

JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D.C., 11 de septiembre de 2023

Pertenencia No 2019-0921

Sentencia escrita conforme al artículo 373 del C.G.P., con audiencia realizada el 28 de agosto de 2023

Cumplido a cabalidad el trámite establecido para esta clase de procesos -Verbal- se ocupa el despacho de la decisión de fondo que corresponda, dentro del proceso Declarativo de Pertenencia - Prescripción Ordinaria adquisitiva de dominio- de JADI VIVIANA ORTIZ DIAZ contra CARMELINA AGUDELO DE VARGAS y PERSONAS INDETERMINADAS.

1.- ANTECEDENTES:

1.1 PRETENSIONES: 1. Que se declare que la señora JADI VIVIANA ORTIZ DIAZ adquirió mediante PRESCRIPCION ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO el predio ubicado en la CARRERA 13 A BIS A No. 32B-30 SUR de esta ciudad identificado con Cédula Catastral 32BST1511, CHIP AAA0007KBEA e identificado con F.M.I No.50S-40196798.

2.- Que como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en el Folio de Matricula Inmobiliaria del inmueble 50S-40196798.

3.- Que se condene en costas en caso de que haya oposición.

1.2 HECHOS.: **a)** Que el 29 de abril de 1971 la señora Carmelina Agudelo de Vargas adquirió el bien objeto de este proceso por compra hecha a la Caja de Vivienda Popular tal como consta en la Escritura Publica No. 2599 de la Notaría 6 de Bogotá.

b) Que el 25 de noviembre de 2011 con Escritura Pública No. 2936 de la Notaria 54 de Bogotá los señores Diana Milena, Edinson Wilmar y Erika Nathaly Vargas Sánchez hijos de José Wilfredo Vargas quien a su vez era hijo de Carmelina Agudelo de Vargas vendieron a Jady Viviana Ortiz Díaz los derechos y acciones herenciales que les pudieran corresponder dentro del proceso de sucesión de su abuela paterna y que se encuentran vinculados sobre el bien objeto de este proceso, esto es el lote 11 de la manzana 27B de la Urbanización las Colinas de la Calle 32C Sur No.15^a-44 hoy Carrera 15B bis No. 32^a-90 Sur de esta ciudad, actuación que quedó registrada en el folio de matrícula del predio 50S-40196798.

c) Que durante todo este tiempo la demandante ha ejercido actos de señor y dueño sin reconocer dominio ajeno ejerciendo hechos positivos que solo da el derecho de dominio como hacer mejoras, pagar servicios públicos de agua, luz, gas natural e impuestos desde hace más de 7 años continuos e ininterrumpidos, tiempo suficiente por la ley para obtener el título de propiedad conforme a las pruebas que adjunta.

d) Que la posesión de la demandante ha sido pública, quieta, pacífica e ininterrumpida y sin reconocer dominio ajeno sobre el predio, siendo reconocida por los vecinos y amigos como dueña del mismo.

e) Que la señora Carmelina Agudelo de Vargas es quien figura como titular del derecho de dominio pleno del predio conforme a se evidencia de la anotación 1 del certificado de libertad y certificación expedida por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

f) Que se ignora la existencia de otros herederos abintestato, testamentarios y/o cónyuge de la señora Carmelina Agudelo de Vargas y tampoco se tiene conocimiento si ya se inicio proceso de sucesión de la causante.

g) Que como la demandante ha ejercido posesión de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida conociéndose como propietaria del predio por más de 7 años se solicita a través de este proceso que se declare la propiedad a la demandante por la vía ordinaria de prescripción adquisitiva de dominio.

1.3 Contestación de la demanda y excepciones: El curador Ad Litem, que representa los intereses de la demandada Carmelina Agudelo de Vargas y personas indeterminadas se notificó el 3 de marzo de 2023 (Documento 25) quien dentro del término legal contestó la demanda sin oponerse a las pretensiones de la misma ni proponer excepciones de mérito, solo la genérica. (Documento 16)

2.- CONSIDERACIONES:

2.1 Se encuentran dadas las condiciones para emitir una decisión de fondo que dirima la controversia jurídica. En efecto, están presentes la totalidad de los llamados presupuestos

procesales, entendidos como tales las condiciones de orden jurídico-procesal que llevan al expediente desde su nacimiento hasta el estado en que se encuentra de dictar sentencia. Las partes han actuado procesalmente por conducto de personas en quienes concurre el derecho de postulación o facultad para representar a otro en juicio; el libelo genitor es formalmente idóneo y en este despacho radica la atribución constitucional y legal de composición de conflicto de intereses como el que se compendia; todo lo cual, se repite, permite tomar una decisión de fondo. De otro lado, no se observa estructurada ninguna causal de nulidad que deba ser declarada de oficio o puesta en conocimiento de las partes.

2.2 La prescripción adquisitiva, llamada también usucapión, regentada por el artículo 2518 del Código Civil como un modo de ganar el dominio de las cosas corporales ajenas, muebles o bienes raíces, y los demás derechos reales susceptibles de ser apropiados por tal medio, cuya consumación precisa la posesión de las cosas sobre las cuales recaen tales derechos, en la forma y durante el plazo requerido por la ley.

Como se expresa en el artículo 2527 de la misma obra, la prescripción adquisitiva puede asumir dos modalidades: Ordinaria, cuya consumación está precedida de justo título, y extraordinaria apoyada en la posesión irregular, para la que no es necesario título alguno (artículos 764, 765, 2527 y 2531 Código Civil). En ambos casos, -ordinaria y extraordinaria- la prescripción adquisitiva requiere para su configuración legal, de los siguientes requisitos: ***(i) Que la cosa sea susceptible de adquirirse por prescripción; (ii) Que el bien haya sido poseído durante el término de 5 años para bienes inmuebles y 3 años***

para bienes muebles **para la ordinaria** y de 10 años para bienes muebles e inmuebles tratándose de la extraordinaria; y **(iii)** Que la posesión sea ininterrumpida. Presupuestos que reunidos permiten concluir que el poseedor ha adquirido por prescripción un bien y, por lo mismo, es propietario del mismo.

No se disputa que, para adquirir un bien por prescripción ordinaria, el demandante debe acreditar que ha ejercido sobre él una posesión regular, esto es, emanada de un justo título – constitutivo o traslativo- y adquirida de buena fe (art. 764 C.C.), por el tiempo que reclaman las leyes, que para el caso de los bienes inmuebles es de cinco años a partir de la ley 791/02.

Sobre el particular, pese a que en el ordenamiento jurídico no aparece una definición de justo título, los artículos 765 y 766 del C.C. se refieren al mismo, indicando lo siguiente:

“Artículo 765. Justo Título. El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción. Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición. Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión. Las transacciones en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes no forman un nuevo título; pero en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado constituyen un título nuevo.

Artículo 766. Títulos No Justos. 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.*

Por su lado, la doctrina considera el justo título como aquel que se deriva de un acto jurídico que implica una propiedad aparente ya que da la impresión de transferencia real del dominio, pues hay capacidad y cumplimiento de requisitos formales, pero no se tiene la condición de propietario. El justo título es un título válido en cuanto a las condiciones de forma, pero inválido en cuanto a las de fondo según lo sostiene el doctrinante Milciades Cortés. De tal suerte que se trata de un título idóneo para entrar en el terreno de las apariencias, el que si bien es cierto no le confiere per se el dominio, si le concede la posibilidad de alegar la posesión para que, con tal hecho, sumado al transcurso del tiempo pueda transformarlo en dueño, radicando en su cabeza el derecho de dominio que no había adquirido para lo que obviamente se requiere de previa declaración judicial de prescripción adquisitiva de dominio.

El título se constituye de tal manera en una causa de la posesión, la que puede tenerse como justa si sirve para crear en el adquirente la convicción o creencia razonable de que se ha adquirido la propiedad, pese a que al final tal credo sea equívoco.

La Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil en fallo del 9 de marzo de 1989 puntualizó:

“1.2 Ahora bien, esta posesión regular se configura, de una parte, con la existencia de la posesión; y, de otra, con que su adquisición sea regular, esto es, surgida con buena fe inicial y con justo título. Ciertamente la ley no define el justo título, pero en términos generales puede decirse 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 (vrg. 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.). Luego, carecen de esta calidad y de la idoneidad para ser justo título aquellos títulos de mera tenencia, puesto que desvirtúan la adquisición de la posesión que con ellos se pretende, así como aquellos que simplemente persiguen otorgar la posesión. Con relación a estos últimos se observa que, por ser la posesión un hecho, no puede transferirse sino constituirse y principiarse con hecho o acto entre vivos que se refiera directamente a la posesión o a las mejoras que ella materializa, aunque, que es otra cosa, se tenga la facultad de agregar a la posesión propia las posesiones precedentes conforme a los artículos 778 y 779 C.C. Más aún, esta supuesta transferencia no es traslativa de dominio porque con ella ni se traslada, ni se pretende trasladar dominio alguno, que es lo exigido por el inciso 3° del art. 764 C.C., como requisito para que haya justo título, tal como ocurre igualmente con los declarativos de dominio. c) Justeza del título, esto es, legitimidad, la que se presume, salvo que se trate de título injusto conforme al art. 766 C.C.”

Teniendo en cuenta lo anterior, encuentra el despacho que conforme a la jurisprudencia reseñada, a este proceso no se acompañó el justo título que le permitiera a la demandante adquirir por prescripción ordinaria, toda vez que, la cesión de derechos herenciales representada en la escritura pública No.02936 del 25 de noviembre de 2011 no cumple los requisitos para ello, en atención a que quienes figuran como vendedores no eran titulares de derecho de dominio alguno, motivo por el cual dicha venta se limitó a los derechos y acciones que les llegase a corresponder en la sucesión de Carmelina Agudelo de Vargas, es decir, el objeto de dicha negociación fue el derecho que a futuro le pudiera tocar a los herederos y no el dominio como tal.

Así lo ha dejado sentado la Corte Suprema de Justicia al señalar que *“La venta de derechos y acciones en una sucesión no tiene la eficacia suficiente para transmitir al comprador los bienes identificados como cuerpo cierto que se determinen en la escritura de venta, porque esta determinación sólo se hace en la partición...”*

(Corte Suprema de Justicia, sentencia de septiembre de 1958).

En el particular, los señores Diana Milena, Edinson Wilmar y Erika Nathaly Vargas Sánchez no tenían un vínculo jurídico con el bien sino con la causante Carmelina Agudelo de Vargas, en consecuencia, la escritura No. No.02936 del 25 de noviembre de 2011 no constituye un justo título traslativo. Al respecto, el máximo tribunal de la jurisdicción ordinaria en materia civil ha señalado, que no es justo título el negocio que de antemano indica que el *“objeto de transmisión no es la cosa misma sino cuestiones distintas, como lo son, para citar un ejemplo, las meras acciones y derechos sobre la cosa”*, tampoco la venta de la posesión, porque si el comprador recaba así la prescripción adquisitiva, no estaría alegando que *“alguien quiso hacerlo dueño, sino que alguien quiso dejarlo poseer”* (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia 083 de 5 de julio de 2007, expediente 00358)

Por lo anterior al carecer de justo título la demandante, no puede alegar la prescripción por vía ordinaria, ahora bien, si entráramos a estudiar los requisitos que exige la norma para adquirir por prescripción extraordinaria, tenemos que a pesar de haberse probado actos posesorios tales como realización de mejoras, pago de impuestos, servicios públicos entre otros, los que fueron acreditados con las documentales allegadas y la prueba testimonial practicada, lo cierto es que el tiempo de 10 años previsto en la ley no se había cumplido al momento de presentarse la demanda (9/09/2019) llevando para ese momento solamente 7 años y 10 meses de posesión.

En conclusión, encuentra el despacho que la accionante no acreditó la posesión regular alegada como cimiento de la prescripción ordinaria demandada, debido a que no allegó un justo título que tuviere la virtualidad de transmitir el dominio; al comprar los derechos y acciones de la sucesión de la aquí

demandada solo obtuvieron una mera expectativa sobre el predio objeto de usucapión, siendo entonces innecesario entrar a estudiar los demás requisitos, porque, aun cuando manifestó la demandante haber comprado bajo el convencimiento de adquirir el inmueble lo que nos llevaría a presumir la buena fe, como se ha reiterado, es inexistente el justo título mencionado en la demanda, por lo que las pretensiones de la demanda se han de negar.

DECISION:

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D. C., ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE:

- 1.-** NEGAR las pretensiones de la demanda por las razones expuestas con antelación.
- 2.-** ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares decretadas dentro de este proceso. Oficiese.
- 3.-** Sin condena en costas por no aparecer causadas.
- 4.-** ORDENAR a la Secretaría Oficiar en los términos previstos en el inciso 2 del numeral 5 del artículo 373 del Código General del Proceso, a la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

La JUEZ,

JESSICA LILIANA SAEZ RUIZ

JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

NOTIFICACION POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en **ESTADO**
No.82 Hoy 12 de septiembre de 2023.

La Secretaria,

YESICA LORENA LINARES HERRERA

Firmado Por:

Jessica Liliana Saez Ruiz

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 015

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: **3dfc007ae0ccb370d7bc5bb880f7361e11bf35a93180ebfb5b0a212db751e55a**

Documento generado en 11/09/2023 05:14:04 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>