PROCESO: DECLARATIVO DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: EDUARDO BRETON PATIÑO CC No. 79.158.828
DEMANDADO: RUBÉN DARIO AGUDELO BRETON CC No. 79.485.734
PROVIDENCIA: SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA
RADICACIÓN: 2017-00596-00

JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, siete (7) de diciembre de dos mil veinte (2.020)

Del estudio de la demanda y sus anexos se observa que concurren en el sub-lite los presupuestos procesales para proferir sentencia anticipada en virtud de lo dispuesto en el art. 278 inciso segundo numeral 2 del CGP que al tenor preceptúa:

> *"En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar."*

La norma procesal, dispone la posibilidad que el juez profiera sentencia anticipada. La figura procesal en mención tiene como finalidad consumar la economía procesal, la celeridad y la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio de los derechos de las partes, en unos casos puntuales asociados con la disponibilidad del derecho en litigio y la actividad probatoria.

Sin embargo, la Corte Suprema de Justicia, ha avalado la expedición de sentencia anticipada, cuando a pesar de haber pruebas pendientes por practicar, aquellas se muestran abiertamente innecesarias, de cara a la realidad objetiva observada; como en el caso concreto, se vislumbra que no existe vocación de prosperidad de las pretensiones, conforme se expondrá.

Efectivamente la Sala de Casación Civil, de cara al análisis del artículo 278 del C.G.P, sostuvo en sentencia de 27 de abril de 2020, con ponencia del Dr. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, lo siguiente:

"*Si el propósito medular de las probanzas consiste en ilustrar al juzgador acerca de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos que se discuten, para deducir de ellos las respectivas consecuencias jurídicas, para nada sirven las pruebas anunciadas que no sean útiles, lícitas, pertinentes ni*

*conducentes para dicha reconstrucción fáctica; por ende, la resolución del conflicto no puede quedar a merced de ese tipo de piezas de convicción, porque al final nada aportarán en el esclarecimiento del debate.*

*En síntesis, la permisión de sentencia anticipada por la causal segunda presupone: 1. Que las partes no hayan ofrecido oportunamente algún medio de prueba distinto al documental; 2. Que habiéndolas ofertado éstas fueron evacuadas en su totalidad; 3. Que las pruebas que falten por recaudar fueron explícitamente negadas o desistidas; o* ***4. Que las probanzas faltantes sean innecesarias****, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes.*

De igual forma, la Corte indica que las pruebas, una vez observada lo innecesario de la práctica de pruebas, puede el Juez determinarlo en la propia sentencia anticipada. Es lo anterior una materialización de los principios que rigen la recta administración de justicia, en particular la eficacia, eficiencia y celeridad.

Efectivamente, continúa sosteniendo la Corte:

"*Sin embargo, si el iudex observa que las pruebas ofertadas son* ***innecesarias****, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes, podrá rechazarlas ya sea por auto anterior con el fin de advertir a las partes, o en la sentencia anticipada, comoquiera que el artículo 168 aludido dispone genéricamente que el rechazo de las pruebas por esas circunstancias se hará "mediante providencia motivada", lo que permite que la denegación pueda darse en la sentencia, porque no está reservada exclusivamente para un auto.*

*Quiere decir esto que – en principio - en ninguna anomalía incurre el funcionario que sin haberse pronunciado sobre el ofrecimiento demostrativo que hicieron las partes, dicta sentencia anticipada y en ella explica por qué la improcedencia de esas evidencias y la razón que impedía posponer la solución de la contienda, al punto que ambas cosas sucedieron coetáneamente.*"

Ahora, es lógico que en las circunstancias anteriores, no hay alugar a acudir a audiencia para la emisión de la sentencia anticipada, al estimarse una formalidad consecuentemente innecesaria. Léase:

"*Destacase que, de un lado, la finalidad basilar de la audiencia es concretar los principios de oralidad, concentración e inmediación de que tratan los preceptos 3°, 5° y 6° de la Ley 1564 de 2012 – entre otros -, en virtud de lo cual su realización resulta provechosa cuando es menester recaudar pruebas diferentes a la documental. De lo contrario, esto es, si nada falta por recopilar, no tiene sentido práctico ni útil agendar una reunión que, en ese contexto, se avizora abiertamente innecesaria y, por tanto, adversa a la teleología del Código, que categóricamente ordena que el «juez se abstendrá de exigir y de cumplir formalidades innecesarias» (art. 11).*"[1]

Dicho o anterior, en el caso bajo estudio se emitirá sentencia anticipada, pues, de los hechos de la demanda, se establece palmario que no le asiste vocación de prosperidad a las pretensiones de usucapión ordinaria y nada pueden aportar las pruebas pendientes por practicar para solventar la falencia de la inexistencia de un justo título; así la inspección judicial, los interrogatorios y los testimonios se ven innecesarios, pues, no son los medios de prueba conducentes para acreditar la existencia de aquel requisito necesario para estructurar la prescripción ordinaria, conforme se verá.

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1. ACTUACIONES RELEVANTES

El libelo introductorio fue presentado para su reparto el 16 de noviembre de 2017, admitiéndose la demanda el 22 de marzo de 2018, dado que la misma fue rechazada y mediante recurso de reposición una vez subsanadas las causales de inadmisión y rechazo.

En la subsanación se integra litisconsorcio necesario siendo demandados Además del señor RUBEN DARIO AGUDELO BRETON, los señores:

SHIRLEY JASNEID AGUDELO BRETON
HORTENSIA BRETON DE MEJIA
MARIELA PATIÑO DE BRETON (QEPD)
Los herederos determinados de la señora MARIELA

[1] Radicación nº 47001 22 13 000 2020 00006 01

PATIÑO DE BRETON (QEPD) que son:
CRISTINA BRETON PATIÑO Y/o CRISTINA BRETON DE NAVAS
ALBERTO BRETON PATIÑO
MARIELA BRETON PATIÑO Y/O MARIELA BRETON DE DUARTE
Y LOS HEREDEROS INDETERMINADOS DE MARIELA PATIÑO
DE BRETON (QEPD).

Cada uno se notifica y proceden a contestar la demanda dentro del término legal, así:

El 3 de octubre de 2018 mediante proveído de la fecha, se designa curador ad litem de los herederos indeterminados de la demandada MARIELA PATIÑO DE BRETON (QEPD), según emplazamiento visto a folio 82 del expediente.

El 24 de octubre de 2018, el heredero determinado de la señora MARIELA PATIÑO DE BRETON (QEPD), se notifica mediante escrito allegado al expediente visto a folio 101.

Igualmente, se notifica en esta misma fecha la señora MARIELA BRETON PATIÑO y/o MARIELA BRETON DE DUARTE a través de apoderado judicial Dr. Ovidio Mantilla Ortiz (fol.111).

El 29 de noviembre de 2018 se notifica la doctora LUZ DARY PATIÑO RICO, como curadora ad litem de los demandados HEREDEROS INDETERMINADOS de la señora MARIELA PATIÑO DE BRETON (FOL.118). Quien contesto la demanda, proponiendo la excepción genérica en virtud del artículo 282 del CGP.

El 12 de junio de 2019 y mediante proveído de la fecha, que realiza control de legalidad en virtud del artículo 132 del CGP; resuelve:

1-Autoriza el emplazamiento efectuado a los demandados RUBEN DARIO AGUDELO BRETON y SHIRLEY JASNEID AGUDELO BRETON, e igualmente tiene como debidamente allegados los documentos anexos a la demanda y vistos a folios 74 a 86.

2-Tener por notificados por conducta concluyente del auto que admitió la demanda de fecha 22 de marzo de 2018, a los señores ALBERTO BRETON

PATIÑO Y CRISTINA BRETON PATIÑO y/o CRISTINA BRETON DE NAVAS a partir del 24 de octubre de 2018.

3-Se requiere a la curadora Dra. LUZ DARY PATIÑO RICO, para que se posesione como curador ad litem de los demandados RUBEN DARIO AGUDELO BRETON Y SHIRLEY JASNEID AGUDELO BRETON.

4-Requiere igualmente, a la apodera de la parte accionante para que aclare la situación de la señora HORTENSIA BRETON DE MEJIA.

5- Finalmente, se requiere a la oficina de Registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, para que aporte un certificado especial para promover procesos de pertenencia, donde conste las personas que fungen como titulares de derechos reales, documento este, pretermitido en la presentación de la demanda y de obligatorio aporte al tenor de lo dispuesto por el articulo 375 numeral 5 del CGP.

El 9 de julio de 2019 se posesiona como curadora ad litem de los demandados RUBEN DARIO AGUDELO BRETON Y SHIRLEY JASNEID AGUDELO BRETON la Dra. LUZ DARY PATIÑO RICO y DE LOS HEREDEROS INDETERMINADOS. Quien contesta la demanda el 10 de julio de 2019, proponiendo como excepción la genérica conforme el artículo 282 del CGP.

El 15 de octubre de 2019 se ordena el emplazamiento de la señora HORTENSIA BRETON DE MEJIA, visto a folio 138.

El 25 de octubre de 2019, se notifica el Dr. OCTAVIO CORDERO BARAJAS (FOL.141-143) como curador ad litem de HORTENSIA BRETON DE MEJIA, quien no compareció al Juzgado a contestar la demanda, como se colige de la revisión del expediente y en manera alguna se advierte que haya formulado excepciones.

Finalmente, mediante proveído de fecha 6 de febrero de 2020, se convoca a diligencia de inspección al inmueble objeto del litigio, a la luz del numeral 9 del artículo 375 del CGP. Siendo aplazada debido a la suspensión de términos decretado por el CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, dado la propagación del virus denominado COVID 19, y solo se autorizó la práctica de inspecciones judiciales, a partir del 1 de octubre de 2020; por lo que en auto de fecha 27 de octubre de 2020 se fija nueva fecha para el día 9 de diciembre de 2020.

1.2. ANTECEDENTES

TESIS DEMANDANTE

El señor EDUARDO BRETON PATIÑO a través de apoderada judicial impulsa un proceso declarativo de Pertenencia por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio por los cauces de un trámite verbal, contra RUBEN DARIO AGUDELO BRETON y los señores SHIRLEY JASNEID AGUDELO BRETON, HORTENSIA BRETON DE MEJIA, MARIELA PATIÑO DE BRETON (QEPD), Los herederos determinados de la señora MARIELA, PATIÑO DE BRETON (QEPD) que son: CRISTINA BRETON PATIÑO Y/o CRISTINA BRETON DE NAVAS, ALBERTO BRETON PATIÑO, MARIELA BRETON PATIÑO Y/O MARIELA BRETON DE DUARTE, Y LOS HEREDEROS INDETERMINADOS DE MARIELA PATIÑO DE BRETON (QEPD).

Encaminando sus pretensiones a declarar:

**1.** Que en sentencia se declare que el señor EDUARDO BRETON PATIÑO ha adquirido por prescripción **ordinaria** de dominio en cuota parte del 1.785% del inmueble localizado en la carrera 40 No 40 – 12 y calle 40 No 29 – 16 Barrio Sotomayor de Bucaramanga, una casa quinta de dos pisos con su terreno, que mide así: por el NORTE en treinta y siete metros con setenta cms (37.60m) con la calle 40 al medio con el parque de la sociedad de mejoras públicas; POR EL SUR, en treinta y nueve metros con diez centímetros (39m 10 cm) con RAFAEL SANTOS.

POR EL OCCIDENTE, en doce (12) metros con la carrera 29. ORIENTE: en veinte (20) metros con la carrera 30, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-29324.

**2.** Que como consecuencia de la anterior declaración Se ordene la inscripción de la sentencia en la oficina de Registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, para que se haga la anotación en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria 300-29324.

Fundamenta sus pedimentos en la circunstancia que, durante el tiempo en que ha estado en posesión del inmueble ha realizado todos los actos que caracterizan la relación de propietario como:

-mejoras en el inmueble
-pago de impuestos predial en cuota parte del 1.785%
-pago de impuesto de valorización
-usufructo del 1.785% del valor de los cánones de arrendamiento recibidos.

TESIS DE LOS DEMANDADOS

Conforma el extremo pasivo RUBEN DARIO AGUDELO BRETON y los señores SHIRLEY JASNEID AGUDELO BRETON, HORTENSIA BRETON DE MEJIA, MARIELA PATIÑO DE BRETON (QEPD), Los herederos determinados de la señora MARIELA, PATIÑO DE BRETON (QEPD) que son: CRISTINA BRETON PATIÑO Y/o CRISTINA BRETON DE NAVAS, ALBERTO BRETON PATIÑO, MARIELA BRETON PATIÑO Y/O MARIELA BRETON DE DUARTE, Y LOS HEREDEROS INDETERMINADOS DE MARIELA PATIÑO DE BRETON (QEPD). Quienes contestan la demanda a través de curador ad litem Dra. Dra. LUZ DARY PATIÑO RICO y DE LOS HEREDEROS INDETERMINADOS. Quien contesta la demanda el 10 de julio de 2019, proponiendo como excepción la genérica conforme el artículo 282 del CGP.

El apoderado de la demandada HORTENSIA BRETON DE MEJIA Dr. OCTAVIO CORDERO BARAJAS, contesta la demanda sin proponer excepciones visto a folio 143, si bien se notificó guardo silencio.

2. ACERVO PROBATORIO

Junto con el escrito de la demanda y la contestación las partes allegaron los respectivos elementos de juicio.

3. PROBLEMA JURÍDICO

¿Cumple el señor EDUARDO BRETON PATIÑO, los requisitos necesarios para predicar que ha adquirido el dominio del inmueble, en cuota parte del 1.785%, ubicado en la carrera 40 No. 40-12 y calle 40 No. 29-16 barrio Sotomayor de

Bucaramanga, a través del modo de adquirir el dominio denominado prescripción **ordinaria** adquisitiva de dominio?

4. TESIS DEL DESPACHO

Corolario del análisis de los medios de convicción incorporados al plenario y de acuerdo al estudio de las prerrogativas de orden legal concordantes este fallador anticipa su decisión en el sentido de NEGAR las pretensiones principales del demandante conforme a las consideraciones que se desarrollan a continuación.

5. CONSIDERACIONES

5.1 PRESUPUESTOS PROCESALES

Se hallan reunidos los presupuestos procesales y no se observa causal de nulidad que tenga la virtualidad de invalidar lo actuado, tienen ellos, la capacidad para ser parte, para comparecer al proceso, la competencia del juez y, finalmente, la idoneidad del libelo demandatorio que ha dado origen a la acción y se observó en el trámite todas las garantías legales para salvaguardar los derechos de terceros.

5.2 SUSTENTO NORMATIVO

DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

El art. 2512 del Código Civil, señala:

"*La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo (sic), y concurriendo los demás requisitos legales.*"

De la norma trascrita se desprende con claridad el carácter ambivalente de la prescripción, toda vez que ésta puede ser adquisitiva de dominio o extintiva de acciones o derechos ajenos. Sin embargo, por su importancia para las resultas de este proceso, nos limitaremos a hablar de la primera de ellas.

La prescripción adquisitiva de dominio puede ser de dos tipos: ordinaria o extraordinaria (art. 2527 del C. C.); así como puede versar sobre bienes muebles o inmuebles, sean éstos últimos rurales –existiendo igualmente la denominada "prescripción agraria"- o urbanos.

4.2.1- Prescripción adquisitiva ordinaria de dominio de bienes inmuebles

Para que la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio tenga vocación de prosperidad, se han de reunir básicamente los siguientes elementos: a) una posesión regular ininterrumpida (art. 2528 del C. C.) y b) el tiempo exigido en la Ley: de 5 años conforme a la reforma introducida por la ley 791de 2002, que comenzó a regir a partir del 27 de diciembre de dicha anualidad y para cuya aplicación ha de observarse la precisa regla que sobre el particular consagra el art. 41 de la Ley 153 de 1887.

Ley 153 de 1887 Art. 41.- La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir.

DE LA POSESIÓN

El art. 762 del Código Civil (estatuto que en adelante se abreviará con las iniciales C. C.), prescribe:

"*La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.*

*El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.*"

En otras palabras, poseedor es quien no reconoce dominio ajeno, en tanto se cree propietario del bien, sea mueble o inmueble, sobre el que ejerce actos materiales a que sólo da derecho el dominio.

Doctrinalmente se ha dicho que para que se configure la calidad de que tratamos, han de concurrir dos supuestos: a) el primero es un elemento de tipo objetivo, que consiste en que se detente el corpus, esto es, la cosa objeto de posesión, bien sea directamente por parte del poseedor, o por intermedio de otra persona que la tenga en lugar y a nombre de aquél; y b) que se tenga el animus de señor y dueño –elemento subjetivo-, vale decir, que el poseedor actúe como si realmente fuese el propietario del bien.

Sin embargo, ha querido la ley distinguir entre dos tipos de posesión, atendiendo a la forma en que se ha adquirido la misma (de buena o mala fe), así como teniendo en cuenta si deriva de un justo título o no. En efecto, el art. 764 del C. C., señala que la posesión puede ser regular o irregular.

La posesión regular es aquella que:

i) **Procede de justo título** (art. 765 del C. C.), sea éste constitutivo de dominio, es decir, de aquéllos que emanan directamente de la ley, como la ocupación, la accesión y la prescripción; o traslaticio de dominio, por servir para su transferencia –requiriéndose por el art. 764 del C. C. la tradición-, como la venta, la permuta y la donación entre vivos; y

ii) ha sido obtenida de buena fe –que se presume según el art. 769 del C. C., concordante con el art. 83 de la Constitución Política-, entendida ésta como "*la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio"* (art. 768 del C. C.); por lo que basta que aquélla sea inicial.

Por otro lado, la posesión irregular es "*la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el artículo 764" (*art. 770 del C. C.); en otras palabras, la que no reúne los elementos propios de la posesión regular, recién indicados.

EL JUSTO TITULO COMO REQUISITO DE LA POSESIÓN REGULAR

Es un hecho o acto jurídico necesario para transferir el dominio, sin embargo, que no se pudo perfeccionar el modo. En estricto rigor, se trata de la existencia de un título, sin el modo.

Así, es justo titulo en tratándose de inmuebles; la escritura pública en la que conste la celebración de un negocio jurídico tendiente a trasferir el dominio en cabeza del prescribiente.

En extenso, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha indicado sobre tal particular:

"*La jurisprudencia ha entendido por justo título "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 obráse la adquisición del dominio" (G.J.t. CVII, pág.365; en similar sentido, G.J.t.CXLII, pág.68 y CLIX, pág.347, sentencia de 23 de septiembre de 2004, entre otras). En otras palabras, será justo título aquel que daría lugar a la adquisición del dominio de no mediar el vicio o el defecto que la prescripción está llamada a subsanar.*

*En otra oportunidad, la Corte también precisó que el justo título, en lo que viene al caso, "es 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).*

*Aquel, además, puede ser constitutivo o traslaticio de dominio (artículo 765 Ibídem). Este último, que es el que para el presente caso interesa, lo ha definido la Corte como "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 01).*

*Un título deja de ser justo cuando adolece de algún vicio o defecto o no tiene valor respecto de la persona a quien se confiere, conforme puede inferirse del artículo 766 del Código Civil que descalifica como tal los títulos que allí relaciona en forma taxativa, entre ellos, "el que adolece de un vicio de nulidad" (num.3º), respecto del cual dicha norma cita por vía de ejemplo "la enajenación que debiendo ser autorizada como un representante legal o por decreto judicial, no lo ha sido". Esa nulidad puede ser absoluta o relativa, pues la ley no distingue, ni hay razones que justifiquen una diferenciación al respecto."*[2]

Contrario sensu existen los títulos "no justos o injustos, entre los que se destacan los enunciados a modo de ejemplo en el artículo 766 del Código Civil:

"*No es justo título:*
*1o.) El falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende;*
*2o.) El conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo;*
*3o.) El que adolece de un vicio de nulidad, como la enajenación, que debiendo ser autorizada por un representante legal o por decreto judicial, no lo ha sido;*
*4o.) El meramente putativo, como el del heredero aparente que no es en realidad heredero; el del legatario, cuyo legado ha sido revocado por un acto testamentario posterior, etc.*

*Sin embargo, al heredero putativo a quien por decreto judicial se haya dado la posesión efectiva servirá de justo título el decreto; como al legatario putativo el correspondiente acto testamentario, que haya sido judicialmente reconocido".*

Es claro que en tratándose de la compraventa de un inmueble, este se torna un negocio jurídico solemne, pues, para el perfeccionamiento del título, se requiere que sea elevado a escritura publica y para el perfeccionamiento del modo, la

[2] Expediente No.41001 3103 002 2002 00329 01. M.P. Dr. Pedro Octavio Munar Cadena

inscripción en el competente registro de instrumentos públicos, si se trata de una contrato del orden civil.

CASO CONCRETO

En el asunto que aquí se discute, la parte demandante a través de un contrato **verbal** de compraventa adquirió el dominio sobre la cuota parte del 1.785% del predio urbano, un inmueble ubicado en la carrera 40 No 40 – 12 y calle 40 No 29 – 16 Barrio Sotomayor de Bucaramanga, solicita que mediante el proceso declarativo de pertenencia se declare que el señor EDUARDO BRETON PATIÑO ha adquirido por prescripción ordinaria de dominio en cuota parte del 1.785% sobre el inmueble antes mencionado y, que con fecha 27 de noviembre de 1996, canceló al señor RUBEN DARIO AGUDELO BRETON la suma de $2.000.000,oo .

Solicita el demandante, que se declare que el señor EDUARDO BRETON PATIÑO ha adquirido por prescripción ordinaria de dominio en cuota parte de 1.785% del inmueble localizado en la carrera 40 No. 40-12 y calle 40 No. 29-16 barrio Sotomayor de Bucaramanga.

Como quiera que, por lo que el estudio de la presente providencia se ceñirá a determinar si en este caso se reúnen o no los requisitos planteados en la ley para la procedencia de la mentada figura jurídica.

De entrada ha de decirse que las pretensiones invocadas en la demanda devienen imprósperas, por cuanto la parte actora no fundamenta sus pretensiones en un justo título, al materializar en forma expresa en la demanda, que la compraventa se celebró de manera verbal y no se perfecciono, por deficiencias en un memorial poder celebrado para la materialización de las correspondiente escritura pública mediante mandatario.

Efectivamente, es menester analizar los hechos 1, 4, 5 de la demanda, donde a todas luces se ve la equivocación de la vía escogida para la promoción de la acción, ante su incoherencia con la pretensión de usucapión ordinaria enervada; véase:

HECHO 1: "*Con fecha 27 de noviembre de 1996 mi poderdante, señor EDUARDO BRETON PATIÑO celebro con el señor RUBEN DARIO AGUDELO BRETON un* ***contrato verbal*** *de compraventa*"
HECHO 4: "*El día en que se iba a perfeccionar la venta realizada por el señor EDUARDO BRETON PATIÑO y RUBEN DARIO AGUDELO BRETON,* ***no se pudo realizar la escritura publica de venta*** *en razón a que el poder especial otorgado por el vendedor* (…)"

HECHO 5: "*Al buscar al vendedor para elaborar un nuevo poder especial para la venta, ya no se encontró y a la fecha un mi poderdante desconoce su paradero*"

De los hechos de la demanda, interpretada esta como medio de convicción, se establece que el demandante carece de titulo necesario para la transferencia del dominio, pues, la compraventa de un inmueble como contrato solemne, requiere para su perfección la circunstancia de haber sido elevado a escritura pública, como requisito de existencia de negocio jurídico.

Se quiere indicar que un contrato de compraventa de un inmueble meramente verbal, es jurídicamente inexistente, ergo, no puede constituir el justo titulo necesario para constituir la posesión regular, que, a su vez es requisito para el éxito de las pretensiones de prescripción adquisitiva del dominio, a través de la vía ordinaria.

El justo titulo que debió ser aportado con la demanda, no lo fue y no podía serlo, pues, simplemente conforme los hechos de la demanda, tal documento no existe, esto es, según se desprende del hecho cuarto.

Los medios de prueba pendientes por practicar no tienen la vocación de suplir un requisito solemne impuesto por la ley, conforme se desprende de la lectura del artículo 256 del C.G.P, corolario, se muestra la inspección judicial, los interrogatorios de parte y los testimonios solicitados y/o pendientes de practica innecesarios, pues, de ninguna forma pueden acreditar el justo título probado como inexistente.

A pesar de invocarse la existencia de un tiempo de posesión que podría predicarse necesario para la configuración de prosperidad de la adquisición del dominio en vía extraordinaria, donde no es menester analizar posesión regular ni justo título; no

es tal la pretensión enervada en la demanda, estando vedado para el juez realizar análisis oficiosos incoherentes con el principio dispositivo del sistema adjetivo civil, esto es según se desprende del contenido del artículo 281 del C.G.P.

En lo que respecta a la carga probatoria que le asiste a las partes, ha de recordarse que el art. 167 del C. G del P establece una regla no sólo de carácter procesal, sino, con mayor razón, de naturaleza probatoria, que emerge insoslayable para quien pretende con éxito salir avante en una causa, sea demandado o demandante en la misma. Dice textualmente la norma en cita:

"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen (…)" (destacado fuera de texto)

Meridiano es para este funcionario judicial que la demandante no cumplió con la carga probatoria propia de su resorte. Si bien a la demanda se adosaron una serie de documentos dirigidos unos a señalar la ubicación del inmueble de marras y otros a establecer la legitimación por activa para accionar en sede judicial por los senderos de la acción invocada, estos medios probatorios por sí solos no ofrecen ninguna convicción para que se acceda a lo rogado.

Por consiguiente, se repite, la presente causa está llamada a caer al vacío. Así se dispondrá en la parte resolutiva de esta providencia, denegando las pretensiones de la demanda, ordenando la cancelación de la medida cautelar practicada al interior de este proceso y condenando en costas al extremo activo.

CUESTIÓN ADICIONAL.

Llama poderosamente la atención del despacho una eventual falta ética profesional del la apoderada demandante, quien en el caso bajo estudio representa intereses contrapuestos.

Efectivamente, la profesional del derecho MARIA FEMY RUEDA DIAZ, a sabiendas que fungía como apoderada general de la señora MARIELA BRETON DE DUARTE y/o MARIELA BRETON PATIÑO, persona llamada a ser demandada en la controversia; aceptó memorial poder del hoy demandante, para ejercer un derecho litigioso en contra de su mandante general. Para el despacho no se suscita menos que un conflicto de intereses la circunstancia que la profesional del derecho se

encuentre en una misma foliatura actuando como apoderada de demandante y demandado en un mismo tiempo.

Es claro que se evidencia la posible comisión de la falta descrita en el literal e del artículo 34 de la Ley 1123 de 2007. Se torna necesario, conforme los deberes del suscrito servidor, poner en conocimiento de la competente autoridad disciplinaria, la situación observada, a través de la respectiva compulsa de copias.

Por lo expuesto el JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, SANTANDER, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR las pretensiones de la demanda Declarativa de Pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio impetrada por EDUARDO BRETON PATIÑO como demandante contra RUBEN DARIO AGUDELO BRETON y los señores SHIRLEY JASNEID AGUDELO BRETON, HORTENSIA BRETON DE MEJIA, MARIELA PATIÑO DE BRETON (QEPD), Los herederos determinados de la señora MARIELA, PATIÑO DE BRETON (QEPD) que son: CRISTINA BRETON PATIÑO Y/o CRISTINA BRETON DE NAVAS, ALBERTO BRETON PATIÑO, MARIELA BRETON PATIÑO Y/O MARIELA BRETON DE DUARTE, Y LOS HEREDEROS INDETERMINADOS DE MARIELA PATIÑO DE BRETON (QEPD). conforme a lo expuesto en precedencia. En su oportunidad, ARCHÍVESE el expediente.

SEGUNDO.- CONDENAR en costas a la parte demandante a favor de la demandada.

TERCERO.- Una vez se encuentre ejecutoriado este fallo, se ordena CANCELAR LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA sobre el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 300-29324. Por secretaría líbrese el oficio respectivo con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

CUARTO- Compulsar copias a la Sala Jurisdiccional Disciplinaria y/o comisión de disciplina judicial, para que se investigue la conducta de la profesional del derecho MARIA FEMY RUEDA DIAZ.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICO A LAS PARTES ANOTÁNDOLO EN EL ESTADO No. **154** QUE SE FIJO EL DIA: 9 DE DICIEMBRE DE 2.020

EDNA MARGARITA MARIN ARIZA
SECRETARIA

GEOVANNY ANDRES PINEDA LEGUIZAMO
JUEZ

**Firmado Por:**

**GEOVANNY ANDRES PINEDA LEGUIZAMO**
**JUEZ MUNICIPAL**
**JUZGADO 014 CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA**

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:
**8de8de773fdb2f093590d2a2c817c2959b15f927f241f7e61b7332566170d2cc**
Documento generado en 07/12/2020 08:43:26 a.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**
**https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica**