

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., diciembre quince (15) de dos mil veintiuno (2021).

Referencia. 11001 3103 022 2017 00333 00

Proceso: Pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.
Demandantes: Luis Ángel Pico Silva y Luz Dary Quintero Arciniegas
Demandados: Rocío del pilar Serrato Guiot en calidad de heredera determinada de la señora Marina Guiot de Serrato, demás herederos indeterminados y Personas indeterminadas.
Asunto: Sentencia de primera instancia.

Procede el Despacho a emitir la correspondiente sentencia dentro del presente proceso.

1. ANTECEDENTES

1.1 Se pidió en la demanda que se declare que los señores Luis Ángel Pico Silva y Luz Dary Quintero Arciniegas adquirieron por prescripción ordinaria el dominio pleno del predio ubicado en la Calle 75 No. 70 D -35, distinguido con el folio de matrícula No. 50C-874924.

En sustento de sus súplicas, en síntesis, manifestaron que por escritura pública No. 1881 del 25 de abril de 2017, según anotación 4 del folio de matrícula, compraron de manos de la señora Marina Guiot de Serrato, el referido bien, y que a partir de esta fecha han detentado la posesión de buena fe, que registran más de 10 años sin interrupción alguna, con ánimo de señores y dueños, ejerciendo hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio, entre ellos, la vigilancia permanente del lote, el pago de los impuestos prediales y valorización, entre otros.

Aunado lo anterior, comentaron que existe una disputa legal respecto de la validez del referido instrumento público, que cursa en la Fiscalía.

1.2. La demandada Rocío del Pilar Serrato Guiot compareció al proceso oponiéndose a las pretensiones¹, alegando como excepciones las que denominó (i) Inexistencia de los requisitos necesarios para el ejercicio de la acción de pertenencia; (ii) Inexistencia del derecho; (iii) Origen ilícito en los actos que se pretenden hacer valer para la acción de pertenencia; (iv) confesión de parte y confesión por apoderado, y (v) Falta de legitimación en la causa por activa; por su parte, los indeterminados, y por intermedio del curador que los representa, propuso en su defensa las excepciones de “inexistencia de fundamento subjetivo” y la “genérica”².

1.3. Evacuadas las respectivas etapas del proceso, y tal y como se anunció en la audiencia de instrucción y juzgamiento, el despacho resolverá el presente asunto, previas las siguientes:

2. CONSIDERACIONES

2.1 Se encuentran reunidos los presupuestos procesales, demanda en forma, competencia, capacidad partes para actuar y comparecer en juicio.

2.2 En cuanto a la legitimación en la causa es condición necesaria para la viabilidad de la pretensión formulada, pues *“la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo”* (CSJ SC de 14 de marzo de 2002, Rad. 6139;).

Por vía jurisprudencial se ha señalado: *la legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, ... en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte*

¹ Fl. 167 Conse. 02

² Fl. 99 y 133 *ibidem*

demandante para formular la pretensión' (sentencia de casación N° 051 de 23 de abril de 2003, expediente 76519)" (CSJ SC de 23 de abril de 2007, Rad. 1999-00125-01).

2.3 En cuanto a la prescripción adquisitiva de dominio, llamada también "*usucapión*", está disciplinada por el artículo 2518 del Código Civil, el cual dispone que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y que se hayan detentado cumpliendo las condiciones legales. Por tanto, para que opere la prescripción adquisitiva, es necesario que el demandante acredite en cabeza suya, el hecho de haber poseído el bien durante el lapso que establece la ley, según el caso.

Viene de lo anterior que en la declaración de pertenencia por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, la legitimación en la causa por activa la ostenta el poseedor en los términos del artículo 762 del Código Civil y por pasiva la ostentan todas las personas determinadas que aparezcan inscritas en el certificado o folio de matrícula inmobiliaria como titulares de derechos reales sujetos a registro y todas las demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el respectivo bien. (Artículo 375, numerales 6º. y 7º. del C.G. del P.).

Para mayor precisión, se tiene que, en los procesos de pertenencia, el numeral 1º al 3º del artículo 375 del Código General del Proceso precisa, que están legitimados por activa **(i)** todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción, **(ii)** Los acreedores para hacer valer la prescripción adquisitiva a favor de su deudor, y **(iii)** el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, y por pasiva, está llamado a resistir las pretensiones el "*titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella*".

2.3 Es pertinente, por otra parte, anotar que el propietario inscrito en algunos casos, ésta legitimado para adelantar el proceso de pertenencia.

Sobre el asunto vale la pena recordar que la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil ha analizado el tema y específicamente sobre la posibilidad que tiene el propietario de sanear su título de adquisición,

en sentencia del 22 de agosto de 2006. M P. Edgardo Villamil Portilla. Ref. 25843 3103 001 2000 00081 01 se explicó que:

“Siendo la usucapión ordinaria o extraordinaria, el medio más adecuado para sanear los títulos sobre inmuebles, nada se opone a que el dueño de un predio, quien tiene sobre él título de dominio debidamente registrado, demande luego para que se haga en su favor la declaración de pertenencia sobre el bien respectivo, pues logrando sentencia favorable no sólo afirma con solidez su título de dominio, obteniendo la mejor prueba que de él existe, sino que así alcanza la limpieza de los posibles vicios que su primitivo título ostentara y termina con las expectativas y con los derechos que los terceros tuvieran sobre el mismo bien”

Esta posibilidad de legitimación por activa para la demanda de pertenencia, aunque no está expresamente consagrada en el artículo 407 del C de P C, se infiere luego de integrar diversas normas que regulan de manera especial algunos aspectos relacionados con la pertenencia, así pues, el decreto 508 de 1974 en su artículo 8 consagra la posibilidad de dirigir la demanda contra persona indeterminada, asimismo, la ley 9 de 1989 y 388 de 1997 consagran la “legalización de títulos” por el camino de la prescripción.

Teniendo en cuenta que la demanda de prescripción adquisitiva de dominio debe dirigirse en contra del titular del derecho de dominio que aparezca registrado, resultaría absurdo que el demandante dirigiera la demanda contra sí mismo, por ser él precisamente el propietario registrado, entonces, es por ello que en este caso la demanda debe ser dirigida en contra de personas indeterminadas, la utilidad práctica para esta clase de proceso es que permite al propietario que tenga alguna duda o sombra respecto a la manera como adquirió el bien, “limpiar” su título y de esa manera puede precaver futuros litigios que ataquen su derecho de dominio.

Lo anterior podría presentarse eventualmente con la presentación de demandas dirigidas en contra del propietario tendientes a discutir la legitimidad de su derecho de dominio respecto a algún bien, tal sería el caso y de manera simplemente enunciativa, de demandas de nulidad o resolución de contrato, lesión enorme, simulación, petición de herencia, entre otras.

Que el propietario pueda pedir la declaración de pertenencia hace que su incertidumbre desaparezca, “poniendo fin a las expectativas que terceros pudieran tener sobre el mismo bien, dado que, si cualquier persona creyere tener un mejor derecho, mediante el emplazamiento efectuado podría conocer de las pretensiones y concurrir al proceso a hacer valer sus reclamos” , todo lo anterior, por cuanto el nuevo título de adquisición sería la sentencia de

declaración de pertenencia que es el título más sano, con el que no queda manto de duda acerca de la propiedad” .

Y en sentencia del año 2019, el Alto Tribunal de Cierre Civil indico³:

“3.3. Consecuente con lo anterior, para los efectos procesales, quien pretenda que la jurisdicción lo declare propietario de un bien por haberlo adquirido por el modo de la prescripción adquisitiva tendrá a su cargo la demostración de que ha poseído con ánimo de señor y dueño por todo el tiempo que exige el ordenamiento, una cosa determinada, y si acude a la ordinaria adicionalmente tendrá que acreditar la existencia de un justo título.

3.3.1. Por sabido se tiene que, el proceso de pertenencia está concebido, en principio, para que quien posee una cosa como señor y dueño se haga a su dominio por el modo de la prescripción adquisitiva, en donde esta declaración «implica alterar el derecho real de dominio, porque al paso que para un sujeto de derecho se extingue o modifica, para otro se adquiere. Es una de las prerrogativas más importantes en la construcción de la historia de la humanidad y de la riqueza, al punto que cuenta con un decisivo raigambre legal en todos los códigos civiles modernos, con un registro inmobiliario autónomo, con acciones judiciales propias, e inclusive con estatuta constitucional, como en el caso colombiano en el artículo 58 de la Carta de 1991» (CSJ SC16250-2017 de 9 de oct. de 2017, rad. 2011-00162-01), lo que significa que el juicio de usucapión tiene la virtualidad de permitir al poseedor adquirir el derecho del propietario precedente, libre de vicios, dando así seguridad jurídica a esa relación patrimonial.

3.3.2. Esa posibilidad de adquirir la propiedad libre de cualquier vicio que la embarace, por el modo de la prescripción adquisitiva no está vedada a quien ya tiene la condición de propietario, en razón de su inscripción como titular del derecho de dominio, antes por el contrario, se ha considerado procedente que quien está en esa situación puede acudir a este mecanismo para sanear los títulos de su tradición, pues, como ha dicho esta Corporación:

«siendo la usucapión ordinaria o extraordinaria, el modo más adecuado de sanear los títulos sobre inmuebles, nada se opone a que el dueño de un predio, quien tiene sobre él título de dominio debidamente registrado, demande luego, con apoyo en el artículo 413 del C. de P. Civil, que se haga en su favor la declaración de pertenencia sobre el bien respectivo, pues logrando sentencia favorable no solo afirma con solidez su título de dominio obteniendo la mejor prueba que de él existe, sino que así alcanza la limpieza de los posibles vicios que su primitivo título ostentara y termina con las expectativas y con los

³ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC2776-2019 del 25 de julio de 2019, M.P. Margarita Cabello Blanco; radicado 54001-31-03-006-2008-00056-01

derechos que los terceros tuvieran sobre el mismo bien (CSJ SC de jul. 3 de 1979).

Con ese mismo propósito se expidió la ley 1561 de 20122 , cuyo objeto es «es promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles» (art. 1º), siempre que se acredite el ejercicio de posesión sobre el mismo por el término que dicha norma consagra.

3.3.3. Resulta de lo dicho que, sea que se trate de mero poseedor o titular de dominio que pretenda sanear su tradición, en el proceso de pertenencia estarán obligados a demostrar que se posee el bien con ánimo de señor y dueño en los términos y condiciones que impone la ley, para abrir paso a la declaración de prescripción, sea ordinaria o extraordinaria, sin que por el hecho de tener un título inscrito se exima al demandante de demostrar todos y cada uno de los presupuestos de la usucapión, antes referidos” .

3. CASO CONCRETO

3.1 Aplicados los anteriores planteamientos de orden normativo y jurisprudencial al asunto bajo examen, se tiene que, como se dijo, en los demandantes no confluye la legitimación para reclamar lo solicitado a la demandada, ni esta última, estaba llamada a soportar las pretensiones objeto de acción.

Lo anterior, por cuanto desde los albores de la demanda, fue evidenciado que para la fecha en que se presentó, según certificado especial emitido por el registrador de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, Zona Centro (fl. 4 digital conse. 01), se verificó que los señores Luis Ángel Pico Silva y Luz Dary Quintero Arciniegas son los titulares de derechos reales sujetos a registro, respecto del inmueble identificado con folio de matrícula 50C-874924, se sostendrá que la sola condición de dueño les resta legitimación por activa, además de estar entredicho el justo título ante la denuncia penal que cursa actualmente. En gracia de discusión, se sostendrá que tampoco se acreditaron actos de posesión sobre la heredad pretendida.

Y es que adviértase que la demanda fue orientada para que en virtud del procedimiento establecido en el Art. 375 del C.G .del P., se declarara que Luis Ángel Pico Silva y Luz Dary Quintero Arciniegas,

adquirieron por vía de la prescripción **ordinaria** adquisitiva de dominio, el inmueble ya referido, evento que habilita la siguiente precisión.

3.2 De conformidad con el artículo 673 del Código Civil, las cosas corporales pueden adquirirse, entre otros, por el modo originario de la prescripción, el cual opera, a voces del artículo 2512, *ejúsdem*, por haberse poseído las cosas durante cierto lapso.

Así, resulta posible adquirir por prescripción “el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales” (artículo 2518, *ibídem*), modalidad que puede ser extraordinaria u **ordinaria**, siendo la segunda la que importa en este caso, y que de manera invariable requerirá la concurrencia de los siguientes presupuestos, decantados reiteradamente por la jurisprudencia y la doctrina, así: a) **Proceder de justo título** y haber sido adquirida de buena fe (art. 764, Código Civil); b) Posesión material sobre la cosa que se pretende usucapir c) Que dicha posesión (regular) se haya extendido por el período de tiempo que el ordenamiento prevé sin reconocer dominio ajeno, esto es, diez años, en tratándose de bienes inmuebles, de conformidad con la normatividad vigente para la fecha de inicio de este trámite; d) Que la posesión ocurra ininterrumpidamente; y, e) Que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción.

Como viene de verse, acorde con el artículo 2528 del Código Civil, “*para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren*”, debiéndose precisar que “*se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión*” (art. 764, *ib.*).

Acerca del Justo título la Sala Civil de la H. Corte Suprema de Justicia indicó que: “... Por justo título se entiende el que tiene existencia jurídica, el título legal. La Corte ha considerado como justo título “la causa que conforme a derecho permite integrar la adquisición del dominio”⁴. En otra ocasión la Corte consideró como justo título para poseer y prescribir adquisitivamente “uno constitutivo o traslativo de dominio que sirve legítimamente de motivo para que el que tiene la cosa se repute dueño de ella, séala o no lo sea en la realidad” (Sent. de 29 de febrero de 1972). De ahí que, a contrario sensu, la ley califique de títulos no justos, conforme a lo consagrado

⁴ Sentencia del 01 de agosto de 2001, expediente No. 5841, siendo Magistrado Ponente el Dr. José Fernando Ramírez Gómez,

por el artículo 766 del Código Civil, **los falsificados**, los otorgados por una persona como mandataria o representante de otra, sin serlo, los afectados de nulidad absoluta o relativa y los simulados.

Sobre el efecto que se viene de indicar, respecto a que se allegue un título no justo, calificado por la propia ley, el órgano de cierre, *in extenso*, tiene dicho que:

“En cuanto al justo título, ha de decirse que no pocas han sido las discusiones generadas alrededor de su concepto, al igual que sobre las razones por las cuales se sustrae de la posesión regular al poseedor propietario y, a su turno, se reserva para el que no tiene el dominio, todas ellas suscitadas, en alguna medida, por la circunstancia de que la ley civil no define la institución.

Sobre el particular, la jurisprudencia nacional ha sostenido que es “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” (G.J. t. CVII, pag. 365; en similar sentido, G.J. t. CXLII, pag. 68, y CLIX, 347, entre otras); asimismo, díjose en otra oportunidad que “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 se presume, salvo que se trate de título injusto conforme al art. 766 C.C.” (sentencia de 9 de marzo de 1989, no publicada oficialmente).

Igualmente, a partir del último comentario es dable exponer que salvo los títulos que la propia ley descalifica como justos - artículo 766 del Código Civil -, entre los que se resalta, por lo pertinente, “el falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende”, entre otros, los demás seguirán haciendo parte de tal categoría.

*Ahora, en lo que toca con la buena fe, es decir, la “conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio”, tema pacífico en esta ocasión, basta decir que, como se desprende del artículo 764 *ibídem*, ella habrá de estar presente cuando se adquiera la posesión, y esta condición, acompañada del justo título, tornará regular aquélla.*

Se trata, pues, de requisitos acumulativos, pero diversos, lo que se aprecia cuando la última disposición indica que “se puede ser poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa, el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular”; o, como lo ha dicho la Corporación, si se observa que “el justo título y la buena fe inicial, como requisitos de la posesión regular, son factores distintos, cada uno con contenido propio, no obstante ser relacionables entre sí hasta el punto de que el justo título pueda servir para explicar la buena fe del poseedor, cuando no incida circunstancia alguna contraindicante” (G.J. t. CVII, pag. 365).

3. *Las ideas precedentes, en particular, cuando se señala que el título, para ser justo, debe ser válido y verdadero, y que en ciertos eventos la ley tilda algunos títulos de injustos, corresponden al raciocinio elaborado por el ad quem cuando no halló colmadas las exigencias para usucapir ordinariamente, prevalido de que la posesión aducida por los demandantes no era regular, en tanto no procedía de un título justo, sino de uno falso.*

Evidentemente, si no es justo título el falsificado, no es tal aquel sobre el que se demuestra que el propietario del inmueble ha sido suplantado por otro, quien lo ha vendido haciéndose pasar por él; resulta inobjetable, entonces, que una vez establecida la falsificación del título desaparece la causa o fuente de la adquisición de la posesión, sin perjuicio, claro está, de que el poseedor engañado pueda instaurar acciones indemnizatorias frente al suplantador.

De modo general, autorizada doctrina ha pregonado que los títulos injustos “adolecen de vicios o defectos que impiden la transferencia del dominio, por causas que miran a la regularidad del acto mismo y no a la calidad de dueño que invista o pueda investir el otorgante” (J. Verdugo A., citado por Alessandri Rodríguez Arturo y Somarriva Undurraga Manuel, Curso de Derecho Civil, Los Bienes y Los Derechos Reales, Nascimento, 3^a ed., Santiago, 1974, pag. 466). Y, concretamente, sobre el título falsificado, se ha sostenido que “en realidad ... no existe título, sino que se pretende dar el carácter de tal a un acto que no se ha realizado y que se establece por un instrumento falso. Aunque se trate de un título que por su naturaleza es translaticio de dominio, y no obstante la buena fé del que adquiere la posesión, de creer que el título se lo confiere realmente la persona a quien se atribuye, tal título no podría considerarse justo, ni regularizar la posesión, porque en el hecho no emana de la persona a quien se atribuye. Es necesario que el título exista realmente emanado de la persona que debe transferir el dominio; y por lo tanto, el título no podría suplirse por la creencia de su existencia por parte del poseedor, o de que el título falsificado que se ha entregado a éste, es verdadero”. (Claro Solar Luis, Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado, Vol. III, T. séptimo, Editorial Jurídica de Chile, 1979, pag. 485).

Acorde con lo que se viene exponiendo, podría decirse entonces que el título posesorio seguirá siendo justo siempre que su único defecto sea el de provenir de un non dominus. (en este sentido, Josserand Louis, Derecho Civil, T. I, Vol. III, Europa

- América - Bosch, Buenos Aires, 1952, pag. 314, y Valencia Zea Arturo, Derecho Civil, T. II., Temis, Bogotá, 1987, pag. 308).

En suma, como con antelación lo ha comentado esta Corporación, el título justo no puede ser “un título cualquiera, sino uno que, teniendo simiente en un acto jurídico del enajenante, posea virtualidad para una ulterior transmisión de la propiedad. ... Porque solamente es justo el título que hace creer razonadamente en que se está recibiendo la propiedad; y que si a la propiedad no se llegó a la postre, se debió, antes que por defecto del título, a la falencia en la tradición; ... En una palabra, recibe el nombre de justo título traslativo el que consistiendo en un acto o contrato celebrado con quien tiene actualmente la posesión, seguido de la tradición a que él obliga (inc. 4 del art. 764 del Código Civil), da pie para persuadir al adquirente de que la posesión que ejerce en adelante es posesión de propietario. Precisamente por esta condición especial es que la ley muestra aprecio por tal clase de poseedores, distinguiéndolos de los que poseen simple y llanamente; y denominándolos regulares los habilita para que el dominio que, en estrictez jurídica no les llegó, puedan alcanzarlo mediante una prescripción sucinta Salta al punto la esclarecedora idea que Andrés Bello quiso que en materia posesoria figurase en el Código Civil chileno, pues el artículo 830 del proyecto correspondiente al año 1853 establecía tres clases de posesión, a saber: la que va unida al dominio, que es la ejercida por el verus domino; la que ejerce quien no es dueño pero tiene justo título y buena fe, denominada posesión civil; y, por último, la que ejerce quien ni es dueño ni tiene justo título o buena fe, llamada posesión natural. Y aunque finalmente no quedó consagrada esa brillante división tripartita de la posesión, el caso es que la mencionada en segundo término quedó a la postre denominada como posesión regular ” (sentencia de 4 de julio de 2002, exp. 7187, no publicada aún oficialmente).

4. Puestas así las cosas, emerge que el problema no radica en que el título falsificado hubiese reunido, en principio, los requisitos formales que le otorgaban aparente autenticidad, idoneidad y eficacia, que permitió al supuesto adquirente obrar con la conciencia de haber adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo vicio, que es lo que constituye la buena fe posesoria, a términos del artículo 768 del Código Civil; no, la cuestión estriba en que, por razón de la demostrada falsedad, el acto jurídico incorporado en él carece de sustrato como para ser considerado título traslativo de dominio; por eso, ha de repetirse, la misma ley - art. 764 C.C. - prevé que pueda haber un poseedor de buena fe pero irregular, por lo que, bajo estos razonamientos, es claro que no pudo incurrir el Tribunal en la contradicción que se le achaca, cuando, pese a no encontrar reparos a la buena fe, descartó el justo título.

Atendida la naturaleza de la falsedad del título, fluye que si ésta es establecida con posterioridad, aquél se afecta desde la fecha de su creación y, por ende, la posesión que de él deriva resulta perjudicada a partir de entonces, pues, evidentemente, no es la declaración la que hace falso el título, sino que ello obedece a su anómalo otorgamiento; esto se traduce en

que el pronunciamiento judicial de falsedad surte efectos retroactivos, dado que, en verdad, el título viciado por falso equivale al que no ha existido jurídicamente para fundar en él la posesión regular, así el falsificador hubiera entregado materialmente el bien. Es más, un aserto que converge a corroborar lo anterior es que mientras no es factible, por obvias razones, la validación de un título apócrifo, el artículo 767 del Código Civil permite que ello se haga, por ratificación u otro medio legal, respecto de un título que originalmente fue nulo, caso en el cual los efectos de dicho saneamiento se remontarán a la fecha en que aquél se concedió (en este sentido, Vélez Fernando, *Estudio sobre el Derecho Civil Colombiano*, T. III, París - América, 2ª ed., París, pag. 150)⁵.

3.3. En el caso que ahora ocupa la atención del Despacho, el extremo demandante consideró como justo título, la posesión que ejerce de manera quieta, pacífica e ininterrumpida desde el mes de abril de 2007, data de suscripción de la escritura pública No. 1881 adiada el 25 de abril del mismo año, por medio de la cual los señores Luis Ángel Pico Silva y Luz Dary Quintero Arciniegas según anotación 4 del folio de matrícula 50C-874924, compraron a la señora Marina Guiot de Serrato, el referido bien, documento que si bien en un principio reviste los requisitos necesarios para tenerlo como “justo título”, lo cierto es que no es posible tenerlo como tal, dado que no se pueden desconocer las copias arrojadas por la Fiscalía en las que obra una prueba que llega a una conclusión diferente.

En efecto, obsérvese que si bien a estas alturas del proceso, y con las copias arrojadas por la investigación adelantada por la Fiscalía General de la Nación, no se cuenta con un fallo de primera instancia que hubiera definido la suerte de la propiedad actual del fundo a razón del ya identificado documento público, bien para condenar a un posible investigado, ora para definir la suerte de las partes que aquí se debaten en juicio, o incluso, establecer la vida y validez jurídica de la escritura pública No. 1881 del 25 de abril de 2007, por medio de la cual los señores Luis Ángel Pico Silva y Luz Dary Quintero Arciniegas según anotación 4 del folio de matrícula 50C-87492, compraron a la señora Marina Guiot de Serrato, sí se cuenta con un dictamen practicado al referido documento y ordenado por la Fiscalía 85 Seccional, cuyo resultado final señala que “NO EXISTE UNIPROCEDENCIA MANUSCRITURAL entre la firma dubitada como de MARINA GUIOT DE SERRANO plasmada en el documento de duda, Escritura Publica N° 1881 de fecha 25/04/2007 de la Notaria Cincuenta y Uno del círculo de

⁵ Sentencia del 23 de septiembre de 2004, expediente No. 7362, siendo Magistrado Ponente el Dr. Cesar Julio Valencia Copete,

Bogotá, frente a las muestras manuscriturales allegadas de MARINA GUIOT DE SERRANO⁶”.

En esas condiciones, y ante la prueba trasladada debidamente contradicha (pese a que insístase no es viable suspender el proceso por prejudicialidad dado que acorde con el Art. 162 del C.G. del P⁷. ello solo procedería en segunda instancia), no hay duda de que los efectos de la conclusión -en el trámite penal- que se acaban de citar, indudablemente repercuten en las resultas de esta acción, pues solamente puede considerarse como justo título el que en realidad deja entrever que se está recibiendo la propiedad de manos de quien se dijo ser su dueño, o aparenta serlo, como en el caso de venta de cosas ajenas; sin embargo, el análisis del experto que se viene de citar, difiere de esa conclusión.

3.4 Pero si lo expuesto no fuera suficiente, considera el Despacho que no se cuenta con actos de poseedor por el espacio de 10 años, que, en cabeza de los promotores, hubieran sido probados, para que, en caso de superar la situación del justo título que se viene de analizar.

El artículo 762 del C.C., establece que: “*La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño*”. De este postulado legal, la doctrina extrae los siguientes elementos a saber: “1. *Que sea una relación de contacto material con la cosa (corpus)*. 2. *Que dicha relación sea voluntaria (animus detinendi)* y 3. *Que debe existir una voluntad de ejercer la propiedad y no reconocer a nadie más un derecho superior (animus domini)*”.

Son pues, dos los elementos configurativos de la posesión: el primero, la tenencia o aprehensión material del bien, también conocido como *corpus*; y el segundo elemento, que es de carácter subjetivo, es el sentimiento de quien tiene el bien como suyo, en cuanto señor y dueño de él; éste también se conoce como *ánimus*.

Aquél es de fácil demostración; en efecto, basta determinar que quien se arroga la calidad de poseedor mantiene una relación de aprehensión material sobre el bien, sea ya directamente, ora por intermedio de un mero tenedor que la tenga a nombre suyo.

⁶ Fl. 153 a 159 digital, del consecutivo 03 Cuaderno Pincipal

⁷ La suspensión a que se refiere el numeral 1 del artículo precedente solo se decretará mediante la prueba de la existencia del proceso que la determina y una vez que el proceso que debe suspenderse se encuentre en estado de dictar sentencia de segunda o de única instancia.

Precítese que la posesión surge de una continuada e inescindible y publica sucesión de hechos perceptibles en el tiempo y en el espacio que, considerados en su conjunto, acreditan de manera inequívoca que quien se predica poseedor de un bien, realmente lo es por disponer de él sin restricciones de ninguna naturaleza.

En este orden de ideas, el poseedor debe comportarse como propietario de la cosa y, por ende, en su actitud debe aparecer de manera inequívoca una tendencia a disponer del bien de manera arbitraria, sin que vaya en contravía a la ley o de un derecho ajeno (artículo 669 del Código Civil).

En el *sub examine* la parte demandante no desempeñó de manera diligente su papel de probador en la actuación desplegada sustento de sus pretensiones, pues a las presentes diligencias no se arrió prueba contundente de que la calidad en la que permanecía en el inmueble era efectivamente la de un poseedor, como se explica a continuación:

3.4.1 Si bien se allegaron una serie de documentales, como lo es el pago de unos impuestos por el periodo comprendido entre el año 2008 a 2017, así como también escritos dirigidos a autoridades administrativas (alcaldía mayor, Curadurias), empero, el día de la inspección judicial, el actor no proporciono los medios para el ingreso al lote, al estar completamente cerrado por muros sin puerta de ingreso, pese a que este dijo que era arreglado una vez al año, sin probarse ese puntual hecho.

En esas condiciones, sin tener otras pruebas adicionales, como testigos, los cuales no fueron solicitados en las diferentes oportunidades procesales, se debe indicar, que toda posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley, lo cual, con los solos documentos, no se acreditó.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que: *“es principio general de derecho probatorio y de profundo contenido lógico, que la parte no puede crearse en su favor su propia prueba. Quien afirma un hecho en*

*un proceso, tiene la carga procesal de mostrarlo con alguno de los medios que enumera el artículo 175 del C. de P. C*⁸ -ahora 165 del C.G. del P. –.

Lo previo, al ser principio universal de derecho en esta materia que, corresponde a las partes demostrar los hechos que sirvan de presupuesto a la norma que consagra el derecho que persiguen (ART. 167 del C.G. del P).

3.5 En estas condiciones, fácil resulta colegir que los demandantes, además de carecer de legitimación, tampoco podrían adquirir el bien, por no acreditar actos posesorios de manera conjunta y fehaciente respecto del bien, en particular, el elemento denominado de antaño corpus.

3.6 Adicionalmente, la legitimación en la causa por pasiva tampoco se encuentra acreditada, pues de conformidad con el Art. 375-5 ídem *“Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella”*, y comoquiera que los actores fungen en esa calidad, no era dable llamar al presente juicio a la señora Rocío del Pilar Serrato Guiot, en su condición de heredera de Marina Guiot de Serrato, por cuanto estas, sin tener decisión de la justicia penal, no son actualmente titulares del derecho real de dominio.

3.7 Atendiendo lo dicho, no se estudian los medios exceptivos ni se valoran las demás pruebas por sustracción de materia.

3.8 Concluye en consecuencia este despacho, que, de acuerdo con lo expresado, se advierte la falta de legitimación en la causa por activa y pasiva, por ello, se declarará, y se dará por terminado el presente proceso, condenando en costas a la parte demandante.

4. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley, RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, por existir falta de legitimación en la causa por activa y pasiva, al paso que no se dan los requisitos axiológicas de la acción, conforme las razones

⁸ (G.J.T. CLXVI, pág 21).

expuestas en la parte considerativa de esta decisión.

SEGUNDO: ORDENAR, la cancelación de la inscripción de la demanda ordenada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-874924. Ofíciense.

TERCERO: SE CONDENA en costas a la parte demandante, se fijan como agencias la suma de \$3.000.0000. Liquídense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Jc

Firmado Por:

Diana Carolina Ariza Tamayo

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 022

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **b4d374092bdcf2ae41ad723f3b23cf07ea29197cd4e6efe486a9d2afb8845a85**

Documento generado en 15/12/2021 04:32:02 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>