**JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL**
Villavicencio Meta, octubre veintiocho (28) de dos mil veintidós (2022)

**ASUNTO:**

Se entra a fallar de fondo el asunto dentro del proceso declarativo de pertenencia adelantado por KARY SAFILLY SANCHEZ CONDE en contra de MARIA RITA DIAZ GRANADOS y personas indeterminadas.

**ANTECEDENTES:**

Dijo el apoderado de la demandante que el predio objeto de declaración de pertenencia se identifica con el No. 9 de la Urbanización Villa Saray, ubicado en la calle 5B No. 10-20 del municipio de Villavicencio, la matrícula inmobiliaria No. 230-85776 de la ORIP de Villavicencio.

Aduce que el inmueble fue adquirido por compra hecha a RAUL TIBERIO MORENO CASTRO conforme a la promesa de compraventa de fecha 29 de septiembre de 2014, quien venía ejerciendo la posesión desde el 13 de febrero de 1997, que sumadas entre sí, exceden los 10 años continuos e ininterrumpidos establecidos por la ley como requisito para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo de la prescripción extraordinaria.

Agrega que el bien ha sido poseído de manera pública, pacífica e ininterrumpida y explotada económicamente desde septiembre de 2014 como señora y dueña hasta la fecha de presentación de la demanda. Así mismo ha sido ejercida de manera tranquila, sin violencia ni clandestinidad, con hechos ostensibles consistentes en la erección y mantenimiento de cierros (sic), hechura y limpieza del lote

Refiere que el pasado 8 de marzo de 2018 la demandante se enteró a través de JORGE ELIECER SANCHEZ CONDE que había sido iniciado proceso de reclamación del inmueble por perturbación a la posesión, en donde se ordenó la entrega a la demandada por parte del corregimiento Cuatro de Villavicencio.

Con fundamento en los anteriores hechos pretende que se declare que pertenece el dominio pleno y absoluto a la demandante KARY SAFILLY SANCHEZ CONDE, por haber adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el lote de terreno No. 9 de la urbanización Villa Saray, ubicado en la calle 5B No. 10-20 del municipio de Villavicencio, la matrícula inmobiliaria No. 230-85776 de la ORIP de Villavicencio.

Se ordene la inscripción de la sentencia en el libro 1 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y privados del Circuito de Villavicencio para los fines consiguientes y se condene en costas a la parte demandada.

Como pruebas aportó: Poder; contrato de promesa de compraventa de predio urbano celebrado entre RAUL TIBERIO MORENO CASTRO como vendedor y KARY SAFILLY SANCHEZ CONDE como compradora; declaraciones bajo

juramento con fines extraprocesales de GUSTAVO MEDINA CAMAYO y KELLY FERNANDA SALAZAR MEDINA; acta de audiencia pública, llevada a efecto en el Corregimiento Cuatro (4) de Villavicencio, proceso verbal abreviado No. 001/2018; escritura No. 6360 de la Notaria Primera de Villavicencio, de fecha 17 de septiembre de 1996, estado de cuenta de impuesto predial unificado del inmueble ubicado en C 5B 10 20 MZ F, LO 9 VILLA SARAY a nombre de RITA DIAZ, en cero; folio real No. 230-85776.

Mediante auto del 9 de noviembre de 2018 se admitió la demanda en contra de herederos indeterminados de MARFIA RITA DIAZGRANADOS ALONSO y PERSONAS INDETERMINADAS que se crean con derecho a intervenir en el proceso, a quienes se ordenó su emplazamiento.

Notificada la demandada del auto admisorio de la demanda a MARIA RITA DIAZGRANDOS ALONSO, contestó la misma a través de apoderado y propuso como excepciones previas HABERSELE DADO A LA DEMANDANA UN TRAMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE e INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUIISITOS FORMALES.

Además, se opuso a las pretensiones y propuso como excepciones de mérito LA FALTA DE IDENTIFICACION DEL PREDIO QUE SE PRETENDE USUCAPIR y FALTA CONDICION SINE QUANOM DE LA POSESION.

Surtido el emplazamiento se designó curador ad-litem a las personas indeterminadas quien contestó la demanda y citó el art. 282 del C.G. del propuso y solicitó que en caso de encontrar probada alguna excepción dentro del transcurso del proceso, sea declarada de oficio.

En auto del 5 de noviembre de 2021, se decidieron las excepciones previas propuestas por la demandada ANA RITA DIAZGRANADOS ALONSO, declarándolas infundadas y se ordenó correr traslado de las excepciones de mérito.

Surtido el traslado de las mentadas defensas, propuestas por la parte demandada, el demandante se pronunció sobre cada una de ellas, aportó y solicitó las pruebas que estimó pertinentes.

En proveído del 18 de mayo próximo pasado, se citó a audiencia para el 24 de agosto hogaño, se fijó fecha para la diligencia de inspección judicial, la que se llevó a efecto el 27 de julio de 2022.

El 24 de agosto se dio inició a la audiencia de que tratan los art. 372 y 373 del C.G. del proceso, la que finalizó el 25 de los corrientes mes y año y se encuentra el proceso al despacho para proferir la sentencia que defina el asunto.

## C O N S I D E R A C I O N E S:

Los consabidos presupuestos procesales se encuentran cumplidos a cabalidad, sin que merezcan reparo alguno, toda vez que la demanda es apta formalmente, los intervinientes ostentan capacidad procesal para ser parte,

toda vez que el art. 375 del C.G.P. señala que la declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción. Por eso, los acreedores podrán hacer valer la prescripción adquisitiva a favor de su deudor, a pesar de la renuencia o de la renuncia de este.

También podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.

Puestos en la tarea de encontrar la concurrencia de este presupuesto material dentro de la actuación encontramos que el mismo concurre en frente a la demandante KARY SAFILLY SANCHEZ CONDE por cuanto la misma acreditó estar legitimada para iniciar la acción con los siguientes documentales:

Contrato de promesa de compraventa de predio urbano, suscrito con el señor RAUL TIBERIO MORENO CASTRO, el 29 de septiembre de 2014. declaraciones extra-proceso vertidas por GUSTAVO MEDINA CAMAYO Y KELLY FERNANDEZ SALAZAR MEDINA, ante la notaría 67 del círculo de Bogotá D.C., la primera el 19 de agosto de 2015 y la segunda el 1 de septiembre de 2015. Copia de audiencia pública llevada a efecto dentro del proceso verbal abreviado No. 001/2018, adelantado ante el Corregimiento 4 de Pompeya; escritura pública No. 6360 de la Notaria Primera de Villavicencio, registrada en el folio real230-85776, que se adjuntó al libelo y estado de cuenta de impuesto predial unificado del inmueble que se pretende usucapir.

En cuanto a la legitimación por pasiva, se debe señalar que de acuerdo con las pretensiones de la parte demandada quien debe soportar las mismas es la señora MARÍA RITA DIAZGRANADOS ALFONSO y las personas indeterminadas que se crean con derecho a intervenir en el proceso.

Aunado a ello, el Juzgado es competente para conocer y decidir el asunto, situación que ante el alejado vicio que pueda invalidar la actuación, se impone una decisión de fondo.

Así las cosas, ante los rigorismos previstos en el artículo 167 del C. G. del Proceso, al unísono del artículo 1757 del Código Civil, la H. Corte Constitucional ha sostenido que *"luego de una prologada evolución, las reglas de la carga de la prueba en materia civil han decantado hasta el punto que es posible resumir su doctrina en tres principios jurídicos fundamentales: al demandante le corresponde probar los hechos en que funda su acción; al demandado cuando excepciona, funge de actor y debe probar los hechos en que funda su defensa, y; el demandado debe ser absuelto de los cargos si el demandante no logra probar los hechos fundamento de su acción.*

*Las reglas generales de la carga de la prueba admiten excepciones si se trata de hechos indefinidos o si el hecho objeto de prueba está respaldado por presunciones legales o de derecho*".

La parte demandante instauró la acción consagrada en el art. 375 del C.G.P., esto es, la declaración de pertenencia, por la vía de la prescripción

extraordinaria adquisitiva del dominio sobe el lote de terreno No. 9 de la Urbanización Villa Saray, ubicado actualmente en la calle 5B No. 10-20 de Villavicencio, con matrícula inmobiliaria No. 230-85776 de la ORIP de esta ciudad.

Necesario se hace entonces rememorar sobre la posesión y para ello el artículo 762 del Código Civil, señala: *"La posesión es 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 lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo".*

El artículo 764, prescribe sobre la posesión puede ser regular o irregular. *"Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa, el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular. Si el título es traslaticio de dominio, es también necesaria la tradición. 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".*

También hemos de señalar que sobre el tema de la prescripción relacionada con el asunto aquí ventilado, el art. 2512 ejusdem, enseña que 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, exteriorizando así dos especies de prescripción: *adquisitiva y extintiva.*

La primera tiene su campo reservado para la adquisición de derechos reales y también se le conoce con el nombre de *usucapión*; y la segunda, tiene lugar en la extinción de las obligaciones y acciones en general, por algunos recibe la denominación de *liberatoria.*

El artículo 2518, en lo pertinente señala: "*Se gana por prescripción adquisitiva el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales".*

A su turno el artículo 2527, denota las clases de prescripción adquisitiva. La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria. En nuestro caso debemos inclinarnos por la esta última que es la implorada en la demanda y para el efecto, señalar, que la usucapión extraordinaria requiere asimismo posesión no interrumpida por el término que fije la ley, pero no exige título alguno, y en ella se presume de derecho la buena fe, lo cual quiere decir que no puede desvirtuarse.

El art. 2531 ibidem refiere: "*El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse: 1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno. 2a. Se presume en ella de derecho la buena fe, a falta de un título adquisitivo de dominio. 3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias: Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción Y Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo".*

Frente a este tema la corte constitucional, recientemente ha señalado:

"*La legislación colombiana contempla dos especies de usucapión: la ordinaria y la extraordinaria (CC art 2527). Para ganar una cosa por prescripción extraordinaria se requiere asimismo posesión no interrumpida por el término que fije la ley, pero no exige título alguno, y en ella se presume de derecho la buena fe, lo cual quiere decir que no puede desvirtuarse (CC art 66). No obstante, la ley civil contempla la posibilidad de presumir la "mala fe" del poseedor cuando exista un título de mera tenencia. Esta última presunción puede desvirtuarse (CC art 2531).*

El artículo 2532. Tiempo para la prescripción extraordinaria. "*El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de los enumerados en el artículo 2530. (Los menores, los dementes, los sordomudos y todos los que estén bajo potestad paterna o marital o bajo tutela o curaduría; 2. La herencia yacente".*

Artículo 2534. Efectos de la declaración judicial de la prescripción. *"La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción".*

Prescribe el artículo 2535 que *"la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones".*

Ahora, para el buen suceso de la pretensión de prescripción adquisitiva, la parte demandante debe comprobar satisfactoriamente los requisitos estructurales de ese modo de adquisición de las cosas ajenas, que la doctrina ha señalado como:

1. Posesión material en el prescribiente;
2. Que la posesión material cubra el lapso establecido por la ley;
3. Que se trate de un bien susceptible de adquirirse por prescripción; y,
4. Que la posesión se haya ejercitado en forma ininterrumpida.

Pero también, el art. 375 del C. G. del P. ordena aportar un certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, para que la demanda sea dirigida contra ellos.

La misma Corte ha sostenido respecto del primer presupuesto, que la posesión en el prescribiente ha de ser de linaje material, esto es, debe exteriorizarse mediante la ejecución de actos positivos de aquellos a los que solo da derecho el dominio, como las plantaciones o sementeras, los cerramientos, la construcción de edificios, etc., porque, como lo tiene dicho la Corte, a partir de la sentencia del 27 de Abril de 1965, la llamada posesión inscrita no existe en la legislación colombiana, por no tener la inscripción de los títulos un auténtico contenido y alcance posesorio; además, porque ya de manera expresa se exige, como presupuesto en el prescribiente, la demostración de su posesión material.

Y se insiste que la posesión debe ser: a) Pública, no clandestina. b) Tranquila, pacífica, no violenta. c) Continua, no discontinua y d) Inequívoca, no ambigua.

Siendo ello así, entraremos a determinar si del material probatorio arrimado al proceso se puede establecer que se den los requisitos legales para acceder a las pretensiones de la demandante. Veamos:

Frente a la aportación de este documento como prueba dentro del proceso de pertenencia la Corte Constitucional en la sentencia C-383 de 2000, refirió:
*"El registrador de instrumentos públicos deberá expedir el certificado con un contenido claro y cierto sobre esa situación de titularidad de derechos respecto del bien en litigio, con precisión acerca de la clase de derecho real principal que aparece registrado o, por el contrario, con la manifestación que ninguna persona aparece con esa calidad. La obligación de certificar, debe asumirse a cabalidad, pues el documento en mención constituye un presupuesto procesal de la demanda de pertenencia y, de esta forma, el incumplimiento a las exigencias legales de contenido exigidas en la disposición enjuiciada, puede determinar la inadmisión de la demanda o, en el evento contrario, el proferimiento de una sentencia inhibitoria frente a las pretensiones del actor, con detrimento de su derecho sustancial. A su vez, al actor en este proceso, también le es exigible una actitud diligente y honrada. Ciertamente, la parte interesada en iniciar el proceso de pertenencia debe suministrar toda la información que esté a su alcance y se requiera para lograr la verdadera identificación del inmueble materia del litigio, de manera que permita ubicar el respectivo folio de matrícula del bien con la historia jurídica del mismo, así como la identificación de las personas que puedan ser titulares de derechos sobre el mismo bien".*

En cuanto al documento que reclama la norma procesal obra en el expediente el folio real 230-85776, con el que se demuestra sin duda alguna que figura como titular del dominio aquí pretendido bajo la figura de la usucapión la señora MARIA RITA DIAZ GRANADOS ALONSO, según escritura pública No. 6360 del 17 de septiembre de 1996 de la Notaría Primera de Villavicencio, razón por la cual se procedió a demandarla, quien concurrió al proceso a través de apoderado, para que la representara en el proceso.

Ahora bien, adentrándonos en los requisitos propiamente dichos por la doctrina para la adquisición adquisitiva de dominio de las cosas ajenas por el fenómeno jurídico de la prescripción, esto es, la **posesión material en el prescribiente,** hemos de señalar que obra en el proceso copia de la audiencia pública, llevada a efecto por la Corregidora 4 de Pompeya el día 8 de febrero de 2018, dentro del proceso verbal abreviado No. 001/2018, donde luego de finiquitado el trámite consagrado en el art. 223 de la ley 1801 de 2016, se declaró el amparo de la posesión de la señora MARIA RITA DIAZGRANADOS ALONSO del predio objeto de querella, que no es otro, que el determinado en esta acción como lote de terreno No. 9 de la Urbanización Villa Saray, ubicado en la calle 5B No. 10-20 del Municipio de Villavicencio. Dicha decisión no fue objeto de recurso alguno, estando en firme la misma.

Obra igualmente como prueba las acciones constitucionales instauradas por la aquí demandante KARY SAFELLY SANCHEZ CONDE en contra del Corregimiento que adelantó el proceso verbal abreviado, que en primera instancia conoció el Juzgado Segundo Civil Municipal de Villavicencio, quien considero que hubo trasgresión de los derechos al debido proceso y derecho de defensa de la demandante, disponiendo la nulidad de las actuaciones procesales que se realizaron en la audiencia pública antes citada y ordenó rehacer la misma.

Dicha decisión fue impugnada y revocada por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de la ciudad, en fallo del 1 de agosto de 2018, al considerar que la accionante tenía conocimiento del trámite adelantado en el corregimiento de Pompeya, puesto que su hermando le comunicó que sobre dicho inmueble se había iniciado un proceso de reclamación.

Ante el descontento de la señora KARY SAFELLY SANCHEZ CONDE con la decisión tomada por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio y el Corregidor Cuarto de Pompeya, no avizoró otra alternativa que interponer otra acción de tutela, pretendiendo, según el fallo, que se declarara la ineficacia de la sentencia de segunda instancia, es decir, aquella dictada en sede constitucional, la cual fue negada por la sala de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio.

Aunado a lo anterior, se solicitó, decretó y practicó en la audiencia llevada a efecto el pasado 25 de octubre hogaño, el testimonio del señor HECTOR NOE SALAZAR NIETO, quien dijo conocer a la demandante hace unos 15-17 años y tienen un hijo, estuvo en varias ocasiones en Pompeya a donde viajó en varias oportunidades por lapsos de 6 meses aproximadamente, actualmente vive en Bogotá, se encontraba con ella a veces en Villavicencio, Pompeya, Neiva, y precisamente estando en Neiva el señor RAUL TIBERIO le ofreció el lote objeto de este proceso, se negoció, estaba KARY SAFILLY presente con el niño, le dije que se lo vendiera a ella, se hizo el negocio, según cree por la suma de $ 4.500.000, no sabe si JORGE el hermano le prestó plata, asegura que hicieron una recolecta a la que él ayudo para pagar el lote, donde había un rancho de guadua y tabla, no tenía servicios, se dijo de un plazo para hacer los papeles porque tenía un documento, ese lote lo alquilaba a gente golondrina.

Al preguntarle por el documento que tenía RAUL TIBERIO CASTRO, el testigo entra en duda, señalando que se lo mostró, él lo vió, cree que era de 2007, pero lo guardó porque dijo que era prueba para que hiciera los documentos. Aduce además no saber cómo Tiberio había comprado ese lote, que está ubicado en un barrio urbanizado legalmente, son de 7 por 18 metros, no tenían servicios públicos, pues a las autoridades o el que es el gobernador hoy en día y que era alcalde en esa época se le olvidó dotarlos de servicios.

Preguntado si la señora KARY SAFILLY pagaba el impuesto predial del lote, dudó, sin embargo, dijo *"creo que no lo ha pagado*", es de un estrato bajo-bajo, es un lote de engorde, por eso cree que ella no ha pagado.

Refiere que en el año 2015, le dijo SAFILY que tenía cultivo de yuca, plátano, cuando él fue al lote lo habían limpiado, la yuca estaba bonita, había lavado ropa, ella estaba con una niña como de un año, allí se hacían sancochos, él incluso le compraba yuca.

Ahora bien, haciendo un análisis del resquebrajado testimonio del señor SALAZAR NIETO y el contrato de promesa de compraventa del predio urbano objeto de la litis, encontramos serias contradicciones que trató de justificar con su testimonio, como las construcciones existentes en el lote, la fecha del contrato de compraventa del lote por parte del señor RAUL TIBERIO

MORENO, la siembra del cultivo de yuca, pues desde el año 2015 que dijo estaba muy bonito, hasta la fecha de la entrega del lote a la aquí demandada en el año 2018, la entrega del contrato celebrado entre RAUL TIBERIO y doña MARIA RITA DIAZ, del que dijo se lo había mostrado y lo había guardado y en el contrato se dijo que el original debidamente autenticado se le hacia entrega a la vendedora; el valor del lote y la forma de pago, etc., etc. Lo cierto para el despacho es que no fluye la verdad documental y testimonial.

Bastaría lo anterior, para no acceder a las pretensiones de la demanda, pues no se cumpliría siquiera con el primer requisito jurisprudencial para tal fin; más, sin embargo, el despacho hará las siguientes precisiones respecto al contrato que se trajo como prueba para cimentar las pretensiones de la demanda.

Refiere la demanda que dicha posesión la venía ejerciendo la actora sobre el inmueble de manera pública, pacifica e interrumpida y explotada económicamente desde septiembre de 2014 en su calidad de señora y dueña, en virtud al contrato de promesa de compraventa del predio urbano suscrito entre la aquí demandante como compradora y el señor RAUL TIBERIO MORENO CASTRO como vendedor, donde el mismo da cuenta de la compra por parte de la demandante del derecho de dominio y posesión sobre el lote de terreno marcado con el No. 9 de la urbanización Villa Saray, situado en la calle 5B No. 10-20 jurisdicción del municipio de Villavicencio, identificado catastralmente actual con el No. 50001120000160009000 y matricula inmobiliaria No. 230-85776 de la ORIP de Villavicencio.

Analizado dicho documento se le deben hacer varios reparos si tenemos en cuenta que la promesa de compraventa es contrato preparatorio, es decir, es la parte preparatoria o inicial de otro contrato. Se promete firmar otro contrato, el de compraventa; se entiende cumplido cuando se celebra el contrato de compraventa en las condiciones prometidas, o pactada en la promesa de compraventa.

Pues bien, revisado el mentado contrato el despacho ha de señalar que se encuentra viciado de nulidad absoluta, de tal naturaleza y envergadura que debe ser declarada.

Para el efecto, conforme lo ordena el artículo 89 de la ley 153 de 1887, que a su turno derogó el artículo 1611 del Código Civil, señala para que la promesa de celebrar un contrato produzca obligaciones deben concurrir las siguientes circunstancias:

a. Que la promesa conste por escrito,
b. Que el contrato a que se refiere la promesa no sea de los que las leyes declaren ineficaces por vicios del consentimiento, objeto ilícito, capacidad, etc. (artículo 1502 C.C.)
c. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que deba celebrarse el contrato y,
d. Que se determine el contrato prometido de tal suerte, que para su perfeccionamiento solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

El requisito que se echa de menos en este caso, es el enlistado en el numeral tercero del citado artículo 89 de la Ley 153 de 1887 que contiene como exigencia para la validez de la promesa de contrato, que exista certidumbre en cuanto a la fecha de celebración del contrato prometido, es decir, que contenga un plazo o condición determinado para la concertación de la negociación. Es claro que el contrato de promesa de compraventa cuya resolución se analiza, no se ajusta a tal requerimiento, pues en el cuerpo del contrato se pactó el valor y la forma de pago, sin embargo no se estipulo la información necesaria para cumplir con el objeto del contrato de promesa, que es suscribir un fututo contrato, es decir no se vislumbra la fecha, hora y notaría en la que se efectuaría la suscripción de la compra venta; con lo que tal indeterminación del plazo constituye una nulidad de carácter absoluto e insanable que obliga al juzgador a la declaración inmediata de la nulidad del contrato, como al efecto se debe proceder.

Esta obligación legal de determinar un plazo o condición que fije la época en que deba celebrarse el contrato se constituye en causal de nulidad a voces del artículo 1740 y 1741 del Código civil, que prescribe que será nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes; nulidad que a su turno, debe ser declarada oficiosamente por el Juez conforme el imperativo mandato del artículo 1742 ibidem.

Así lo ha decantado la jurisprudencia al señalar:

*"El contrato de promesa de compravender un inmueble implica para ambas partes la obligación de cumplir la solemnidad indispensable para la validez del contrato prometido, a saber, el otorgamiento de la escritura pública. ¿Ante quién? Ante uno cualquiera de los cientos de notarios que hay en el país. De lo dicho se infiere que no siendo necesario que el instrumento público se otorgue específicamente ante un notario determinado, es indispensable que en el contrato de promesa se estipule ante cual ha de firmarse la escritura. ¿Qué ocurre entonces, cuando no se ha estipulado la notaria ante la cual se ha de otorgar?, la falta de señalamiento del lugar en donde debe verificarse el pago de la obligación de hacer que recíprocamente contrajeron los contratantes está prevista en el Código Civil, artículo 1646, en el sentido de que se hará en el domicilio del deudor. En consecuencia, como el domicilio es una institución en virtud de la cual la ley considera residenciada a las personas en aquel municipio en donde se configuran la diferentes especies de domicilios para ciertos efectos legales, como la determinación del fuero general de las personas y el lugar en donde deben cumplirse las obligaciones a falta de estipulación de los contratantes, ha de entenderse que cuando ambas partes contratantes tienen un mismo domicilio, sin lugar a dudas es allí en donde deben cumplir sus obligaciones. Corolario de lo anterior es que en el supuesto de la coincidencia domiciliaria de las dos 18 partes prometientes, el pago de la obligación de hacer consistente en el otorgamiento de la escritura debe hacerse en el municipio en que ambas están domiciliadas, siempre que allí exista notaría. No habiendo notario en tal municipio, el lugar del pago queda indeterminado, sin que sea dable predicar que el lugar del pago es el del notario de otro municipio cabecera del círculo notarial, por cuanto, se repite, la noción de domicilio siempre está referida exclusivamente al municipio. Es así que las dos partes que suscribieron el contrato de promesa de compraventa eran vecinas de Saladoblanco; es así que las dos partes que suscribieron el contrato de promesa no estipularon en dónde debía otorgarse la escritura pública; y, finalmente es así que en Salado Blanco no hay notaría, luego de conformidad con las premisas que anteceden hay que concluir que no se determinó en el contrato la manera de solemnizar la prometida compraventa, circunstancia que de conformidad con todo lo anterior lleva*

*a la conclusión de que el contrato adolece de una falla que a la luz del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 es causal de nulidad absoluta" (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 08 de septiembre de 1982, M.P. Jorge Salcedo Segura)*

En nuestro evento, se dijo que el vendedor estaba domiciliado en Neiva, sin embargo, nada se dijo del domicilio de la compradora, además se dijo que el pago del precio se había cancelado en su totalidad, luego debía haberse estipulado, la fecha, hora y notaría en donde debía elevarse a escritura pública la promesa de compraventa, como no se hizo, ha de tenerse por nula dicho contrato de promesa de compraventa, pues así lo dispone el artículo 89 de la ley 153 de 1887, que indica que para que la promesa de celebrar un contrato produzca obligaciones deben concurrir las siguientes circunstancias:

*(…)*

*"Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que deba celebrarse el contrato".*

*(…).*

Aunado a lo anterior, mírese bien que en dicho contrato se dijo que el predio lo adquirió el vendedor por promesa de compraventa de fecha 13 de febrero de 1997, cuyo original autenticado entrega a la compradora, el cual había sido celebrado con la nuda propietaria señara MARIA RITA DIAZ GRANADOS ALONSO; allí cedió el derecho de posesión, así como el derecho de demandar judicialmente el otorgamiento de la escritura correspondiente, cuya fecha se fijó para el jueves 12 de junio de 1997 ante la Notaría Primera de Villavicencio. Incumplida por la vendedora. Se pregunta el despacho, donde está la prueba de que el comprador cumplió con la obligación de acudir a la notaría a recibir la escritura? ¿Si la vendedora incumplió el negocio por qué éste no demandó su cumplimiento o la resolución del mismo? Por qué de acuerdo a la cláusula primera del contrato, ¿la compradora adquiría el derecho de dominio y posesión, cuando el vendedor señor TIBERIO no era el propietario del lote?, pues de ser así debió haber concurrido a la Notaria en fecha y hora señalada a efectuar la escritura de lo vendido y no pretender que la compradora demandara judicial el otorgamiento de dicha escritura.

Ahora bien, en gracia de discusión, si el señor RAUL TIBERIO hubiere sido el propietario y poseedor del lote, como la demandante KARY SAFILLY SANCHEZ CONDE pretende se tenga en cuenta la posesión de aquel y la suya propia para solicitar la pertenencia basados en suma de posesiones, se debe demostrar la cadena de la suma de dichas posesiones entre los dos, es decir, se debió aportar al proceso el documento promesa de compraventa de fecha 13 de febrero de 1997, celebrado entre RAUL TIBERIO MORENO CASTRO y la nuda propietaria MARIA RITA DIAZ GRANADOS ALONSO, el cual brilla por su ausencia en el expediente.

Lo anterior por cuanto la jurisprudencia ha establecido una serie de requisitos para que se configure la suma de posesiones, y dichos requisitos son*: i) Un título adecuado que sirva de puente o vínculo sustancial entre el antecesor y el sucesor; ii) Que tanto la posesión de antecesor como la del sucesor sean contiguas e ininterrumpidas y, iii) Qué el bien haya sido entregado, más no despojado o usurpado.*

Así entonces, acudir a la suma de posesiones como bien lo ha señalado Corte Suprema de Justicia, no es una tarea fácil, pues es al sucesor que pretende que se le sume la posesión de su antecesor o antecesores, quien tiene la carga de la prueba para que sea admitida la suma de posesiones y de esta manera pueda este adquirir de manera más pronta la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

Así lo dijo en sentencia de 29 de julio de 2004 expediente C-7571, al referir:

*«Cuando se trata de sumar posesiones, la carga probatoria que pesa sobre el prescribiente no están simple como parece, sino que debe ser contundente en punto de evidenciar tres cosas, a saber: que aquellos señalados como antecesores tuvieron efectivamente la posesión en concepto de dueño pública e ininterrumpida durante cada periodo; que entre ellos existe el vínculo de causahabiencia necesario; y que las posesiones que se suman son sucesivas y también ininterrumpidas desde el punto de vista cronológico.»*

Mas recientemente, en este sentido la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 15 de abril de 2009, con ponencia de la Magistrado RUTH MARINA DIAZ RUEDA, proferida en el expediente Nº 1100131030211997-02885-01, recordó su cambio de posición al respecto al señalar textualmente:

*"Recientemente la jurisprudencia de la Sala dio un giro radical en cuanto al aludido tema, particularmente en cuanto 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 disfrutar 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 traslaticios 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".*

Así las cosas, siendo nulo el contrato de promesa de compraventa que le sirve de base a la aquí demandante para incoar la presente acción, habiéndosele amparado la posesión a la aquí demandada MARIA RITA DIAZGRANADOS ALONSO, por la Inspección Cuatro de Villavicencio, sobre el predio objeto de esta litis, además haberse hecho entrega del citado lote el pasado 26 de octubre de 2018; NO haberse demostrado la posesión ejercida por el vendedor RAUL TIBERIO MORENO CASTRO y NO haberse aportado el documento promesa de compraventa de fecha 13 de febrero de 1997, celebrado entre RAUL TIBERIO MORENO CASTRO y la nuda propietaria MARIA RITA DIAZ GRANADOS ALONSO, como requisito para acceder a la figura jurídica de suma de posesiones, es por lo que advierte el despacho, que ese primer requisito de la posesión material en el prescribiente, no esta configurado, por lo no queda otra alternativa que negar las pretensiones de la demanda.

Conforme lo anterior, el despacho queda relevado del estudio de las excepciones propuestas por la parte demandada.

Se condenará en costas a la parte demandante.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

**R E S U E L V E:**

**PRIMERO:** Negar las pretensiones de la demanda.

**SEGUNDO:** Condenar en costas a la parte demandante. Inclúyase en la liquidación de costas, el equivalente a 15 días de smldv, como agencias y trabajo en derecho. Tásense.

Contra esta decisión no procede recurso alguno, por ser asunto de mínima cuantía.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.**

**Firmado Por:**
**Ignacio Pinto Pedraza**
**Juez**
**Juzgado Municipal**
**Civil 008**
**Villavicencio - Meta**

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: **01293134de82f3e6dd47bb2f75bc7bc46b70adb9e6598660c8dd47e1dbaa716a**
Documento generado en 28/10/2022 11:20:18 AM

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