

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., doce de mayo de dos mil veintiuno

Referencia. Pertenencia No. 11001-31-03-041-2017-00575-00

Demandante. Julio Roberto Arias Ramos

Demandados. Pedro Alfredo Cortés Suárez

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

I. ANTECEDENTES

El señor Julio Roberto Arias Ramos, a través de apoderado, demandó por los trámites del proceso declarativo de pertenencia a Pedro Alfredo Cortés Suárez y demás personas indeterminadas, para que en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se acceda a las siguientes

1.1 PRETENSIONES

1.1.1 Se declare que Julio Roberto Arias Ramos es poseedor del inmueble ubicado en la Urbanización Soratama II sector localizado en Usaquén carrera 1 No. 166 A – 54 con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 1088990.

1.1.2. se declare que ha adquirido la pertenencia por vía de la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio por la posesión quieta y pacífica con ánimo de señor y dueño que ha ejercido sobre el predio antes mencionado por espacio de 30 años.

1.1.3. Como consecuencia se ordene la inscripción del fallo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula inmobiliaria 50N – 1088990

1.1.4. Condenar en costas a la parte demandada.

1.2. HECHOS

1.2.1 Ha tenido la posesión real y material de los derechos del bien inmueble ubicado en la Carrera 1 No 166 A – 54 desde el 9 de octubre de 2014

por compra de los derechos de posesión que consta en Escritura Pública No. 1.711 otorgada en la Notaría 60 de Bogotá efectuada al señor Carlos Arturo Torres quien a su vez venía ejerciendo posesión desde el año 2009 por compra hecha a Luis Ricardo Adames mediante escritura Pública No. 1757 de 24 de octubre de 2009 otorgada en la Notaría 60 de Bogotá éste último con actos de posesión desde el año 1987.

1.2.2. Desde que ejerce actos de posesión, ha efectuado mejoras consistentes en la construcción de una casa de dos plantas destinada a vivienda, ha efectuado la acometida de servicios públicos de agua, alcantarillado, luz como también mantenimiento y reparación de daños por deterioro del inmueble.

1.3. TRÁMITE PROCESAL

Por reunir la demanda las exigencias legales, fue admitida y se dispuso el pertinente traslado a la parte demandada por el término de veinte días. Se ordenó el emplazamiento de que trata el artículo 375 Ordinal 6° del Código General del Proceso.

El 10 de mayo de 2019 se notificó personalmente al curador *ad litem* del demandado y de las personas indeterminadas quien contestó la demanda y propuso excepciones.

Trabada así la relación jurídica procesal, se llevó a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del Código General del proceso el 5 de diciembre de 2019 donde se recepcionó el interrogatorio de parte al demandante y se escuchó el testimonio de Carlos Arturo Torres. Posteriormente se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial donde se identificó el inmueble, se verificó la instalación de la valla y se le presentó el cuestionario al perito para que sobre éste versara el dictamen pericial que se le requirió presentar. El 10 de mayo de 2021 se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso.

II. CONSIDERACIONES

2.1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Se observa que, en este proceso, concurren cabalmente los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, que permiten emitir sin dilación fallo de mérito, bien sea accediendo o negando los pedimentos de la demanda.

Tampoco se observa causal que invalide todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos gobernadores de esta clase de procesos.

2.2. LA PRETENSIÓN

Se infiere de la demanda que la acción promovida es la de pertenencia, regulada procesalmente por el artículo 375 del Código General del Proceso, cuya finalidad jurídica estriba en obtener sentencia en la que se declare que el demandante adquirió el dominio del bien inmueble relacionado en la demanda, por haberlo poseído en la forma y por el tiempo reclamado por la ley sustancial que contempla la prescripción adquisitiva de dominio, ya sea ordinaria o extraordinaria.

2.2.1. DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Es de recordar que el artículo 2512 de la legislación civil colombiana, define la prescripción como “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.

Acerca de los bienes que se pueden adquirir por este modo, el artículo 2518 del Código Civil, señala que puede adquirirse por prescripción el dominio de los bienes corporales ya sean raíces o muebles, que se encuentren en el comercio y se hayan poseído conforme a la ley, mediante dos clases de prescripción: ordinaria y extraordinaria.

En lo que atañe a bienes inmuebles, la prescripción ordinaria requiere posesión regular, esto es, que proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe, y que los actos posesorios se hayan prolongado en el tiempo por espacio no inferior a 5 años. La prescripción extraordinaria por su parte exige posesión material no inferior a 10 años, y puede ser ejercida por un poseedor sin título alguno (Ley 791 de 2002).

En el proceso de que se trata, el demandante invoca la prescripción adquisitiva de naturaleza ordinaria, por lo que es necesario precisar lo siguiente:

2.2.2. DE LA PRESCRIPCIÓN ORDINARIA

Tradicionalmente se ha dicho que la posesión regular que sirve de fundamento a la prescripción ordinaria como medio para acceder a la declaración

judicial de pertenencia, se encuentra estructurada por tres presupuestos concurrentes a saber:

Justo título;

Buena fe; y

Tradicición de la cosa si el título es traslativo de dominio.

El artículo 764 del Código Civil, define la posesión regular como aquella **“...que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión”**. El legislador no dio una definición legal de lo que es el justo título, pero estableció que es el traslativo de dominio, siempre y cuando en su formación como en su perfeccionamiento, cumpla con todas las condiciones que la ley exige.

El justo título, determina el artículo 765 del Código Civil, **"es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción. Son traslativos de dominio los que por naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos"**.

Entonces, el justo título es aquel que por su naturaleza y por su carácter válido y verdadero, es apto para atribuir el dominio, o para transferir la propiedad.

Justo título es, como lo enseña el tratadista Arturo Valencia Zea: **"el idóneo para transmitir la propiedad, sin que se requiera que realmente la trasmita"**.

Sobre el punto ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

"1. En amplia acepción por justo título se entiende la causa que conforme a derecho permite integrar la adquisición del dominio, de manera originaria o derivada. Así es justo título la ocupación o la accesión, como la venta o la prescripción, que, cuando tiene categoría extraordinaria, constituye el dominio sin necesidad de otro título (765, 2351 C.C.). Por ello también, para que sea justo, se exige que si el título es traslativo de dominio se realice y ejecute por la tradición del objeto (764 ord. 3o. C.C.).

Existe confusión sobre la noción del justo título como fundamento de la prescripción ordinaria, en cuanto a su causa y sus efectos, pues en principio, no parece tener sentido el hecho de reclamar por prescripción de tal linaje un bien que ya pertenece al demandante por virtud de un justo título (el traslativo de dominio). La falta de aplicación en la práctica procesal y el campo tan restringido en que opera la prescripción ordinaria genera incertidumbre e inquietud entre la comunidad jurídica, pues suele confundirse el justo título con la compraventa de

posesión, de derechos y acciones, incluso con la misma promesa de compraventa, bajo la creencia errada de que cualquier contrato es justo título generador de posesión regular.

En lo que respecta a la buena fe que dimana del justo título, señala el artículo 768 del Código Civil que **“La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio”**; en tratándose de la adquisición de posesión, se requiere que el poseedor esté convencido que su tradente era propietario, creencia que debe ser sincera y firme, es decir, debe existir pleno convencimiento sobre la legitimidad de la adquisición, pues cualquier duda al respecto trasluce la idea de poseer de mala fe, como profusamente lo ha reiterado la H. Corte Suprema de Justicia:

"No se puede ser poseedor de buena fe sin tener un título constitutivo o traslativo de dominio, puesto que ésta es la conciencia, persuasión o convencimiento de 'haberse adquirido' la cosa por medios legítimos, bien sea 'de quien tenía la facultad de enajenarla', caso en el cual se requiere título traslativo y tradición (Inc. 4o. del art. 764), bien sea por virtud de ocupación, accesión o usucapión, caso en el cual el título es constitutivo (inc. 2o. del art. 765.

El poseedor sin título no puede ser poseedor de buena fe..." (Sent. Agosto 3 de 1972. G.J. t, CXLIII, pág. 36)

Finalmente se requiere la tradición de la cosa si el título es traslativo de dominio, conforme lo exige el inciso 4º del artículo 764 del Código Civil, o que, teniendo al alcance jurídico de transferir la propiedad, no la haya transferido por causas distintas a la idoneidad o validez del título.

Determinados los requisitos que debe reunir el justo título que fundamenta la prescripción ordinaria, entonces, para el éxito de la acción de pertenencia impetrada con base en prescripción de tal linaje, corresponde al demandante la carga de probar los siguientes elementos:

1. Que se trate de un bien que pueda adquirirse por prescripción.
2. Que sea una cosa singular, que pueda identificarse y que coincida con la reclamada en la demanda; y,
3. Que la posesión emane de justo título;
4. Que el demandante haya ejercido posesión por tiempo no inferior a 5 años (Ley 791 de 2003).

Con relación al primer elemento, se aportó con la demanda folio de matrícula inmobiliaria No. 50N - 1088990 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

de Bogotá y que corresponde al inmueble. Se desprende de estos documentos que tal bien es objeto de usucapión, es de propiedad privada, se encuentra en el comercio humano y no forma parte de los denominados bienes imprescriptibles.

Se desprende del citado documento, así como del certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - zona norte, que el actual propietario es PEDRO ALFREDO CORTÉS SUÁREZ.

También se aportó como justo título la Escritura Pública No. 1.711 de 9 de octubre de 2014 de la Notaría 60 de Bogotá con la cual CARLOS ARTURO TORRES dio en venta al demandante JULIO ROBERTO ARIAS RAMOS los derechos de posesión que ostenta sobre el lote de terreno ubicado en Usaquén urbanización Sorotama II sector de la manzana C identificado con el número 10 determinado por los siguientes linderos NORTE en una extensión de 6 metros con el lote número 2 de la manzana C; SUR en extensión de 6 metros con la vía adyacente ORIENTE en extensión de 13 metros con el lote número 11 de la manzana C; y por el OCCIDENTE en una extensión de 13 metros con el lote número 9 de la misma manzana.

Es decir, el justo título que se pretende hacer valer para la prescripción ordinaria que se invoca en la demanda, no corresponde a la del dominio, sino a la de compraventa de derechos de posesión.

Sobre el punto, la legislación colombiana distingue claramente las nociones de título y modo, de manera tal que el primero es el hecho del hombre o la expresión legal que lo faculta para la adquisición de los derechos reales, es decir, es la fuente de la obligación en sí misma, en otros términos, el contrato, al paso que el segundo es la forma como se realiza o se hace efectivo el título, de cuya conjugación se adquiere el dominio sobre las cosas, que en tratándose de los que ostentan la condición de ser traslativos de dominio debe cumplir igualmente con el requisito de la tradición que, para el caso concreto, cuando se trate de bienes raíces se plasma en la inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos respectiva, por lo cual la prueba idónea requerida relativa a su tradición es el certificado de libertad y tradición emitida por la oficina de la zona correspondiente.

De manera que el instrumento exhibido, esto es, la Escritura Pública No. 1.711 de 9 de octubre de 2014 se aportó con el fin de acreditar los requisitos de la agregación de posesión ejercida por JULIO ROBERTO ARIAS RAMOS a la de sus antecesores, esto es, a la que venían ejerciendo los señores CARLOS ARTURO TORRES y LUIS RICARDO ADAMES sobre el bien raíz aquí pretendido, lo que apenas, constituye un acto de mera protocolización de un documento privado de

venta de derechos que no contiene un acto jurídico con intención de transferir dominio de la cosa sobre la cual se ha venido ejerciendo los actos posesorios.

Sobre este punto la Jurisprudencia ha dicho:

“...la transmisión por venta asuma la formalidad de la escritura pública, según la preceptiva del artículo 1857 in fine. No está bien entremezclar la transmisión de la simple posesión con la transmisión del derecho de dominio; el artículo 1857 se refiere a los títulos traslativos de dominio, que es asunto extraño al fenómeno posesorio. El que vende posesión no está vendiendo en realidad la cosa misma; está autorizando apenas a que otro haga lo que él ha hecho hasta ahí, como es ejercer el poder de hecho; lo que se persigue así es la venia para poder hacer sobre la cosa, y no para hacerse jurídicamente a la cosa. Quien en condiciones semejantes recaba la prescripción adquisitiva, no está alegando que alguien quiso hacerlo dueño, sino que alguien quiso dejarlo poseer, y que precisamente por faltarle esa condición de dueño es que viene a elevar la súplica de prescripción adquisitiva. Así que a lo suyo, lo de la posesión, no se puede exigir cosas que reclamadas están para el dominio”¹

Entonces, no puede predicarse justo título de un instrumento que contiene un negocio, que por su naturaleza tiene por objeto la transmisión de una mera acción o de derechos que no la transferencia de la cosa en sí misma, porque solamente es justo título que hace creer razonadamente en que se está recibiendo la propiedad dijo la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 4 de julio de 2002 expediente 7187.

En este orden de ideas, si la venta de derechos de posesión carece de vocación de realizar, en abstracto, el modo de la tradición del dominio de un derecho real es claro que no puede considerarse como justo título de posesión regular para la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

Así las cosas, no cabe duda que las súplicas incoadas en el libelo genitor no se abren paso, ya que la ausencia de uno de los presupuestos de la acción lleva al traste a las mismas, siendo innecesario entrar a verificar si se cumplieron o no los demás requisitos, en la medida en que al ser concurrentes, la ausencia de cualesquiera de ellos enerva la acción, relevándose además por sustracción de materia de estudiar el enervante planteado por el curador *ad litem*.

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de casación Civil 5/7/07 Exp. 08001-31-03-007-1998-00358-01

DECISIÓN

Congruente con lo expuesto, el JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

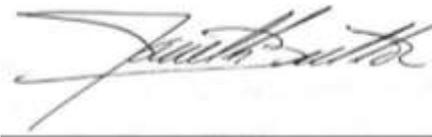
RESUELVE

PRIMERO. NEGAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO. CANCELAR la inscripción de la demanda ordenada en auto admisorio.

TERCERO. Sin condena en costas por no aparecer causadas.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez