sin ningún título*»

Por regla general, la buena fe se presume y su ausencia debe demostrarse (art. 769 C.C.). En todo caso, hay eventos donde la mala fe se presume, como acontece en perjuicio del que empezó a detentar el bien a título de tenencia y, posteriormente, se convirtió en poseedor (art. 2531 C.C.).

Por otro lado, el título consiste en «el hecho del hombre generador de obligaciones o la sola ley que lo faculta para adquirir el derecho real de manera directa». Es la causa o razón que, poniendo atención objetiva en la forma en que empezó, justifica o no la posesión. Por ello, el título puede ser justo o injusto.

El Código Civil, omite definir con precisión en qué consiste la justicia del título; se limita a enlistar ejemplos de títulos injustos: el «falsificado», el conferido por quien falazmente se anunció como mandatario o representante, el viciado de nulidad o el putativo (art. 766 C.C.).

Tal mutismo legislativo, sobre todo por tratarse de un tema relevante para resolver la problemática concreta sometida a conocimiento de esta instancia, impone acudir a las demás fuentes jurídicas aplicables con miras a desentrañar los componentes relevantes del concepto de justo título. Este punto es cardinal para decidir este asunto, pues es uno de los puntos que fueron objeto del recurso de apelación por la parte demandada, por considerar que el demandante carece de justo título.

Según el derecho romano, «*la posesión debía estar respaldada por una justa causa…, un antecedente generador cualificado; el título*» que se caracterizaba por su objetividad y que no puede ser variado por el poseedor (*nemo sib causam possesionis mutare*) Esa figura de la justa causa evolucionó en el «*juste titre*» plasmado en el Código Civil francés para la posesión abreviada y, de cierta manera, es equivalente al «*justo título*» acogido por múltiples códigos civiles como el español o el colombiano. Así, la figura tiene raíces históricas que perfilan la manera en que ha sido regulada por los ordenamientos positivos y determinan sus notas características.

Un sector doctrinario explica de esta manera la exigencia del justo título posesorio:

Se requiere, por tanto, que el poseedor pueda invocar en apoyo de su posesión un acto traslativo de propiedad, tal como una venta, una donación, un legado, una permuta a los que habrá que asimilar cualquier acto constitutivo o traslativo de un derecho del usufructo o uso. Por el contrario, los actos que no transfieren por sí mismos la propiedad, como el arrendamiento, la constitución de prenda, el depósito es ineficaces.

El título que la ley exige en estos casos no es una condición distinta de la buena fe, sino la justificación de ella; lo cual es diferente del justo título en materia de usucapión.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia expone:

…el legislador colombiano no se ha ocupado en definir - expressis verbis- el concepto en mención, como si lo ha hecho frente a los títulos a los que niega esa connotación (art. 766 ib), 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, 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 traslaticios 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 prescripcion, no. 57)" (sent. de agosto 12 de 1997, exp. 5119, CCXLIX, pág. 309) (CSJ SC 8 may. 2002, rad. 6763).

Y reitera:

…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. Si se trata, pues de un título traslaticio, 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 (CSJ SC 4 dic. 2009 rad. 2002-00003).

Es importante separar los conceptos de justo título y buena fe; si bien presentan elementos coincidentes, tales como la legitimidad del poseedor que los ostenta respecto de la manera en que empezó a explotar la cosa como señor y dueño, son diferentes. El justo título es objetivo, mientras que la buena fe es eminentemente subjetiva por corresponder a la calificación de la conducta del poseedor; además, el primero debe probarse por el usucapiente y la segunda generalmente se presume. Pese a sus diferencias, tanto la buena fe como el justo título convergen hacia justificar el ejercicio de la posesión.

Recapitulando lo expuesto, **la posesión regular (con buena fe y justo título) permite adquirir por usucapión ordinaria** –demostrando explotación durante corto tiempo, siendo suficiente que el poseedor carezca de alguno de estos elementos para que deba deprecar la prescripción adquisitiva extraordinaria –acreditando actos de explotación durante un lapso más prolongado - (arts. 2529 y 2532 C.C.).

Las pruebas arrimadas al proceso, el contrato de promesa de compraventa.

El artículo 1611 del Código Civil derogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887 indica que la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna salvo que concurran las circunstancias siguientes: a) que la promesa conste por escrito,

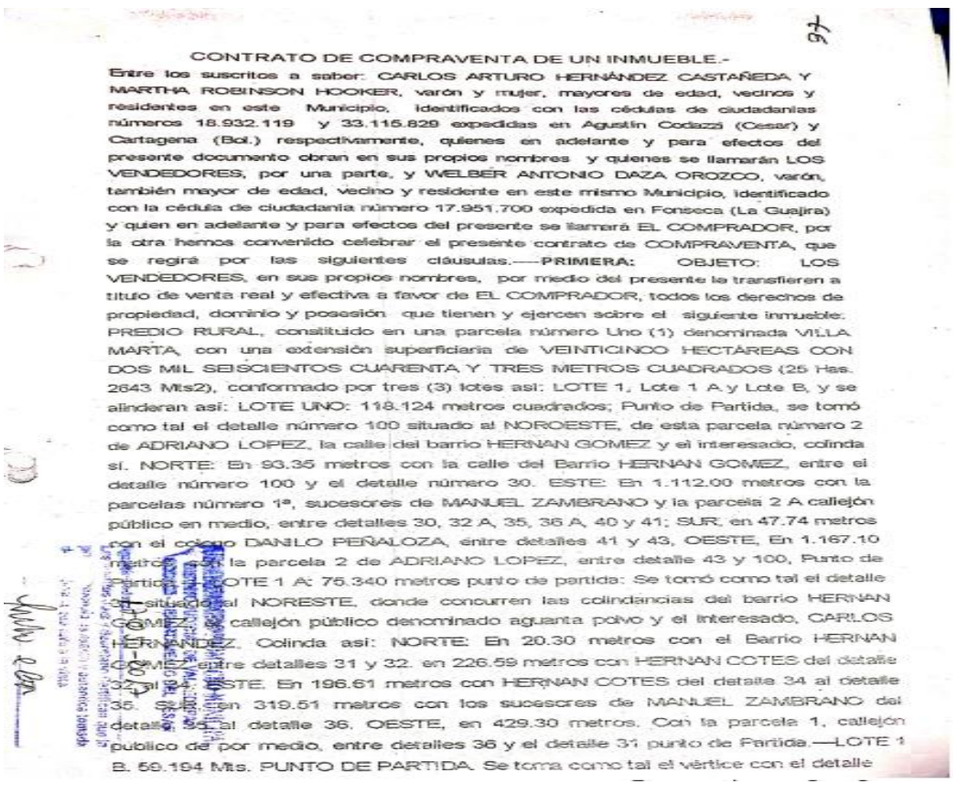
ello significa que el contrato de promesa es solemne, sin embargo, no requiere otra formalidad, el escrito privado es suficiente porque la promesa es diferente al contrato de compraventa prometido que debe constar por escritura pública por tratarse de un inmueble conforme al artículo 1857 del Código Civil; b) que a la promesa no le falte alguno de los requisitos previsto en el artículo 1502 del Código Civil, es decir, que las partes sean plenamente capaces, que su consentimiento esté libre de vicios, de error, fuerza y dolo, y objeto y causa lícitos; c) que contenga un plazo o condición que precise la época que ha de celebrarse el negocio jurídico prometido; d) la determinación del contrato prometido, a tal punto que solamente falte para su perfeccionamiento la tradición o el cumplimiento de las solemnidades legales.

Lo presente indica que si el contrato prometido es una compraventa de bien inmueble se debe contemplar el precio y la cosa, los cuales deben estar debidamente determinados o que se señalen los parámetros exactos que permitan su determinación.

El artículo 1628 del Código Civil de la interpretación de los contratos, indica que conocida claramente la intención de los contratantes debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras, igualmente el contrato no deriva los efectos de su nombre, sino de la intención de la parte y de la adecuación de los requisitos esenciales para el caso particular, también ha dicho la jurisprudencia que para el contrato de promesa de compraventa de bien inmuebles es indispensable señalar sus linderos.

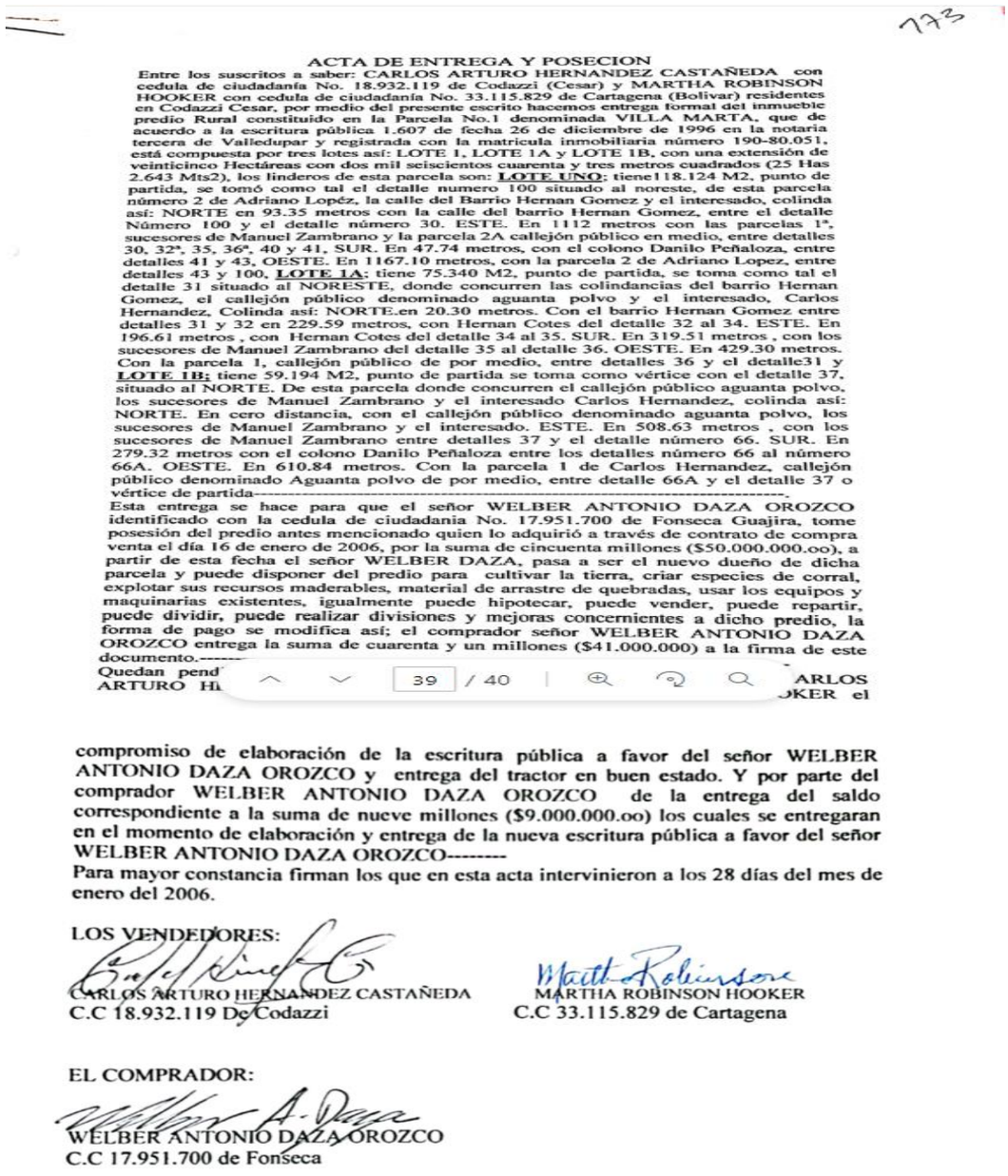
Ahora bien, **un contrato de promesa de compraventa**, que es apenas el camino que se abre a la perfección de otro negocio entre las partes, **no engendra un justo título**, en **la medida en que las obligaciones que de él surgen son de hacer** y, por tanto, no trasmite por sí mismo el dominio del bien prometido, **lo que solo se logra**, si de bienes sujetos a registro se trata, con la respectiva inscripción del acto que perfeccione el contrato que ha sido prometido, **para el caso de los inmuebles, la escritura pública.**

La parte demandante en el caso de marras aporta la compraventa y el acta de entrega del bien inmueble:



CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE.-

Entre los suscritos a saber: CARLOS ARTURO HERNÁNDEZ CASTAÑEDA Y MARTHA ROBINSON HOOKER, varón y mujer, mayores de edad, vecinos y residentes en este Municipio, identificados con las cédulas de ciudadanías números 18.932.119 y 33.115.829 expedidas en Agustín Codazzi (Cesar) y Cartagena (Bol.) respectivamente, quienes en adelante y para efectos del presente documento obran en sus propios nombres y quienes se llamarán LOS VENDEDORES, por una parte, y WELBER ANTONIO DAZA OROZCO, varón, también mayor de edad, vecino y residente en este mismo Municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.951.700 expedida en Fonseca (La Guajira) y quien en adelante y para efectos del presente se llamará EL COMPRADOR, por la otra hemos convenido celebrar el presente contrato de COMPRAVENTA, que se regirá por las siguientes cláusulas.—PRIMERA: OBJETO: LOS VENDEDORES, en sus propios nombres, por medio del presente la transfieren a título de venta real y efectiva a favor de EL COMPRADOR, todos los derechos de propiedad, dominio y posesión que tienen y ejercen sobre el siguiente inmueble: PREDIO RURAL, constituido en una parcela número Uno (1) denominada VILLA MARTA, con una extensión superficiaria de VEINTICINCO HECTÁREAS CON DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS (25 Has. 2643 Mts2), conformado por tres (3) lotes así: LOTE 1, Lote 1 A y Lote B, y se alinderan así: LOTE UNO: 118.124 metros cuadrados; Punto de Partida, se tomó como tal el detalle número 100 situado al NOROESTE, de esta parcela número 2 de ADRIANO LOPEZ, la calle del barrio HERNAN GOMEZ y el interesado, colinda sí. NORTE: En 93.35 metros con la calle del Barrio HERNAN GOMEZ, entre el detalle número 100 y el detalle número 30. ESTE: En 1.112.00 metros con la parcelas número 1ª, sucesores de MANUEL ZAMBRANO y la parcela 2 A callejón público en medio, entre detalles 30, 32 A, 35, 36 A, 40 y 41; SUR, en 47.74 metros con el colindo DANILO PEÑALOZA, entre detalles 41 y 43, OESTE, En 1.167.10 metros con la parcela 2 de ADRIANO LOPEZ, entre detalle 43 y 100, Punto de partida. LOTE 1 A: 75.340 metros punto de partida: Se tomó como tal el detalle situado al NORESTE, donde concurren las colindancias del barrio HERNAN GOMEZ, el callejón público denominado aguanta polvo y el interesado, CARLOS HERNANDEZ. Colinda así: NORTE: En 20.30 metros con el Barrio HERNAN GOMEZ entre detalles 31 y 32, en 226.59 metros con HERNAN COTES del detalle 32 al 34. ESTE. En 196.61 metros con HERNAN COTES del detalle 34 al detalle 35. SUR. En 319.51 metros con los sucesores de MANUEL ZAMBRANO del detalle 35 al detalle 36. OESTE, en 429.30 metros. Con la parcela 1, callejón publico de por medio, entre detalles 36 y el detalle 31 punto de Partida.—LOTE 1 B. 59.194 Mts. PUNTO DE PARTIDA. Se toma como tal el vértice con el detalle



ACTA DE ENTREGA Y POSECION

Entre los suscritos a saber: CARLOS ARTURO HERNANDEZ CASTAÑEDA con cedula de ciudadanía No. 18.932.119 de Codazzi (Cesar) y MARTHA ROBINSON HOOKER con cedula de ciudadanía No. 33.115.829 de Cartagena (Bolivar) residentes en Codazzi Cesar, por medio del presente escrito hacemos entrega formal del inmueble predio Rural constituido en la Parcela No.1 denominada VILLA MARTA, que de acuerdo a la escritura pública 1.607 de fecha 26 de diciembre de 1996 en la notaria tercera de Valledupar y registrada con la matricula inmobiliaria número 190-80.051, está compuesta por tres lotes así: LOTE 1, LOTE 1A y LOTE 1B, con una extensión de veinticinco Hectáreas con dos mil seiscientos cuarenta y tres metros cuadrados (25 Has 2.643 Mts2), los linderos de esta parcela son: **LOTE UNO:** tiene118.124 M2, punto de partida, se tomó como tal el detalle numero 100 situado al noreste, de esta parcela número 2 de Adriano Lopéz, la calle del Barrio Hernan Gomez y el interesado, colinda así: NORTE en 93.35 metros con la calle del barrio Hernan Gomez, entre el detalle Número 100 y el detalle número 30. ESTE. En 1112 metros con las parcelas 1ª, sucesores de Manuel Zambrano y la parcela 2A callejón público en medio, entre detalles 30, 32ª, 35, 36ª, 40 y 41, SUR. En 47.74 metros, con el colono Danilo Peñaloza, entre detalles 41 y 43, OESTE. En 1167.10 metros, con la parcela 2 de Adriano Lopez, entre detalles 43 y 100, **LOTE 1A:** tiene 75.340 M2, punto de partida, se toma como tal el detalle 31 situado al NORESTE, donde concurren las colindancias del barrio Hernan Gomez, el callejón público denominado aguanta polvo y el interesado, Carlos Hernandez, Colinda así: NORTE.en 20.30 metros. Con el barrio Hernan Gomez entre detalles 31 y 32 en 229.59 metros, con Hernan Cotes del detalle 32 al 34. ESTE. En 196.61 metros , con Hernan Cotes del detalle 34 al 35. SUR. En 319.51 metros , con los sucesores de Manuel Zambrano del detalle 35 al detalle 36. OESTE. En 429.30 metros. Con la parcela 1, callejón público de por medio, entre detalles 36 y el detalle31 y **LOTE 1B:** tiene 59.194 M2, punto de partida se toma como vértice con el detalle 37, situado al NORTE. De esta parcela donde concurren el callejón público aguanta polvo, los sucesores de Manuel Zambrano y el interesado Carlos Hernandez, colinda así: NORTE. En cero distancia, con el callejón público denominado aguanta polvo, los sucesores de Manuel Zambrano y el interesado. ESTE. En 508.63 metros , con los sucesores de Manuel Zambrano entre detalles 37 y el detalle número 66. SUR. En 279.32 metros con el colono Danilo Peñaloza entre los detalles número 66 al número 66A. OESTE. En 610.84 metros. Con la parcela 1 de Carlos Hernandez, callejón público denominado Aguanta polvo de por medio, entre detalle 66A y el detalle 37 o vértice de partida----------.

Esta entrega se hace para que el señor WELBER ANTONIO DAZA OROZCO identificado con la cedula de ciudadania No. 17.951.700 de Fonseca Guajira, tome posesión del predio antes mencionado quien lo adquirió a través de contrato de compra venta el día 16 de enero de 2006, por la suma de cincuenta millones ($50.000.000.oo), a partir de esta fecha el señor WELBER DAZA, pasa a ser el nuevo dueño de dicha parcela y puede disponer del predio para cultivar la tierra, criar especies de corral, explotar sus recursos maderables, material de arrastre de quebradas, usar los equipos y maquinarias existentes, igualmente puede hipotecar, puede vender, puede repartir, puede dividir, puede realizar divisiones y mejoras concernientes a dicho predio, la forma de pago se modifica así; el comprador señor WELBER ANTONIO DAZA OROZCO entrega la suma de cuarenta y un millones ($41.000.000) a la firma de este documento.------

Quedan pend... ARTURO Hi... ...ARLOS ...OKER el

39 / 40

compromiso de elaboración de la escritura pública a favor del señor WELBER ANTONIO DAZA OROZCO y entrega del tractor en buen estado. Y por parte del comprador WELBER ANTONIO DAZA OROZCO de la entrega del saldo correspondiente a la suma de nueve millones ($9.000.000.oo) los cuales se entregaran en el momento de elaboración y entrega de la nueva escritura pública a favor del señor WELBER ANTONIO DAZA OROZCO--------

Para mayor constancia firman los que en esta acta intervinieron a los 28 días del mes de enero del 2006.

LOS VENDEDORES:

CARLOS ARTURO HERNANDEZ CASTAÑEDA
C.C 18.932.119 De Codazzi

MARTHA ROBINSON HOOKER
C.C 33.115.829 de Cartagena

EL COMPRADOR:

WELBER ANTONIO DAZA OROZCO
C.C 17.951.700 de Fonseca

Donde claramente se observa el compromiso entre las partes de la elaboración de la escritura pública, que es un requisito indispensable para la compraventa de un inmueble, como en el caso en particular; por lo que se muestra que lo realmente contratado por las partes fue una promesa de compraventa, que no la compraventa prometida.

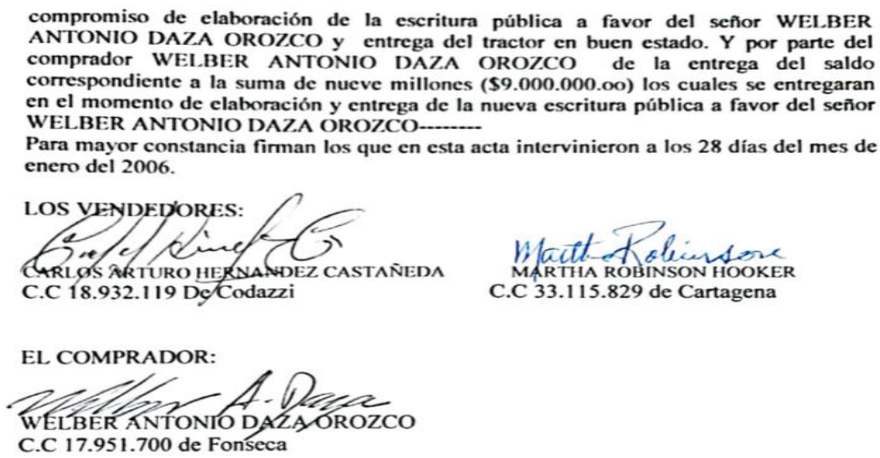
De manera que como la promesa de compraventa no se relaciona con un derecho real, sino con una obligación de hacer, **es claro que no puede considerarse como justo título de la posesión regular para la prosperidad de las pretensiones de la demanda, pues, se repite, carece de la vocación de realizar, en abstracto, el modo de la tradición del dominio.**

Trasunto del cual emerge que, en realidad, al margen del análisis que se hizo en primera instancia de las pruebas recaudadas en las que se demostró por un lado, la pacífica posesión que detentó el demandante, que el contrato de compraventa o promesa de compraventa cumplía con las formalidades y de fondo de un contrato, que el juicio de obligación de hacer para obtener la escritura pública no interrumpe ni perturba la posesión, **lo cierto es que como se dijo en las contestaciones de la demanda y se aduce ahora en la apelación, el verdadero problema radica en el documento que se quiso hacer valer para acreditar el justo título, que no lo es.**

Por un lado, si se mirara lo pactado solo por la denominación que le dieron las partes, esto es, como un contrato de compraventa, por recaer sobre un inmueble, bastante evidente sería que estaría afectado de nulidad absoluta, en la medida en que, de acuerdo con el artículo 1741 del estatuto civil, se omitió la formalidad de la escritura pública que la ley exige para su perfeccionamiento, en atención a lo que prescribe el artículo 1857 del mismo estatuto.

Y si ello es así, con meridiana claridad reza el artículo 766 de ese código que no es justo título, entre otros, el que adolece de un vicio de nulidad. Por ello, la prescripción ordinaria se vendría a menos.

Por el otro, en estricto sentido, aunque se rotula como un contrato de compraventa, pone en evidencia que lo que se hizo fue prometer en venta el inmueble de matrícula No. 190-80051 en cuanto en el acta de entrega del bien se dejo claro el compromiso de la elaboración de la escritura publica a favor del señor WEBER ANTONIO DAZA OROZCO y por parte del comprador la entrega del saldo correspondiente los cuales se entregarían al momento de la elaboración y entrega de la escritura pública, el acto que nunca tuvo lugar.



compromiso de elaboración de la escritura pública a favor del señor WELBER ANTONIO DAZA OROZCO y entrega del tractor en buen estado. Y por parte del comprador WELBER ANTONIO DAZA OROZCO de la entrega del saldo correspondiente a la suma de nueve millones ($9.000.000.oo) los cuales se entregaran en el momento de elaboración y entrega de la nueva escritura pública a favor del señor WELBER ANTONIO DAZA OROZCO--------
Para mayor constancia firman los que en esta acta intervinieron a los 28 días del mes de enero del 2006.

LOS VENDEDORES:

CARLOS ARTURO HERNANDEZ CASTAÑEDA
C.C 18.932.119 De Codazzi

MARTHA ROBINSON HOOKER
C.C 33.115.829 de Cartagena

EL COMPRADOR:

WELBER ANTONIO DAZA OROZCO
C.C 17.951.700 de Fonseca

Y ya se explicó que la promesa no es título traslaticio de dominio, de aquellos a los que se refiere el artículo 765 del C. Civil, ni es un acto de enajenación que genere obligaciones de dar, sino de hacer; esa sola circunstancia, sin necesidad de tener en cuenta los restantes elementos, tornaba también inviable la vía ordinaria para obtener por prescripción el bien pretendido, que es la que se invocó.

La parte actora a través de su apoderada alega que el perfeccionamiento de la compraventa estaba sujeto a una condición legal que no era otra que los vendedores levantaran la prohibición de venta del inmueble ante el INCODER para poder realizar la correspondiente escritura publica y que como prueba de lo anterior anexaron las gestiones de los señores CARLOS ARTURO HERNANDEZ CASTAÑEZ y MARTHA ROBINSON HOOKER, para el levantamiento de esta clausula condicional, para transferir legalmente lo vendido, a pesar de ello tampoco se elaboró la escritura pública.

Señor:
GERENTE INCODER
Valledupar.

Nosotros **CARLOS ARTURO HERNANDEZ CASTAÑEDA**, con cedula No. 18.932.119 expedida en Codazzi y **MARTHA ROBINSON HOOKER**, con cedula No. 33.115.829 expedida en Cartagena Bolivar, solicitamos a usted autorización para vender nuestro predio rural constituido en la Parcela No. 1 denominado VILLA MARTA, la cual fue adquirida por nosotros en compraventa en común y proindiviso en virtud a la escritura publica No. 1.607 de fecha 26 de diciembre de 1996 otorgada en la Notaria Tercera del Circulo de Valledupar, debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar Cesar bajo el folio de matricula inmobiliaria No. 190-80051, esta solicitud la realizo ya que presento problemas de salud por ser Diabético y no me encuentro en condiciones de seguir laborando en el Campo.

La persona interesada en la compra de este predio es el señor **WELBER ANTONIO DAZA OROZCO**, con cedula de ciudadanía No. 17.951.700 de Fonseca Guajira, quien reside en la Cra. 23 No. 9-04 de Codazzi Cesar.

Documentos anexos:
- Fotocopia de Escritura publica No. 1.607 de diciembre 26 de 1996
- Certificado de tradición y Libertad actualizado
- Certificado de Paz y Salvo del Impuesto predial.
- Certificado Medico donde Indica que soy diabético
- A la fecha manifiesto no tener ninguna deuda con el INCORA.
- Paz y Salvo de deuda de Hipoteca con la Caja Agraria en Liquidación.

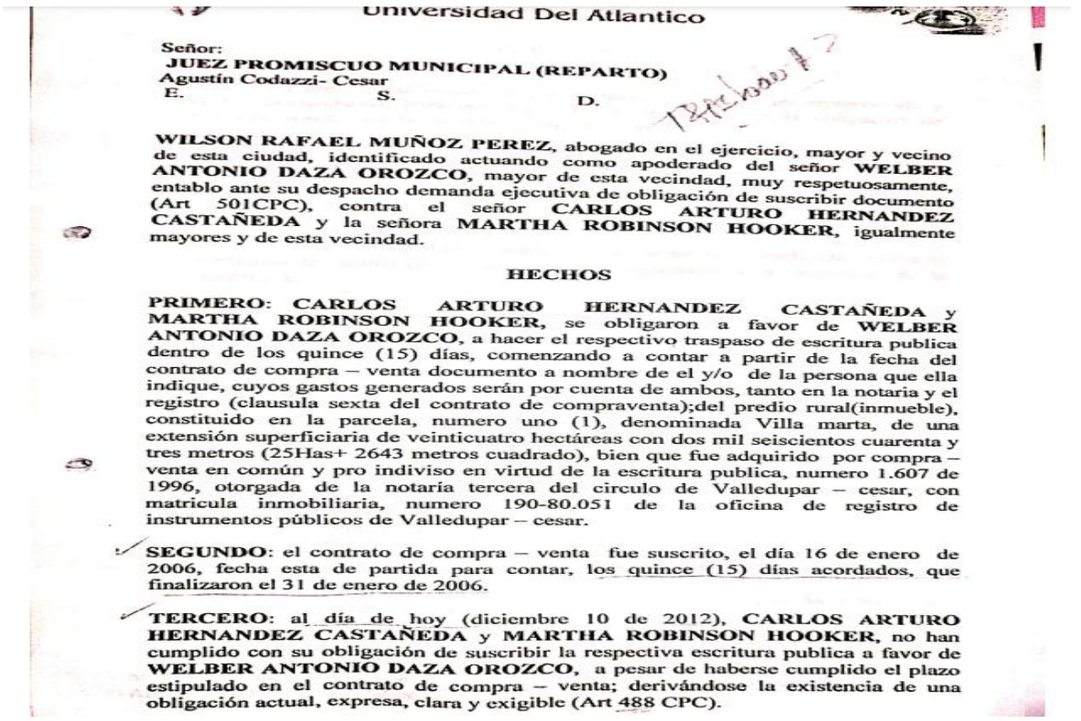
Atentamente,

CARLOS ARTURO HERNANDEZ CASTAÑEDA
CC. 18.932.119 de Codazzi

MARTHA ROBINSON HOOKER
CC. 33.115

Por otro lado, la parte demandante como se demuestra en las pruebas aportadas presento demanda ejecutiva Rad. 2013 00010 00, proceso que se siguió en el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Agustin Codazzi- **en donde prosperan las excepciones de fondo propuestas, por ende, el Juez de conocimiento NO ordenó elevar a escritura pública el prometido contrato de compraventa.**

Demanda:



Universidad Del Atlantico

Señor:
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL (REPARTO)
Agustín Codazzi- Cesar
E. S. D.

WILSON RAFAEL MUÑOZ PEREZ, abogado en el ejercicio, mayor y vecino de esta ciudad, identificado actuando como apoderado del señor **WELBER ANTONIO DAZA OROZCO**, mayor de esta vecindad, muy respetuosamente, entablo ante su despacho demanda ejecutiva de obligación de suscribir documento (Art 501CPC), contra el señor **CARLOS ARTURO HERNANDEZ CASTAÑEDA** y la señora **MARTHA ROBINSON HOOKER**, igualmente mayores y de esta vecindad.

HECHOS

PRIMERO: **CARLOS ARTURO HERNANDEZ CASTAÑEDA** y **MARTHA ROBINSON HOOKER**, se obligaron a favor de **WELBER ANTONIO DAZA OROZCO**, a hacer el respectivo traspaso de escritura publica dentro de los quince (15) días, comenzando a contar a partir de la fecha del contrato de compra – venta documento a nombre de el y/o de la persona que ella indique, cuyos gastos generados serán por cuenta de ambos, tanto en la notaria y el registro (clausula sexta del contrato de compraventa);del predio rural(inmueble), constituido en la parcela, numero uno (1), denominada Villa marta, de una extensión superficiaria de veinticuatro hectáreas con dos mil seiscientos cuarenta y tres metros (25Has+ 2643 metros cuadrado), bien que fue adquirido por compra – venta en común y pro indiviso en virtud de la escritura publica, numero 1.607 de 1996, otorgada de la notaría tercera del circulo de Valledupar – cesar, con matricula inmobiliaria, numero 190-80.051 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Valledupar – cesar.

SEGUNDO: el contrato de compra – venta fue suscrito, el día 16 de enero de 2006, fecha esta de partida para contar, los quince (15) días acordados, que finalizaron el 31 de enero de 2006.

TERCERO: al día de hoy (diciembre 10 de 2012), **CARLOS ARTURO HERNANDEZ CASTAÑEDA** y **MARTHA ROBINSON HOOKER**, no han cumplido con su obligación de suscribir la respectiva escritura publica a favor de **WELBER ANTONIO DAZA OROZCO**, a pesar de haberse cumplido el plazo estipulado en el contrato de compra – venta; derivándose la existencia de una obligación actual, expresa, clara y exigible (Art 488 CPC).

Contestación:

Señor
JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE AGUSTIN CODAZZI – CESAR
E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO DE WELBER ANTONIO DAZA OROZCO CONTRA CARLOS ARTURO HERNANDEZ CASTAÑEDA Y MARTHA ROBINSON HOOKER. RAD. 2013-00010-00.

PEDRO RAFAEL CAMACHO OROZCO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.417.559 de Barranquilla, domiciliado en Valledupar en la Calle 6D No. 19C 35, abogado titulado, portador de la T.P. No. 10176 del Consejo Superior de la Judicatura, en representación del señor CARLOS ARTURO HERNANDEZ CASTAÑEDA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 18.932.119 expedida en Codazzi, vengo a contestar la demanda Ejecutiva de menor cuantía, oportunamente y a proponer los medios de defensa, es decir, las excepciones y más adelante detallaré.

CONTESTACION DE LA DEMANDA

PRIMERO: En cuanto al hecho primero de la demanda, es imperativo explicar que el contrato de compraventa de inmuebles exige de requisitos sustanciales y de exigencias formales, los cuales se deben plasmar en un documento que se llama escritura pública, de manera que allí no existe jurídicamente contrato de venta de un bien raíz.

SEGUNDO: al segundo hecho de la demanda se trata de un documento que según la parte demandante fue suscrito el 16 de Enero de 2006, factor cronológico de nacimiento de la supuesta obligación que debía concluir a los 15 días siguientes, es decir el 31 de Enero de 2006, se refiere que

procedimiento a fin de que prospere la realidad, así:

1. **EXCEPCION DE MERITO DE CARENCIA DEL TITULO EJECUTIVO**. En el artículo 488 del C.P.C. se establece que el titulo ejecutivo debe contener una obligación expresa, clara y exigible, en el caso que nos ocupa ese título ejecutivo está ausente, precisamente porque se está haciendo valer un supuesto contrato de compraventa de bien inmueble, inobservando el imperativo mandato del artículo 1857 del Código

Escaneado con CamScanner

Civil y como la parte demandante alega que es un contrato de compraventa, en esta circunstancia no puede dar origen a un titulo ejecutivo como fuente de obligaciones por estar al margen de la ley.

2. **EXCEPCION DE MERITO DE PRESCRIOCION DE LA ACCION EJECUTIVA.** La prescripción de las acciones que puedan derivarse del negocio jurídico llamado erróneamente contrato de compraventa de un inmueble, se fundamenta en q1ue la negociación plasmada en los hechos de la demanda tiene fecha del 16 de Enero de 2006 y hasta el momento presente han transcurrido 7 años aproximadamente. La figura que invoco debe alegarse como lo dispone el artículo 2513 del Código Civil y de acurdo al artículo 2529 de la misma obra, la prescripción para los inmuebles se contabiliza en 5 años, quedando la acción

extinguida por el lapso de cinco años.

3. **EXCEPCION DE MERITO DE FALSEDAD DOCUMENTARIA**. Ella consiste en que los recibos denominados de caja menor anexados a la demanda con los números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 y 010, según mi asistido muchas de las firmas estampadas allí no corresponde a la realidad ni a la rúbrica de CARLOS HERNANDEZ CASTAÑEDA ni a sus señora MARTHA HOOKEN, en consecuencia se estarían utilizando unos medios probatorios espurios, que prevé sanción al Código Penal, lo cual debe ser objeto de prueba grafológica, amén de la inconsistencia que se encuentra en el recibo de caja menor de fecha 05 de Marzo de 2005, por si la obligación como lo dice la parte

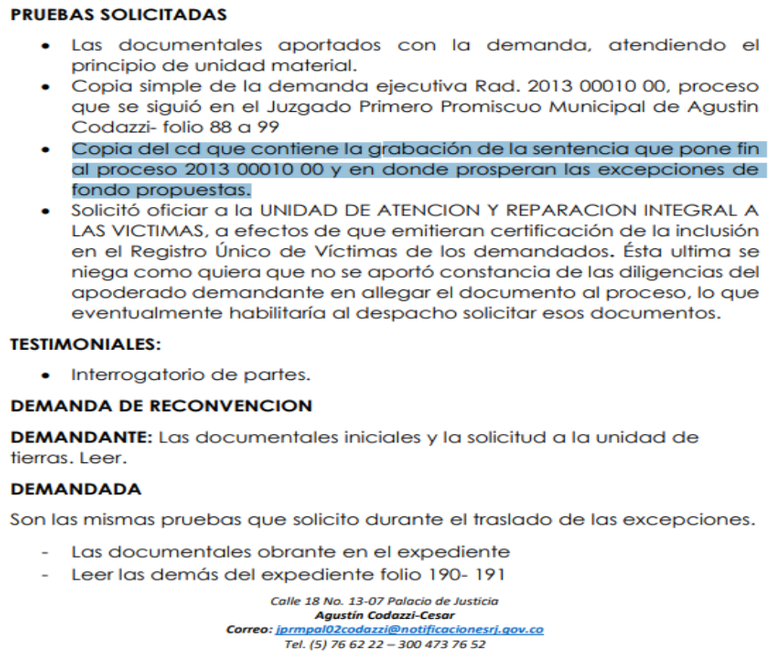
Escaneado con CamScanner

demandante nace el 16 de Enero del 2006, como podría descifrar esta contradicción?.

4. **EXCEPCION DE MERITO: FRAUDE PROCESAL**. Comprobada la falsedad documentaría es lógico sostener que se perpetró un engaño para la administración de justicia, el cual consistió en obtener una decisión judicial denominada mandamiento ejecutivo con base en las irregularidades e ingrediente explicados.

5. **EXCEPCION DE MERITO: ILEGITIMIDAD EN LA CAUSA**. No

Un aparte del acta de la audiencia de fecha 23 de septiembre de 2021 realizada por el A-quo (pertenencia):



PRUEBAS SOLICITADAS

- Las documentales aportados con la demanda, atendiendo el principio de unidad material.
- Copia simple de la demanda ejecutiva Rad. 2013 00010 00, proceso que se siguió en el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Agustin Codazzi- folio 88 a 99
- Copia del cd que contiene la grabación de la sentencia que pone fin al proceso 2013 00010 00 y en donde prosperan las excepciones de fondo propuestas.
- Solicitó oficiar a la UNIDAD DE ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS, a efectos de que emitieran certificación de la inclusión en el Registro Único de Víctimas de los demandados. Ésta ultima se niega como quiera que no se aportó constancia de las diligencias del apoderado demandante en allegar el documento al proceso, lo que eventualmente habilitaría al despacho solicitar esos documentos.

TESTIMONIALES:

- Interrogatorio de partes.

DEMANDA DE RECONVENCION

DEMANDANTE: Las documentales iniciales y la solicitud a la unidad de tierras. Leer.

DEMANDADA

Son las mismas pruebas que solicito durante el traslado de las excepciones.

- Las documentales obrante en el expediente
- Leer las demás del expediente folio 190- 191

Calle 18 No. 13-07 Palacio de Justicia
Agustín Codazzi-Cesar
Correo: *jprmpal02codazzi@notificacionesrj.gov.co*
Tel. (5) 76 62 22 – 300 473 76 52

En gracia de discusión, la promesa de compraventa pudo ser apta, eventualmente, para determinar el momento desde el cual la demandante detentaba la posesión del inmueble, comoquiera que así quedó establecido en el documento; en tal evento, la acción que debió promoverse fue la de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio; empero es claro que aquella también hubiera estado condenada al fracaso porque, según la norma que rige este litigio, se requerían diez años de posesión para usucapir por la vía extraordinaria (Ley 791 de 2002), y desde el momento de la celebración de la promesa (16 de enero de 2006) y la presentación de la demanda (17 de mayo de 2017), solo habían transcurrido alrededor de 6 años.

En últimas, de los elementos que se analizan, al margen de la amplitud con la que se puedan dar por sentadas la posesión y la identidad del bien a usucapir, comoquiera que es inexistente un justo título que permita la procedencia de la acción ordinaria de prescripción adquisitiva de dominio, por tanto, las pretensiones tenían que ser negadas.

En consecuencia, se revocará el fallo impugnado, se negarán las pretensiones y se condenará en costas en ambas instancias a la demandante, a favor de los demandados. Ellas se liquidarán de manera concentrada ante el juez de primera instancia (art. 366 CGP), previo señalamiento de las agencias en derecho que en esta sede correspondan, en auto separado.

Por lo expuesto el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar, Cesar,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCA la sentencia proferida el 17 de noviembre de 2022, por el JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE AGUSTIN CODAZZI-CESAR, dentro del proceso VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA adelantado por WELBER ANTONIO DAZA OROZCO contra MARTHA ROBINSON HOOKER.

En su lugar, SE NIEGAN LAS PRETENSIONES del demandante, por las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: Cancelar la inscripción de esta demanda en el folio real No. 190-80051.

TERCERO: Costas de ambas instancias a cargo de la parte actora y a favor de los demandados. Se liquidarán ante el juez de primer grado de manera concentrada.

CUARTO: fíjense como agencias en derecho en la suma de un salario mínimo legal mensual vigente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

GERMAN DAZA ARIZA

JUEZ.

Firmado Por:
German Daza Ariza
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Valledupar - Cesar

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: **512283eb192c98babdc74d6290b4754eccf78da89a127250742a9ee247a98521**
Documento generado en 22/08/2023 10:05:51 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica