



Clase de Proceso: PROCESOS DE PERTENENCIA
Radicado: 50573 40 89 001 2017 00110 00
Dte(s): ANA CECILIA CASTRO
Ddo(s): CARLOS ARTURO REINA
Decisión: SENTENCIA ANTICIPADA

Veintiocho (28) de julio de dos mil veinte (2020)

I. OBJETO A DECIDIR

Si es procedente proferir sentencia anticipada en el presente proceso verbal de Pertenencia de mínima cuantía, siendo demandante la señora ANA CECILIA CASTRO DE PARRA y demandados CARLOS ARTURO REINA BOGOTA y personas indeterminadas.

II. ANTECEDENTES

La señora ANA CECILIA CASTRO DE PARRA, mayor de edad, vecina de Villavicencio, identificada con la cédula de ciudadanía número 28.546.371 expedida en Ibagué (Tolima), por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda en contra del señor CARLOS ARTURO REINA BOGOTA, también mayor, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.104.440 expedida en Bogotá, con domicilio desconocido, para que previos los trámites del proceso verbal, reglamentado en los artículos 368 y 375 del Código General del Proceso, se hicieran las siguientes declaraciones y condenas:

Primera. Declarar que pertenece el dominio pleno y absoluto a la señora ANA CECILIA CASTRO DE PARRA, por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, el inmueble que presenta las siguientes características: Lote número 1, con área de mil sesenta punto ocho (1.060,08) metros cuadrados (M2), ubicado en la Calle 4 A número 7-41, barrio “Villa Nadia”, Inspección de Pachaquiario del Municipio de Puerto López (Meta), identificado con la matrícula inmobiliaria N° 234-22317 y distinguido por los siguientes linderos generales: NORTE, con la calle 4 A en extensión de 44,5 metros; SUR, con predio de Belén de Rojas, en

“Somos la cara humana de la justicia”

Horario de atención Lunes – Viernes 7:30 am – 12:00 pm – 1:30 pm – 5:00 pm
Calle 5 No. 6-76 Barrio Centro Pisos 2 & 3 Teléfono (8) 645 03 94
Correo Electrónico: csjprmpuertolopez@cendoj.ramajudicial.gov.co

extensión de 23, 60 metros. ORIENTE, con lote número 2 de la misma división material, en extensión de 22,23 metros y por el OCCIDENTE, con canal de aguas lluvias en extensión de 41,00 metros y encierra.

Segunda. Ordenar la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Puerto López (Meta), en el folio de matrícula inmobiliaria número 234-22317, para los fines legales pertinentes.

El petitum se fundamenta en los hechos que a continuación se resume:

Primero. La demandante ANA CECILIA CASTRO DE PARRA, adquirió mediante contrato de compraventa suscrito con el señor CARLOS ARTURO REINA BOGOTA, un lote de terreno junto con las mejoras en él construídas, ubicado en la calle 4 A número 7-41,barrio “Villa Nadia”, Inspección de Pachaquiario del Municipio de Puerto López (Meta), el que presenta las siguientes características: predio urbano con una cabida superficial de mil sesenta punto ocho metros cuadrados (1.060,8 mts²), el cual hace parte del predio de mayor extensión, identificado con la cédula catastral número 03-00-0023-0007-000 y matrícula inmobiliaria número 234-16425.

Segundo. El señor CARLOS ARTURO REINA BOGOTA hizo entrega material del bien el día nueve (9) de febrero de dos mil nueve (2009), y de común acuerdo las partes señalaron linderos con cerca y mojones, los cuales serían el referente para la correspondiente escritura.

Tercero. El día veinte (20) de junio de dos mil nueve (2009), la demandante realizó el pago pendiente del contrato de compraventa, dejando constancia el señor CARLOS ARTURO REINA BOGOTA, en documento manuscrito la fecha de protocolización de la escritura -30 de septiembre de 2009-.

Cuarto. El señor CARLOS ARTURO REINA BOGOTA, no cumplió el compromiso de protocolizar la escritura en la fecha señalada, solicitando el pago de dinero adicional por el negocio.

