



506064089001 2020 00061 01

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Proceso: Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio
Demandante: Héctor Raúl Franco Roa
Demandado: Carlos Eduardo Martínez Daza
Construcciones Arias Orama S.A.S.
Personas Indeterminadas
Instancia: Segunda
Decisión: Confirma

Villavicencio, diecinueve de enero de dos mil veinticuatro (2024).

Se pronuncia el Juzgado sobre el recurso de apelación propuesto por la parte demandante **Héctor Raúl Franco Roa** en contra de la sentencia que profirió el **Juzgado Promiscuo Municipal de Restrepo (Meta)**, el día 29 de junio de 2023, en el proceso de referencia.

1. ANTECEDENTES

El señor, **Héctor Raúl Franco Roa**, solicita que se declare que adquirió por **Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio** el predio rural denominado "Lote Primera Etapa Condominio Santa Teresita No 2 Manzana 1 del Municipio de Restrepo Meta, con matrícula No 230-157068 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Villavicencio, y con cedula catastral No. 000100070155804, con un área de extensión de 3.076.48 metros cuadrados, sometido a régimen de propiedad horizontal.

Cuyos linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No 4102 del 15 de junio de 2012 de la Notaría Novena del Círculo de Bogotá y también en la Cláusula Primera de la Escritura número 483 del 1 de febrero de 2017 de la Notaría Segunda de Villavicencio.

Pide que se inscriba la sentencia en el folio de matrícula No 230-157068 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad.



506064089001 2020 00061 01

Para respaldar sus pretensiones aduce lo siguiente:

Asegura que el señor Franco Roa, adquirió el referido predio, el día 23 de agosto de 2014, mediante contrato de compraventa que le realizó el señor **Jaime Andrés Hurtado Anzola**. Acordándose entre los contratantes que la entrega material del inmueble se realizaba a partir de la firma de dicho contrato, esto es el 25 de agosto de 2014, fecha en la cual se protocolizó la forma del vendedor mediante autenticación en la Notaría Tercera de la ciudad.

Que el precio de la venta del predio fue la suma de \$323.085.000, y la forma de pago, se hizo descontando por parte del demandante una obligación hipotecaria que se había constituido en confianza a favor del señor Martínez Daza, la cual según contrato de transacción se acordó la obligación de transferir el inmueble a nombre del promitente comprador.

El predio ha sido poseído de manera pacífica e ininterrumpida desde la entrega material que realizó el señor Jaime Andrés Hurtado Anzola, esto es desde el 25 de agosto de 2014, llevando hasta la fecha una posesión de 5 años establecidos en la norma sustantiva, tiempo en el cual el señor Franco Roa, ha venido, realizado actos posesorios de señor y dueño.

La posesión no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente, y ha ejercido de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad por el señor Franco Roa, quien ha ejercido de manera continua cuidado del suelo, limpieza de prados, siembra de jardines, pago de las expensas ordinarias y extraordinarias a la administración, de la propiedad horizontal del condómino Santa Teresita y demás actos de conservación que demanda el lote campestre.

El *a quo* admitió la demanda el pasado 30 de julio de 2020, en los términos que fue invocada, el demandado Carlos Eduardo Martínez Daza, invocó el medio exceptivo falta de legitimación en la causa por pasiva, bajo los siguientes parámetros: *i)* que el acto jurídico promesa de compraventa fue realizado por personas diferentes en relación



506064089001 2020 00061 01

al objeto de la demanda, pues asegura que no aparece en el referido contrato, y sumado a ello en la actualidad aparece como propietario la sociedad Construservicios Arias Oramas S.A.S.

Agotado el rito procesal correspondiente, el *a quo* profirió sentencia en la que negó las pretensiones de la parte demandante.

2. SENTENCIA DEL A QUO

Al efectuar un recuento de los elementos axiológicos de la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, señaló que:

La posesión debe ser: *(i)* regular, es decir, que se acredite el justo título y buena fe, *(ii)* la posesión material del prescribiente, *(iii)* que la posesión material cubra el lapso establecido por la ley, *(iv)* que se trae de un bien susceptible de adquirirse por prescripción y *(v)* que la posesión sea ejercida en forma pública, pacífica e ininterrumpida.

En tal sentido, concluyó que estaban acreditados tales presupuestos de la acción de pertenencia, salvo, la condición de poseedor regular derivada del justo título, pues considero que este requisito debe emanar de un título constitutivo o traslativo de dominio, y no del contrato prometido, en tal sentido expuso:

En el caso concreto estamos frente a un documento de promesa de compraventa que se aportó como la demanda visto a folio 6 a 9 del cuaderno original como justo título el cual no tiene la vocación de transferir dominio, no tiene la vocación de generar una obligación de dar, sino que genera una obligación de hacer, como lo establece el artículo 1611 del Código Civil, analizada la prueba documental de promesa de compraventa generó una obligación de hacer para las partes, pero no demuestra que el negocio jurídico llamado compraventa que se pretendía realizar como era el de transferir el dominio del inmueble y tratándose de bienes inmuebles para demostrar un negocio jurídico cuando la norma exija solemnidad no se puede probar con otros medio de pruebas es decir que o para este caso se exige como justo título la escritura pública.



506064089001 2020 00061 01

(...) Entonces para el caso que nos ocupa, como se pretende la prescripción adquisitiva ordinaria es imperativo para el demandante demostrar un justo título de donde se concluye que Héctor Raúl Franco Roa, adolece del justo título teniendo como consecuencia que su posesión no es regular, siendo imposible adquirir por prescripción ordinaria el lote No 2 de la manzana 1 del condómino Santa Teresita.

Si bien está demostrado que la posesión del demandante Héctor Raúl Franco Rao, ha sido ejercida en forma quiera pacífica, e ininterrumpida, no puede negar la ausencia del primer requisitos de justo título que se halla probado en el plenario que carece de las circunstancias que conlleva a afirmar que su posesión no es regular y por ende no se cumple con todos los presupuestos señaladas en el artículo 2528 del Código Civil, para acceder a la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio y por ende sus pretensiones no están llamada a prosperar."

2.1 Contra la sentencia apeló el demandante, presentó sus reparos, en el siguiente sentido:

"La inconformidad se centra al análisis respecto del primer presupuesto, relacionado con el justo título y la buena fe, si bien es cierto, se aportó por este extremo procesal una promesa de compraventa en la cual el propietario, registrado en el folio de matrícula inmobiliaria esto es, Jaime Andrés Hurtado, realiza el documento en el cual expresa claramente en la cláusula séptima del contrato la entrega real y material del bien inmueble, se ha debido por el despacho tener en cuenta lo manifestado por la jurisprudencia por la Corte Suprema de Justicia en sentencia 11001 30 de junio de 2010, William Namne Vargas, quien dicha jurisprudencia se hace el análisis de cuando una promesa de compraventa puede derivarse de ella la buena y la posesión regular, y se ha expresado en dicha sentencia que siempre y cuando se tenga un manifestación inequívoca de que la entrega de la posesión es un documento o estos hechos o estos actos servirán como base para determinar la posesión regular del bien inmueble, en el plenario se cuenta soportado no solamente el documento en la promesa de compraventa la manifestación inequívoca relacionada en la cláusula séptima del mismo, sino también el propietario del bien inmueble anterior, quien suscribió el contrato de promesa de compraventa, y declaró en estas diligencias que desde el año 2014, cuando se suscribe la promesa de compraventa a dicha obligación de entrega real y material el se depende de la posesión y así ha quedado probado en este proceso que desde el 2014, no volvió a ejercer ningún acto, relacionado con la propiedad ostentaba, siendo el señor Héctor Raúl Franco, quien ostenta la posesión regular toda vez que la buena quedo despojado soportado y desde allí empieza a ejercer actos de señor y dueño, como es el pago del impuesto predial de 2015 en adelante y pagos de administración"



506064089001 2020 00061 01

CONSIDERACIONES

3.1. Cuestión Preliminar

Este operador judicial no dictara sentencia en audiencia en los términos previstos en el artículo 327 del C.G.P, lo anterior, tiene como fundamento la expedición de la Ley 2213 de 2022.

En atención a lo previsto en el artículo 12 de la citada Ley, donde se estableció la forma de tramitar las apelaciones de las sentencias, en material civil, creando así, un nuevo procedimiento al señalado en la norma adjetiva, en el sentido que, en caso de no decretarse pruebas de oficio, o las partes no lo soliciten en los términos del artículo 327 del C.G.P, una vez ejecutoriado el auto que deniega la petición de pruebas o admite el recurso, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá **sentencia escrita** que se notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto.

3.2. Competencia funcional.

Se procede a resolver el recurso de apelación contra la sentencia proferida por el Juzgado promiscuo Municipal de Restrepo Meta, pero es importante dejar claridad sobre la competencia funcional que tiene el operador judicial en sede de segunda instancia para resolver la alzada; pues conforme con las nuevas reglas de apelación señaladas en el Código General del Proceso, la segunda instancia está limitada a los reparos concretos alegados ante *el a-quo*, por el apelante.

Lo anterior tiene fundamento en el inciso 1 del numeral 3 del artículo 322 del C.GP que dice: *"cuando se apele una sentencia, el apelante, al momento de interponer el recurso, deberá precisar, de manera breve los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versa la sustentación que hará ante el superior, (...) serán suficiente que el recurrente exprese las razones de inconformidad con la providencia apelada."*



506064089001 2020 00061 01

Más adelante señala el artículo 327, ibidem que trata sobre el trámite de la apelación de sentencia, establece el inciso final: *"El apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia."*

Y, por último, dice el artículo 328 de la misma codificación: *"el juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante..."*

Significa lo anterior, que cuando se apela la sentencia, la competencia del juez está limitada, y definida, por las razones de inconformidad o juicios de reproche esbozados por el apelante en relación con la situación creada por el fallo de primera instancia.

Así, pues, al juez de segundo grado le está vedado, entrar a revisar temas del fallo de primer grado que son aceptados por el recurrente -bien porque omite atacar en la sustentación del recurso de apelación o bien porque expresamente los elimina de la discusión manifestando su aprobación en relación con los mismos-, pues éstos quedan excluidos del siguiente debate y, por lo mismo, debe decirse que, frente a dichos aspectos, fenece por completo el litigio o la controversia.

Clarificado lo anterior, el Juzgado solamente tendrá que examinar los reparos concretos señalados por el apoderado de la parte activa, ante el juez de primera instancia que obra en el escrito presentado ante el *a-quo*.

4. DECISIÓN DE FONDO EN SEDE DE SEGUNDA INSTANCIA.

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos a cabalidad y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno; así mismo, examinada la actuación procesal, rituada en ambas instancias, no se observa irregularidad alguna que pueda invalidar lo actuado. Por lo anterior, están presentes las condiciones necesarias para proferir sentencia de mérito.

Conocido el motivo de la inconformidad del apelante con la sentencia de primer grado, de cara a dicha postura, procede el Juzgado a decidir los puntos objeto de inconformidad, encontrando en primer lugar el reparo alegado por el demandante que está demostrado la existencia justo título y buena fe con acreditación de la promesa de compraventa adosada al plenario.



506064089001 2020 00061 01

En el caso objeto de análisis, el actor fincó sus pretensiones con el fin de obtener el dominio del inmueble con matrícula No 230-157068 por la vía de la **Prescripción Ordinaria, por lo tanto**, unos de los requisitos que establece el art. 2528 del C. Civil, es que demuestre la **posesión regular** no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren.

En tal sentido, el art. 764 en el inciso 2º del mismo código enseña que la **posesión regular es la que procede de justo título y haya sido adquirida de buena fe.**

Conforme lo anterior, se dispondrá a determinar si efectivamente el señor Héctor Raúl Franco Roa, ostenta el justo título derivado de la promesa de compraventa.

El señor Franco Roa, aporta como justo título con el fin de amparar la prescripción ordinaria, un contrato de promesa de compraventa, suscrito por **Jaime Andrés Hurtado Anzola**, quién fungía como propietario del predio en año 2014 (época que se firmó el referido contrato) y **Héctor Raúl Franco Roa**; en dicho negocio jurídico se estableció en la cláusula séptima: **“la entrega real y material del inmueble objeto del presente acto se realizará el día de la forma del presente contrato”** (negritas y subrayado del juzgado).

Conforme lo reseñado en la referida cláusula, y contrario a lo señalado por el apelante, el prominente vendedor, no dejó entrever que su intención era desprenderse de la posesión del predio prometido, pues siendo la única manera de demostrar de forma clara e inequívoca, que el prominente comprador, aquí demandante, recibió en dicha oportunidad la posesión del predio pretendido y así, armonizar con la interpretación que le ha dado el recurrente al precedente jurisprudencial.

Si bien es cierto, que, a través de diferentes pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, que ha establecido que el contrato promesa de compraventa, a pesar de contener una obligación de hacer, también puede existir la posibilidad que contenga en



506064089001 2020 00061 01

el clausulado la transmisión de la posesión y así de esta manera constituya un documento idóneo para calificarlo como justo título.

En tal sentido, la jurisprudencia, ha señalado que la acción de pertenencia, fracasa cuando la parte activa alega la posesión con base en un acuerdo de naturaleza negocial, y en el respectivo contrato no queda claramente afirmado que hace entrega, es de la **posesión de la cosa**.

Al respecto, y sobre este tema, la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, ha señalado:

*"Adicionalmente debe anotar la Sala que en el documento contentivo del contrato de promesa no hay ninguna cláusula indicativa de que al hacérsele entrega de la cosa a la demandada, en su condición de prometiende compradora, el demandante le estuviera dando la posesión sobre la misma, de forma tal que pudiera decirse que al recibir la heredad entrara a ella como poseedora, debido a que sólo mediante una declaración así de manifiesta sería posible atribuirle a dicha contratante la mencionada calidad, pues, cual desde antiguo lo tiene dicho la doctrina jurisprudencial de la Corporación, 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 prometiende vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el prometiende vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador"** (G. J., t. CLXVI, pag. 51)"¹.*

Y en decisión, que también trae a colación el apelante en sus reparos, pero no en el sentido dado por el recurrente, el alto tribunal, se pronunció al respecto:²

¹ CSJ. Civil. Sentencia 064 de 21 de junio de 2007, Radicación #7892.

² Sentencia de 30 de julio de 2010, exp, 11001-3103-014-2005-00154-01 MP William Namen Vargas.



506064089001 2020 00061 01

“Por consiguiente, cuando los promitentes contratantes anticipando el cumplimiento del contrato prometido, en forma clara, explícita e inequívoca no estipulan expressis verbis en cláusula agregada a propósito la entrega antelada de la posesión de la cosa prometida en compraventa, se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión.”

Por fuera de la precedente hipótesis, entregada la cosa a título de mera tenencia, y así siempre se entiende a falta de estipulación expresa anticipatoria de las prestaciones del contrato definitivo posterior sobre la posesión, **podrá presentarse la interversión del título y el mero tenedor convertirse en poseedor desconociendo el dominio ajeno con la prueba de actos de señor y dueño (artículo 777, C.C.)**, en cuyo caso, tal circunstancia, de suyo comporta la inobservancia del vínculo obligatorio preliminar, porque, en virtud del contrato de promesa de compraventa, el promitente comprador contrae la prestación de hacer consistente en celebrar a futuro un contrato definitivo para adquirir la propiedad del dueño, y esto, involucra reconocer como tal al promitente vendedor.
(...)

En suma, cada situación concreta debe examinarse detenidamente por el juzgador con sujeción a los elementos de convicción, sin existir un escollo insalvable para que el promitente comprador sea poseedor de la cosa, bien por pacto accidental expreso en ejecución anticipada de la prestación de entregar inherente al contrato de compraventa, ora por su comportamiento como tal desconociendo el dominio ajeno, desde luego, sujeto a las consecuencias normativas anejas”.

Ello, por cuanto la posesión no se configura con simples actos materiales o mera tenencia, tal como lo ha decantado la Corte Suprema de Justicia al decir:

“Con apoyo en esos hechos, al juez debe quedarle nítidamente trazada la línea divisoria entre la posesión y la mera tenencia puesto que, al fin y al cabo, y sin embargo de que externamente sea percible cierto paralelismo, que no confluencia, entre las manifestaciones de una y otra, de lo que se trata es de que



506064089001 2020 00061 01

aquel encuentro que en la primera, quien la hace valer, ha tenido con el bien objeto de la misma un contacto exclusivo, vale decir, no supeditado a la aquiescencia o beneplácito de otro, para que por tal vía pueda llegar a la conclusión que el suyo ha sido el comportamiento característico del propietario de la cosa.³ (Negrillas fuera de texto).

Conforme lo expuesto, y de acuerdo con la cláusula pactada en la promesa adosada y que se pretende acreditar como justo título, en ella no se estipuló de manera clara, expresa e inequívocamente que el promitente vendedor, se desprendiera voluntariamente de ese ánimo de señorío, tampoco se indicó que le entregaba al futuro comprador, la posesión, lo cual resulta una condición "sine qua non" del contrato de prometido, en este caso, las partes no optaron por salirse de esa regla general y no hicieron entrega de la posesión del bien para que en adelante el promitente comprador lo ostentara como ánimo de señor y dueño; por lo tanto, lo que ocurre, en este caso, es que el promitente comprador seguía reconociendo al promitente vendedor como verdadero titular del derecho de dominio.

Por lo tanto, como nada se indicó sobre esa voluntad inequívoca e incuestionable sobre la intención de transmitir la posesión, la consecuencia jurídica, derivada de dicha inadvertencia, no es otra, que el reconocimiento que se le da al demandante- *promitente comprador*-, como un simple tenedor, y no de poseedor del predio pretendido, conclusión que difiere de las consideraciones señalados por el juez de primera instancia, quien adujo que el demandante ostentaba la calidad de poseedor.

A pesar de lo anterior, existe la posibilidad que el mero tenedor varié su condición a poseedor por su simple voluntad o por el paso del tiempo, pues en todo caso deberá demostrar la existencia de actos exteriores materiales o jurídicos que revelen de manera inequívoca que cambió su relación con la cosa; en consecuencia, cuando se invoca la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, el demandante debe acreditar no solamente los

³ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Sentencia de marzo 15 de 1999. Expediente Nro. 5090. Magistrado Ponente: Jorge Antonio Castillo Rugeles.



506064089001 2020 00061 01

elementos propios de la acción, sino, que si originalmente cuenta con la calidad de mero tenedor, debe aportar prueba fehaciente de la interversión del título, esto es, el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño, para poder contabilizar desde esa fecha el tiempo exigido de posesión autónoma y continua del prescribiente que debe ser igual o superior a los diez (10) años tal como lo exige el art. 2532 del C. Civil para hacer próspera la acción de pertenencia.

Sumado a ello, el otro reparo que alega el recurrente que el anterior propietario Jaime Hurtado, (*prominente vendedor*) en su declaración manifestó que él se desprendió de la posesión, desde el año 2014, con la firma del contrato promesa de compraventa, sin embargo, esta declaración es contraria a las anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria del predio No 230-157068, toda vez que de allí se logra entrever que el señor Hurtado Anzola para el año 2017, esto es, tres años después de la celebración del contrato promesa de compraventa, entregó en dación en pago, al señor Carlos Eduardo Martínez Daza, el predio en mención, por lo que los actos de señorío, para gozar y disponer del predio, aún los ostentaba plenamente, sin que alguien le refutara sobre dichos actos, los cuales solo pueden rebatirlos quien se considere el verdadero dueño.

Si bien, el juez de primera instancia, les dio validez a las pruebas testimoniales y documentales para establecer que el demandante ostentaba la condición de poseedor, sin embargo, esto no es suficiente, pues como la pretensión incoada por el actor fue la prescripción ordinaria, la misma debe surgir de un justo título, la cual se fincó de la promesa de compraventa, y como quedó reseñado su condición de poseedor regular para ganar por prescripción ordinaria de dominio no quedo develada conforme lo aquí expuesto.

Corolario con lo expuesto, la sentencia de primera instancia se confirmará, por no haberse encontrado fundamentos a los reparos realizados por la parte demandante en la apelación.



506064089001 2020 00061 01

A su vez, se condenará en costas a la parte demandante y a favor del demandado en esta sede.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio (Meta), administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

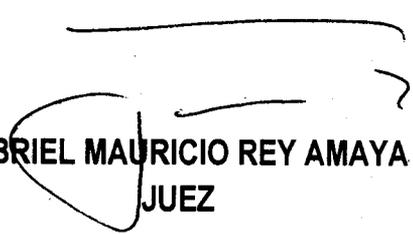
RESUELVE:

PRIMERO: Confirmar la sentencia proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Restrepo (Meta), el día 29 de junio de 2023, por las razones señaladas en esta providencia.

SEGUNDO: Se condena en costas a la parte demandante y a favor de la demandada, por la suma de \$2.200.000

TERCERO: Devuélvase el expediente al Juzgado de origen

NOTIFIQUESE


GABRIEL MAURICIO REY AMAYA
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL
CIRCUITO DE VILLAVICENCIO
Hoy 22 DE ENERO DE 2024, se notifica
a las partes el AUTO anterior por
anotación en ESTADO.

CARLOS ANDRES CARVAJAL
QUINERO
SECRETARIO