



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

DISTRITO JUDICIAL DE SAN JOSE DEL GUAVIARE

JUZGADO 2° PROMISCOO MUNICIPAL DE SAN JOSE DEL
GUAVIARE TEL.: 098 5840078 -CODIGO: 950014089-02

San José del Guaviare, Guaviare dos (2) de abril de dos mil veintiunos (2021).

AUTO DE SUSTANCIACION No 383

RADICADO 2015-0258

Hipotecario

DEMANDANTE fondo nacional del ahorro

Demandado SANDRA PATRICIA ESPINOZA VILLEGAS

RECONOCER personería suficiente para actuar a la abogada SANDRA MILENA VALENCIA OIDOR para actuar como apoderada judicial de la parte demandante con las facultades conferidas en el memorial poder aportado.

NOTIFIQUESE

GERMAN ALBERTO GRAJALES MORALES
Juez Segundo Promiscuo Municipal



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

DISTRITO JUDICIAL DE SAN JOSE DEL GUAVIARE

JUZGADO 2° PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN JOSE DEL
GUAVIARE TEL.: 098 5840078 -CODIGO: 950014089-02

San José del Guaviare, Guaviare dos (2) de abril de dos mil veintiunos (2021).

AUTO DE SUSTANCIACION No 384

RADICADO 2016-0008

Hipotecario

DEMANDANTE: fondo nacional del ahorro

Demandado **MARIA CRISTINA SANTOFIMIO**

RECONOCER personería suficiente para actuar a la abogada SANDRA MILENA VALENCIA OIDOR para actuar como apoderada judicial de la parte demandante con las facultades conferidas en el memorial poder aportado.

NOTIFIQUESE

GERMAN ALBERTO GRAJALES MORALES
Juez Segundo Promiscuo Municipal



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

DISTRITO JUDICIAL DE SAN JOSE DEL GUAVIARE

JUZGADO 2° PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN JOSE DEL
GUAVIARE TEL.: 098 5840078 -CODIGO: 950014089-02

San José del Guaviare, Guaviare dos (2) de abril de dos mil veintionos (2021).

AUTO DE SUSTANCIACION No 385

RADICADO 2018-0314

Hipotecario

DEMANDANTE: CARMEN ROSA MARTINEZ ARAGON

**Demandado: ALEX GREGORIO ARRIETA Y ALBA RUTH VILLALBA
RODRIGUEZ**

En vista de que no se objeto la liquidación de costas el juzgado le imparte su aprobación.

NOTIFIQUESE

GERMAN ALBERTO GRAJALES MORALES
Juez Segundo Promiscuo Municipal



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

DISTRITO JUDICIAL DE SAN JOSE DEL GUAVIARE

JUZGADO 2° PROMISCOO MUNICIPAL DE SAN JOSE DEL
GUAVIARE TEL.: 098 5840078 -CODIGO: 950014089-02

San José del Guaviare, Guaviare dos (2) de abril de dos mil veintiunos (2021).

AUTO DE SUSTANCIACION No 385

RADICADO 2019-0302

Hipotecario

DEMANDANTE: COMERCIALIZADORA CONTINENTAL

Demandado: FERNANDO ANDRES ROJAS

En vista de que no se objeto la liquidación de costas el juzgado le imparte su aprobación.

NOTIFIQUESE

GERMAN ALBERTO GRAJALES MORALES
Juez Segundo Promiscuo Municipal

33.121.012

Feb-Mar 7



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

DISTRITO JUDICIAL DE SAN JOSE DEL GUAVIARE

**JUZGADO 2° PROMISCO MUNICIPAL DE SAN JOSE DEL
GUAVIARE TEL.: 098 5840078 -CODIGO: 950014089-02**

San José del Guaviare, Guaviare dos (2) de abril de dos mil veintiunos (2021).

AUTO INTERLOCUTORIO No 199

Radicado 2022-0170

Demandante: NANCY ESTELLA OROZCO

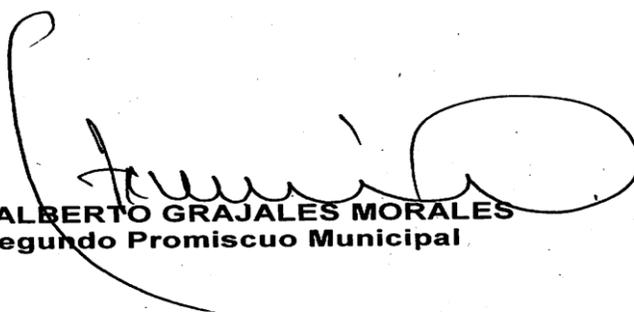
DEMANDADO ANDERSON ORLANDO MERA ACOSTA

Primero Dar por terminado el presente proceso por pago total de la obligación

Segundo Levantar la medida cautelar ordenada dentro de este proceso

Tercero Archivar el expediente previa anotación

NOTIFIQUESE


GERMAN ALBERTO GRAJALES MORALES
Juez Segundo Promiscuo Municipal



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

DISTRITO JUDICIAL DE SAN JOSE DEL GUAVIARE

**JUZGADO 2° PROMISCOO MUNICIPAL DE SAN JOSE DEL
GUAVIARE TEL.: 098 5840078 -CODIGO: 950014089-02**

San José del Guaviare, Guaviare dos (2) de abril de dos mil veintiunos (2021).

AUTO INTERLOCUTORIO No 200

Radicado 2022-0249

Demandante: NANCY ESTELLA OROZCO

DEMANDADO: ANTONIO JOSE NAVARRO MARTINEZ

En vista de que se ha solicitado la terminación del proceso por pago total de la obligación.

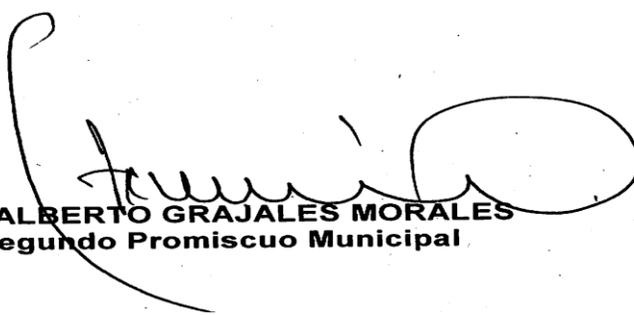
Resuelve:

Primero Dar por terminado el presente proceso por pago total de la obligación

Segundo Levantar la medida cautelar ordenada dentro de este proceso. LIBRESE oficio a las entidades bancarias y policía nacional.

Tercero Archivar el expediente previa anotación

NOTIFIQUESE


GERMAN ALBERTO GRAJALES MORALES
Juez Segundo Promiscuo Municipal



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

DISTRITO JUDICIAL DE SAN JOSE DEL GUAVIARE

JUZGADO 2° PROMISCO MUNICIPAL DE SAN JOSE DEL
GUAVIARE TEL.: 098 5840078 -CODIGO: 950014089-02

San José del Guaviare, Guaviare primero (1) de abril de dos mil veintiunos (2021).

Sentencia No.03

radicado 2022-00263

1 ANTECEDENTES

Al finalizar los alegatos de las partes en esta audiencia, se puede establecer lo siguiente:

Que la señora **MARIA JOSE HERNANDEZ MENDOZA**, como promotora de la demanda solicita, en síntesis, que se declare que le pertenece el dominio y la posesión del inmueble ubicado en LA CALLE 13 No 25-117 -1231 montaña 1 (barrio el dorado), de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No.480-16171 de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad con una extensión superficial de 150 metros y cuyos linderos son los siguientes: **NORTE** en extensión de 6 metros con el lote 10, **al ORIENTE CON EXTENSION DE 25 METROS CON EL LOTE 16 OCCIDENTE** en extensión de 25 metros con el lote 17 y **SUR** con extensión de 25 metros con el lote 16, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria y que, como consecuencia de ello, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio correspondiente.

En respaldo de tales pretensiones, la actora asevera que ostenta la *posesión real y material* del mencionado inmueble en forma quieta pacífica, pública e ininterrumpida desde el *24 de noviembre*

de 2022, cuando lo adquirió del señor CASAR HUMBERTO, quien lo había adquirido lícitamente del señor DEVIA LOZANO TOMAS, por medio de un crédito de mutuo acuerdo.

El señor CESAR MORENO CORTES, ha sido reconocido como dueño y señor del inmueble, por quienes ostentan la condición de vecinos, de los predios colindantes y quienes rendirán testimonio de estos hechos.

El señor CESAR HUMBERTO MORENO por mas de 19 años el único dueño ejerciendo en forma publica quieta pacifica e ininterrumpida la posesión real y material del bien inmueble con ánimo de señor uy dueño desde el mes de marzo de 2003, y hasta el 24 de noviembre de 2022 cuando trasfirió a título de venta la posesión del bien inmueble a la señora MARIA JOSE HERNANDEZ MENDOZA.

Adjunto a la demanda fueron aportados el contrato de compraventa celebrado entre el señor CESAR HUMBERTO MORENO; el certificado de tradición correspondiente a la matrícula Inmobiliaria No 480-16171 de la oficina de registro de instrumentos públicos de esta ciudad,

De acuerdo al certificado de tradición del bien inmueble, al mismo corresponde matricula inmobiliaria No 480-16171 de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad, y se identifica como EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 13No25-117-121 montaña 1 (BARRIO EL DORADO).

Admitida y notificada la demanda al señor HEREDEROS INDETERMINADOS THOMAS DEVIA LOZANO, dejo vencer el traslado en silencio.

A las personas indeterminadas se les designo curador ad litem quien contesto la demanda.

Durante el desarrollo de las audiencias programadas conforme a los artículos 372 y 373 del CGP., se decretaron y practicaron las pruebas siendo ellas el interrogatorio oficioso a los demandantes a fin de auscultar de manera precisa los hechos de la demanda, se introdujeron los documentos aportados con la demanda, y se recibieron los testimonios de **CESAR HUMBERTO MORENO, NORBEY ARANGO Y JAZMIN ZAPATA**; habiéndose realizado previamente la inspección judicial al inmueble en donde se pudo verificar a través de medio digital como es video, que actualmente se encuentra construida una casa de habitación de propiedad de la demandante.

2 CONSIDERACIONES

Problema jurídico que debe resolver el despacho

Es determinar si la demandante MARIA JOSE HERNANDEZ MENDOZA acredito los requisitos para adquirir por prescripción el dominio del inmueble.

En este asunto se invocó la prescripción extraordinaria apoyada en una posesión irregular, la que por lo mismo debe ejercerse de manera pública, pacífica, e ininterrumpida sobre una cosa susceptible de adquirirse por ese modo, y durante el tiempo legalmente previsto.

Señala textualmente el artículo 2518 del código civil: “se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, que se han poseído con las condiciones legales”

La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercitado dichas acciones y derechos durante

cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales (art. 2512 del código civil).

La ley ha distinguido dos clases de prescripción adquisitiva o usucapión: la ordinaria y la extraordinaria, exigiendo para cada una de ellas, presupuestos que distan en cuanto al tiempo de ejercicio del hecho material y calidad de quien lo ejerce, puesto que, en tratándose de bienes inmuebles, la primera reclama la posesión ininterrumpida durante 10 años y justo título; en tanto que para la segunda no exige título alguno (poseedor irregular) pero, debe haberse ejercitado por un lapso no inferior a 20 años, como lo consagra la legislación civil en los artículos 2527 al 2532, cuyos términos se redujeron a la mitad conforme a la modificación introducida por la ley 781 de 2002.

Entonces, se gana por prescripción extraordinaria el dominio de los bienes que están en el comercio humano y que se hayan poseído por más de 20 años, sin violencia, clandestinidad, ni interrupción durante el mismo tiempo (artículos 2518 y 2531 *ajusdem* y 1 de la ley 50 de 1936), siempre que el que se presenta como dueño, no pueda probar que, en los últimos 10 años, se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio, por parte del que alega la prescripción.

Ningún tipo de prescripción adquisitiva podrá realizarse si no se posee la cosa cuyo dominio se afirma haber adquirido por ese modo, además es necesario esclarecer que debe recaer sobre un bien prescriptible.

Según disposición legal contenida en el artículo 762 del C. Civil, la posesión consiste en “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 su lugar y a nombre de él...”

La posesión material se caracteriza por la coexistencia de dos elementos: El corpus, elemento externo apreciable por los sentidos que se evidencia en la simple detentación material del

bien, en su aprehensión física, y el animus domini o intención de hacerse dueño, animus remsibi habendi, elemento intrínseco que escapa a la percepción sensorial pero que se materializa en el comportamiento del individuo frente al público en general.

La posesión se tiene dicho, es un hecho, es una relación directa y personal de alguien con un bien. Debe destacar este despacho que para demostrarla resulta idónea la prueba testimonial, esto es, el dicho de quienes han visto esa relación mediante actos concretos y positivos ejecutados por quien se dice poseedor y de los que se infiere su intención de comportarse como dueño.

Ahora bien, en lo atañe a la adición de “posesiones” la reglamenta el artículo 778 del Código Civil al disponer: “Sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios (...) Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores”.

Lo anterior es complementado por el artículo 2521 del mismo estatuto cuando establece que “Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción, por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el artículo 778 (...) La posesión principiada por una persona difunta continúa en la herencia yacente, que se entiende poseer a nombre del heredero”.

Ahora bien, para el estudio del presente asunto, debe tenerse en cuenta que la Sala de casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en lo relativo a la agregación de posesiones irregulares, en sentencia de *casación N° 083 de 5 de julio de 2007*, expediente 00358-01, luego de hacer un estudio histórico sobre la forma en que se había entendido el asunto, concluyó de la manera que pasa a resaltarse:

“(...) Efectivamente, de un tiempo para acá la jurisprudencia sostuvo y viene sosteniendo que las distintas posesiones de un bien raíz sólo pueden anexarse, cuando de título singular se trata, mediante escritura pública traslativa de dominio. Que cualquier otro documento, aun la promesa de contrato misma, por carecer de aptitud traslativa de la propiedad, es impotente para dicho designio; y menos aún cualquier otra forma negocial.

“Pero poseedor así, que quiera sacar ventaja especial, en este caso la de sumar posesiones, expuesto queda para que le indaguen cómo fue que llegó al bien. No le basta el mero hecho de la posesión, porque en ese momento necesitará un agregado, cual es el de justificar el apoderamiento de la cosa. Por eso, hace poco se citaba éste como uno de los eventos en que puede y debe preguntársele en `qué tanto derecho` hace pie su posesión. Dirá así que él es un sucesor de la posesión, que posee con causa jurídica. Demostrará ser un heredero, comprador, donatario o cualquier otra calidad semejante; variedad hay de títulos con causa unitiva. Agregará que no es él usurpador o ladrón alguno. Que allí llegó con `derecho` porque negoció la posesión con el anterior, manera única como las posesiones quedan eslabonadas, desde luego hablándose siempre de acto entre vivos. En una palabra, que tiene título que los ata. De ahí que el artículo 778, al aludir al punto, rompa marcha tan sentenciosamente, a saber: `Sea que se suceda a título universal o singular`. Y ya se sabe que suceder es concepto caracterizado por la alteridad, en cuanto une o enlaza necesariamente a un sujeto con otro; sucesor es quien precisamente sobreviene en los derechos de otro; quien a otro reemplaza. Eso y nada más es lo que reclama la ley, vale decir, que se trate de un sucesor.

“Por consecuencia, un título cualquiera le es suficiente. Nada más que sea idóneo para acreditar que la posesión fue convenida o consentida con el antecesor. Por ende, a la unión de posesiones no puede llegar quien a otro desposeyó. De tan notable preeminencia no podrán disfruPtar ni los ladrones ni los

usurpadores. Estos no cuentan con más posesión que la suya. Unos y otros no reciben de nadie nada. Y, claro, así no puede considerarse al usurpador, por ejemplo, sucesor, ni antecesor a la víctima del despojo, toda vez que eliminada de un tajo queda toda relación de causante a causahabiente.

¿Qué es lo que se negocia? Simplemente la posesión; o si se prefiere, los derechos derivados de la posesión. Y transmisión semejante no está atada a formalidad ninguna. En este punto radica todo, como luego se verá. Por modo que no tiene porqué mirarse qué cosas son las que se poseen, cuál es su naturaleza jurídica, para entrar a diferenciar entre inmuebles y muebles, y por ahí derecho exigir que el negocio asuma las características y las formas que en cada caso son pertinentes; ni que, si de posesión de bien raíz se trata, como venía señalándolo la jurisprudencia que hoy se rectifica, la transmisión por venta asuma la formalidad de la escritura pública, según la preceptiva del artículo 1857 in fine. No está bien entremezclar la transmisión de la simple posesión con la transmisión del derecho de dominio; el artículo 1857 se refiere a los títulos traslativos de dominio, que es asunto extraño al fenómeno posesorio. El que vende posesión no está vendiendo en realidad la cosa misma; está autorizando apenas a que otro haga lo que él ha hecho hasta ahí, como es ejercer el poder de hecho; lo que se persigue así es la venia para poder hacer sobre la cosa, y no para hacerse jurídicamente a la cosa. Quien en condiciones semejantes recaba la prescripción adquisitiva no está alegando que alguien quiso hacerlo dueño, sino que alguien quiso dejarlo poseer, y que precisamente por faltarle esa condición de dueño es que viene a elevar la súplica de prescripción adquisitiva. Así que a lo suyo, lo de la posesión, no se puede exigir cosas que reclamadas están para el dominio.

Por lo demás, requerir que, en tales casos, para poder sumar posesiones, exhiba una escritura pública, es demandarle cosas como si él alegase ser poseedor regular, donde tal exigencia sí está justificada del todo. Una cosa es aducir suma de posesiones

y otra alegar que se es poseedor regular. Para sumar posesiones no se requiere un poseedor regular. Y en eso estriba, muy señaladamente, por cierto, buena parte de la confusión (sublíneas intencionales)”.

En la *accessio possessionis*, modalidad sumatoria que ocupa la atención en este asunto, se ha precisado que para que tenga ocurrencia el fenómeno de la incorporación fáctica es necesaria la afluencia de las siguientes condiciones: “(...)a) *que haya un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) que antecesor y sucesor hayan ejercido la sucesión de manera ininterrumpida y c) que haya habido entrega del bien, lo cual descarta entonces la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo*” (CSJ. Civil. Sentencia 011 del 6 de abril de 1999, expediente 4931).

Centenariamente en una bien decantada doctrina probable, de la Sala de casación Civil de la Honorable CSJ., se ha reiterado con claridad meridiana que para la concurrencia de la anexión válida de posesiones, el núcleo del instituto sumatorio “*intervivos*” se forja con la presencia de: *i) negocio jurídico válido, esto es, que haya pleno consentimiento entre el poseedor que se despoja de la materialidad de la cosa y de quien la adquiere en su condición de causahabiente; ii) homogeneidad en la posesión, vista como identidad o uniformidad en la cosa poseída con sucesión cronológica ininterrumpida; de modo que el antecesor o antecesores, hayan sido poseedores del mismo bien formando una cadena de posesiones ininterrumpidas; y, ii) entrega de la cosa poseída.*

Con relación al primer elemento pergeñado, se ha mantenido la tesis según la cual, es necesario que exista un *pontón traslativo que permita la creación de un vínculo sustancial entre el sucesor y el antecesor; como la compraventa, permuta, donación, aporte de sociedad, etc.;* sin que necesariamente se requiera para su

demostración escritura pública, pues, precisamente, a partir del año 2007, se admite que un título cualquiera es suficiente.

Debe resaltar el despacho, que lo que en ultimas se concluye, es que en nuestros días no se exige ninguna solemnidad en el título que se exhiba para alegar suma de posesiones, y que un título cualquiera le es suficiente, con tal que sea idóneo para acreditar que la posesión fue convenida o consentida con el antecesor, lo que, al fin y al cabo, lo que se adquiere es posesión y no propiedad.

De esta manera la jurisprudencia y la doctrina de vieja data han reiterado que el embargo, secuestro o depósito judicial no impiden ejercer actos de posesión sobre determinado bien, lo que implica que ni el embargo ni el depósito son causales de interrupción natural ni civil de la prescripción.

De acuerdo a lo discurrido, pasa a examinarse si se encuentran reunidos los requisitos de la declaración de pertenencia, apreciando las pruebas que lleven a radicar la posesión irregular en cabeza de la señora MARIA JOSE HERNANDEZ MENDOZA en la mira que son presupuestos axiológicos de la acción intentada los siguientes: *la singularidad del bien materia de la misma, su condición de prescriptible y que el poseedor lo haya detentado en forma pacífica, publica e ininterrumpida por el término de la prescripción esgrimida*. En torno a tales aspectos, como quiera que, ciertamente, de las pruebas recaudadas, en particular de la inspección judicial se infiere la plena identificación del bien objeto de las suplicas elevadas en la demanda, así como su individualidad, de manera que puede afirmarse que se trata de cosa singular.

En cuanto hace a la satisfacción del segundo presupuesto, esto es, se reitera, que el bien objeto de la usucapión reclamada sea susceptible de ganarse por prescripción, debe decirse que la medida cautelar que lo afecta, no lo saca del comercio y lo hace por tanto prescriptible, por lo que debe concluirse que el dominio o propiedad del inmueble materia de la presente controversia

judicial, si es susceptible de ganarse por prescripción adquisitiva.

Y en cuanto hace al último de los indicados requisitos, la posesión *pacífica, pública y continúa* del bien por parte de quien lo pretende como suyo durante el término establecido en la ley, que en este caso sería de 10 años, como lo establece la ley 791 de 27 de diciembre de 2002, el despacho la encuentra probada con el material probatorio recopilado en el proceso, toda vez que de él se infiere que la señora MARIA JOSE HERNANDEZ MENDOZA ha detentado con ánimo de señor y dueña el inmueble objeto de la Litis desde el MES DE MARZO de año 2003, época a partir de la cual ha realizado actos indicativos de dominio, como construirlo y ocuparlo para su propia habitación, así como repararlo y realizarle mejoras y conservarlo, sumando a su posesión la de sus progenitores, como se desprende del testimonio de las personas que cita como testigos.

Al respecto, estas personas se mostraron contestes y sinceras al indicar la manera como adquirió el lote de terreno, en lo que hoy en día es el barrio El Dorado, asumiendo su posesión una vez firmado el respectivo contrato de compraventa; debiendo asumirse conforme a lo manifestado por la DEMANDANTE en el interrogatorio de parte, que recibió materialmente el inmueble de parte del señor CESAR HUMBERTO MORENO; circunstancia que se evidencia a través de los testimonios de NORBEY ARANGO Y JAZMIN ZAPATA, quienes al respecto confirmaron los actos posesorios ejercidos por ella, agregándose lo manifestado por el señor CESAR MORENO, persona que construyó su casa de habitación, mediante levantamiento de paredes en ladrillo y cemento, siendo por esto que viene siendo reconocido por sus vecinos como los propietarios de la casa de dicho inmueble, la que posteriormente vende a la actora en el año 2022.

De esta manera, a través de los testimonios vertidos a instancias del demandante, permiten señalar que la deducción probatoria que de ellos se extrae, es que los mismos ofrecen precisión respecto del momento en que el actor ingreso al inmueble cuya usucapión pretende, y en lo relativo a los actos posesorios desplegados por el sobre la totalidad del predio, acreditando en síntesis el ejercicio de una posesión *pública, pacífica, y por más de diez años, siendo este un razonamiento admisible de lo que ellos reflejan.*

Ahora, por regla general, quien obrando como propietario pleno *celebra promesa de contrato* en esas condiciones, sigue conservando el derecho de dominio; apenas contrae obligación de hacer, esto es, la de celebrar el contrato prometido, pero no ejecuta la tradición, tampoco la promesa envuelve la ejecución de una obligación de dar el derecho de dominio, simplemente apareja la de celebrar el contrato, apenas entrega la tenencia mas no la posesión de quien es dueño. Ni aun señalando que transfiere la posesión material al prometiente comprador y asentando que desde ese momento lo torna poseedor, puede este reclamar la adjunción de esas posesiones porque el solo hecho de demandar el derecho de dominio a su favor. Sin embargo, esta postura ya varia, de acuerdo a lo siguiente.

Respecto del nexo jurídico, la posición jurisprudencial ha variado con los años, sobre todo en la agregación entre vivos, *¿basta una promesa de compraventa o es necesario cumplir con las formalidades de la negociación de bienes raíces, esto es, contrato traslativo elevado a escritura pública?*

En un inicio la corte suprema de justicia en su sala de casación civil, mantuvo una posesión conservadora al exigir que se cumplieran todos los requisitos propios de la negociación de

inmuebles, y que, así se tratara de venta de posesión el título debida protocolizarse incluso se dijo que debía registrarse; postura que se prolongó hasta la sentencia del 5 de julio de 2007, con ponencia del magistrado MANUEL ISIDRO ARDILA en la que se aceptó por la Corte Suprema de Justicia, que para sumar posesiones inter vivos el vínculo bien podía ser promesa de compraventa o cualquier documento que acreditara la intención de transferir la posesión, *ya que quien posee no está abocado a andar justificando causas legales por lo pronto, su causa es el hecho mismo y a presumirse lícita y esa causa meramente fáctica puede hacer que a la larga medren derechos, incluida la usucapión misma.*

De esta manera, corresponde resaltar el despacho en nuestros días no se exige ninguna solemnidad en el título que se exhiba para alegar suma de posesiones, y que un título cualquiera le es suficiente, con tal que sea idóneo para acreditar que la posesión fue convenida o consentida con el antecesor, al fin y al cabo lo que se adquiere es posesión y no propiedad, pues solo se exige escritura pública en el caso de probar posesión regular, como cuando se pretende sumar posesiones como poseedor regular, pero nunca para la anexión de la prescripción extraordinaria.

Así las cosas, frente a la necesidad que exista un pontón traslativo que permita la creación del vínculo sustancial entre el sucesor y el antecesor, como la compraventa, permuta, donación, aporte de sociedad etc., sin que necesariamente se requiera para su demostración de escritura pública; pudiendo ser admitido un título cualquiera.

Con relación al mejor derecho que tenga el demandado HEREDEROS INDETERMINADOS THOMAS DEVIA LOZANO, debe decirse que como quedó demostrado a través de la audiencia de instrucción, esta persona, al abandonar la posesión del predio,

permitido que la demandante ejerciera actos posesorios como dueña, al punto de reconocerse por sus vecinos como propietaria del bien inmueble en donde tiene asiento su domicilio, descartando de esta manera el MEJOR DERECHO del demandado. De todas formas, el poseedor se presume dueño mientras otra persona no justifique serlo de mejor derecho.

Como se dijo en el cuerpo de este fallo, la mala fe se presume del tenedor que no puede ejercer acciones posesorias, por cuanto al tenedor le resulta imposible alegar posesión porque adolece de justo título. Sin embargo, en la prescripción adquisitiva de dominio extraordinario, la posesión es ejercida por un sujeto que adolece de justo título y de la buena fe; por lo que quien pretenda adquirir el dominio por prescripción extraordinaria debe reunir como requisito inescindible la posesión por el término legal, su carácter público y que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción; lo cual acredito la demandante, sin que requiera acreditar la justeza de su título y la existencia de la propiedad en cabeza del demandado, pues precisamente es contra este que se rebela manifestando sus actos posesorios con ánimo de señor y dueño, convirtiendo su tenencia inicial, entregada a través de la promesa de compraventa en posesión mediante actos públicos e ininterrumpidos, una vez apreciadas las pruebas individualmente y en conjunto, de las que se logra colegir que la demandante posee el inmueble en cuestión, sin interrupción alguna, por lo menos desde el mes de marzo de 2003, cuando adquiere mediante contrato de promesa de compraventa el predio objeto de pertenencia, agregando a partir de allí, las sucesiva posesión de su antecesor, CESAR HUMBERTO MORENO, completando el tiempo necesario para USUCAPIR. Lo anterior descarta la mala fe de la actora, quien ha ejercido su posesión de manera pacífica y publica, al punto tal que sus vecinos se encuentran convencidos de que es el legítimo propietario de la casa he habitación que hoy habita.

Se agrega a lo anterior que, para la fecha de presentación de la demanda, la demandante ha ejercido el derecho de dominio en su cabeza, por lo que este despacho accederá a las pretensiones elevadas en la demanda.

3 DECISION

Por todo lo expuesto el juzgado Segundo Promiscuo Municipal actuando en nombre de la república y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que la señora **MARIA JOSE HERNANDEZ MENDOZA** adquirió por el modo de la prescripción extraordinaria, el dominio del inmueble ubicado en la CALLE 13 No 25-117 -1231 montaña 1 (barrio el dorado), de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No.480-16171 de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad con una extensión superficiaria de 150 metros y cuyos linderos son los siguientes: **NORTE** en extensión de 6 metros con el lote 10, **al ORIENTE CON EXTENSION DE 25 METROS CON EL LOTE 16 OCCIDENTE** en extensión de 25 metros con el lote 17 y **SUR** con extensión de 25 metros con el lote 16 del barrio El Dorado (La Montañita)

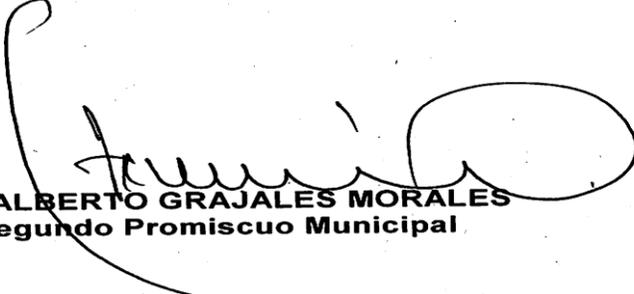
SEGUNDO: ORDENAR que se expidan copias de esta sentencia para su correspondiente protocolización y registro, lo último en el folio de matrícula inmobiliaria que corresponde al bien de que se trata, ofíciase como se haga necesario.

TERCERO: sin costas en esta instancia por no aparecer demostradas.

CUARTO: FIJAR gastos de curaduría.

QUINTO: contra esta decisión no procede ningún recurso por ser un proceso de única instancia.

NOTIFIQUESE



GERMAN ALBERTO GRAJALES MORALES
Juez Segundo Promiscuo Municipal