



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

Villavicencio (Meta), veintitrés (23) de agosto de dos mil diecisiete (2017)

IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

Radicación: No. 50001-40-03-006-2013-00713-00
Demandantes: Amilkar Sarmiento Moreno y María Mabel Olivera Perea
Demandado: Ramón Armando Mariño Rodríguez y personas indeterminadas
Proceso: Ordinario de Pertenencia.

OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Juzgado a emitir la sentencia de fondo dentro del proceso ordinario de pertenencia que adelanta Amilkar Sarmiento Moreno y María Mabel Olivera Perea contra Ramón Armando Mariño Rodríguez y personas indeterminadas.

ANTECEDENTES

Solicitaron los demandantes que se declare que adquirieron, por prescripción ordinaria, el dominio del inmueble ubicado en la carrera 15 este # 21 -12 barrio Marco Antonio Pinilla de Villavicencio, con folio de matrícula 230-128745, cuyos linderos se consignaron en los hechos de la demanda, para lo cual refirieron que su posesión directa y

personal, agregada a la de sus antecesores, abarca más de 15 años, durante los cuales ha sido quieta, pacífica, pública y continua.

Se dijo en la demanda que el 23 de diciembre de 2011, los demandantes Amilkar Sarmiento Moreno y María Mabel Olivera, adquirieron la posesión del inmueble por medio de contrato de promesa de compraventa y sus mejoras al señor Carlos Julio Quezada Hernández, quien a su vez venía poseyendo el bien desde el 26 de marzo de 2002 por compra que le hiciera a Pedro Julio Murcia Ortiz, persona que había adquirido los derechos de posesión *“por compra desde 4 de mayo de 1998”*.

Adujeron a su favor la suma de posesiones, resaltando que ha sido continua e ininterrumpida por un espacio superior a los 15 años, durante los cuales han realizado construcciones, mantenimiento, reparaciones locativas y pago de impuestos.

TRAMITE PROCESAL

El auto admisorio del 27 de noviembre de 2013 fue notificado al demandado y a las personas indeterminadas, a través de curadores ad litem, quienes contestaron la demanda para atenerse a lo que resultare probado.

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales se encuentran acreditados en el presente proceso, y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación, ni impedimento para proferir la decisión de fondo que en derecho corresponda.

Cabe evocar que el artículo 2512 del Código Civil define la prescripción como el *“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 ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.”*

Para que la pretensión de pertenencia salga adelante, es necesario que concurren los siguientes requisitos: (i) que la cosa sea susceptible de adquirirse por prescripción; (ii) posesión de la cosa por el término señalado en la ley; y (iii) que la posesión no haya sido interrumpida.

Descendiendo al caso puesto a consideración del Juzgado, desde ahora hay que decir, que la pretensión de pertenencia por prescripción ordinaria no está llamada a prosperar, toda vez que no se encuentran configuradas las exigencias de ésta particular forma de adquirir el dominio, cual es la existencia del justo título, que en este asunto no puede repararse de cualquier forma, bajo el entendido de que los demandantes no probaron el medio idóneo para considerarlos propietarios, en otras palabras, no acreditaron el negocio jurídico que funja como título apto para transferir el dominio por el modo de la tradición.

Sobre ese contexto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha enseñado que el justo título es *“requisito sine qua non de la declaración de pertenencia cuando el demandante **invoca la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio**. En desarrollo de ese laborío conviene recordar que, ciertamente, el legislador colombiano no se ha ocupado de definir -expressis verbis- el concepto en mención, como si lo ha hecho frente a los títulos a los que niega esa connotación (art.766, ib.) , pero que jurisprudencialmente se ha establecido que serán justos títulos aquellos que estén previstos en la ley como tales, y que ‘en amplia aceptación, por justo título se entiende la causa que conforme a derecho permite integrar la adquisición del dominio, de manera originaria o derivada’ (XCVIII, pág.52), lo que en otras palabras refiere directa e*

*inexorablemente al 'acto o contrato que sirve de antecedente a su posesión, el cual debe corresponder a la categoría de los llamados justos títulos...'... porque siendo por su naturaleza traslaticios de propiedad, dan un justo motivo a los que adquieren la posesión de una cosa a estos títulos, de creerse propietarios, no habiendo podido conjeturar que la persona de quien ellos han adquirido la cosa y que veían en posesión de esta cosa, no fuese propietario' (Pothier, De la possession, N°6; de la prescripción, N°57) (sent. Ago.12797, exp.5119. CCXLIX, pág 309...).*¹

*Así las cosas, la promesa de contrato por su naturaleza "no constituye título 'originario' ni 'traslaticio' de dominio, de donde -por elemental sustracción de materia- habría que concluir, en estrictez, 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 traslaticio de dominio ... ni es un acto de enajenación que genere obligaciones de dar' (sent. De marzo 22 de 1979, reiterada el 22 de marzo de 1988)"*²

Por eso, la alta Corporación concluyó que la promesa "por sus mismas connotaciones funcionales, en particular por limitarse a comprometer la conducta futura de los contratantes, tal negocio preparatorio -o preliminar- no resulta eficaz para traducirse en fuente o detonante del dominio, ya que, se repite, esa tipología del negocio jurídico preparatorio tan solo origina una obligación de celebrar -in futurum- el contrato convenido (de hacer) y, en consecuencia, no puede -por definición- ser traslaticio o constitutivo de derechos, puesto que no tiene relación con una cosa sino con la obligación de contratar, constituyéndose en antesala de un título traslaticio como la compraventa, motivo por el cual no cabe reconocerle, entre sus aptitudes consustanciales, la de transferir el derecho de propiedad radicado en cabeza del promitente vendedor".

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 7 de mayo de 2002, MP Ignacio Jaramillo J.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 8 de mayo de 2002, expediente No.6763. MP Ignacio Jaramillo J.

Con base en las anteriores reflexiones, como la promesa no puede ser considerada como justo título, emerge entonces que aquí los demandantes no pueden basarse en el *“contrato de promesa de compraventa de posesión y mejoras”*, celebrado el 23 de diciembre de 2011 entre Carlos Julio Quezada Hernández como promitente vendedor, y aquellos como promitentes compradores, para ganar por prescripción ordinaria el inmueble, toda vez que en dicho acto no se perfeccionó un contrato de venta, sino la promesa de venta de posesión y mejoras, la que sin duda alguna no puede ser catalogada como justo título para fundar la posesión regular.

Ahora, no desconoce el juzgado que en algunos casos la promesa pueda transferir la posesión, pues como ha dicho la Corte Suprema de Justicia *“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 entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa pues solo así se manifestará el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el promitente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador.”*³

Situación que no está clara en la promesa aportada, por cuanto en ella se consignó que *“la entrega de la posesión y las mejoras al pago total de la obligación”*, lo que traduce la entrega del bien en una especie de mera tenencia.

Con todo, aun cuando en la promesa de compraventa allegada, se haya pactado la transferencia de la posesión, de todas formas, seguiría ausente el justo título, en razón a que ese tipo de contrato no tiene ese adjetivo, como quedó explicado, no tiene capacidad para transferir el dominio, pues conforme lo dispone el artículo 765 del código civil: *“el*

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 24 de junio de 1980 G.J. Tomo CLXVI No.2407, página 45.

justo título es constitutivo o traslativo de dominio...", y para el caso que interesa al Juzgado, los traslativos de dominio son *"los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, a permuta, la donación entre vivos..."*.

En síntesis, como el contrato de promesa de compraventa de posesión y mejoras, ya reseñado, no contiene un negocio que sea justo título, cristalino es que los demandantes no pueden basarse en él para ganar el predio por prescripción ordinaria, que de acuerdo con el artículo 2528 del estatuto civil, requiere *"posesión regular"*, la cual la define el artículo 764 *ibídem*, como *"la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión."*

Siendo lo anterior así, sobra analizar los demás requisitos axiológicos de la acción de pertenencia, porque es necesario la concurrencia para que salga adelante la pretensión de quien invoca la prescripción adquisitiva; y como los demandantes no invocaron en subsidio la prescripción extraordinaria, no puede el Juzgado abordar el examen desde esa óptica, pues por expreso mandato del artículo 305 del Código de Procedimiento Civil -vigente al momento de presentarse la acción-, la sentencia deberá, necesariamente, estar en consonancia con los hechos y las súplicas aducidos en la demanda, razón por la cual está tajantemente prohibido condenar a la parte pasiva *"...por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda, ni por causa diferente a la invocada en ésta"*; regla adjetiva, que por ser de derecho público y de orden público, es de obligatorio cumplimiento⁴.

DECISIÓN

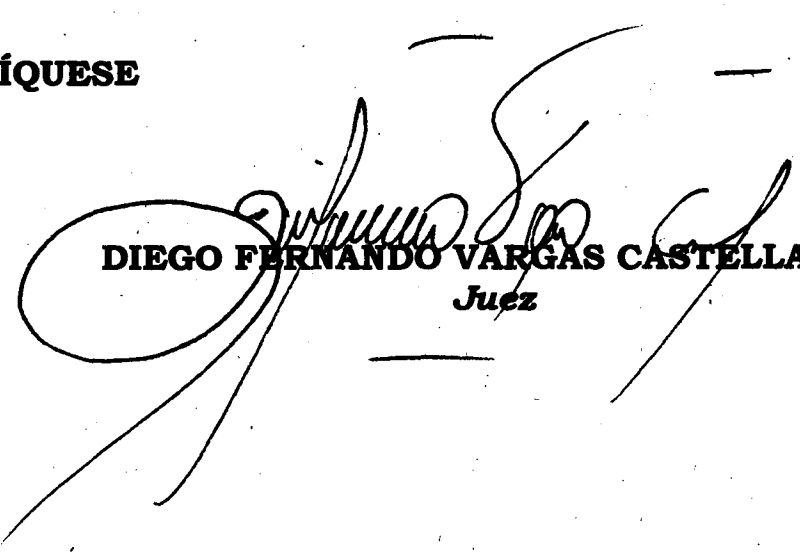
En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Villavicencio (Meta), administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

⁴ Artículo 6 Código de Procedimiento Civil

RESUELVE

1. Denegar las pretensiones de la demanda.
2. Condenar en costas a la parte actora. Se fija como agencias en derecho la suma de \$1.000.000.oo.
3. Ordenar el archivo de las presentes diligencias

NOTIFÍQUESE



DIEGO FERNANDO VARGAS CASTELLANOS
Juez