

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C. Doce de abril de dos mil veintiuno (2021)

REF: RAD: Pertenencia No. 11001310304120180033200
Demandante: CLAUDIO AUGUSTO GUTIÉRREZ CASTRO
Demandados: ROSA MARÍA TOMASA RODRÍGUEZ y otros.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

ANTECEDENTES

El señor CLAUDIO AUGUSTO GUTIERREZ CASTRO, a través de apoderado demandó por los trámites del proceso declarativo de PERTENENCIA a GUSTAVO ARNOLDO GALVIS PABÓN, ROSA MARIA TOMASA RODRÍGUEZ DE RODRÍGUEZ y demás personas indeterminadas, para que en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se acceda a las siguientes **PRETENSIONES**:

PRIMERA: Se declare que, por la vía de la PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, el señor CLAUDIO AUGUSTO GUTIERREZ CASTRO es propietario del bien inmueble ubicado en Bogotá barrio San José, con dirección actual, carrera 12 H Bis No. 24 - 57 Sur, antes calle 25 sur No.14 - 06/02 (Dirección que aparece en el contrato de promesa de compraventa) que hace parte de uno de mayor extensión, que según el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 50S-40328890 se identifica como lote Número 22 de la Manzana G del plano de la parcelación Llano de Mesa, protocolizado por escritura Pública 305 del 08 de Febrero de 1.949 de la Notaria Primera de Bogotá, lote situado dentro de otro de mayor extensión denominado San Luis, que hace parte de la hacienda Llano de Mesa en el municipio de Bogotá, cuya cabida de dicho lote total es de 387.891 Vrs2 y que linda así: NORTE: En 10.00 Mts, Con el lote 11; SUR: En 10.00 Mis con Calle 25 Sur. ORIENTE: En 24.85 Mts. Con Carrera 14 y OCCIDENTE: En 24.80 Mts. Lineales, con lote 21 con lote 21, lotes mencionados, que pertenecen todos a la misma manzana CDG#553.

El inmueble de mayor extensión se encuentra inscrito en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos con el folio de Matricula inmobiliaria 50S-40328890

SEGUNDA: Se sirva oficiar a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Sur, para que se proceda a abrir folio de matrícula inmobiliaria al lote de terreno y su edificación objeto del proceso de pertenencia. Este nuevo predio se segrega del de mayor extensión, cuyo número de matrícula inmobiliaria es 50S-40328890.

HECHOS

Para fundamentar las pretensiones, narra en el libelo el demandante, CLAUDIO AUGUSTO GUTIÉRREZ CASTRO que el 19 de agosto de 2011 firmó promesa de compraventa con el señor GUSTAVO ARNOLDO GALVIS PABÓN, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 12H Bis No.24-57 Sur del Barrio San José en Bogotá D.C., pactando como precio la suma de \$105.000.000, que fue pagado en su totalidad; que se otorgó escritura pública de compraventa el 15 de diciembre de 2011 en la Notaria 54 de Bogotá, pero no pudo ser registrada por haber quedado mal elaborada por un error de la notaría, pues no se indicó que la venta es de una cuota parte del inmueble, siendo la otra cuota parte de propiedad de JOSE DOMINGO RODRÍGUEZ y ROSA MARÍA TOMASA DE RODRÍGUEZ; que el vendedor nunca acudió a los requerimientos para solucionar las inconsistencias legales presentadas; que el inmueble le fue entregado materialmente el 22 de agosto de 2011, fecha desde la cual el demandante se halla en posesión quieta, pacífica pública e ininterrumpida, ejerciendo actos de señor y dueño.

TRÁMITE PROCESAL

Por reunir la demanda las exigencias legales, fue admitida y se dispuso el pertinente traslado a la parte demandada por el término de veinte días, y se dispuso el emplazamiento de que trata el artículo 375 Ordinal 6° del C.G.P.

La demandada MARÍA TOMASA DE RODRÍGUEZ se notificó de la demanda a través de apoderado, quien en tiempo contestó la demanda, manifestando que únicamente se opone a lo afirmado respecto del área de terreno de mayor extensión, pues no es de 201.47 M2, sino 248.10 M2. En lo demás se atiene a lo que resulte probado en el proceso. Informa de la existencia de un proceso divisorio que cursa en el Juzgado 32 civil del Circuito.

El demandado GUSTAVO ARNOLDO GALVIS PABÓN y demás personas indeterminadas fueron representadas por curador ad- litem, quien en tiempo

contestó la demanda sin proponer excepciones de mérito y se atuvo a lo probado dentro del proceso.

La demandada ROSA MARÍA TOMASA RODRÍGUEZ DE RODRÍGUEZ falleció el 23 de enero de 2020, según certificado de defunción allegado al plenario.

Trabada así la relación jurídica procesal, se llevó a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del C.G.P.

-Interrogatorio de parte al demandante CLAUDIO AUGUSTO GUTIERREZ CASTRO

Asegura que en el año 2011 consiguió la casa mediante una inmobiliaria; y si bien se otorgó escritura pública esta no se pudo registrar, porque el inmueble no había sido desenglobado, así que tuvo que recurrir al presente proceso; que cuando le fue entregado el inmueble no estaba dividido materialmente pero tenía dos viviendas separadas construidas hacía muchos años; en el año 2011 recibió el inmueble casi desvalijado así que cambió los pisos, puso puertas y barandas, instaló cableado para la luz y le tocó instalar el servicio de agua y gas. Hoy en día la tiene arrendada por inmobiliaria. Los cánones los recibe dicha oficina y le entregan a él; que ninguna persona ha alegado tener mejor derecho sobre el inmueble; que el inmueble fue objeto de una diligencia de embargo y secuestro en un proceso ejecutivo contra GUSTAVO GALVIS en el Juzgado 45 C.M., pero se decretó la nulidad de la diligencia por no corresponder la dirección ; que los vecinos lo reconocen como dueño del inmueble pero de su cuota parte; que en el Juzgado 32 Civil del Circuito se adelantó un proceso divisorio por parte de la señora ROSA MARIA RODRÍGUEZ pero no pudo registrarse la sentencia porque el inmueble está embargado, solo que este embargo es sobre la cuota parte que le corresponde a él; que el señor GUSTAVO GALVIS se perdió; que su casa es totalmente independiente del de la señora ROSA MARÍA; que lo pretendido en pertenencia es solamente su parte del inmueble, es decir, 94 Mts 2, (medida tomada por un topógrafo) a pesar que la escritura dice que eran 124 Mts 2; que los otros copropietarios le firmaron un documento donde lo reconocen como propietario del inmueble que adquirió, es decir de su parte; que todos los años paga el impuesto predial del inmueble.

El apoderado del actor precisa que la diferencia del área del predio pretendido se debe a que el Distrito tomó unos metros para los andenes y eso redujo el área.

Posteriormente se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial y la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P., en donde se recepcionó interrogatorio al perito designado, los testimonios de los señores FRANCISCO AVILA, OLGA GUTIERREZ DE AVILA Y ELVIA GUTIERREZ. Acto seguido se escucharon los alegatos de conclusión.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES:

Se observa que, en este proceso, concurren cabalmente los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, que permiten emitir sin dilación fallo de mérito, bien sea accediendo o negando los pedimentos de la demanda.

Tampoco se observa causal que invalide todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos gobernadores de esta clase de procesos.

LA PRETENSIÓN

Se infiere de la demanda que la acción promovida es la de pertenencia, regulada procesalmente por el artículo 375 del Código General del Proceso, cuya finalidad jurídica estriba en obtener sentencia en la que se declare que el demandante adquirió el dominio del bien inmueble relacionado en la demanda, por haberlo poseído en la forma y por el tiempo reclamado por la ley sustancial que contempla la prescripción adquisitiva de dominio, ya sea ordinaria o extraordinaria.

DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Es de recordar que el artículo 2512 de la legislación civil colombiana, define la prescripción como “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, y concurriendo los demás requisitos legales.

Acerca de los bienes que se pueden adquirir por este modo, el artículo 2518 del Código Civil, señala que puede adquirirse por prescripción el dominio de los bienes corporales ya sean raíces o muebles, que se encuentren en el comercio y se hayan poseído conforme a la ley, mediante dos clases de prescripción: ordinaria y extraordinaria.

En lo que atañe a bienes inmuebles, la prescripción ordinaria requiere posesión regular, esto es, que proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe, y que los actos posesorios se hayan prolongado en el tiempo por espacio no inferior a 5 años. La prescripción extraordinaria por su parte exige posesión material no

inferior a 10 años, y puede ser ejercida por un poseedor sin título alguno (Ley 791 de 2002).

En el proceso de que se trata, el demandante invoca la prescripción adquisitiva de naturaleza ordinaria, por lo que es necesario precisar lo siguiente:

DE LA PRESCRIPCIÓN ORDINARIA

Tradicionalmente se ha dicho que la posesión regular que sirve de fundamento a la prescripción ordinaria como medio para acceder a la declaración judicial de pertenencia, se encuentra estructurada por tres presupuestos concurrentes a saber:

Justo título;

Buena fe; y

Tradición de la cosa si el título es traslativo de dominio.

El artículo 764 del Código Civil, define la posesión regular como aquella **"...que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión"**. El legislador no dio una definición legal de lo que es el justo título, pero estableció que es el traslativo de dominio, siempre y cuando en su formación como en su perfeccionamiento, cumpla con todas las condiciones que la ley exige.

El justo título, determina el artículo 765 del Código Civil, **"es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción. Son traslativos de dominio los que por naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos"**.

