

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D. C., siete (7) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Referencia: *Exp. Rad. No. 11001310301120160071000*
Clase: *Verbal*
Subclase: *Declaración de pertenencia*
Demandante: *María Inés Palacios Rubiano*
Demandado: *Florián Palacios Rubiano y personas indeterminadas*
Providencia: **Sentencia de primera instancia.**

I. OBJETO DE DECISIÓN

Procede esta sede judicial a dictar **SENTENCIA** de primera instancia, dentro del proceso de pertenencia de la referencia, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2°, numeral 5°, del artículo 373 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

1. María Inés Palacios Rubiano, actuando mediante apoderada judicial, promovió demanda verbal de pertenencia contra Florián Palacios Rubiano y demás personas indeterminadas.

Las pretensiones de la demanda se circunscriben a solicitar al Juzgado: (i) declarar que María Inés Palacios Rubiano adquirió por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, el inmueble ubicado en la Carrera 14 N° 117-56 apartamento 402 [área aproximada de construcción 100.52 m² y privada de 89,56 m²] y garajes 110 y 111 [área de 11,24 m²] de esta ciudad, junto con

sus mejoras y anexidades, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20633011, 50N-20633001 y 50N-20633000, respectivamente; (ii) ordenar la inscripción de la sentencia en el certificado de tradición del bien; y (iii) condenar en costas a la parte demandada.

2. La edificación fáctica de las pretensiones de la demanda se sintetizan en lo siguiente:

2.1. Florián Palacios Rubiano construyó el edificio Nathalia Ximena III y constituyó la propiedad horizontal mediante la escritura pública N° 2791 del 30 de noviembre de 2010 de la Notaría Veinticinco de Bogotá.

2.2. Los extremos de la *litis* son hermanos. En el año 2008, el demandando contrató a la demandante como vendedora a comisión hasta el año 2016.

2.3. El 23 de septiembre de 2011 se suscribió promesa de compraventa sobre el 50% de los inmuebles objeto de usucapión, por \$195´0000.000, pagaderos así: un primer pago el 23 de septiembre de 2011 por \$60´000.000, el cual fue recibido por el vendedor; un segundo pago por \$65´000.00 el 28 de febrero de 2012, y el saldo, esto es, \$70´000.000,00, en un lapso no mayor a un año desde 23 de septiembre de 2011.

2.4. El demandado entregó la posesión real y material de los inmuebles el 23 de septiembre de 2011, como se desprende de la cláusula 9º de la promesa de compraventa.

2.5. En la cláusula vigésima quinta, el accionado se comprometió a hacer el respectivo desenglobe y las escrituras de los predios.

2.6. La promesa de compraventa cuenta con otro si, en la cual el demandado se comprometió a vender a la demandante el otro 50% del inmueble.

2.7. La accionante recibió la posesión del 100% de los inmuebles referenciados de manos del demandado, real y materialmente el 23 de septiembre de 2011, fecha desde la que ha ejercido actos de señora y dueña, en forma quieta y pacífica.

2.8. La señora María Inés Palacios Rubiano pagó al demandado, las sumas de \$60.000.000,00 el 23 de septiembre de 2011, y \$99´000.000,00 en diferentes fechas. Asimismo, siguió trabajando como vendedora con su hermano Florián Palacios Rubiano durante los años 2008 al 2016, tiempo en el cual se generaron comisiones por ventas en cuantía de \$234.241.000, que fueron abonados al precio total por \$390´000.000,00.

2.9. A pesar de haber recibido el precio de la venta, el demandado se negó a suscribir la escritura de compraventa, además, hizo registrar un embargo por mínima cuantía con el fin de rematar el bien.

III. TRÁMITE DE LA ACCIÓN

1. La demanda se inadmitió en auto del 21 de octubre de 2016 y, luego de ser subsanada, fue admitida el 9 de noviembre siguiente, donde, entre otras, se decretó el emplazamiento de las personas indeterminadas y se ordenó informar sobre la existencia del proceso a todas las entidades a que se refiere inciso 2º, numeral 6º del artículo 375 del Código General del Proceso.

2. El demandado Florián Palacios Rubiano se notificó por aviso en la forma establecida en el artículo 292 del citado estatuto general del proceso, quien

dentro del término legal y actuando por conducto de apoderado judicial, propuso las excepciones de mérito que denominó: “*es impropio pedir prescripción adquisitiva ordinaria por carecer de los elementos legales para su prosperidad*” y “*la demandante carece de los presupuestos esenciales para adquirir los bienes raíces que pretende por prescripción adquisitiva del dominio*”, las cuales sustentó, básicamente, en que la demandante carece de posesión regular, esto es, no tiene justo título ni buena fe, la promesa de compraventa no es título traslativo de dominio y no se demostró o indicó el momento en que dejó de reconocer dominio ajeno de los bienes que persigue, por lo que reconoce en el demandado la propiedad, además la posesión es ambigua y clandestina.

3. Una vez se acreditó la inscripción de la demanda, la fijación del aviso, así como la publicación del edicto emplazatorio y su inclusión en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, cuyo término feneció en silencio, se designó curador *ad litem* a las personas indeterminadas.

4. El auxiliar de la justicia se notificó personalmente el 29 de abril de 2019, contestó la demanda, propuso la excepción de mérito que tituló falta de falta de los requisitos legales para usucapir, con fundamento en que la promesa de compraventa no es un justo título.

La parte actora guardó silencio durante el término legal concedido para pronunciarse sobre las excepciones de mérito formuladas por el extremo pasivo de la acción.

5. Mediante auto emitido el 22 de agosto de 2019, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia inicial, la cual se llevó a cabo el 18 de febrero de 2020, y fue suspendida por solicitud de las partes.

6. El 13 de octubre de 2020, se reanudó la audiencia en la que se interrogó a los extremos de la *litis*, se fijaron los hechos y objeto del litigio, se efectuó el respectivo control de legalidad y se decretaron las pruebas solicitadas por las partes.

El 22 de febrero del presente año, se realizó la inspección judicial de manera virtual, se recepcionaron los testimonios ordenados y se ordenó un dictamen pericial.

7. El 30 de abril de 2021, verificadas las actuaciones pendientes, se precluyó la etapa probatoria, no obstante, la apoderada judicial de la parte actora informó que el demandado falleció, razón por la que solicitó que, previo a continuar con el trámite procesal pertinente, se diera aplicación a la sucesión procesal conforme el artículo 68 del Código General del Proceso, razón por la cual se suspendió la audiencia para resolver lo que en derecho correspondiera, requiriendo que se acredite documentalmente el deceso enunciado.

8. Mediante auto del 25 de junio de 2021, se reconoció como sucesora procesal del demandado a Nathalia Ximena Palacios Acuña, en su calidad de heredera determinada y albacea designada en la cláusula novena de la escritura pública 671 del 29 de marzo de 2021, otorgada en la Notaría Setenta y Uno del Círculo de Bogotá, y el 02 de septiembre de 2021, se corrió traslado para los alegatos de conclusión, en virtud de lo cual, quien apodera a la demandante solicitó acceder las pretensiones de la demanda, toda vez que reúne los requisitos para tal efecto, esto es la posesión regular, y cuenta con justo título y buena fe, que se demostró con la promesa de compraventa suscrita el 23 de septiembre de 2011, fecha en la que el demandado le entregó las llaves y la posesión y la demandante ejerció actos de señora y

dueña como pagar impuestos, servicios, administración, arrendó arregló el inmueble, y así lo admitió el señor Florián Palacios en su interrogatorio de parte, quien además formuló demanda reivindicatoria reconociendo la posesión en cabeza de la señora María Inés Palacios, por los cinco años exigidos por la ley para la prescripción ordinaria.

Por su parte, el apoderado judicial que representa a la parte demandada deprecó se denegaran las mismas, ya que se hicieron pagos con el fin de cancelar el precio pactado en la promesa de compraventa, lo cual demuestra que se reconoce dominio ajeno, además el señor Florián hizo varios requerimientos para la restitución del bien por incumplimiento de la promesa de compraventa, así como la interposición de una demanda reivindicatoria. De igual forma la promesa de compraventa no constituye justo título y su posesión se interrumpió, entre otras, por el requerimiento que el aquél le hizo el 16 de marzo de 2016 por el saldo restante.

IV. CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales

Del ineludible estudio de los presupuestos procesales, se puede concluir que los mismo se verifican en el *sub examine*, lo cual conlleva a la posibilidad de emitir fallo que decida de fondo el asunto, pues, la competencia de este Juzgado para conocer del asunto no merece reparo alguno ante la confluencia de todos los factores que la integran, entre ellos, la cuantía del asunto y la ubicación del inmueble; demanda reúne las exigencias formales que prevé el artículo 82 del Código General del Proceso y de ahí su consecuente admisión y, por último, la capacidad para ser parte, así como la procesal, se evidencian aquí sin ninguna objeción. Adicional a ello, no se

avizora ninguna causal de nulidad o irregularidad que amerite adoptar alguna medida de saneamiento.

De otra parte, resulta pertinente aclarar que el presente asunto se rige por el Código General del Proceso, toda vez que la demanda fue interpuesta después del 1° de enero de 2016, cuando entró aquél a regir de pleno derecho [Arts. 624 y 625, numeral 5°], según lo dispuesto en el Acuerdo PSAA-15 10392 de 2015, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

2. La acción de prescripción incoada.

2.1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 673 del Código Civil, uno de los modos de adquirir la propiedad, es la usucapión o prescripción adquisitiva y, por ello, el artículo 2534 *ibídem* establece que la sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos, y solo valdrá frente a terceros con la respectiva inscripción.

La prescripción, se memora, está concebida como una institución capaz de crear dos efectos jurídicos diferentes, uno extintivo y otro adquisitivo, pero teniendo como común denominador el transcurso del tiempo establecido por la ley, sin que se hubiere ejercido un actuar positivo sobre una cosa, un derecho o una acción.

Esta dualidad y el común denominador aludido están respaldados en los artículos 2512 y 2535 de la codificación civil sustantiva, pues, de su lectura se advierte que por medio de la prescripción se puede adquirir una cosa ajena por haberse poseído durante un tiempo determinado sin oposición de su

propietario, e igualmente se puede extinguir una acción o un derecho ajeno por no haberse alegado esa acción o ese derecho durante el lapso fijado por la ley.

2.2. La prescripción adquisitiva [que tiene como propósito convertir a un poseedor de un bien en propietario], conforme al artículo 2527 del Código Civil puede ser ordinaria o extraordinaria y, para ambas, se requiere la comprobación de los siguientes presupuestos axiológicos: (i) posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; y (iv) que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia.

En tratándose de la prescripción ordinaria [que fue la que se ejercitó en el caso que nos convoca], a voces del artículo 2528 del Código Civil se verifica cuando se ejerce la posesión regular por un tiempo de 3 y 5 años para bienes muebles e inmuebles, respectivamente¹, y que en concordancia con el canon 764 *ejúsdem*, “*procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque ésta no subsista después de adquirida la posesión*”. Es imperativo, entonces, para que proceda la prescripción ordinaria, que la posesión sea regular, lo cual se traduce en la existencia del justo título y buena fe.

No sobra advertir que, por el contrario, para la prescripción extraordinaria no es necesario un justo título ni la buena fe, pues esta última se presume, aunque no exista justo título adquisitivo de dominio.

2.3. A continuación, y a manera de ambientación temaria, se efectuará una

¹ Artículo 4º de la Ley 791 de 2002, que modificó el 2529 del Código Civil.

breve referencia a los aquí referidos presupuestos de la acción, los cuales, de una parte, deben concurrir a plenitud si es que se quiere obtener una decisión favorable y, de otra, que está radicada en cabeza de quien demanda, acreditar los mismos, ello en aplicación al principio de la “carga de la prueba”, conforme a lo dispuesto en los artículos 1757 y 167 del Código Civil y del Código General del Proceso, respectivamente.

2.3.1. Que la cosa sea susceptible de adquirir por prescripción.

Se puede usucapir “[el] dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano” conforme al artículo 2518 del Código Civil, y sobre el cual la Corte Suprema de Justicia, ha dicho, que: *[A]demás de la posesión y el tiempo de la misma, para la procedencia de la declaración judicial de la prescripción adquisitiva de dominio, cualquiera sea su clase, es necesario que la pretensión tenga como objeto inmediato un bien susceptible de adquirirse por este modo, es decir, un bien corporal, raíz o mueble, que esté en el comercio humano, como expresamente lo consagra el artículo 2518 del Código Civil*.²

Lo anterior excluye, entonces, los bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, como expresamente lo establece el numeral 4° del artículo 375 del Código General del Proceso [antes 407.5 del CPC].

2.3.2. Posesión material en cabeza de la parte demandante

La posesión, se memora, está definida por el artículo 762 de la legislación

² Sentencia del 12 de febrero de 2001, ponencia del magistrado, Dr. José Fernando Ramírez Gómez.

civil como “[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 cual preceptúa, además, que “[el] poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.

De la definición legal se extractan los elementos que constituyen la posesión, el *animus* y el *corpus*; el primero, entendido como el elemento interno o subjetivo de comportarse “[c]omo señor y dueño” del bien cuya propiedad se pretende y, el segundo, como “[el] elemento material, objetivo, los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre, v. gr. sembrar, edificar, abrir canales de regadío, cercar el predio, etc.”³

Resulta ineludible, entonces, que quien pretenda beneficiarse alegando la usucapión, debe acreditar los requisitos axiomáticos de la posesión -*corpus* y *ánimus domini*- como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, sin olvidar al respecto, lo establecido por el artículo 981 del Código Civil⁴, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos.

2.3.3. Durante el tiempo fijado por la ley

Los actos posesorios deben ser ejercidos durante el lapso exigido, en cada caso, por la ley. Así, en tratándose de bienes inmuebles, el artículo 2529 del

³ José J. Gómez, *Conferencias de Derecho civil Bienes*, Bogotá, Ed. Universidad Externado de Colombia, 1981, p. 358.

⁴ Artículo 981. Prueba de la posesión del suelo. Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.

Código Civil previó como término para usucapir en forma ordinaria, diez años, el cual fue modificado por la Ley 791 de 2002, reduciendo el mismo a cinco (5) años [aplicable ésta conforme al artículo 41 de la Ley 153 de 1887]⁵.

2.3.4. De manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Significa lo anterior que la posesión no se ejerza de manera clandestina, oculta y/o con violencia o arbitrariedad, de tal suerte que los actos de señorío pueden ser percibidos tanto por propios como por extraños.

2.3.5. Justo título y buena fe

2.3.5.1. El justo título no aparece definido en el ordenamiento jurídico, sin embargo, los artículos 765 y 766 del Código Civil se refiere al mismo, el primero, señala que es justo título el constitutivo o traslativo de dominio, ejemplarizando el primero de ellos con la ocupación, accesión y la prescripción y, el segundo, con la venta, permuta, donación entre vivos. Sobre este tópico, la Corte Suprema de Justicia ha dicho, de manera invariable, que:

“[p]or 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 traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario. Tal el caso de la venta de cosa ajena, diputada por el artículo 1871 como justo título que habilitaría para la prescripción ordinaria al

⁵ Enseña que 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 eligiendo la última la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha de vigencia de la ley nueva.

comprador que de buena fe entró en la posesión de la cosa”⁶

En otra ocasión, la misma Corporación señaló que *“el justo título para poseer y prescribir adquisitivamente es uno constitutivo o traslativo de dominio que sirve legítimamente de motivo para que el que tiene la cosa se repute dueño de ella, séalo o no lo sea en la realidad”⁷*

En otras palabras, si se trata de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario. En síntesis, es justo título aquél que daría lugar a la adquisición del derecho real prescriptible de no mediar el vicio o el defecto por el cual la *usucapión* está llamada a remediar.

Por último, la citada Corporación ha explicado qué debe entenderse por justo título como sustento de la posesión regular, así:

“Justo título 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.”⁸

⁶ CSJ. Civil. sentencia de 26 de junio de 1964, G.J., t. CVII, p. 372, reiterada el 16 de abril de 2008, rad. 4128931030022000-00050-01 y el 7 de julio de 2011, rad. 73268-3103-002-2000-00121-01.

⁷ Cas. Cil del 29 de febrero de 1972, G.J. CXLII, pág 88

⁸ Sent. Cas. Civil de 9 de marzo de 1989, reiterada en Sentencia el 19 de diciembre de 2011, expediente 2002 00329

2.3.5.2. En relación con la buena fe, está definida en el artículo 768 del Código Civil como “*la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio. Así, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato*”. En otras palabras, es el convencimiento de actuar correctamente por medio legítimo exento de todo fraude o de cualquier otro vicio. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia estableció que:

“La buena fe (...) es la creencia en el poseedor de ser propietario de la cosa. [De esa manera], el precepto [art. 778 C.C.] (...) concluye que ‘en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato’. Entonces, para que un adquirente a non domino sea de buena fe, es necesario que haya creído que su autor era propietario, pues no podría recibir de él un derecho de que no fuese titular. De donde es inevitable concluir que el conocimiento por el poseedor, de los vicios del título de su autor, es excluyente de la buena fe, porque infirma esta creencia”⁹

3. Análisis del caso concreto

3.1. Tal como se consignó en el acápite de los antecedentes, en el *sub examine* María Inés Palacios Rubiano reclama la declaratoria de una prescripción ordinaria adquisitiva de dominio sobre el apartamento 402 y garajes 110 y 111 ubicados en la Carrera 14 N° 117-56 de esta ciudad, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-20633011, 50N-20633001 y 50N-20633000, respectivamente, atribuible, básicamente, a la posesión que alega ostentar desde el 23 de septiembre de 2011, cuando su hermano Florián Palacios Rubiano le entregó real y materialmente los inmuebles en virtud a la promesa de compraventa que ambos suscribieron

⁹ *Ibidem*

sobre el cincuenta por ciento (50%) de éstos, figurando la demandante como prometiente compradora y el demandado como prometiente vendedor, y en la cual consta un “otro sí” sobre el otro cincuenta por ciento de los predios.

De acuerdo con lo anotado, y toda vez que en el caso que nos convoca se acudió a la figura de la prescripción ordinaria, se hace necesario establecer, de entrada, si al proceso se allegó el “justo título” que se exige cuando de este tipo de acción se trata, pues, si ello no se verificó, por razones de orden práctico no se analizarán los otros presupuestos axiológicos de la acción, los cuales, se destaca, son concurrentes, de tal suerte que si falta uno de éstos, las pretensiones de la demanda no tienen vocación de prosperidad.

3.2. Precisado lo anterior, desde el pórtico se advierte que la demanda que ocupa la atención de esta instancia judicial, adolece del precitado justo título que habilite la declaratoria de pertenencia invocada, esto es, la ordinaria, en la medida en que la documental que se adosó al plenario y con base en la cual la parte actora sustenta la existencia del justo título exigido, no tiene tal calidad, ya que *“de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad”*, como así lo tiene decantado la jurisprudencia sobre la materia.

En efecto, la parte actora aportó el documento titulado *“contrato N° 0001 de promesa de compraventa suscrito entre María Inés Palacios Rubiano y Florián Palacios Rubiano”*¹⁰, suscrito el 23 de septiembre de 2011, es decir, un documento privado en el cual se pactó, entre otras, que el demandado prometía en venta a la actora el cincuenta por ciento de los inmuebles que

¹⁰ Fr. Folios 74 al 82 Cdo. N°1

son objeto del presente proceso y, en “OTRO SI”, que se comprometía a transferir el otro cincuenta por ciento “*una vez se cancele este documento*”, el cual fue autenticado ante la Notaría Treinta y Nueve del Círculo de Bogotá, el 18 de noviembre de 2011.

En el párrafo 1° de la cláusula tercera del precitado contrato, de manera expresa se consignó que “*El PROMETIENTE COMPRADOR declara que reconoce la plena propiedad y posesión del inmueble que pretende adquirir, la cual permanecerá en cabeza del PROMETIENTE VENDEDOR hasta la fecha en la cual se perfeccione la tradición de inmueble objeto del presente contrato, mediante el registro de la correspondiente escritura pública de compraventa en l oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá*”, y en la cláusula novena se plasmó que sólo hasta la fecha del registro de la escritura pública de compraventa el prometiente vendedor entregaría real y materialmente la cuota parte prometida.

Emerge de lo transcrito que, tal como lo entendieron los contratantes al momento de suscribir el documento privado, no se trataba de una escritura pública de compraventa sino de una la promesa de compraventa, la cual, se memora, conlleva una obligación de hacer [celebrar el contrato prometido], no de dar o transferir la propiedad. En pronunciamientos aplicables al caso, por su similitud, la Corte Suprema de Justicia ha dicho lo siguiente:

“2.- (...) La promesa de compraventa de inmuebles, desde luego, no tiene, por sí, la vocación de dar origen, en abstracto, a la tradición del dominio, porque simplemente envuelve obligaciones de hacer y no de dar, como es la de celebrar, en el futuro, el contrato prometido. Se trata, nada más, según lo viene sosteniendo la Corte, de un “convenio preparatorio que impone la obligación de hacer el contrato en otro tiempo”.

Por esto, como en otra ocasión se señaló, la promesa de celebrar un contrato, “en el derecho patrio, no constituye título ‘originario’, ni ‘traslativo’ de dominio,

de donde -por elemental sustracción de materia- habría que concluir, en estrictez, que -en el lenguaje empleado por el codificador civil- no puede tener el carácter de justo, asumiendo por tal, aquel que da lugar al surgimiento de la obligación de transmitir el derecho en mención, o como lo ha corroborado esta Corporación pacífica y repetidamente, '... la promesa de contrato ...' no es título traslativo de dominio ...ni es un acto de enajenación que genere obligaciones de dar' (sent. de marzo 22 de 1979, reiterada el 22 de marzo de 1988)."

De manera que como **la promesa de compraventa no se relaciona con un derecho real, sino con una obligación de hacer, es claro que no puede considerarse como justo título de la posesión regular para la prosperidad de las pretensiones de la demanda,** pues, se repite, carece de la vocación de realizar, en abstracto, el modo de la tradición del dominio."¹¹

Así las cosas, si bien es cierto en el *sub judice* se aportó como "justo título" la promesa de compraventa antes descrita, como así se reiteró en los alegatos de conclusión por parte de apoderada judicial de la demandante, también lo es que ésta no es idónea para transferir la propiedad; ello, al margen de que, como lo alegó la misma togada, se hubiese efectuado la entrega de los predios el mismo día de suscripción de la promesa de compraventa, porque "aceptando que con la promesa de compraventa de que se trata se efectuó la "tradición de la posesión", mediante la "entrega efectiva del bien, todo conforme a las reglas generales que gobiernan ese fenómeno (artículo 740 del Código Civil)", y no la tradición del derecho de dominio, pues con este último propósito se requería de la inscripción del título respectivo en el competente registro, como se distinguió recientemente, para entrar a calificar si el título es o no justo, necesariamente debía estarse en presencia de uno que fuera idóneo para realizar el modo de la tradición de la propiedad"¹²
[destaca el Despacho]

Siendo, así las cosas, de acuerdo con los preceptos jurisprudenciales aquí

¹¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, exp. C-1100131030092000-09420-01, 04 de noviembre de 2008

¹² *Idem*

citados y tomando en consideración que el mencionado documento [promesa de compraventa] no es título traslativo de dominio de aquellos a los que se refiere el artículo 765 del Código Civil, ni es un acto de enajenación que genere obligaciones de dar, esa sola circunstancia torna inviable la vía escogida para obtener por prescripción los bienes pretendidos a través de la acción que nos convoca.

Por consiguiente, al adolecer la demanda de una exigencia legal, las pretensiones de la demanda no están llamadas a prosperar y, por tanto, como al inicio de este acápite se indicó, no hay lugar a analizar los otros presupuestos axiológicos de la prescripción adquisitiva ordinaria, ni mucho menos a hacer referencia a las pruebas que fueron practicadas al interior del proceso [testimonios, interrogatorios, dictamen e inspección judicial], ya que con éstas no se puede acreditar una exigencia que es índole netamente documental, esto es, la existencia del justo título como documento idóneo para obtener la propiedad cuando de tradición de inmuebles se trata y se pretende la declaración de dominio a través de una prescripción ordinaria.

3.3. Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que, si en gracia de discusión se hubiera deprecado una prescripción extraordinaria, la cual no requiere de un justo título, la misma tampoco tendría vocación de prosperidad, toda vez que de cara a lo que se dijo en la demanda en el sentido que la actora María Inés ejerce la posesión material desde el 23 de septiembre de 2011 cuando se le hizo entrega real y material de los inmuebles por parte de su propietario inscrito, no se cumpliría con el requisito del tiempo mínimo exigido por la ley [diez años] conforme a la Ley 791 de 2002.

4. Conclusiones

Ante la inexistencia de un justo título que permita la procedencia de la acción ordinaria de prescripción adquisitiva de dominio impetrada, se negarán las pretensiones de la demanda incoada por María Inés Palacios Rubiano contra el propietario inscrito Florián Palacios Rubiano y demás personas indeterminadas, por adolecer la acción de una de las exigencias legales propias de la misma, sin que haya lugar a emitir pronunciamiento alguno sobre las excepciones de mérito propuestas por el extremo pasivo, las cuales, no sobra advertir, estaban direccionadas en el sentido en que se orientó la presente decisión, esto es, la inexistencia de un justo título que abriera paso al tipo de acción que aquí se invocó.

En ese orden de ideas, en el caso *sub examine* se impone decretar la terminación del proceso y la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda que pesa sobre los bienes pretendidos a través de la usucapión.

Por último, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365.1 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la demandante por ser la parte vencida en el proceso, a favor del extremo demandado determinado, las cuales serán liquidadas oportunamente por secretaría en la forma establecida en el artículo 366 *ibídem*.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO** de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR las pretensiones de la demanda incoada por María Inés Palacios Rubiano, dentro del presente proceso de pertenencia instaurado contra Florián Palacios Rubiano, como titular inscrito de los predios objeto del proceso, y demás personas indeterminadas, por las razones consignadas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECRETAR, en consecuencia, la terminación del presente proceso y el archivo definitivo del expediente, una vez en firme la presente decisión.

TERCERO: ORDENAR la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria N°50S-636898. Por Secretaría ofíciase como corresponda.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandante a favor del extremo demandado. Por Secretaría practíquese su liquidación e inclúyase la suma de \$2.000.000,00 por concepto de agencias en derecho, conforme lo prevé el artículo 366 del estatuto general del proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA
Jueza

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D. C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. **135** hoy **08 de septiembre de 2021.**

LUÍS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ
Secretario