Radicado: 50573 40 89 001 2017 00110 00

Quinto. Ante el incumplimiento de las obligaciones a cargo del señor CARLOS ARTURO REINA BOGOTA, el día diecisiete (17) de junio de dos mil diez (2010), la accionante instauró en su contra proceso ejecutivo singular a fin de obtener la suscripción de la escritura. El Juzgado Segundo Promiscuo Municipal negó el mandamiento deprecado por estimar que el contrato de promesa de compraventa no prestaba mérito para ello.

Sexto. Desde esa fecha la demandante ha buscado por todos los medios lograr que el señor CARLOS ARTURO REINA BOGOTA, cumpla con la obligación de suscribir la escritura, sin obtener respuesta positiva.

Séptimo. Mediante escritura número 347 de 2014, el señor CARLOS ARTURO REINA BOGOTA, realizó la división material del predio de mayor extensión, la cual fue inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto López, creándose en consecuencia el folio de matrícula inmobiliaria número 234-22317, que corresponde al lote número 1, con área de mil sesenta punto ocho metros cuadrados (1.060.8 mts²), ubicado en la Calle 4 número 7-41, barrio “Villa Nadia”, Inspección de Pachaquiario, de que trata la demanda.

Octavo. La señora ANA CECILIA CASTRO DE PARRA, ha ejercido en el predio actos de señora y dueña desde el nueve (9) de febrero de dos mil nueve (2009), fecha en que el señor CARLOS ARTURO REINA BOGOTA le hizo entrega real y material del mismo, adquiriendo todas las obligaciones derivadas de la propiedad, tales como el pago de impuestos, cancelación de servicios públicos y mantenimiento del inmueble.

Noveno. Dicha posesión la ha ejercido de manera pública, pacífica, ininterrumpida y de buena fe, desde el nueve (9) de febrero de dos mil nueve (2009) y hasta la fecha de presentación de la demanda, por un término superior a los ocho (8) años, configurándose el fenómeno de la prescripción ordinaria.

Decimo. Los vecinos del sector donde se halla ubicado el predio la reconocen como poseedora desde el año dos mil nueve (2009), tiempo durante el cual nadie ha recibido reclamos de terceros.

Décimo Primero. El señor CARLOS ARTURO REINA BOGOTA ha reconocido públicamente la posesión de la señora ANA CECILIA CASTRO DE PARRA y los derechos que le asisten en virtud del *contrato de promesa de compraventa*, el cual estima como *Justo Título*.

Décimo Segundo. Del estudio de los títulos se colige que no existe gravamen o limitación al dominio que impida declarar la pertenencia a favor de la actora.

La demanda se admitió por proveído de agosto nueve (9) de dos mil diecisiete (2017), ordenándose correr traslado a la parte demanda por el término de veinte (20) días, el emplazamiento del señor CARLOS ARTURO REINA BOGOTA y personas indeterminadas que crean tener derechos en el predio cuya usucapión se pretende. Igualmente librar las comunicaciones previstas en el artículo 375 del Código General del Proceso y la inscripción de la demanda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad (folios 90 y 91).

Realizado el emplazamiento del demandado CARLOS ARTURO REINA BOGOTA y de las personas indeterminadas, se designó curador ad. litem con quien se surtió la notificación del auto admisorio de la demanda, fijándose a continuación día y hora para llevar a cabo la audiencia inicial prevista en el artículo 372 del nuevo estatuto procesal, fecha en la que se practicaría inspección judicial al predio objeto de la litis.

Iniciada la audiencia el día dieciocho (18) de febrero de dos mil veinte (2020), se dispuso su aplazamiento, en razón a que la perito designada no se hizo presente, señalándose como nueva fecha el treinta y uno (31) de marzo, a las 8 de la mañana, época para la cual el país cumplía el período de cuarentena decretado por el Gobierno Nacional a raíz de la declaratoria del estado de emergencia.

Radicado: 50573 40 89 001 2017 00110 00

III. PARA RESOLVER SE CONSIDERA

Establece el artículo 278 del Código General del Proceso, que *“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo se lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa”*.

En el caso bajo examen, la parte actora invoca la acción de pertenencia por prescripción adquisitiva ORDINARIA DE DOMINIO, por haber poseído el inmueble, desde el día nueve (9) de febrero de dos mil nueve (2009) y hasta la fecha de presentación de la demanda -21 de julio de 2017-, esto es, ocho (8) años más cinco (5) meses, desde cuando el señor CARLOS ARTURO REINA BOGOTA, le hizo entrega real y material del bien, conforme consta en el contrato promesa de compraventa suscrito en la fecha antes mencionada, cuya fotocopia se allegó como prueba con el libelo demandatorio.

El artículo 2512 del Código Civil preceptúa: *“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derecho ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.*

Que se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción”.

En cuanto a las clases de usucapión, el artículo 2527 ibídem dispone que la prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria.

El tiempo necesario para la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para los bienes raíces, así lo prevé el artículo 2529 de la obra en cita.

La prescripción ordinaria, invocada por la demandante requiere de la buena fe y justo título, en tanto que la extraordinaria no exige ninguno de ellos, solo la posesión material por el término de diez (10) años.

En la ordinaria la buena fe se presume legalmente, es decir, admite prueba en contrario; en cambio en la extraordinaria ésta se presume de derecho por cuanto el simple hecho de poseer sirve de fundamento a esta prescripción, sin más requisito que el transcurso del tiempo.

La posesión, está definida en el artículo 762 del Código Civil como *“La tenencia de una cosa con ánimo de señor y 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 lugar y a nombre de él”*.

“El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.

La posesión puede ser regular, irregular y viciosa (arts.764, 770 y 771 C. C.).

La regular, es la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque ésta no subsista después de adquirida la posesión. Y si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición.

En cuanto al justo título, en el campo jurídico, este vocablo significa varias cosas: una calidad (título de dueño o heredero); una fuente (la ley, los contratos); un documento (título de crédito, título negociable), lo cual según la doctrina origina una serie de situaciones jurídicas diversas, ya que puede haber título sin calidad o sin fuente; o calidad sin título, o fuente sin calidad ni título, o como cuando siendo heredero, se repudia la asignación dejada por el causante; en este caso hay una fuente (la ley), pero no hay calidad de heredero; o también, en el caso de tener el título de dueño de un inmueble, pero no haber ejercido actos de dominio, por otro lado otra persona la adquirió por usucapión; en este caso se tiene el título pero no la calidad.

Conviene precisar, que para que sea apto e idóneo para adquirir la propiedad o el dominio de las cosas, este título debe ser aceptado por la ley, como la tradición, la accesión, las sentencias aprobatorias de remate, las particiones de universalidades jurídicas, etc.

Existen entonces, dos clases de justo título, a saber: a) Título derivativo o traslaticio y título originario o constitutivo.

Por el primero, se transmiten los derechos y obligaciones de las personas, por ejemplo, en la sucesión por causa de muerte, la venta, la donación, la permuta, la cesión, etc., porque se radica en cabeza de una persona derechos y obligaciones que ya existían en otra.

Por el segundo, se adquiere el derecho en forma unilateral, esto es, que en su formación no interviene sino la voluntad del adquirente y por ende, su fuente es la ley. Así, la ocupación y la prescripción son formas de constituir por este medio la propiedad (artículo 673 del C.C.).

Ha señalado la jurisprudencia que además de la buen fe y el justo título de la posesión regular, se requiere de la tradición, puntualizando: “Al exigírsele finalmente al poseedor regular que se haya realizado la tradición, este presupuesto es indispensable cuando el título invocado es de aquellos que la ley denomina traslativos de dominio, como la venta, la permuta, la donación entre vivos, la dación en pago, el aporte en sociedad, la transacción respecto del objeto no disputado, etc.- Por consiguiente, cuando la posesión toma punto de partida en uno de los títulos traslativos antes enumerados, para que asuma el carácter de regular no sólo es necesario que el título sea justo y que haya sido adquirido de buena fe, sino que requiere la realización de la tradición, la cual se presume que ocurrió en algunos eventos respecto de bienes muebles, al preceptuar el último inciso del artículo que *“La posesión de una cosa a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición; a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título”*, o sea que en tratándose de inmuebles no se presume, puesto que sólo se configura con su registro (C.C. art. 756).” (C.S.J. Cas. Civil. Sent. Dic. 12/79).

La H. Corte Suprema de Justicia, también sentó jurisprudencia en el sentido de que sin título no hay buena fe, en los siguientes términos: “...no se puede ser poseedor de buena fe sin tener título constitutivo o traslativo de dominio, puesto que esta es la conciencia, persuasión o convencimiento de “haberse adquirido”, la cosa por medios legítimos, bien sea “de quien tenía la facultad de enajenarla”, caso en el cual se requiere título traslativo y tradición, bien sea por virtud de ocupación, accesión o usucapión, caso en el cual el título es constitutivo (Art.765).- El poseedor sin título no puede ser poseedor de buena fe, salvo en el caso excepcional de que invoque prescripción adquisitiva extraordinaria” (C.S.J. Cas. Ciivil. Sent. Ago 3/72).

En cuanto a la promesa de contrato de compraventa que sirve de sustento a la posesión que dice haber ejercido la actora en el bien inmueble objeto de usucapión, ésta per sé, no constituye título traslativo de dominio, así lo advierte la Corte: “....Por consiguiente, confrontada la promesa de celebrar un contrato –y muy especialmente su indiscutida teleología jurídica- con las pautas fijadas por el legislador, se evidencia que ella, en el derecho patrio, no constituye título “originario”, ni “traslativo” de dominio, de donde –por elemental sustracción de materia- habría que concluir estrictamente, que –en el lenguaje empleado por el codificador civil- no puede tener el carácter de justo, asumiendo por tal, aquel que da lugar al surgimiento de la obligación de transmitir el derecho en mención, o como lo ha corroborado esta corporación pacífica y repetidamente “...la promesa de contrato.... no es título traslativo de dominio... ni es un acto de enajenación que genere obligaciones de dar” (Sentencia de marzo 22 de 1979, reiterada el 22 de marzo de 1988).

Así las cosas, teniendo en cuenta que la acción incoada por la señora ANA CECILIA CASTRO DE PARRA es la de prescripción adquisitiva ORDINARIA de dominio con fundamento en el contrato de promesa de compraventa del predio de la calle 4 A número 7-41, barrio “Villa Nadia”, ubicado en la Inspección de Pachaquiario, jurisdicción del Municipio de Puerto López, suscrito con el señor CARLOS ARTURO REINA BOGOTA, el día nueve (9)

Radicado: 50573 40 89 001 2017 00110 00

de febrero de dos mil nueve (2009), el cual no constituye justo título, lo que conlleva a la ausencia de la buena fe en la posesión, fácilmente se concluye que aquella no está legitimada en la causa, puesto que no es la titular del derecho reclamado, por lo que recurriéndose al principio de la economía procesal y para evitar costos innecesarios como son la práctica de una inspección judicial al predio, el despacho se abstendrá de continuar con el trámite del proceso, dictando sentencia anticipada, como lo prevé el artículo 278 de la norma adjetiva.

Por expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Puerto López (Meta), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

IV.RESUELVE

Primero. DECLARAR la CARENIA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA por activa para incoar la acción de pertenencia por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, respecto al predio de que trata la demanda.

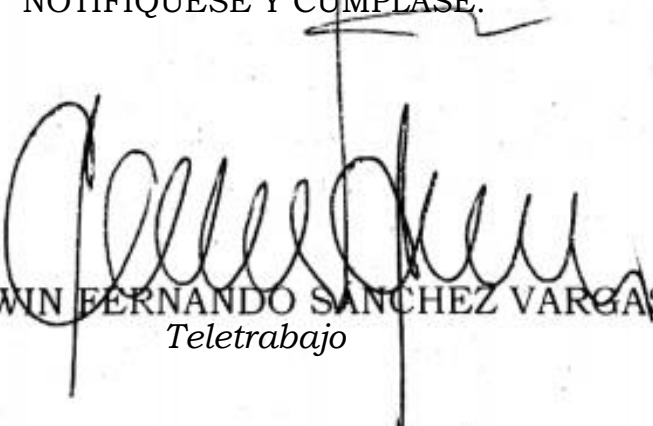
Segundo. DESESTIMAR las pretensiones de la demanda.

Tercero. CANCELAR la medida cautelar de la inscripción de la demanda. Comuníquese mediante oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad.

Cuarto. Sin costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

El Juez,


EDWIN FERNANDO SANCHEZ VARGAS
Teletrabajo

Radicado: 50573 40 89 001 2017 00110 00