Entonces, el justo título es aquel que por su naturaleza y por su carácter válido y verdadero, es apto para atribuir el dominio, o para transferir la propiedad.

Justo título es, como lo enseña el tratadista Arturo Valencia Zea: **"el idóneo para transmitir la propiedad, sin que se requiera que realmente la transmita"**.

Sobre el punto ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

"1. En amplia acepción por justo título se entiende la causa que conforme a derecho permite integrar la adquisición del dominio, de manera originaria o derivada. Así es justo título la ocupación o la accesión, como la venta o la prescripción, que, cuando

tiene categoría extraordinaria, constituye el dominio sin necesidad de otro título (765, 2351 C.C.). Por ello también, para que sea justo, se exige que si el título es traslativo de dominio se realice y ejecute por la tradición del objeto (764 ord. 3o. C.C.).

2. Si quien vende y entrega es el verdadero dueño, nada más natural que la propiedad pase del enajenante al adquirente. Quien recibe viene a ser dueño por efecto inmediato de la tradición. Lo cual induce ciertamente a la inteligencia de que la teoría del justo título posesorio está predicada como elemento para ganar el dominio por la usucapión cuando no es verdadero dueño quien vende y entrega a quien recibe de buena fe y, sin embargo, no adquiere la propiedad en el acto, porque nadie puede recibir lo que no tiene su autor.

3. En materia de justo título fundamentalmente se exige que en realidad exista. Por ello no lo es el falsificado; el conferido por mandatario o representante legal de otra persona sin serlo; el que adolece de nulidad; y el simplemente putativo. Pero la venta real, aunque lo sea de cosa ajena, es justo título posesorio. No porque la cosa sea ajena, sino porque la venta, como título, respalda en derecho para la usucapión el animus domini del comprador de buena fe.

4. En conformidad con el artículo 1871 del Código Civil 'La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo'. Esto significa que, si la venta de cosa ajena es válida, válido ha de ser también y justo el título posesorio para que la usucapión consuma su efecto adquisitivo, momento en que el dominio del usucapiente se hace incontrovertible aun frente a quien hasta entonces era propietario y por lo mismo que no le era oponible antes el título sin el respaldo del transcurso del tiempo regular de prescripción ordinaria para el que compró de buena fe" (Sent. 27 de febrero de 1962, G.T., t. XCVIII, pág. 52).

Existe confusión sobre la noción del justo título como fundamento de la prescripción ordinaria, en cuanto a su causa y sus efectos, pues en principio, no parece tener sentido el hecho de reclamar por prescripción de tal linaje un bien que ya pertenece al demandante por virtud de un justo título (el traslativo de dominio). La falta de aplicación en la práctica procesal y el campo tan restringido en que opera la prescripción ordinaria genera incertidumbre e inquietud entre la comunidad jurídica, pues suele confundirse el justo título con la compraventa de posesión, de derechos y acciones, incluso con la misma promesa de compraventa, bajo la creencia errada de que cualquier contrato es justo título generador de posesión regular.

En lo que respecta a la buena fe que dimana del justo título, señala el artículo 768 del Código Civil que **“La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro**

vicio”; en tratándose de la adquisición de posesión, se requiere que el poseedor esté convencido que su tradente era propietario, creencia que debe ser sincera y firme, es decir, debe existir pleno convencimiento sobre la legitimidad de la adquisición, pues cualquier duda al respecto trasluce la idea de poseer de mala fe, como profusamente lo ha reiterado la H. Corte Suprema de Justicia:

"No se puede ser poseedor de buena fe sin tener un título constitutivo o traslativo de dominio, puesto que ésta es la conciencia, persuasión o convencimiento de 'haberse adquirido' la cosa por medios legítimos, bien sea 'de quien tenía la facultad de enajenarla', caso en el cual se requiere título traslativo y tradición (Inc. 4o. del art. 764), bien sea por virtud de ocupación, accesión o usucapión, caso en el cual el título es constitutivo (inc. 2o. del art. 765.

El poseedor sin título no puede ser poseedor de buena fe..." (Sent. Agosto 3 de 1972. G.J. t, CXLIII, pág. 36)

Finalmente se requiere la tradición de la cosa si el título es traslativo de dominio, conforme lo exige el inciso 4º del artículo 764 del Código Civil, o que, teniendo al alcance jurídico de transferir la propiedad, no la haya transferido por causas distintas a la idoneidad o validez del título.

Determinados los requisitos que debe reunir el justo título que fundamenta la prescripción ordinaria, entonces, para el éxito de la acción de pertenencia impetrada con base en prescripción de tal linaje, corresponde al demandante la carga de probar los siguientes elementos:

1. Que se trate de un bien que pueda adquirirse por prescripción.
2. Que sea una cosa singular, que pueda identificarse y que coincida con la reclamada en la demanda; y,
3. Que la posesión emane de justo título;
4. Que el demandante haya ejercido posesión por tiempo no inferior a 5 años (Ley 791 de 2003).

Con relación al primer elemento, se aportó con la demanda folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40328890 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y que corresponde al inmueble. Se desprende de estos documentos que tal bien es objeto de usucapión, es de propiedad privada, se encuentra en el comercio humano y no forma parte de los denominados bienes imprescriptibles.

Se desprende del citado documento, así como del certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - zona sur, que los actuales propietarios del inmueble son los señores GUSTAVO GALVIS PABÓN y

ROSA MARIA TOMASA RODRÍGUEZ DE RODRÍGUEZ, propiedad que es común e indivisa, dado que no ha existido división material del bien.

También se aportó al proceso como justo título copia de la escritura pública No. 03102 del 15 de diciembre de 2011 de la Notaria 54 de Bogotá, a través de la cual el señor GUSTAVO GALVIS PABÓN dio en venta al demandante CLAUDIO AUGUSTO GUTIÉRREZ CASTRO su cuota de dominio proindivisa que ostenta sobre el citado bien.

Es decir, el justo título que se pretende hacer valer para la prescripción ordinaria que se invoca en la demanda, no corresponde a la totalidad del dominio, sino a la parte de la que es dueño el señor GALVIS PABÓN, dominio que, como se precisó, es común o proindiviso, caso en el cual el justo título no recae sobre la totalidad del bien, sino a la parte que ostenta el citado vendedor.

Conforme a los hechos y las pretensiones de la demanda, y según lo señaló el demandante en el interrogatorio de parte que absolvió, la acción de pertenencia recae sobre una fracción del inmueble (50%), respecto de la cual el señor CLAUDIO AUGUSTO GUTIÉRREZ ejerce posesión material, posesión que es ejercida con el conocimiento y beneplácito de los actuales dueños, tal como se desprende del documento aportado con la demanda, suscrito por el demandante y los señores JOSÉ DOMINGO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ Y ROSA MARIA TOMASA RODRÍGUEZ DE RODRÍGUEZ, de fecha junio de 2012, en el que solo se señala que el demandante adquirió el 50% de la propiedad que ostenta el señor GUSTAVO ARNOLDO GALVIS PABÓN, pero no se determina una fracción determinada o singularizada del inmueble.

Por tanto, tratándose de dominio común o proindiviso el que ostentan actualmente los demandados GUSTAVO GALVIS PABÓN y ROSA MARIA TOMASA RODRÍGUEZ DE RODRÍGUEZ, sobre la totalidad del bien, resulta evidente que el título que se enarbola como fundamento de la prescripción ordinaria, no resulta idóneo para servir de fundamento a tal prescripción, dado que no proviene de todos los dueños actuales del inmueble, o de quienes en dicha data ostentaban la titularidad, sino solo de uno de ellos.

Lo anterior, por cuanto admitiendo la citada escritura como justo título, ella solo tendría el alcance de transmitir la cuota de dominio que ostenta el señor GALVIS PABÓN, cuota que, como se dijo, actualmente es indivisa por lo que los demandados son comuneros en la propiedad de cada parte, cuota o fracción del inmueble.

Si lo que pretende el demandante es adquirir por prescripción ordinaria una fracción del inmueble, representada en el 50%, tratándose de dominio indiviso GUSTAVO GALVIS PABÓN y ROSA MARIA TOMASA RODRÍGUEZ DE RODRÍGUEZ, pero no por uno solo de ellos, como acontece en el presente caso.

De otra parte, el reconocimiento que se hace de la posesión del demandante en el documento de junio de 2012 no tiene el alcance de modificar el carácter indiviso de la propiedad, pues para que ello suceda, se requiere escritura pública otorgada por los condueños, o sentencia judicial, que materialmente reconozca la división material del bien, sin que sea el proceso de pertenencia el medio idóneo para tal fin

Sumado a lo anterior, es claro que, sobre la parte que se pretende adquirir la demandada ROSA MARIA TOMASA RODRÍGUEZ DE RODRÍGUEZ, es también propietaria y respecto de ella no existe justo título que sirva de fundamento a la prescripción ordinaria que se invoca, lo que torna improcedente en el presente caso dicha prescripción adquisitiva y por ende, fallidas las pretensiones de la demanda, y en ese sentido se proveerá la parte resolutive de esta sentencia, sin condenar al demandante al pago de costas procesales dado que no hubo oposición por parte de los demandados.

DECISIÓN

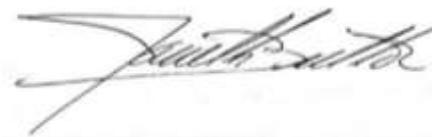
Congruente con lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: SIN COSTAS.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez