



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Chía, catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: OTORGAMIENTO DE TÍTULO AL POSEEDOR
REFERENCIA: 251754003003-2017-00018
DEMANDANTE: MARIA ALICIA CASTRO VALERO
DEMANDADO: HEREDEROS DETERMINADOS de CARMEN ALICIA
VELANDIA DE CASTRO y demás PERSONAS
INDETERMINADAS
SENTENCIA: - 06 -

I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Habiéndose efectuado, el día 24 de noviembre del 2022 y el 26 de enero del año que avanza, las actividades previstas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, y dado que se anunció el sentido del fallo, se ocupa el Despacho de emitir en esta oportunidad sentencia escrita, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 5° del artículo 373 *ejusdem*.

II. ANTECEDENTES:

Demanda

Mediante demanda que correspondió por reparto a este Despacho judicial, la señora, MARIA ALICIA CASTRO VALERO, actuando por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda de Otorgamiento de Título al Poseedor, en contra de los HEREDEROS DETERMINADOS de la señora CARMEN ALICIA VELANDIA DE CASTRO, a saber, BLANCA INES, OLGA LUCIA y CARLOS CASTRO VALERO y PERSONAS INDETERMINADAS, para que previo los trámites propios del proceso verbal especial de que trata la Ley 1561 de 2012, se efectúen las siguientes declaraciones:

(i) Declarar que pertenece a la demandante el 50% del bien inmueble lote de terreno ubicado en la zona rural del municipio de Chía - Cundinamarca, con

una extensión superficiaria de 830,63 M2, identificado con la cédula catastral No. 00-00-0004-1738-000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-673338 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, por haberlo poseído por mas de diez (10) años, concediéndole titulo de propiedad.

(ii) Que se ordene la inscripción de la sentencia en el correspondiente folio de matricula inmobiliaria.

Las anteriores pretensiones se fundan en los siguientes hechos:

Que la señora, MARIA ALICIA CASTRO VALERO, han tenido la posesión real y material del 50% del bien inmueble lote de terreno ubicado en la zona rural del municipio de Chía, Cundinamarca, identificado con la cédula catastral No. 00-00-0004-1738-000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-673338 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, con una extensión superficiaria de 830,63 M2.

Que el predio en cuestión fue adquirido por el señor CARLOS CASTRO GUALTEROS y la señora CARMEN ALICIA VELANDIA DE CASTRO, mediante escritura publica No. 5660 del 31 de agosto de 1982, otorgada en la Notaría Quinta de Bogotá; que posteriormente, el señor CASTRO GUAITEROS, vendió su cuota parte (50%), a la señora MARIA ALICIA CASTRO VALERO, mediante escritura pública No. 1021 del 25 de agosto de 2009 de la Notaría Segunda de Chía, acto que quedo registrado en la anotación número dos del certificado de tradición.

Manifiesta que la demandante mediante escritura pública No. 1587 del 18 de noviembre de 2010 de la Notaría Segunda de Chía, compró los derechos herenciales que sobre el bien les pudieren corresponder, en el proceso de sucesión de CARMEN ALICIA VELANDIA DE CASTRO¹, a los señores LUZ ESTELLA CASTRO VALERO, IVAN DARIO CASTRO VELANDIA y JONATHAN MOLANO CASTRO, este último, en representación de los derechos de su madre, ROSA JULIA CASTRO VALERO, fallecida.

¹ Se aclara que la señora Carmen Alicia falleció el 18 de octubre del año 2004, más en la cronología de los hechos de la demanda nada se dice al respecto. Se aporó registro civil de defunción, obrante a folio 50 C.1.

Afirma que la posesión en cuestión, la cual es respecto de la cuota parte del bien inmueble que figura en cabeza de la señora, CARMEN ALICIA VELANDIA DE CASTRO, la ha ejercido la demandante desde el año 1981, de «*forma pública, pacífica y continua*». Lo anterior, toda vez que el bien objeto de demanda, es contiguo a otro bien de propiedad de la accionante, sin que exista línea limítrofe que permita distinguir los dos predios, ejerciendo así, actos de señorío sobre los dos lotes de terreno indistintamente.

Admisión

Por auto del primero (1º) de marzo de 2017², previo a calificar la demanda, se dispuso oficiar a las entidades que ordena el artículo 12 de la Ley 1561 de 2012.

La demanda fue admitida, mediante auto del 05 de febrero de 2018³, en donde se ordenó: (i) la inscripción de la demandan en el certificado de tradición del bien; (ii) la notificación personal del extremo demandado; (iii) la instalación de la valla, y (iv) el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el bien objeto de la acción.

