



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD POPAYÁN (CAUCA)

Veintiséis (26) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

De conformidad con el artículo 12 de la ley 2213 de 2022, vigente ya, para el momento en que se interpuso el recurso, procede el despacho a emitir SENTENCIA ESCRITA para resolver el recurso de apelación planteado por el apoderado de la parte demandante HECTOR YOVANNY CRUZ PAVAS contra la sentencia proferida el 23 de Junio de 2023, por el Juzgado Segundo Civil Municipal de menor cuantía de Popayán.

II. ANTECEDENTES:

La sentencia de primera instancia: Tenemos que hacer un recuento breve de dicha decisión indicando que el juzgado de primera instancia declaró imprósperas las excepciones de merito propuestas por la parte demandada, denominadas: MALA FE y FALTA DE LEGITIMACION EN CAUSA y NEGÓ las pretensiones de la demanda, que pretendían que se declare que el demandante había adquirido por posesión un lote de terreno que hacía parte de otro de mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria 120-27201 de la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Popayán, ubicado en la Asociación de Vivienda Villa Cifuentes, cuyos linderos se precisan en la demanda. No se condenó en costas.

Se mencionó como presupuestos fácticos la presentación de la demanda adquisitiva de dominio respecto de un inmueble que hace parte de uno de mayor extensión localizado en la carrera 12 A. Señala que la asociación compró el inmueble de mayor extensión y vendió una parte del mismo a la señora Hilda Diomar Mendez en el año 2014 y que en el año 2017 el demandante lo adquirió de la mencionada señora, donde construyó una vivienda de tres pisos, el cual ha poseído de manera pacífica, pública e ininterrumpida. La asociación demandada se opuso a las pretensiones. Señaló como problema jurídico establecer si se encuentra probados los requisitos de la pretensión planteada. Encuentra presentes los presupuestos procesales y la legitimación en la causa conforme a los hechos planteados en la demanda. Como fundamentos jurídicos de la decisión cita el Código Civil artículos 673, 762, posesión, 2512, prescripción, dividida en ordinaria o extraordinaria y con base en jurisprudencia plantea los requisitos exigidos para su estructuración. En el caso concreto señaló que del material probatorio recaudado y practicado se pudo establecer los actos posesorios del demandante frente al inmueble como la realización de mejoras en la casa que reside,

la instalación de servicios públicos, la no oposición frente a su construcción y la instalación de la valla que observó también el despacho en la inspección judicial, donde constató que se trataba del inmueble pretendido. Frente a la prueba documental encontró que el contrato de compraventa del inmueble no se celebró mediante escritura pública como lo exige la ley sino mediante documento privado, por lo cual afirma no existe el justo título alegado sin la escritura pública correspondiente, pues conforme a la jurisprudencia éste requiere de tres requisitos entre ellos su existencia de acuerdo a los requisitos, su naturaleza traslativa y de dominio. Señala que el documento allegado a la demanda contiene una promesa de compraventa como obligación de hacer y no de dar sino de suscribir la escritura pública de compraventa por lo que se trata de convenio preparatorio en palabras de la Corte Suprema de Justicia. Señala que aún si se tomara el documento como contrato de compraventa éste no cumple los requisitos que requiere el de inmuebles, por lo cual no puede adquirirse el bien por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio. En cuanto a las excepciones presentadas por la parte demandada señala que no están llamadas a prosperar en tanto el justo título no tiene que ver con la falta de legitimación en la causa, dado que el demandante se alega poseedor lo que lo legitima para demandar. En cuanto a la mala fe afirmó que ésta no se ha probado en el asunto y la buena fe conforme al artículo 83 de la Constitución se presume para los particulares mientras no obre prueba en contrario conforme lo ha expuesto la Corte Constitucional. Concluye que no prosperan ni las pretensiones ni las excepciones y al no existir justo título no estudia los demás presupuestos de lo pedido.

La apelación: Ante la situación anterior el apoderado de La parte demandante interpone recurso de apelación enunciando que el contrato no es de promesa sino de compraventa suscrito entre la señora Diomar y el demandante, afirma que si éste contara con la escritura pública no hubiera iniciado el proceso, en tanto que la propietaria es la demandada.

En esta instancia los apoderados de la parte demandante no hicieron ningún pronunciamiento por lo cual se corrió traslado de lo expuesto al momento de dictarse la sentencia, sobre lo cual versara el estudio del presente recurso.

Consideraciones del Despacho:

Respecto al cargo enrostrado a la sentencia que indica que si existió un justo título al momento de traditar el inmueble cuya pertenencia se solicitó declarar y que por tanto debió concederse las pretensiones de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio.

Sea lo primero indicar que en lo referente a las premisas normativas de esta decisión se entenderán reproducidas las que señaló la jueza A que pues frente a ellas ninguna oposición presentó la parte recurrente y se consideran correctas para el asunto puesto a consideración de la judicatura, en tanto lo que se dice es que la jueza no realizó una valoración correcta de la prueba al no reconocer estando probado la

existencia del justo título necesario para adquirir el inmueble pretendido por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio.

Necesario es recordar que conforme al artículo 2527 del Código Civil, existen dos modalidades de prescripción, ordinaria y extraordinaria, ubicándose el presente caso en la primera, de acuerdo con el libelo demandatorio, frente a lo cual, la parte actora debió demostrar la posesión regular del bien cuya pertenencia reclama, la que, según el artículo 764 *ídem* es aquella que procede de justo título y buena fe, así ésta concurra sólo al momento de adquirir la posesión.

Frente al justo título necesario para adelantar la pertenencia ordinaria debe indicarse que el artículo 765 *idem* tiene por tal: *“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”*

En sentencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia Expediente SC-4128931030022000-00050-01 de 16 de abril de 2008, se indicó:

*“si en la posesión material, es decir, en la única posesión que existe, el poseedor no se hizo al dominio de la cosa por alguna **falla jurídica, bien porque se descubre que el antecesor, pese a toda la apariencia, no era dueño de lo que pretendía transmitir, ya por alguna falencia de la tradición del dominio**, resulta claro que, respecto de los bienes raíces, no se puede confundir o entremezclar la obtención de la posesión con la transmisión del derecho de dominio. En esa medida, no es dable exigir para que haya tradición de la posesión, la inscripción del justo título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, porque el artículo 764, inciso 3º del Código Civil no establece ese requisito. Así que tratándose de inmuebles, el término “tradición”, contenido en el precepto en cuestión, respecto de la posesión material, debe entenderse referido a la entrega efectiva del bien, todo conforme a las reglas generales que gobiernan ese fenómeno (artículo 740 del Código Civil), que no a las especiales sobre el registro del título, porque éstas resultan incompatibles con aquéllas”.*

El profesor José J. Gómez, enseña sobre el punto que

“el título es el hecho del hombre, generador de obligaciones, o la sola Ley que lo faculta para adquirir el derecho de manera directa. No puede concebirse derecho alguno patrimonial sin ese fundamento”. (...) “no es tan extenso el sentido del título que se requiere para usucapir ordinariamente, porque sólo comprende los títulos en que actúa la voluntad del hombre con el objeto de traspasar o transmitir la propiedad: la venta, el aporte de cosas en propiedad a una sociedad, el mutuo. En virtud de estos actos jurídicos; si éste no le pertenece y sin embargo lo entrega, hay un título, y justo, además si el contrato revistió todas las formalidades legales”¹.

¹ Bienes, Univ. Externado de Colombia, Bogotá, 1983, pág. 472

Observamos entonces que si bien la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil ha permitido que en el caso de venta de inmuebles la transmisión de la posesión sea válida aún cuando no exista la tradición del bien, entendida ésta no como el registro de la escritura pública de compraventa en la oficina correspondiente, sino de la entrega efectiva, también ha atado dicho requisito al artículo 740 del Código Civil que dispone:

"ARTICULO 740. <DEFINICION DE TRADICION>. La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo."

Es decir se señala que quien entrega debe ser el dueño y por tanto tener la facultad e intención de transferir el dominio, que no la posesión y que ello, se reitera no haya sido posible por "**falla jurídica, bien porque se descubre que el antecesor, pese a toda la apariencia, no era dueño de lo que pretendía transmitir, ya por alguna falencia de la tradición del dominio**". En virtud de lo anterior resulta claro que, respecto de los bienes raíces, no es que se esté validando la venta de la posesión como justo título para poder acceder al proceso de prescripción adquisitiva de dominio o que un poseedor pueda vender su posesión a otro y constituir justo título, pues de lo contrario ya no tendría sentido la suma de posesiones, sino que en virtud de la dinámica social, se ha contemplado el especialísimo caso de un propietario que por circunstancias ajenas a la voluntad del comprador que pese a creerlo dueño y capaz de transmitir la propiedad, no lo era o por una falencia en la tradición no pudo realizar la escritura pública de compraventa válida, excepciones al justo título que en el caso de inmuebles debe constituirlo éste instrumento.

Claramente se hace referencia al caso en la sentencia SC 3642-2019 radicación 11001-31-03-007-1991-02023-01 de 9 de septiembre de 2019 M. P. Doctor Alvaro Fernando Garcia Restrepo, donde en sede de instancia frente a una demanda de prescripción adquisitiva de dominio la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación civil indicó:

"4.3.1 De manera consistente, la Corte, de hace ya más de tres décadas, viene sosteniendo que "cuando el promitente comprador de un inmueble lo reciba por virtud del cumplimiento anticipado de la obligación de entrega que corresponde al contrato prometido, toma conciencia de que el dominio de la cosa no le corresponde aún; que de este derecho no se ha desprendido todavía el promitente vendedor, a quien por tanto el detentador considera dueño a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida. Para que la entrega de un bien prometido en venta pueda originar posesión material, sería indispensable entonces que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el promitente vendedor le entregara al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues solo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor y dueño en el promitente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador" (Corte Suprema de Justicia SC de 24 de junio de 1980, G. J. T. CLXV paginas 51 y 52)

Se observa entonces que en el caso debatido se trata del cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa donde el promitente vendedor, valga decir propietario cumple anticipadamente la obligación de entrega del mismo estipulando clara y expresamente este hecho que origina en virtud de este pacto posesión material y desprendimiento del ánimo de señor y dueño, lo cual en el presente caso no se ha demostrado que se haya dado, en tanto ni siquiera se prueba sumariamente como fue que la presunta vendedora de la posesión adquirió el bien, obsérvese como de manera uniforme se habla en la norma, la jurisprudencia y la doctrina para este caso de propiedad, propietario, dueño y dominio. Ahora si en gracia de discusión se llegara a aceptar que se trata de un justo título presuntamente entregado en el año 2017, siendo presentada la demanda en el año 2021, no permitiría la presencia del requisito del tiempo necesario para adquirir por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio .

En virtud de lo anterior No es de recibo el reparo realizado frente a la sentencia y por tanto si más argumentaciones, la misma se confirmará.

No se condenará en costas de segunda instancia al no evidenciarse causadas.

En razón y mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Popayán administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por la autoridad de la ley

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 23 de junio de 2023 por el Juzgado Segundo Civil Municipal dentro del proceso verbal declarativo de pertenencia radicado con el No. 2021-00260 Formulado por HECTOR YOVANNY CRUZ PAVAS contra ASOCIACION DE VIVIENDA VILLA CIFUENTES Y OTROS, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: No Condenar en costas de segunda instancia.

TERCERO: Devolver el proceso al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

AURA MARIA ROSERO NARVÁEZ
JUEZA

Firmado Por:

Aura Maria Rosero Narvaez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 004
Popayan - Cauca

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: **89f1fa95c7d396e585233898b7e64a475cf4645c204261161c629d123372019c**

Documento generado en 26/09/2023 11:30:24 AM

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