

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
 Bogotá D. C. diez de septiembre de dos mil veintiuno

REF: Sentencia Anticipada
Proceso No. 2019- 00235

Se procede a resolver el presente litigio mediante la vía de la sentencia anticipada, en aplicación a lo establecido en el numerales 2 y 3 del artículo 278 del Código General del Proceso.

I. ANTECEDENTES

Sara Romero Molina a través de apoderada presentó demanda en contra de *Ana Lucia Cobos Vda de Cangrejo, Roberto Martínez, José Antonio Gómez, Luis Augusto Cangrejo Cobos, Rodríguez de Cobos Reyes, Aura Cobos de Gómez*, así como contra las personas indeterminadas que se creyeran con derechos reales sobre bien inmueble ubicado en la Calle 71 N Sur N° 27 Q-42, Barrio Paraíso de la Localidad de Ciudad Bolívar, de esta ciudad, para que previos los trámites propios del proceso, se acceda a las siguientes:

PRETENSIONES:

1. Que se declare por vía de prescripción adquisitiva ordinaria que la señora *Sara Romero Molina*, es propietaria del bien inmueble ubicado en la Calle 71 N Sur N° 27 Q-42, del Barrio Paraíso de la Localidad de Ciudad Bolívar de la ciudad de Bogotá, determinado y alinderado en el hecho No. 6, con ocasión de la prescripción adquisitiva de dominio ejercida por más de cinco años por parte de la demandante.

2. Como consecuencia de lo anterior, se ordene a la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur, crear un folio de matrícula inmobiliaria para el predio correspondiente al inmueble ubicado en la Calle 71 N Sur N° 27 Q-42, Barrio Paraíso de la Localidad de Ciudad Bolívar a nombre de *Sara Romero Molina*.

HECHOS:

1. Que el bien inmueble objeto del litigio, se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, en el barrio Paraíso de la Localidad 19 de Ciudad Bolívar, distinguido con la nomenclatura urbana Calle 71 N Sur No. 27 Q – 42, cédula catastral 204111580600000000 y alinderado de manera general así. por el Norte en 6,0 metros con el predio de nomenclatura CI 71 M Sur 27Q-41, por el Oriente en 12,0 metros con el predio de nomenclatura CI 71 N Sur 27Q-38, por el Sur en 6,0 metros con CI 71 N Sur, por el Occidente en 12,0 metros con el predio de nomenclatura CI 71 N Sur 27Q-43. el inmueble antes alinderado tiene un área calculada aproximada de 72 m2. se encuentra certificado

mediante certificación de cabida y linderos posesión mediante Catastro Distrital de Bogotá.

2. Que la señora Sara Romero Molina, se encuentra habitando el bien inmueble mencionado, en calidad de poseedora desde el 26 de julio de 2009 y desde esa fecha ha ejercido actos de señora y dueña, sobre el inmueble antes mencionado, por compra que le hiciera al señor José Francisco León, mediante contrato de venta de posesión y cesión de derechos.

3. Que dentro del contrato de venta de posesión y cesión de derechos, el señor José Francisco León, informa que el inmueble lo adquirió por compra hecha al señor José Luis Otálora, quien adquirió en mayor extensión mediante contrato de venta del 03 de septiembre de 1997, con cédula catastral 204111580600000000, chip No. AAA0147KEOE y en el cual no figura matrícula inmobiliaria, este contrato de venta lo realizaron en la Notaria 27 del Círculo de Bogotá.

4. Que el 31 de marzo de 2015 el señor José Francisco León, realizó declaración juramentada ante la Notaría 56 del Círculo de Bogotá constatando los hechos relacionados en el contrato de venta de posesión y cesión de derechos en el año 2009.

5. Que el 14 de febrero de 2019, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos certificó que no fue posible establecer matrícula individual que identifique el inmueble objeto de la solicitud en el plano de la manzana catastral No. 002565058, figura como lote 6 de la manzana 058, con chip AAA0147KEOE según certificación catastral W-832098 del 20 de septiembre de 2018, ubicado en la Calle 71 N Sur No. 27 Q – 42 de Bogotá, sin embargo se logró ubicar el predio de mayor extensión con folio de matrícula 50S-794925 que identifica un lote denominado La Primavera, donde se encuentra ubicado el predio con dirección Calle 71 N Sur No. 27 Q – 42 de Bogotá y del cual se está solicitando se declare la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria.

6. Que la Unidad Administrativa Catastro Distrital entrega certificación de cabida y linderos posesión, donde constan los linderos del inmueble, y certifica que el área aproximada es de 72 m2.

7. Que los actos de señora y dueña que ha ejercido la demandante en su calidad de poseedora, han sido hasta la fecha los siguientes:

(i) Instalación de los servicios públicos de Gas Natural, pago de los mismos hasta la fecha y, (ii) pago de impuesto predial unificado desde el año 2010.

8. Que desde el año 2009 la demandante ha sido reconocida como poseedora por los siguientes vecinos (i) Sirlena Enciso Rondón

(ii) Damaris Enciso Rondón (iii) Nelcy Enciso Rondón (iv) Yoni Alfonso Bravo Caicedo.

9. Que la demandante ha ejercido posesión de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, conociéndose como propietaria por más de 5 años, solicita se declare la correspondiente propiedad por la vía ordinaria de prescripción.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

2.1. Mediante proveído del 26 de marzo de 2019, se admitió la demanda.

2.2. El 25 de julio de 2019, se notificó la abogada Gleiny Lorena Villa Basto, como curador *ad litem* de *Ana Lucía Cobos Vda de Cangrejo, Roberto Martínez, José Antonio Gómez, Luis Augusto Cangrejo Cobos, Rodríguez de Cobos Reyes, Aura Cobos de Gómez*, así como de las personas indeterminadas que se crean con derechos reales sobre bien inmueble objeto de usucapión, quien dentro del término legal concedido contestó la demanda sin formular excepciones.

2.3. El 29 de noviembre de 2019, se inscribió en la anotación 64 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-794925, la demanda aquí adelantada.

III. CONSIDERACIONES

3.1. Los presupuestos procesales se encuentran acreditados y no se advierte causal de nulidad que invalide la actuación.

3.2. El artículo 278 del Código General del Proceso prevé que:

“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez, 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar y 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa”. (Subraya fuera de texto)

En el caso que nos ocupa si bien la parte demandante solicitó la práctica de varias pruebas, y del texto procesal se deriva como obligatoria la realización de una inspección judicial sobre el inmueble, de la revisión del plenario se observa que las documentales aportadas son suficientes para resolver sobre las pretensiones de la demanda y que la práctica de la inspección cualquiera que sea el resultado no modifica la decisión que aquí se debe proferir en virtud de la pretensión formulada relacionada con la prescripción adquisitiva ordinaria, que conforme lo prevé el ordenamiento jurídico, requiere que la posesión vaya acompañada de un **justo título**. Tampoco se percibe la necesidad de recaudar prueba de oficio, que permita al Juez disponer de otras evidencias para despejar dudas que puedan surgir de la controversia puesta de presente, razón por la cual se hace

forzoso conforme al mandato imperativo del numeral 3o. del artículo 278 del CGP, dictar sentencia anticipada, si a ésta altura del proceso avizora la **carencia de legitimación en la causa** para demandar la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio sobre el bien objeto de usucapión, como se expondrá más adelante.

Frente al particular, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en sentencia SC-132-2018 señaló:

“(...) los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarias, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso. Esta es la filosofía que inspiró las recientes transformaciones de las codificaciones procesales, en la que se prevé que los procesos pueden fallarse a través de resoluciones anticipadas, cuando se haga innecesario avanzar hacia etapas posteriores. Por consiguiente, el respecto a las formas propias de cada juicio se ve aminorados en virtud de los principios de celeridad y economía procesal, que reclaman decisiones prontas, adelantadas con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas. Total, que las formalidades están al servicio del derecho sustancial, por lo que cuando se advierta su futilidad deberán soslayarse, como cuando en la foliatura se tiene todo el material suasorio requerido para tomar una decisión inmediata”.

3.3. Ahora bien, respecto a la legitimación en la causa, el Consejo de Estado Sala de lo Contencioso Administrativo sección Tercera Subsección C, en providencia del 26 de septiembre de 2012, dentro del proceso radicado 05001-23-31-000-1995-00575-01 (24677) señaló:

“La legitimación en la causa constituye un presupuesto procesal para obtener decisión de fondo. En otros términos, la ausencia de este requisito enerva la posibilidad de que el juez se pronuncie frente a las súplicas del libelo petitorio. (...) la legitimación en la causa corresponde a uno de los presupuestos necesarios para obtener sentencia favorable a las pretensiones contenidas en la demanda y, por lo tanto, desde el extremo activo significa ser la persona titular del interés jurídico que se debate en el proceso (...)”.

Conforme lo anterior, tenemos que la persona legitimada para promover el proceso de pertenencia es el poseedor, y que para este caso la señora Sara Romero Molina alegando su calidad de poseedora presentó la demanda en aras de que se le reconozca como propietaria del bien inmueble objeto de usucapión, por lo que, en principio, se encontraría legitimada en la causa por activa.

Sin embargo, debe decirse que la legitimación en la causa material o sustancial, se cumple siempre que se acredite la coincidencia de la titularidad de la relación sustancial con la procesal, de esta manera, la legitimación se encuentra relacionada con los presupuestos axiológicos de la pretensión, lo que en el caso puesto de presente correspondería al cumplimiento de los requisitos para acceder a la prescripción **ordinaria** adquisitiva de dominio, pues fue

esta la clase de prescripción que solicitó la demandante, presupuestos que más adelante se estudiarán.

3.4. De conformidad con lo establecido en el art. 2512 del C.C., se tiene que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, por haberse poseído las mismas durante un lapso determinado de tiempo y cumplir con los requisitos que de forma especial se encuentran contemplados en la norma.

Ahora bien, existen dos clases de prescripción, la extintiva que se adelanta respecto de las obligaciones y acciones en general y la adquisitiva que se dirige a los derechos reales, aunado a lo cual, frente a esta última, señala el art. 2527 *ibidem*, que existen dos clases de prescripción adquisitiva, la **ordinaria** y la **extraordinaria**, frente a las cuales, los requisitos y el termino de posesión requerido respecto del bien que se pretende usucapir, varía.

En el presente asunto, alega la parte actora la prescripción adquisitiva **ordinaria**, según se señaló en el escrito de demanda, por lo cual, al tenor de lo dispuesto en los art. 2512, 2518 y 2528, deberán acreditarse los siguientes presupuestos:

1. Que la posesión que se alega sea de linaje regular, esto es, que proceda de un justo título y que se tenga buena fe inicial.
2. Que el bien inmueble sobre el cual se pretende alegar posesión, sea susceptible de prescripción.
3. Que se ostente que la posesión del inmueble se desarrolla con ánimo de señor y dueño; siendo ésta material, pacífica, publica e ininterrumpida.
4. Que se acredite la posesión del inmueble por el término mínimo de 5 años (*art. 2529 del C.C., modificado por el art. 4 de la Ley 791 de 2002*), contados hasta la fecha de presentación de la demanda a reparto, que en este caso fue el 6 de marzo de 2019.

Presupuestos que valga recordar, son concurrentes, por lo cual, la ausencia de uno solo de ellos conlleva de inmediato a la negativa de las pretensiones.

3.4.1. Frente al primero de los requisitos mencionados, establece el art. 2528 del C.C., que para usucapir ordinariamente, se requiere de una posesión regular no interrumpida, la cual al tenor de lo dispuesto en el art. 764 *ibidem*, es “...la que procede de un justo título y ha sido adquirida de buena fe.”

En atención a ello, estableció la H. Corte Suprema de Justicia, que:

“...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 de extraordinaria, constituye el dominio sin necesidad de otro título.”¹

Es decir, que el justo título es aquel que genera obligaciones y por medio del cual se adquiere el derecho real de manera directa, el cual, al tenor del art. 765 del C.C., puede ser constitutivo (la ocupación, la accesión, la prescripción) o traslativo de dominio (la venta, la permuta, la donación entre vivos, etc.).

Empero, se tiene que: “...cuando un título no cumpla con las formalidades legales no será justo título; y con igual suerte correrá el título que se aduzca, como traslativo de dominio, y no posea la virtualidad de transferir la propiedad.”²

A este respecto, la H. Corte Suprema de Justicia, señaló: “Para que la posesión sea calificada como regular, es indispensable que el justo título que se esgrima, cuando de traslativo se trate, esté referido, ahí sí, al dominio mismo. Por consecuencia, no puede haber justo título en quien celebra un negocio que, por su propia naturaleza, le indica de antemano que el objeto de la transmisión no es la cosa misma sino cuestiones distintas, como lo son, para citar un ejemplo, las meras acciones y derechos sobre la cosa.” *“Porque solamente es justo el título que hace creer razonadamente en que se está recibiendo la propiedad”* dijo la Corte en sentencia de 4 de julio de 2002, expediente 7187; y que si a la postre, a pesar de esa creencia fundada, no se alcanzó la propiedad, “se debió, antes que, por defecto del título, a la falencia en la tradición; caso elocuente el del tradente que, siendo apenas poseedor, no es dueño de la cosa y mal pudo transmitir esa calidad”. En síntesis, “recibe el nombre de justo título traslativo el que consistiendo en un acto o contrato celebrado con quien tiene actualmente la posesión, seguido de la tradición a que él obliga (inc. 4 del art. 764 del código civil), da pie para persuadir al adquirente de que la posesión que ejerza en adelante es posesión de propietario (...).”³ (Subraya fuera de texto)

3.5. En el caso concreto, se tiene que la demandante, adquirió, a través de documento denominado contrato de venta de posesión y cesión de derechos, “*los derechos y la posesión*” del inmueble objeto del presente proceso, circunstancia que delantamente impide tenerlo como justo título, pues, de conformidad con la jurisprudencia antes citada, para que la posesión sea calificada como regular, el justo título debe referir el dominio del bien y, en este particular, como se dijo, lo que se adquirió por la demandante fueron los derechos y la posesión del inmueble y mediante documento o título no apto para transmitir dominio, el cual solo se puede derivar de la escritura pública conforme a los lineamientos de que trata el artículo 1857 que requiere de dicho protocolo para los bienes raíces.

¹ C.S.J. Sala Cas. Civ. Sent. 27 de febrero de 1962, XCVIII, p. 52. Mag. Pon. José Hernández Arbeláez.

² T.S.B. Sala Civ. Sent. 15 de octubre de 2010. Exp. 2008-00236-01. Mag. Pon. Liana Aida Lizarazo Vaca.

³ C.S.J. Sala Cas. Civ. Sent. 5 de julio de 2007, Exp 1998-00358-01 Mag. Pon. Manuel Isidro Ardila Velasquez

De esta forma, examinado el expediente, se tiene que dentro del plenario, no obra documento alguno al que se le pueda asignar la calidad de justo título, ni constitutivo ni traslativo de dominio, pues no hay evidencia alguna de la cual se desprenda que la demandante tuvo la conciencia de haber adquirido por medios legítimos, el dominio del inmueble ubicado en la Calle 71 N Sur No. 27 Q – 42 de Bogotá.

Obsérvese que la venta de derechos y posesión, suscrita entre José Francisco León como vendedor, y la demandante como compradora (fl. 2), no constituye un título traslativo de dominio, ya que en ningún caso tuvo la intención de transferir la propiedad del inmueble a la aquí demandante, lo que de plano lo desvirtúa como justo título para los fines de este proceso, pues su calidad es la de propietaria de la posesión sobre el inmueble. Por tanto, al no existir otro documento del que derivar la calidad de propietaria del bien objeto de usucapión, se tiene entonces que la posesión aquí alegada no es regular, no siendo por ello posible materializar la prescripción adquisitiva ordinaria pretendida.

Frente al particular, ha señalado la H. Corte Suprema de Justicia, que *“...la falta de todo título, especialmente en materia inmobiliaria, es una circunstancia jurídicamente anormal, que no permite presumir la buena fe. La presunción que la ley establece a este respecto en el artículo 769 del C.C. requiere, pues, como base indispensable para poder actuar y producir sus efectos jurídicos, la existencia en quien pretende utilizarla, de un título constitutivo o traslativo de dominio, esto es, la prueba de una relación de derecho de las que confiere ordinaria o derivativamente la propiedad de las cosas, sin la cual es imposible la conciencia de haber adquirido una cosa por los medios que autoriza la ley”*⁴.

Significa lo anterior, que al no existir un justo título por medio del cual, la demandante haya adquirido el inmueble objeto de usucapión, tampoco se puede presumir la existencia de buena fe, no cumpliéndose, por lo tanto, ninguno de los presupuestos requeridos para acreditar la posesión regular necesaria respecto de la prescripción alegada, contrario a ello, se evidencia la falta de legitimación en la causa para demandar la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio sobre el bien inmueble objeto de usucapión, lo que de suyo conlleva que las pretensiones de la demanda sean denegadas.

3.6. Empero, aún si se hiciera un esfuerzo por analizar lo pretendido bajo los presupuestos de la prescripción adquisitiva **extraordinaria** de dominio, tal circunstancia no procedería, en primer lugar, por cuanto ello no fue lo planteado en la pretensión y tomar tal decisión implicaría resolver de forma *extra petita*, y, en segundo término, por cuanto al tenor de lo dispuesto en el art. 281 del C.G.P., la sentencia debe encontrarse ajustada a las pretensiones de la demanda y en este caso, estas se limitan a la declaratoria de una prescripción ordinaria que, como se analizó, no está llamada a

⁴ C.S.J. Sala Cas. Civ. Sentencia 02 de abril de 1941. tomo LI, Pág. 172. Citada por CANOSA TORRADO, Fernando. 2009. *Teoría y Práctica del Proceso de Pertenencia*. 6ta Edición. Ediciones Doctrina y Ley Ltda. Bogotá. p.131.

prosperar. Por lo demás la prescripción adquisitiva conforme a lo previsto por el artículo 2531 del Código Civil, tiene un término de diez años, que tampoco se cumplen pues se anuncia la posesión desde el día 26 de julio de 2009 y la demanda se presentó el 6 de marzo de 2019, es decir le faltarían un poco más de cuatro meses para completar dicho plazo.

En conclusión, no se accederá a lo pretendido, por cuanto conforme al libelo presentado y aún en evento de que se hubiese acreditado los cinco años de posesión y recaudado todas las pruebas solicitadas y la inspección judicial prevista en el texto legal, el resultado sería desfavorable, pues de entrada se advierte la ausencia del justo título para reclamar la usucapión por esta vía, lo que de contera remite a concluir que la demandante Sara Romero, carece de ese derecho y requisito sustancial calificado como – *falta de legitimación en la causa*, que es lo que además conduce a que se profiera la decisión por la vía de la sentencia anticipada.

3.7. En lo relativo a la condena en costas, téngase en cuenta que la parte demandada estuvo representada por curador *ad-litem*, lo cual implica que no se incurrió por parte de ésta en ninguna erogación, por ello, conforme lo señala el numeral 9° del art. 365 del C.G.P., no le debe ser reconocida suma alguna, por no haberse causado.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

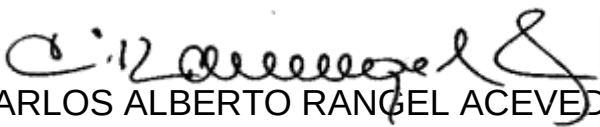
V. RESUELVE

PRIMERO: Negar las pretensiones de la demanda, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Ordenar el levantamiento de la inscripción de la demanda registrada en el folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-759563. Oficiése por secretaría como corresponda.

TERCERO: Sin costas por no haberse causado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


CARLOS ALBERTO RANGEL ACEVEDO
Juez

Firmado Por:

Carlos Alberto Rangel Acevedo
Juez Municipal
Civil 002

**Juzgado Municipal
Bogotá D.C., - Bogotá, D.C.**

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:

**31b7eaf222cc50c8b0753831a7143038e9cbef54905cf68bb82cb3213
2d4bc54**

Documento generado en 10/09/2021 09:06:12 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**