Mediante auto del 16 de julio 2018⁴, se corrigió la anterior providencia, respecto al nombre de uno de los demandados, el señor CARLOS CASTRO VALERO.

Contestación y excepciones

La ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, informó que el predio en cuestión no es de propiedad del municipio y que este no se encuentra en zona de riesgo de desplazamiento forzado, como quiera que en Chía, no se presenta este fenómeno; así como tampoco se tiene conocimiento de que se desarrolle algún tipo de actividad ilícita en el predio en cuestión⁵.

² Folio 111 C.1

³ Folio 158 C.1

⁴ Folio 234 C.2

⁵ Folio 122 C.1

La FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, informó que revisados los sistemas misionales de información de la entidad, no figura ningún registro acerca del bien inmueble en cuestión, que lo vincule a algún ilícito⁶.

Por su parte, el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, señaló que consultado el sistema de información catastral de la entidad, el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-673338, se encuentra registrado a nombre de CASTRO VALERO MARIA ALICIA, con un área de terreno de 0-0744 Ha, área construida 0 m2 y avalúo vigente de \$260.473.00; que respecto a los demás numerales de la norma, dicha entidad no cuenta con la información pertinente⁷.

La UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN de RESTITUCIÓN DE TIERRAS, indicó que consultado el sistema de registro de tierras despojadas, el predio en cuestión no registra anotación alguna⁸.

La SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, manifestó que no consideraba pertinente pronunciarse al respecto. Remitió informe sobre la situación jurídica del bien, que es el mismo que se refleja en el certificado de tradición, adosado con la demanda, sin información adicional a considerar⁹.

Y la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS¹⁰, señaló que el predio a titular, es de tipo rural; con folio de matrícula inmobiliaria activo, y que en este se registra en la anotación numero 1 una compraventa realizada mediante escritura No. 5660 del 31 de agosto de 1982 de la Notaría Quinta de Bogotá; que teniendo en cuenta lo anterior, al existir antecedente registrales de un derecho real, se trata de un predio cuya naturaleza jurídica es de propiedad privada, atendiendo lo consagrado en el numeral 1° del artículo 48 de la ley 160 de 1994.

De otra parte, las demandadas BLANCA INES y OLGA LUCIA CASTRO VALERO, quienes contestaron la demanda a través del mismo apoderado judicial¹¹, formularon las excepciones que denominaron «Ausencia de actos de

⁶ Folio 138 C.1

⁷ Folio 139 C.1

⁸ Folio 142 C.1

⁹ Folio 160 C.1

¹⁰ Folio 168 C.1

¹¹ Folio 195 C.1

señor y dueño en cabeza de la demandante» e «incumplimiento de los requisitos establecidos en la ley 1651 de 2012 para este tipo de acciones».

El demandado, CARLOS CASTRO VALERO, actuando mediante apoderado judicial, allegó escrito, en donde se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones de mérito de: «(i) Falta de legitimación en la causa, (ii) inexistencia de actos posesorios, (iii) pleito pendiente e (iv) incumplimiento de los requisitos establecidos en la ley 1651 de 2012 para este tipo de acciones».

En este punto, el Despacho advertirá, que si bien en las actas de notificación de los demandados, se consignó que estos contaban con diez días para contestar la demanda¹², siendo lo correcto el termino de 20 días, al ventilarse el tramite bajo el proceso verbal, en razón a la cuantía, aquellos no se manifestaron al respecto y en todo caso dieron respuesta a la demanda dentro de la oportunidad correspondiente, quedando saneada la actuación frente a lo señalado.

Finalmente, la Curadora *ad-litem* designada para la representación de las personas indeterminadas¹³, señaló no tener ninguna objeción y atenerse a la decisión que adopte el Despacho de acuerdo a las pruebas recogidas en el curso del proceso¹⁴.

Actuación procesal

Por auto del 18 de marzo de 2019¹⁵, se corrió traslado a la parte demandante de las excepciones de mérito propuestas, recibándose escrito por el apoderado judicial de esta, en donde se describía el mismo¹⁶.

Mediante auto del 29 de abril de 2019¹⁷, se citó a las partes a la diligencia de inspección judicial, fijándose como fecha para esta, el día 25 de julio de 2019. Diligencia que no pudo ser llevada a cabo en la fecha señalada, ante solicitud de suspensión por la parte demandante, a quien su apoderado había renunciado al mandato.

¹² Folio 171 C.1 y 242 C.2

¹³ Folio 268 C.2

¹⁴ Folio 271 C.2

¹⁵ Folio 277 C.2

¹⁶ Folio 296 C.2

¹⁷ Folio 300 C.2

En auto del 12 de agosto de 2019¹⁸, se negó la reforma de la demanda presentada por el nuevo apoderado designado por la demandante¹⁹ y se fijó nueva fecha para diligencia de inspección judicial. De igual forma, en auto de la misma fecha²⁰, se negó la solicitud de terminación del proceso elevada por el apoderado de las demandadas²¹, para quien al haberse declarado como simulado el acto que en la demanda se pretendía sanear, el proceso había perdido su objeto, en consecuencia, debía decretarse la terminación.

En la anterior oportunidad, el Juzgado indicó a las partes que el trámite que acá se adelantaba, no se trataba de un saneamiento de la falsa tradición, sino de un otorgamiento de título al poseedor, tal y como se dispuso en el auto admisorio, decisión contra la cual las partes no habían presentado reparo alguno.

Sin embargo, advertido el Despacho de la declaratoria de Simulación de la escritura publica No. 1857 del 18 de noviembre de 2010, a través de la cual los señores, IVAN DARIO CASTRO VELANDIA, LUZ STELLA CASTRO VALERO y JONATHAN MOLANO CASTRO (en representación de ROSA TULIA CASTRO VALERO), habían vendido los derechos que les pudiere corresponder en la herencia de la señora CARMEN ALICIA VELANDIA DE CASTRO, se ordenó mediante auto del 16 de septiembre de 2019²², la vinculación de estos, disponiendo la notificación personal de la decisión a los vinculados.

El señor IVAN DARIO CASTRO VELANDIA, se notificó personalmente²³, sin contestar la demanda; por su parte, JONATHAN MOLANO CASTRO, fue emplazado, nombrándose curador ad-litem para el efecto²⁴, el cual contestó la demanda, sin formular excepciones²⁵; y la señora LUZ STELLA CASTRO VALERO, quien se notificó ante la secretaría del Juzgado²⁶, actuando a través de apoderado judicial, presentó escrito de contestación, en el cual se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones de mérito de: «(i) Ausencia de actos de señor y dueño en cabeza de la demandante, (ii) incumplimiento de los requisitos

¹⁸ Folio 234 C.2

¹⁹ Folio 307 C.2

²⁰ Folio 235 C.2

²¹ Folio 333 C.2

²² Folio 479 C.3

²³ Folio 565 C.3

²⁴ Folio 515 C.3

²⁵ Folio 524 C.3

²⁶ Folio 546 C.3

establecidos en la ley 1651 de 2012 para este tipo de acciones y (iii) carencia de prueba de mutación del título de coposeedora hereditaria a poseedora exclusiva»²⁷.

Finalmente, mediante auto del 25 de enero de 2022²⁸, se dispuso correr traslado a la parte demandante de las excepciones propuestas, por LUZ STELLA CASTRO VALERO, recibíendose escrito, de parte del apoderado de la demandante, obrante a folio 570. Y por auto del 27 de septiembre de 2022²⁹, se cito a las partes a diligencia de inspección judicial y se decretaron las pruebas solicitadas.

El día 24 de noviembre del 2022 y el 26 de enero del año que avanza, se desarrolló la diligencia de inspección judicial con práctica de pruebas³⁰, en la cual se verificó los linderos del inmueble y su identificación, se practicó el interrogatorio a las partes, se recibieron los testimonios solicitados y se escucharon los alegatos de las partes.

Pasaron las diligencias al Despacho para emitir la correspondiente decisión, habiéndose anunciado el sentido del fallo, lo que se hará una vez comprobado que no existe causal de nulidad que pueda invalidar la actuación, previas las siguientes consideraciones:

III. CONSIDERACIONES

3.1. Presupuestos procesales

Estos presupuestos no ofrecen reparo alguno, en consideración a que la demanda reúne los requisitos que le son propios, los intervinientes tienen capacidad para ser parte y para comparecer al proceso de conformidad con los distintos factores que determinan la competencia. Todos y cada uno de los factores se ajustan a lo reglado en el proceso Verbal especial de que trata la Ley 1561 de 2012, y por lo tanto, el Juzgado es el competente para conocer y decidir el fondo de este asunto.

