



JUZGADO CINCUENTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D. C., primero (1) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

SENTENCIA SEGUNDA INTANCIA - CONFIRMA

REF: PROCESO VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

Demandante: GUSTAVO MELO FONSECA

Demandado: ALEJANDRO VELASQUEZ LÓPEZ, SANDRA PATRICIA TORRES RODRIGUEZ y demás PERSONAS INDETERMINADAS.

RAD. 11001-40-03-001-2021-00431-01.

Decide el despacho el recurso de apelación que interpuso la parte demandante contra la sentencia que profirió el Juzgado Primero Civil Municipal de Bogotá en audiencia de 23 de agosto de 2023, dentro del asunto de la referencia.

Para ello se reseñan los antecedentes que enseguida se enuncian.

I. ANTECEDENTES:

1.1.- El señor Gustavo Melo Fonseca instauró demanda verbal de “*Pertenencia por Prescripción Ordinaria de Dominio*” contra Alejandro Velásquez López, Sandra Patricia Torres Rodríguez y demás personas indeterminadas, con el fin de que se declare que adquirió por prescripción ordinaria de dominio el bien inmueble ubicado en la Carrera 11 F Este Nro. 81 A 04 Sur (Dirección catastral) con CHIP AAA0145OWAF e identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 50S-40024642, en consecuencia, se realice la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula Nro. 50S-40024642.

1.2.- Soporta las pretensiones indicando que las partes celebraron promesa de compraventa el 26 de marzo de 2013, fecha en que el demandante, promitente comprador, ingresó al predio ubicado en la Carrera 11 F Este Nro. 81 A – 04 Sur de esta ciudad, y comenzó a realizar todo tipo de mejoras locativas y remodelaciones, además de pagar impuestos y servicios públicos, sin reconocer dominio ajeno.

1.3.- Admitida la demanda y notificada de ella, los demandados representados por curador ad-litem se opusieron a las pretensiones y plantearon las siguientes excepciones de mérito: “*falta de los requisitos exigidos por la ley para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio alegado por la demandante*”; “*indebido encausamiento procesal de la presente acción judicial*”; y “*la promesa de venta no constituye justo título*”.

1.4.- Superado el trámite escritural propio de la instancia, el 14 de agosto de agosto de 2023 se practicó inspección judicial en la que se recibió el interrogatorio de parte al demandante y se practicaron los testimonios solicitados.

1.5.- El día 23 de agosto de 2023 se agotaron las etapas propias de la audiencia del artículo 372 y 373 del CGP, culminando con la sentencia que hoy es materia de apelación.

II. SENTENCIA OBJETO DE APELACIÓN:

Superado el trámite propio de la instancia, el Juez de primer grado fulminó la instancia negando las pretensiones de la demanda, ordenó el levantamiento de la medida cautelar y se abstuvo de imponer condena en costas, por no aparecer causadas.

Para esa decisión consideró, en resumen, que el documento allegado como soporte de la acción, esto es, el contrato de promesa de compraventa de los derechos de posesión de dominio sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50S-40024642 celebrado por Alejandro Velásquez López (promitente vendedor) y Gustavo Melo Fonseca (promitente comprador) no tiene el carácter de justo título, lo anterior, por cuanto *“la posesión regular es la que procede del justo título y ha sido adquirida de buena fe, por tanto atendiendo lo previsto en el artículo 765 del Código Civil, se destaca que el justo título puede ser constitutivo como la ocupación, la accesión y prescripción y traslativo de dominio los que por su naturaleza sirven para transferir la propiedad como la venta, la permuta, la donación entre vivos, etc., ello se traduce en que para el éxito de las pretensiones deberá acreditarse el justo título en que el demandante respalda su pretensión, la cual no se constata, por cuanto con la demanda ni el curso del proceso aportaron al expediente prueba de la que se desprenda la satisfacción del requisito estudiado, es decir, el justo título.”*

Repunta que, *“(…) revisado el presente proceso se observa que el demandante en la demanda invocó la existencia de un justo título constitutivo de la posesión regular necesaria para ganar el dominio por vía de la prescripción ordinaria, simplemente se limitó a precisar que la prescripción incoada correspondía a la ordinaria adjuntando para su sustento una promesa de compraventa del bien, celebrada entre el demandante y Alejandro Velásquez López –demandado-, quien si bien es uno de los propietarios el contrato no cumple con los requisitos para considerarse justo título, en la medida en que con base en él, no se puede transferir la propiedad del bien objeto de usucapión en los términos del artículo 765 del Código Civil.”*

Concluye que, si la parte actora pretendió beneficiarse de lo previsto en el artículo 2529 del Código Civil, para elegir así el régimen de la prescripción ordinaria, debió acreditar ese requisito especial, esto es, el justo título.

Inconforme con la decisión, la parte actora interpuso recurso de apelación, proponiendo reparos concretos de forma oral en la misma audiencia.

III. ACTUACIÓN EN SEGUNDA INSTANCIA:

Admitido el recurso de apelación en el efecto suspensivo, se ordenó el traslado al apelante para que efectuara la sustentación, desarrollando los

reparos que expuso ante el juez de primera instancia, quien dentro de la oportunidad procesal insistió en los motivos del escrito de sustentación del recurso de apelación que presentó ante el *a-quo*.

Ahora bien, aunque no se surtió el traslado de los reparos como manda el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022 en concordancia con el artículo 110 del CGP, cierto es, que la parte demandada se pronunció respecto de los reparos de apelación.

Siendo así, el despacho ratifica que se ha agotado el trámite necesario para que se dirima la instancia, pues las partes han cumplido con la carga de sustentar, cada una, la alzada propuesta.

Se desatará entonces el recurso de apelación impetrado.

IV. DEL RECURSO DE APELACIÓN:

Sustenta el recurrente su inconformidad en que, si bien la demanda no fue clara en cuanto a la solicitud de pertenencia, en tanto señaló que la acción invocada corresponde a la prescripción ordinaria de dominio, cierto es que el inmueble objeto de usucapión es de aquellos denominados de intereses social, debiéndose entonces aplicar la norma especial contenida en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989 en cuanto el término de prescripción, exigencia que en efecto se encuentra acreditada al interior del asunto, en razón a que con el material probatorio adosado al plenario se acreditó que el demandante lleva más de 10 años ostentando la calidad de poseedor del inmueble.

Así mismo, criticó la ausencia de valoración de las circunstancias impidieron suscribir la escritura pública, pese a que demostró que la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del demandante fue precedida de buena fe, pues si bien la demandada Sandra Patricia Torres Rodríguez no suscribió el contrato de promesa de compraventa, insiste en que conforme las pruebas recaudadas por el despacho, tanto en los interrogatorios como en las declaraciones rendidas en la diligencia de inspección judicial se acreditó que el demandante ingreso al predio en el mes de marzo de 2011.

También precisó que el demandante y su grupo familiar llevan más de 12 años en posesión del predio objeto de usucapión, pues conforme los testimonios recaudados, fue quien construyó el inmueble, lo ha venido ocupando de manera quieta, pacífica e ininterrumpida, es reconocido por los vecinos como propietario y ejerce actos de señor y dueño, deviene procedente acceder a las pretensiones y reconocer en su favor la prescripción extraordinaria de dominio.

Por último, se refirió a que los formalismos NO pueden convertirse en un obstáculo que sacrifique el derecho sustancial y el acceso a la administración de justicia, aún más tratándose de personas vulnerables de la sociedad, tal y como está demostrado en el presente caso.

V. REPLICA DEL NO APELANTE:

En tiempo, el no apelante refirió que, la promesa de venta presentada por la parte demandante no constituye un justo título, elemento esencial para alegar la posesión en el caso de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio.

Indicó el memorialista que, para la procedencia de este tipo de prescripción, es necesario contar con un título de posesión regular, según lo establecido en el artículo 764 del código civil, el cual requiere la presencia de un justo título, como lo señala el artículo 765 del mismo código.

Agrega que la promesa de venta, según jurisprudencia citada, no constituye un justo título, ya que es un contrato preparatorio que no transfiere la propiedad y solo puede generar una posesión inmediata si se establece expresamente en el contrato. Por lo tanto, en el caso en cuestión, la promesa de venta no puede ser considerada como un título idóneo para alegar la posesión en la demanda de prescripción adquisitiva de dominio y, en consecuencia, pidió confirmar la sentencia de primera instancia

VI. CONSIDERACIONES:

6.1.- Presupuestos procesales.

Como en el plenario confluyen los denominados presupuestos procesales y no se advierte la existencia de vicio que pudiera invalidar la actuación, la decisión a emitir será de fondo.

6.2.- Problema jurídico.

Surgen para el despacho los siguientes problemas jurídicos:

6.2.1.- Determinar si la promesa de venta constituye un justo título suficiente para alegar la posesión en el contexto de una prescripción adquisitiva ordinaria de dominio.

6.2.2.- Analizar la congruencia de la sentencia emitida por el Juez A Quo respecto a la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria negada, considerando que no se refirió expresamente a la prescripción extraordinaria que se reclama vía apelación.

6.3.- Solución al problema jurídico planteado.

Anticipando la solución a los problemas jurídicos planteados se advierte que la sentencia de primera instancia será confirmada en su integridad, dado que la prescripción extraordinaria no fue alegada expresamente en la demanda y la promesa de venta no constituye un justo título, no procede declarar la prescripción adquisitiva de dominio.

6.4.- La promesa de venta no constituye un justo título.

La prescripción es conocida como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído aquéllas y no haberse ejercido éstos durante cierto tiempo, tal como lo dispone el artículo 2.512 del Código Civil.

Para la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, debe tomarse en cuenta que se según el artículo 765 del Código Civil, “*el justo título es constitutivo o traslativo de dominio*” (inciso 1°), y los traslativos de dominio, que interesan al caso, son “*los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos*” (inciso 3°).

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil¹, ha sostenido que la promesa de contrato por su naturaleza “*no constituye título ‘originario’, ni ‘traslativo’ 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 traslativo 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)’*”.

Y por eso 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 de negocio jurídico preparatorio tan sólo origina una obligación de celebrar -in futurum- el contrato convenido (de hacer) y, en consecuencia, no puede -por definición- ser traslativo o constitutivo de derechos, puesto que no tiene ‘relación con una cosa sino con la obligación de contratar’, constituyéndose en ‘antesala de un título traslativo como la compraventa’², motivo por el cual no cabe reconocerle, entre sus aptitudes consustanciales, la de transferir el derecho de propiedad radicado en cabeza del promitente vendedor”*.

De ese modo, como la promesa no es título de posesión, y cuando pueda ser título de posesión, no podría ser *justo título*, aflora que aquí la parte demandante no puede basarse en ese contrato para adquirir por prescripción ordinaria, pues para esta, debe recordarse que de acuerdo con el artículo 2528 del Código Civil, se requiere “*posesión regular*”, y ésta se define en 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*” (inciso segundo). A su vez, según el precepto 2529 *ídem*, el tiempo requerido para la prescripción ordinaria de inmuebles es de cinco (5) años.

Ahora bien, no se niega que en algunos eventos con la promesa pueda transferirse la posesión, pues como ha dicho la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, “*para que la entrega de un bien prometido en venta*

¹ Casación civil de 8 de mayo de 2002, exp. No.6763, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo J.

² FUEYO LANERI, Fernando. Derecho Civil - Contratos Preparatorios, T.V. Vol. II. Imp. y Lit. Universo.1964, pág. 61.

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.

Conforme las anteriores precisiones, no se observa que el contrato de promesa de compraventa del que afirma el demandante derivar su posesión ostente el carácter de justo título, ya que, como lo ha reiterado la Corte Suprema de Justicia, “(...) *para entrar a calificar si el título es o no justo, necesariamente debía estarse en presencia de uno que fuera idóneo para realizar el modo de la tradición de la propiedad. (...) por justo título se entiende todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio*”⁴.

Al respecto, cumple precisar que el documento allegado como base de la acción, esto es, el contrato de promesa de compraventa de los derechos de posesión y dominio sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50S-40024642 celebrado por Alejandro Velásquez López (promitente vendedor) y Gustavo Melo Fonseca (promitente comprador), no tiene la aptitud de ser considerado justo título, por cuanto del mismo no se deriva la obligación del vendedor de hacer la tradición del inmueble a su comprador, al no incorporar el deber jurídico de transferirle al otro contratante el derecho real de dominio, véase que 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.

Así las cosas, sin la existencia de los elementos que confluyan para declarar la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, no resulta plausible verificar las demás exigencias para usucapir.

De igual modo, ha de tomarse en cuenta que la decisión del *a-quo* y que dio lugar a que la pretensión de pertenencia por prescripción ordinaria no se abriera paso, tuvo como soporte la ausencia de uno de los elementos que determinan su viabilidad, como es la existencia de Justo Título, el cual no puede ser deducido de una promesa de compraventa, por cuanto ese acto jurídico, en sí mismo considerado, no incorpora la tradición al comprador; en otras palabras, no hay título traslativo de dominio, pues no fue objeto de discusión el interior del plenario los actos de posesión que ha venido ejerciendo el demandante sobre el bien reclamado, así como tampoco el tiempo que ha permanecido en el mismo.

³ Casación civil de 24 de junio de 1980, G. J. Tomo CLXVI No. 2407, pág.45.

⁴ C. S. J., Cas. Civ., 04 nov. 2008. Exp. 2000-09420-01.

6.5.- La prescripción extraordinaria no fue alegada expresamente en la demanda.

Ahora, si bien el impugnante alega que se probó a lo largo del proceso, no sólo el elemento corpus sino el animus, lo cierto es que en virtud del principio dispositivo que impera en nuestro ordenamiento procesal, tanto en la demanda como en su contestación se debe indicar lo pretendido con claridad, precisión y coherencia respecto de sus fundamentos fácticos y jurídicos. Es así como pretensiones y excepciones ostentan una singular connotación en la concreción de los extremos de la relación jurídica procesal, delimitando las aspiraciones del actor; sus soportes de hecho y de derecho; la defensa o contradicción de la demanda; y la actividad del juzgador.

Es por ello por lo que ha de admitirse sin reservas que la demanda y su contestación, y, más específicamente las pretensiones y las excepciones, constituyen los principales límites dentro de los cuales habrá de sujetarse la actividad del juzgador. No obstante, estas piezas de vital importancia algunas veces pueden presentar *“deficiencias, oscuridad, ambigüedad, vaguedad, anfibología o imprecisión, en cuyo caso, para ‘no sacrificar el derecho material en aras de un culto vano al formalismo procesal’ (CCXXXIV, 234), el juzgador está obligado a interpretarlas en busca de su sentido genuino sin alterarlo ni sustituirlo, consultando la prevalencia del derecho sustancial, el acceso a la administración de justicia y la solución real de los conflictos”*⁵.

Por tanto, el juzgador no puede reemplazar ni alterar la controversia trabada por las partes ni *“moverse ad libitum o en forma ilimitada hasta el punto de corregir desaciertos de fondo, o de resolver sobre pretensiones no propuestas, o decidir sobre hechos no invocados. Porque en tal labor de hermenéutica no le es permitido descender hasta recrear una causa petendi o un petitum, pues de lo contrario se cercenaría el derecho de defensa de la contraparte y, por demás, el fallo resultaría incongruente”*⁶ (Negrilla fuera de texto).

Bajo la orientación de tales premisas, lo aspirado en las pretensiones del libelo, refieren únicamente a la prescripción ordinaria, por lo que, en virtud del principio de congruencia, no es posible ampliar el estudio para hacer uno respecto de los presupuestos o requisitos de la prescripción extraordinaria, pues se itera, ello no fue pedido por la parte actora, y hacerlo, conllevaría a una decisión extra petita.

Memórese que, el principio de congruencia en el proceso civil establece que la sentencia debe estar en concordancia con los términos en que las partes hayan formulado sus pretensiones, así como con los hechos y las pruebas aducidas en el proceso. En el caso de la prescripción extraordinaria, se requiere que sea alegada expresamente por quien pretende beneficiarse de ella.

⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 27 de agosto de 2008. M.P.: WILLIAM NAMÉN VARGAS. Ref.: SC-084-2008. Expediente 1997-14171-01.

⁶ CCXVI, p. 520; sentencias de 26 de junio de 1986, 28 de febrero de 1992 y 23 de septiembre de 2004, S-114-2004 [7279]

En este sentido, si la prescripción extraordinaria no fue alegada de manera expresa por la parte demandante, no se estaría respetando el principio de congruencia. Esto se debe a que el demandante está obligado a plantear claramente todas sus pretensiones y fundamentos legales en la demanda inicial, permitiendo así que la parte demandada pueda ejercer adecuadamente su derecho de defensa, advirtiéndose que, no existía duda en lo pretendido desde el origen de la demanda, luego no había lugar a interpretar el libelo inicial.

Por lo tanto, en aras de mantener la congruencia procesal y garantizar el derecho de defensa de la parte demandada, no sería procedente declarar la prescripción extraordinaria si esta no fue oportunamente alegada por el demandante en su demanda inicial.

6.6.- Conclusión.

En conclusión, como el demandante no cumple los requisitos de posesión con justo título para la posesión regular que permite adquirir el bien por prescripción ordinaria, se confirmará la sentencia de primera instancia.

No se impondrá condena en costas a la parte apelante dado que no se comprobó su causación, de conformidad lo previsto en el numeral 8° del artículo 365 del C. G. del P.

VII. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Dos Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

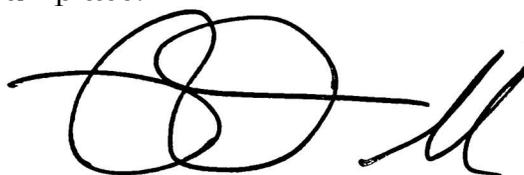
RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida de forma oral por el Juzgado Primero Civil Municipal de Bogotá el 23 de agosto de 2023.

SEGUNDO: NO CONDENAR en costas de esta instancia a ninguna de las partes, dada la prosperidad parcial de los recursos desatados.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al juzgado de origen para lo de su cargo.

Notifíquese y cúmplase.



RONALD NEIL OROZCO GÓMEZ
JUEZ