²⁷ Folio 548 C.3

²⁸ Folio 568 C.3

²⁹ Folio 597 C.3

³⁰ Folio 1236 C.6

3.2. Legitimación en la causa

La legitimación en la causa por activa y por pasiva, es un aspecto que debe analizarse de oficio o a petición de parte en la sentencia, porque atañe a la pretensión y por ende es presupuesto sustancial de ella.

Así, el primer elemento a definir, la legitimación en la causa por activa, la cual según lo señala el artículo 2° de la Ley 1561 de 2012, recae: (i) en quien demuestre posesión material sobre bien inmueble, ya sea urbano o rural, y que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley; y (ii) Quien tenga título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, este lo podrá sanear, siempre y cuando cumpla los requisitos previstos en la ley.

En el presente caso, la demandante en su escrito de demanda se reputa como poseedora del bien, lo que la legitima en la causa, en el primer supuesto de la norma en cita.

Ahora, respecto de la legitimación en la causa por pasiva, esta se encuentra determinada por el numeral 2° del artículo 14 *ejusdem*, según el cual «*[e]n el auto admisorio de la demanda se ordenará lo siguiente: 2. La notificación personal del auto admisorio de la demanda al titular o titulares de derechos reales principales que aparezcan en el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, (...)*». Es decir, que quien figure como titular de un derecho real principal del bien a titular, es contra quien deberá dirigirse la demanda.

Adicionalmente, dicha legitimación también recae sobre las personas indeterminadas que se crean con algún derecho sobre el respectivo bien, cuando lo que se pretenda sea la titulación del inmueble. Así lo dispone el inciso 4° del mismo numeral de la norma citada.

Así, se tiene que la demanda se dirigió en contra de los HEREDEROS DETERMINADOS de la señora CARMEN ALICIA VELANDIA DE CASTRO, a saber, BLANCA INES, OLGA LUCIA y CARLOS CASTRO VALERO, como titular de derecho real inscrito en el certificado de tradición del bien a titular; además de las personas indeterminadas que se crean con algún derecho sobre el bien a usucapir.

Posteriormente, mediante auto del 16 de septiembre de 2019, se dispuso vincular al extremo pasivo a los señores, IVAN DARIO CASTRO VELANDIA, JONATHAN MOLANO CASTRO y LUZ STELLA CASTRO VALERO, al ostentar estos la calidad de herederos de quien figura como titular de un derecho real inscrito sobre el bien objeto de esta demanda.

Así bien, cumplido el presupuesto de la legitimación en la causa, tanto por la parte activa como pasiva, se procederá al estudio de la acción instaurada.

3.3 La acción presentada

La señora, MARÍA ALICIA CASTRO VALERO, incoa la presente acción, a fin de que se declare como dueña del 50% del Lote de terreno ubicado en zona rural del municipio de Chía, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-673338 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, otorgándose título de propiedad, por haberlo poseído por más de diez años.

Una vez auscultado los elementos de convicción allegados al proceso, se estima, como ya se dijo en la diligencia de inspección judicial y practica de pruebas, que lo pedido en el libelo introductor no saldrá avante, por cuanto el elemento consustancial de las pretensiones, relativo a la posesión del bien, no se encuentra acreditado, como pasa a explicarse:

Establece el artículo 1º de la Ley 1561 de 2012, ley *«Por la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica y sanear la falsa tradición»*, como objeto de esta:

«Artículo 1º. El objeto de la presente ley 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».

A continuación, dispone en su artículo 2º, quienes están legitimados por activa para instaurar la acción, señalando que: *«(i) Se otorgará título de propiedad a quien demuestre posesión material sobre bien inmueble, urbano o rural, que*

cumplan los requisitos establecidos en la presente ley; y (ii) quien tenga título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con lo dispuesto en la ley registral, lo saneará, siempre y cuando cumpla los requisitos previstos en esta ley».

Ahora, la titulación de la posesión puede ser solicitada por los poseedores de predios rurales y urbanos, en los términos de los artículos 3° y 4° de la ley 1561 del 2012, siendo pertinente para el caso que nos ocupa, lo dispuesto en el artículo 3°, al ubicarse el predio objeto de esta demanda, en zona rural de esta municipalidad:

«Artículo 3o. Poseedores de inmuebles rurales. Quien pretenda obtener título de propiedad sobre un inmueble rural mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de cinco (5) años para posesiones regulares y de diez (10) años para posesiones irregulares, sobre un predio de propiedad privada cuya extensión no exceda la de una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF), establecida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) o por quien cumpla las respectivas funciones».

Además de lo dispuesto en la norma transcrita, para la prosperidad de la presente acción, es necesario que concurren los siguientes requisitos, dispuestos en el artículo 6° de la Ley 1561/2012, y de encontrarse el bien en alguna de dichas circunstancias, la demanda deberá ser rechazada (artículo 13 *ibidem*):

1. Que no se trate de bienes inmuebles imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, ya que de lo contrario el juez rechazará de plano, por tratarse de bienes que por disposición constitucional o legal se encuentra prohibida su ocupación, transferencia o posesión;
2. Que el demandante se encuentre en posesión o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, y por los términos establecidos en la presente ley;
3. Que no se adelante proceso de restitución sobre el inmueble del que trata la ley 1448 de 2011 o cualquier otro proceso judicial de restitución o administrativo tendiente al restablecimiento por despojo o abandono forzado de tierras;

4. Que el inmueble no se encuentre en zonas de alto riesgo, áreas protegidas, áreas de resguardos indígenas o resguardos étnicos, zonas de cantera que hayan sufrido deterioro físico;
5. Que la construcción no se encuentre en terrenos afectados por obra pública;
6. Que el inmueble no se encuentre sometido a proceso de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio, clarificación de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la Nación, o de las comunidades indígenas o afrodescendientes u otras minorías étnicas, o delimitación de sabanas o playones comunales;
7. Que el inmueble no se encuentre ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, y
8. Que no esté destinado a actividades ilícitas.

Así entonces, como primer elemento para la prosperidad de esta acción, según lo dispuesto en el artículo 6° *ejusdem*, «que no se trate de un bien inmueble imprescriptible», del folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 673338 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte³¹, se deduce que el bien sobre el cual se pretende su titulación se encuentra en el comercio, sometido al régimen de propiedad privada, ya que en este figuran como titulares de derecho real principal sujeto a registro las señoras, CARMEN ALICIA VELANDIA DE CASTRO y MARÍA ALICIA CASTRO VALERO, esta última quien funge como demandante; lo que corrobora que el bien de vieja data se ha encontrado en el comercio, sometido al régimen de propiedad privada.

De igual forma, respecto a los requisitos de los numerales 3°, 4°, 5°, 6°, 7° y 8° del artículo 6°, de la respuesta por parte de las entidades encargadas de suministrar información en ejercicio de sus funciones legales (Inciso 3° Núm. 2° art. 2° Ley 1561/2012), se tiene que todos y cada uno de estos se cumplen, en los términos en que se transcriben:

(i) La ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, informó que el predio en cuestión no es de propiedad del municipio y que este no se encuentra en zona de riesgo de desplazamiento forzado, como quiera que en Chía, no se presenta este fenómeno; así como

³¹ Folio 8 C.1

tampoco se tiene conocimiento de que se desarrolle algún tipo de actividad ilícita en el predio en cuestión³².

(ii) Por su parte, la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, informó que revisados los sistemas misionales de información de la entidad, no figura ningún registro acerca del bien inmueble en cuestión, que lo vincule a algún ilícito³³.

(iii) El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, señaló que consultado el sistema de información catastral de la entidad, el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-673338, se encuentra registrado a nombre de CASTRO VALERO MARIA ALICIA, con un área de terreno de 0-0744 Ha, área construida 0 m² y avalúo vigente de \$260.473.00; que respecto a los demás numerales de la norma, dicha entidad no cuenta con la información pertinente³⁴.

(iv) La UNIDAD DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS, indicó que consultado el sistema de registro de tierras despojadas, el predio en cuestión no registra anotación alguna³⁵.

(v) La SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, manifestó que no consideraba pertinente pronunciarse al respecto³⁶.

(vi) Y la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS³⁷, señaló que el predio a titular, es de tipo rural; con folio de matrícula inmobiliaria activo, y que en este se registra en la anotación 1 una compraventa realizada mediante escritura No. 5660 del 31 de agosto de 1982 de la Notaría Quinta de Bogotá; que teniendo en cuenta lo anterior, al existir antecedente registrales de un derecho real, se trata de un predio cuya naturaleza jurídica es de propiedad privada, atendiendo lo consagrado en el numeral 1° del artículo 48 de la ley 160 de 1994.

Continuando con el estudio de la presente acción, se tiene que el elemento consustancial de esta, es que el demandante se encuentre en posesión o haya

³² Folio 122 C.1

³³ Folio 138 C.1

³⁴ Folio 139 C.1

³⁵ Folio 142 C.1

³⁶ Folio 160 C.1

³⁷ Folio 168 C.1

poseído materialmente el inmueble, por el termino de 5 años para la posesión regular o de 10 años cuando la posesión sea irregular. De igual forma, es necesario que la posesión se haya ejercido de manera pública, pacífica e ininterrumpida, y que los inmuebles rurales o urbanos tengan las condiciones señaladas en la ley en cuanto a extensión y valor del mismo (artículo 3°, 4° y 6° numeral 2°).

Respecto a la posesión, está se encuentra definida por el artículo 762 del Código Civil como «...*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño...*». Está integrada, según los alcances de esa norma y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia³⁸, por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (*corpus*), y por uno intrínseco o psicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño (*animus domini*) o de conseguir esa calidad (*animus rem sibi habendi*) que, por escapar a la percepción directa de los sentidos resulta preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio.

Estos elementos deben ser acreditados por el prescribiente para que la posesión, como soporte determinante que es de la prescripción, tenga la virtud de consolidar, sumada a los otros requisitos legales antes anunciados, el derecho de propiedad del usucapiente.

Así bien, se tiene como elementos centrales de la posesión, los siguientes requisitos: (i) Plena Identidad del bien; (ii) que el bien debe ser susceptible de adquisición por prescripción; (iii) el bien debe ser poseído por el término legal, y (iv) la posesión debe ser ininterrumpida, quieta, pacífica, pública y exenta de vicios.

En cuanto al primero de los requisitos, el predio quedo plenamente identificado en la diligencia de inspección judicial, por su cabida y linderos; así mismo, respecto al segundo, su situación jurídica ya quedo extensamente definida en líneas anteriores.

³⁸ Sentencia del 28 de agosto de 2017, SC13099-2017, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, Radicado N° 11001-31-03-027-2007- 00109-01

Ahora, respecto al tercero de los elementos para comprobar la posesión, «que el bien haya sido poseído por el término legal», para el presente caso, por diez años o más, la cual, además, debe ser «tranquila e ininterrumpida». En el presente caso tenemos que dicho supuesto no se encuentra acreditado.

En el escrito de demanda se señaló que la demandante había adquirido el 50% del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-673338 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, por compra que hiciera al señor CARLOS CASTRO GUAITEROS, quien era propietario inscrito de este y titular del porcentaje vendido. Hecho sobre el cual no existen dudas, aportándose como prueba documental al plenario, la escritura pública No. 1021 del 25 de agosto de 2009 de la Notaría Segunda de Chía³⁹ y certificado de tradición⁴⁰, en donde consta en la anotación número dos la inscripción del referido documento notarial.

Se narró que sobre el 50% restante del bien inmueble, figuraba como titular del derecho de dominio la señora CARMEN ALICIA VELANDIA DE CASTRO, madre de la demandante, porcentaje este sobre el cual se pretende la titulación; afirmando para tal fin, que la señora MARIA ALICIA CASTRO VALERO, había ejercido la posesión del bien (50%), desde el año 1981, de «*forma pública, pacífica y continua*», ello, toda vez que el bien objeto de demanda, era contiguo a otro bien de su propiedad, sin que existiera línea limítrofe que permitiera distinguir los dos predios, ejerciendo la demandante actos de señorío sobre los dos lotes de terreno.

Adicionalmente, se indicó en el libelo que sobre el porcentaje (50%) que se pretende la titulación, la demandante, mediante escritura pública No. 1587 del 18 de noviembre de 2010 de la Notaría Segunda de Chía⁴¹, había comprado los derechos herenciales que sobre el bien les pudieren corresponder en el proceso de sucesión de CARMEN ALICIA VELANDIA DE CASTRO, únicamente sobre el 50% del bien objeto de esta demanda, a los señores LUZ ESTELLA CASTRO VALERO, IVAN DARIO CASTRO VELANDIA y JONATHAN MOLANO CASTRO, este último, en representación de los derechos de su madre, ROSA JULIA CASTRO VALERO, fallecida.

³⁹ Folio 25 C.1

⁴⁰ Folio 5 C.1

⁴¹ Folio 16 C.1

De los hechos narrados, es claro que si la señora MARIA ALICIA CASTRO VALERO, creía ser la dueña del bien inmueble sobre el cual se pretende la titulación, esta no debió suscribir documento alguno con persona que se creyera con derecho sobre el mismo, puesto que con dicho actuar estaba reconociendo dominio ajeno, siendo este uno de los presupuestos de la posesión, el desconocimiento absoluto de persona con derechos sobre el bien.

En este punto, el Despacho encuentra pertinente resaltar, que si bien el acto contenido en la escritura pública No. 1587 del 18 de noviembre de 2010, fue declarado como simulado, mediante providencia judicial del 07 de diciembre de 2017, por este Estrado Judicial, dentro del proceso bajo radicado No. 2014-00375⁴², ello no resta valor al actuar desplegado por la actora en la referida escritura pública, en cuanto a su reconocimiento de dominio ajeno, y por el contrario ratifica los derechos que sobre el bien tienen los herederos de la señora CARMEN ALICIA, al haber pretendido la nulidad del acto de venta de derechos herenciales, al considerar que en este se habían visto afectados⁴³.

Sobre este tópico, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en jurisprudencia reciente, ha manifestado:

«Según la jurisprudencia, toda incertidumbre o duda sobre la posesión es suficiente para negar la usucapión pues los actos de señorío deben probarse sin ambigüedades y el corpus sobre la cosa debe ser absolutamente claro.

(...)

*La posesión es un acto de voluntad por medio del que se ejerce un poder sobre la cosa para dominarla y explotarla. Por ello, nada impide que quien venía comportándose como señor y dueño renuncie a esa condición, siempre que goce de capacidad para enajenar. La renuncia será expresa cuando el poseedor abandona la tenencia o los actos de posesión; **o tácita si reconoce dominio ajeno** o se abstiene de invocar judicialmente y en el instante oportuno la prescripción adquisitiva (arts. 2514 y 2515 C.C.)⁴⁴». (Resaltado por el Juzgado)*

Luego, como la señora CASTRO VALERO, mediante la escritura pública No. 1587 del 18 de noviembre de 2010, al comprar los derechos herenciales que sobre el bien pudieren llegar a tener sus hermanos y sobrino, reconoció dominio ajeno y renunció tácitamente a la posesión que venía ejerciendo, si fue que

⁴² Expediente No. 251754003003-2014-00375-00, Demandante: Luz Stella castro Valero, en contra de María Alicia Castro Valero, Jonathan Molano Castro e Iván Darío Castro Velandia - Folio 265.

⁴³ La decisión de primera instancia fue confirmada por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, mediante proveído del 14 de enero de 2019 – Folio 36 Cuaderno segunda instancia.

⁴⁴ Sentencia del 07 de octubre de 2022, SC2474-2022, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, Radicado N° 11001-31-03-024-2015- 00456-01

aquella existió. Concluyendo con esto, que la posesión que se reclama, carece de uno de sus elementos báculo, que es no reconocer dominio ajeno, sin que obre en el plenario prueba o manifestación de en qué momento se desligó de aquel y nuevamente iniciaron los actos de señorío.

Por último, y no dejando por fuera la valoración de la prueba testimonial, si bien en las declaraciones de los deponentes en favor de la demandante, estos coincidieron en su percepción de dueña, de la señora MARIA ALICIA CASTRO VALERO, sobre el predio objeto de litigio. Lo cierto es que al ser el lote de terreno contiguo a otro de propiedad de la demandante, sin una cerca o línea divisoria que los distinga, tal y como se indicó en los hechos de la demanda y como se pudo constatar por el Despacho en la diligencia de inspección judicial, resultaba complejo para los testigos, algunos de estos vecinos del sector, saber cuál era la realidad material del bien inmueble acá reclamado. Lo anterior, ya que al percibirse este último como uno solo, junto con el lote de terreno contiguo de propiedad de la señora MARÍA ALICIA, la cual además es propietaria inscrita del 50% del inmueble a titular y con vocación hereditaria sobre lo restante, los actos de señorío que esta ejercía más que de una poseedora con ánimo de señor y dueño, los ejercía con base en los derechos de propiedad que esta tiene sobre el mismo.

Por lo tanto, la creencia inequívoca de las personas que fueron llamadas a rendir testimonio, respecto a quien pertenece el bien inmueble a titular, pero sin tener un conocimiento pleno de la situación verdadera del lote objeto de esta demanda.

En suma, baste lo acotado para desestimar la pretensión incoada, al no haberse acreditado por parte de la demandante la posesión invocada, con ánimo de señor y dueño, tranquila e ininterrumpida, respecto del bien objeto de la litis.

Ahora, dada la improcedencia de la acción propuesta, no resulta oficioso estudiar las excepciones de mérito propuestas. Frente a este tópico, la jurisprudencia del tribunal de lo civil, ha dictado:

“[A]l juzgador no le resulta dado pronunciarse en la sentencia sino sobre lo que se le ha pedido por las partes, sin que pueda fallar en asuntos que no le han sido demandados (extra petita), ni más allá de lo solicitado (ultra petita), como tampoco

puede abstenerse de pronunciamiento alrededor de alguno de los extremos del litigio (citra petita), pues, en los dos primeros casos habrá incurrido en exceso de poder al ejercer la jurisdicción y, en el último, en defecto, que es lo que en la doctrina ancestralmente se conoce como el fallo omiso o diminuto (...)"

Sin embargo, continúa:

(...) la labor de juzgamiento no puede ejercerse de cualquier modo. El rigor que exige la tarea decisoria requiere abordar inauguralmente el reclamo del demandante para que, definida la vocación de prosperidad de la pretensión con fundamento en las pruebas, se continúe con la valoración de las excepciones planteadas, de manera que sólo cuando la acción tiene posibilidad de victoria, se impone al juez entrar a auscultar los mecanismos aducidos en pro de la defensa del demandado a fin de establecer si ellos tienen la virtud de enervarla. (...). En este sentido, el juez de manera previa al estudio de la excepción debe decidir el mérito de la demanda, concretamente, si concurren los presupuestos materiales para una sentencia favorable, porque si ello no es así, conocidos como el interés para obrar, la legitimación en la causa, la tutela jurídica y la prueba de los hechos, en palabras de Calamandrei '(...) el derecho de acción (entendido como derecho a la providencia favorable) no nace (...)'⁴⁵.

Por lo anterior, sin más razones, se negarán las pretensiones de la demanda, y se condenará en costas a la demandante.

IV. DECISIÓN

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ABSTENERSE de pronunciarse sobre las excepciones presentadas.

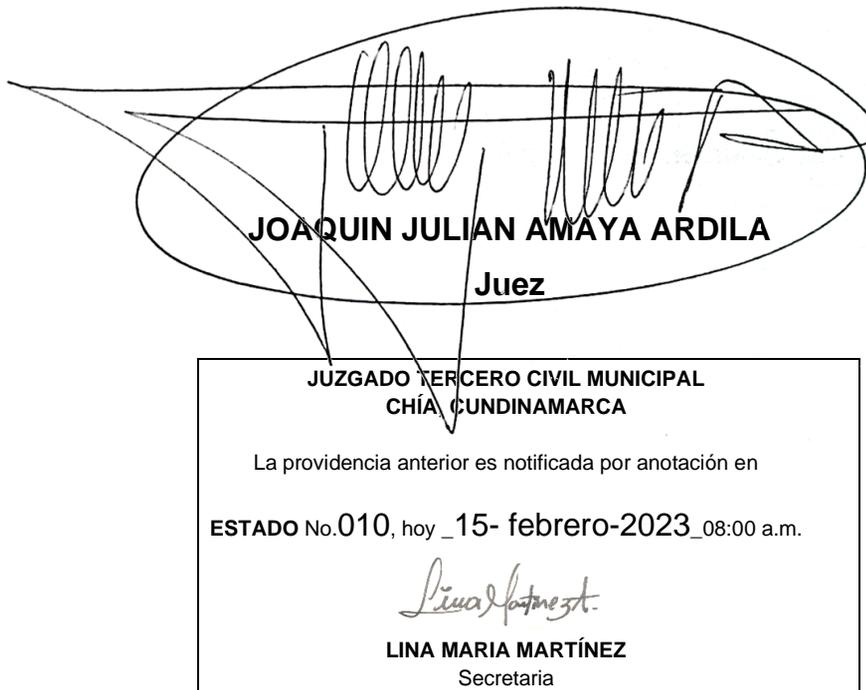
TERCERO: CANCELAR la inscripción de la demanda.

⁴⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia 9 de diciembre de 2011, Rad. n.º 1992-05900-01.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandante y en favor de los demandados. Por secretaría líquídense y para ello se señala como agencias en la suma equivalente a cinco (5) SMMLV, ello es, de \$5.800.000.

QUINTO: Cumplido a lo anterior archivar las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



DFAE

Firmado Por:
Joaquin Julian Amaya Ardila
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
Chia - Cundinamarca

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: 5522e444cf62d61625b231c1aa432aef240add0113bc16d2539391f0380a67ea

Documento generado en 14/02/2023 10:38:39 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>