

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

VERSIÓN ESCRITA DE LA SENTENCIA

Proceso	Pertenencia
Radicado	2019-00225-00
Demandante	HUMBERTO FONSECA PATIÑO
Demandados	ANA ISABEL BARBON RODRIGUEZ Y OTROS

Facatativá Cundinamarca, veintiuno (21) de julio de dos mil veinte (2020)

1. OBJETO DE LA DECISIÓN

Escuchados los alegatos de conclusión, en audiencia virtual llevada a cabo el 8 de julio del presente año, se dispone a proferir sentencia dentro del proceso de la referencia en los siguientes términos:

2. ANTECEDENTES

2.1. PRETENSIONES:

Del escrito de la demanda se tienen, resumidamente, las siguientes pretensiones:

- 1.- Declarar que pertenece de dominio pleno y absoluto al demandante HUMBERTO FONSECA PATIÑO el predio urbano con la nomenclatura 3/14/20/30 de la carrera 3ª ubicado en el Municipio Mesitas del Colegio, de la Inspección "El Triunfo", identificado con la matrícula inmobiliaria 166-17745.
- 2.- Que dicho predio fue adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio, con todas sus mejoras y anexidades.
- 3.- Que se condene en costas a la parte demandada

3. FUNDAMENTOS FÁCTICOS:

Se resumen de la siguiente forma:

3.1 Manifiesta el escrito de demanda que el señor HUMBERTO FONSECA PATIÑO entro en posesión del predio objeto de la demanda a partir del 29 de abril de 2009, por entrega material que les hiciera los señores MARIA INES, REYES ANGEL Y MARIA CONCEPCION GUERRA VELAZCO, (cuota parte) sobre el 75% de la totalidad del predio, sobre el inmueble pedido en pertenencia, compra que se materializó a través de la escritura publica No. 0050 de 20 enero de 2011 en la Notaria del Círculo de La Mesa Cundinamarca;

3.2 Enuncia la demanda, que el bien objeto de la pertenencia fue adquirido por los padres de los vendedores por compras que hicieron hace mas de 25 años, así: i) Compra realizada mediante documento privado en junio 15 de 1989 al señor JOSE IGNACIO RODRIGUEZ, quien a su vez había adquirido por documento privado a la señora ROSA ROSA HELENA GONZALEZ en julio 10 de 1987. ii) Posteriormente mediante documento privado, el señor RUBEN GUERRA FONSECA adquirió otra

¹ Folio 23 a 31 C.O.

fracción de terreno a la señora ROSA HELENAGONZAEZ con e fin de ser agregado al lote de terreno inicialmente comprado.

3.3 Los vendedores adquirieron los derechos de posesión como sucesores legítimos de sus padres RUBEN GUERRA FONSECA Y WALDINA VELAZCO

3.4 Las compras efectuadas por el señor RUBEN GUERRA FONSECA (Q.E.P.D) se hicieron con el propósito que sirviera como solar de la vivienda.

4. ACTUACIÓN PROCESAL:

4.1 La presente demanda fue presentada en el Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca el 7 de marzo de 2012, HUMBERTO FONSECA PATIÑO demandó a ANA ISABEL BARBON (titular del derecho real) y a MARIA INES, REYES ANGEL Y MARIA CONCEPCION GUERRA VELAZCO y demás personas indeterminadas con el propósito que se declare que pertenece de pleno dominio el predio el predio urbano con la nomenclatura 3/14/20/30 de la carrera 3ª ubicado en el Municipio Mesitas del Colegio, de la Inspección "El Triunfo", identificado con la matrícula inmobiliaria 166-17745.

4.2 Se inadmitió en auto del 26 de marzo de 2012², subsanada³; se admite el 20 de abril de 2012, la curadora ad litem de los indeterminados contesta la demanda sin oposición alguna⁴, la demandada ANA ISABEL BARBON contesta, se opone a las pretensiones y propone la excepción de mérito "**no ejercen la posesión invocada ni la han ejercido nunca**"⁵ y demás demandados MARIA INES, REYES ANGEL Y MARIA CONCEPCION GUERRA VELAZCO se allanaron a las pretensiones de la demanda⁶

4.3 En providencia del 11 de febrero de 2014⁷ se abrió a pruebas el proceso, para la parte demandante, se decreto la documental que se aporto con la demanda, se dispuso a escuchar los testimonios de JUAN BAUTUSTA RUIZ, VIVIANA EMILIA ARIAS GONZALEZ Y LUIS ALFONSO MORENO y la práctica de Inspección Judicial.

4.4. En decisión del 11 de abril de 2014⁸, se aclara la providencia que abrió a pruebas el proceso y se dispone a escuchar los testimonios solicitados por el demandante a SIXTO CUERVO, VICTOR BARRANTES Y TRINIDAD GOMEZ y se indica que los decretados corresponden a la parte demandada. Se niegan los testimonios de MARIA INES, REYES ANGEL Y MARIA CONCEPCION GUERRA VELAZCO, en razón a que ellos son parte dentro del proceso.

4.5 Finalmente se lleva a cabo la diligencia de Inspección judicial el 23 de junio de 2015⁹ se describen los linderos generales y especiales, se indica que en el predio objeto de la diligencia, se hallaron sembrados algunos arboles frutales de cítricos y mango; que el inmueble no cuenta con ningún tipo de servicios, ni existe construcción alguna.

4.6 Mediante providencia del el H. Tribunal de Cundinamarca decreto la nulidad de la actuación surtida con posterioridad al 23 de enero de 2019, por considerar que había operado el fenómeno de pérdida de competencia artículo 121 c.gp. y dispuso el envío de la presente a este Despacho Judicial.

5. ELEMENTOS MATERIALES PROBATORIOS

² Folio 23 C.O.

³ Folio 35 C.O.

⁴ Folio 86 C.O.

⁵ Folio 84 C.O.

⁶ Folio 96 C.O.

⁷ Folio 113 C.O.

⁸ Folio 116 C.O.

⁹ Folio 123 C.O.

5.1. DOCUMENTALES:

Se valoraron las aportadas por el extremo demandante sin exclusión alguna, de las cuales, las más relevantes son las siguientes:

- Certificado especial de pertenencia de Matrícula inmobiliaria, expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca.
- Certificado con plano catastral expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Certificado de Tradición y Libertad de la matrícula inmobiliaria No. 166 - 17745 expedido por la Oficina de Registro de La Mesa Cundinamarca.
- Copia autentica de la Escritura Publica 0050 del 22 de enero de 2011 Notaria Única de la Mesa Cundinamarca.

5.2 Por parte la demandada solicito se tenga como prueba la actuación surtida dentro del proceso reivindicatorio radicado con el No. 2009-143 demandante ANA ISABEL BARBON RODRIGUEZ demandado HILDEBRANDO GUERRA VELAZCO¹⁰.

4.4 INTERROGATORIOS Y PRUEBA TESTIMONIAL:

No se recepcionó interrogatorio alguno.

Los testimonios de:

1. MARIA TRINIDAD GOMEZ DE SERNA
2. OLIVERIO MORALES

5. EXCEPCIONES PROPUESTAS

La demandada propuso como excepción de merito “**no ejercen la posesión invocada ni la han ejercido nunca**”, la curadora ad litem de los emplazados, no planteo defensa alguna.

6. CONSIDERACIONES:

6.1. Los Presupuestos Procesales

La sentencia para proferir es de mérito, no se observa causal de nulidad procesal que invalide lo actuado o conduzca a sentencia inhibitoria. De otro lado, se encuentran cumplidos los presupuestos procesales de demanda en forma; competencia de este Despacho (asignación competencia Tribunal Superior Distrito Judicial Cundinamarca) y capacidad legal y procesal del demandante, se tienen por cumplidos los presupuestos procesales respectivos.

6.2 LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA EN PERTENENCIA:

El artículo 375 del C.G.P., consagra esta acción, la que puede ser promovida por toda persona que pretenda haber adquirido el bien por prescripción. Y esa es precisamente la pretensión del demandante, la que lo legitima para solicitar la declaración de pertenencia a su favor.

Y por pasiva, según la misma norma, corresponde a la persona o personas que figuren como titulares de un derecho real principal sobre el bien, según el certificado especial del folio de matrícula inmobiliaria.

En relación con la legitimación pasiva, se allegó el certificado especial correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria N°. 166-17745 del cual se extrae que registra como titular del derecho real de dominio del predio objeto de usucapión el señor ANA ISABEL BARBON RODRIGUEZ.



¹⁰ Folio 299 C.O.

En consecuencia, la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva se encuentra estructurada.

6.3. El Problema Jurídico

El problema jurídico para resolver es: ¿Cumple el demandante con los requisitos legales para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio el predio pedido en pertenencia, por la vía de suma de posesiones, sin acreditar actos de señor y dueño de los antecesores ?

6.4. Los Fundamentos Jurídicos de la Prescripción

El artículo 2512 del Código Civil establece 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, concurriendo los demás requisitos legales. El artículo 2513 ibídem establece que el que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla, el juez no puede declararla de oficio. El artículo 2518 del Código Civil preceptúa que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y que se han poseído con las condiciones legales.

6.5. El Fundamento Jurídico de la Posesión

El artículo 762 del C. C. define la posesión como: “La tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y 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”. En esta norma se encuentran los dos elementos de la posesión: el corpus y el animus. El corpus es la aprehensión física, material de la cosa, es tener la cosa, es el elemento externo como el uso y cuidado de la cosa que puede ser apreciado por los terceros y el animus es el elemento intencional o subjetivo o el ánimo de hacerse dueño de la cosa “animus remsibi habendi”, es el factor psicológico, es detentar la cosa con ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno.

El artículo 764 del C.C., distingue dos clases de posesión: la regular y la irregular, siendo la primera la que procede de justo título y es adquirida de buena fe y la segunda cuando no se da la justeza en el título o se ejerce de mala fe.

La prescripción extraordinaria como modo de adquirir el dominio, opera cuando se cumplen los presupuestos consagrados en los artículos 2528 y 2529 del C.C. En esta clase de prescripción solamente se requiere: la posesión y el transcurso del tiempo. La posesión debe ser pública, pacífica e ininterrumpida y tener una duración de diez (10) años.

Ahora bien, la no exigencia necesaria y obligatoria de la posesión regular, no elimina el requisito del vínculo o negocio jurídico que debe mediar entre sucesor y antecesor para que se verifique la suma de posesiones; de manera que el título debe contar con la idoneidad suficiente para demostrar que la posesión fue convenida, evitando así que la unión de posesiones provenga de ladrones o de usurpadores: “(...) 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. (...)” .

6.6. Elementos de la acción de pertenencia:

Según reiterados pronunciamientos sobre el punto la Honorable Corte Suprema de Justicia, indica que para que las pretensiones en la acción de pertenencia sean viables, es necesaria la existencia simultánea de los siguientes elementos:

1. Que el proceso verse sobre bienes que sean legalmente prescriptibles.
2. Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda.



3. Que la persona que pretenda adquirir el dominio del bien por ese modo haya ejercido posesión material, pública, pacífica y en forma ininterrumpida por un lapso no inferior al término de 05 años para la ordinaria, de 10 años tratándose de la extraordinaria o de 3 y 5 años, cuando recae sobre vivienda de interés social.

Siguiendo los precitados lineamientos tenemos en el caso específico lo siguiente:

6.7 fundamento fáctico y caso concreto.

Respecto al primero de los presupuestos de la acción de pertenencia – que la declaración recaiga sobre una cosa corporal singular que esté en el comercio, y no esté proscrita la prescripción:

Con el escrito de demanda, se allegó el certificado especial correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria 166-17745 expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca, esto, con el fin de dar cumplimiento a las exigencias del núm. 5 del art. 407 del C. de P.C. (norma vigente para el momento en que se presentó la demanda). Es Decir, que el inmueble cuya usucapión se demanda se encuentra en el comercio humano y su enajenación no está proscrita.

Es pacífica la Jurisprudencia Nacional en precisar el fundamento que cumple el Certificado de Tradición, al señalar que es un documento que cumple varias funciones en relación con el proceso de declaración de pertenencia (sentencia del 16 de mayo de 2016, Radicación N°.08001 31 03 009 2005 00262 01, Magistrada Ponente Margarita Cabello Blanco):

1. *La atestación que hace el registrador da cuenta de la existencia del predio, pues tal es la función que está llamada a cumplir el registro de la propiedad. Se trata, desde luego, de una especie singular de existencia jurídica;*
2. *Sirve al propósito de determinar quién es el propietario actual del inmueble, así como dar información sobre los titulares inscritos de derechos reales principales, pues contra ellos ha de dirigirse la demanda como ordena el artículo 407 del C.P.C.;*
3. *El folio de matrícula inmobiliaria constituye un medio para garantizar la publicidad del proceso, pues el artículo 692 del C.P.C. establece la anotación de la demanda como medida cautelar forzosa en el juicio de pertenencia. Y,*
4. *la presencia del certificado presta su concurso como medio para la identificación del inmueble, dado que los datos que allí se consignan sirven para demostrar si el predio pretendido realmente existe, como también para saber si es susceptible de ser ganado por prescripción.*

Sobre su finalidad en sí misma, ha considerado de igual forma la Corte Constitucional:

“El certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, de que trata el numeral 50. del artículo 407 del C.P.C., demandado, constituye un documento público (C.P.C., art. 262-2) que cumple con varios propósitos, pues no sólo facilita la determinación de la competencia funcional y territorial judicial para la autoridad que conocerá del proceso -juez civil del circuito del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble (C.P.C., art. 16-5)-, sino que también permite integrar el legítimo contradictor[31], por cuanto precisa contra quien deberá dirigirse el libelo de demanda.

Así se tiene que, el sujeto pasivo de la demanda de declaración de pertenencia estará conformado por la persona o personas que aparezcan en el aludido certificado como titulares de derechos reales principales sujetos a registro -propiedad, uso, usufructo o habitación- sobre el bien en litigio, a quienes se les notificará del auto admisorio de la demanda, permitiéndoles iniciar la correspondiente defensa de sus derechos. Si en ese documento no se señala a nadie con tal calidad, porque no hay inscrito o no se ha registrado el bien, se daría lugar al certificado negativo, obligando dirigir la demanda contra personas indeterminadas”¹¹.

Así entonces, se tiene que respecto del primer presupuesto para la prosperidad de la acción dentro del presente proceso se cumple.

6.8 Con relación al segundo de los requisitos, que se identifique la cosa y exista coincidencia entre lo poseído y el bien pretendido

¹¹ Sentencia Corte Constitucional C-275 de 2006.

Después de múltiples intentos, finalmente se llevo a acabo la Inspección Judicial el día 23 de junio de 2015¹², pese a alguna discrepancia con el apoderado actor, finalmente se logró determinar que el inmueble inspeccionado si correspondía al pedido en la demanda, así lo afirmo es su escrito de aclaración el auxiliar de la justicia¹³. Resaltar que al momento de la práctica de la diligencia se dejo constancia, que no existía ninguna construcción, ni tampoco contaba con servicios públicos el inmueble Inspeccionado.

Así las cosas, conforme a lo señalado por el perito y verificado por este Juzgado, no hay duda, de que hay coincidencia entre lo pretendido y lo poseído, por lo tanto, se cumple con el segundo de los requisitos materiales para la declaración de pertenencia

6.9 respecto del tercer y último requisito. Que la posesión se haya ejercido en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida por un término igual o superior a diez (10) años (ley 791 de 2002)

Previo al examen del presente requisito, se debe dejar una consideración preliminar, que es la siguiente:

Si bien, en las pretensiones de la demanda, no se indica de manera expresa que la acción se dirija a lograr declaración de pertenencia sobre un bien de interés social, sí, hace la referencia en los hechos 6, 7, y 8 del escrito de demanda.

Frente a esta manifestación, es claro, para este Despacho que no hay lugar a despachar favorablemente la pretensión, en razón a la condición del predio, no esta destinado a la vivienda de interés social, en los términos indicados en el artículo 44 de la Ley 9^a de 1989, modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, que dispone que "*Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.*"

Por tanto, y conforme a lo acreditado en diligencia de Inspección Judicial, el inmueble carece de construcción alguna y no cuenta con servicios públicos, para inferir siquiera que estamos frente a prescripción de una vivienda de interés social.

Puntualizado lo anterior, se continua con el examen del tercero y último de los requisitos para adquirir la posesión. Lo procedente será examinar la prescripción a la luz de a ley 791 de 2002, y acudir a la prescripción extraordinaria de los 10 años

6.9.1 Documentales aportados por la parte demandante junto con la demanda

- Certificado especial de pertenencia de Matricula inmobiliaria, expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca.
- Certificado con plano catastral expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Certificado de Tradición y Libertad de la matricula inmobiliaria No. 166 - 17745 expedido por la Oficina de Registro de La Mesa Cundinamarca.
- Copia autentica de la Escritura Publica 0050 del 22 de enero de 2011 Notaria Única de la Mesa Cundinamarca.

Por parte la demandada, solicito se tenga como prueba la actuación surtida dentro del proceso reivindicatorio radicado con el No. 2009-143 demandante ANA ISABEL BARBON RODRIGUEZ demandado HILDEBRANDO GUERRA VELAZCO¹⁴, actuación surtida en el Juzgado del Colegio Cundinamarca. Prueba que, según certificación del Juzgado, corresponde a otro proceso y aclara que existió actuación procesal con las personas indicadas y terminó por conciliación.

¹² Folio 129 C.O.

¹³ Folio 135 C.O.

¹⁴ Folio 299 C.O.

a) **Testimonios**

RESUMEN TESTIGOS

5. MARIA TRINIDAD GOMEZ DE SERNA¹⁵ afirma no conocer a la demandada, conoce a la mamá que también se llama María, que a MARIA INES, MARIA CONCEPCION Y REYES ANGEL los conoce desde hace como 20 años por que vivían el lote del frente, lo que hoy es de don HUMBERTO, en relación a la venta, afirma que hace como 6 o 7 años las señoras MARIA INES, MARIA CONCEPCIÓN, HILDEBRANDO Y REYES ANGEL, le vendieron la casa y el lote, sin embargo señala que, no estuvo presente en la negociación, no conoció las circunstancias del negocio, también informa que don Humberto ha construido en la casa, sin embargo, no tiene conocimiento que construyo, tampoco conoce si ha construido en el lote, describe una construcción existente en el predio e indica que en ella vivió hace como 15 años, le pagaba arriendo a don HILDEBRANDO, respecto a RUBEN GUERRA, señala que era el papá de los vendedores y que HUMBERO le compro a los herederos.
6. SIXTO CUERVO BUSTOS¹⁶ expresa en su declaración que conoce al demandante desde hace como 6 o 7 años, por que compro el lote y una casa a los herederos de RUBEN GUERRA, que a MARIA INES, MARIA CONCEPCIÓN, HILDEBRANDO Y REYES ANGEL, los conoce desde hace como 25 años por que eran los hijos de RUBEN GUERRA y fueron los que le vendieron a HUMBERTO; la demandada ANA ISABEL la conoce por que construyó una casa por detrás del lote que compro HUMBERTO, en cuanto a las circunstancias del negocio, solamente sabe que los herederos le vendieron y elevaron a escritura publica el negocio, en cuanto al lote, sabe que desde que lo compro HUMBERTO no se ha construido nada sigue igual, no hay construcción ni tiene servicios públicos, para el momento de la práctica de la diligencia informa que es arrendatario de don HUMBEERTO y que paga 150.000 mil pesos, sin que se aporte documento alguno, en relación a el pago de los impuestos, sabe que los paga HUMBERTO, por que él le informa, no conoce documentos al respecto.

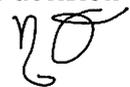
Conforme a las pruebas recaudadas, lo procedente ahora, es examinar si se reúne el requisito de temporalidad y si se acreditaron los actos de señor y dueño, tanto del demandante como de sus antecesores, lo anterior teniendo en cuenta, que el tiempo de compra de los derechos de posesión y la posesión del demandante hasta el momento de presentar la demanda, es insuficiente para adquirir el derecho.

Se tiene documentalmente, que a través de la escritura pública los vendedores de los derechos de posesión, los tres hermanos MARIA INES, MARIA CONCEPCIÓN, Y REYES ANGEL GUERRA, poseen el lote prometido en venta desde el 25 de abril de 1997 (escritura publica No. 50 del 20 de enero de 2011).

La parte actora, con posterioridad allega varios documentos con los que pretendía acreditar la posesión de los vendedores, documentos que fueron desechados del actuar procesal por haberse presentado extraprocesalmente.

Extraña sí a este Despacho, que sea la misma parte actora que allegue los citados, si con ellos s acredita que hay un tercero a quien la justicia le reconoce un derecho como poseedor y que es ajeno a la negociación entre el demandante y los vendedores.

Sin embargo, la anterior referencia no será tenida como fundamento de la decisión que ahora nos ocupa.



¹⁵ Folio 157 C.O.

¹⁶ Folio 158 c.co.

Siguiendo con el análisis de la decisión, en relación con prueba documental pedida por el extremo pasivo, indico el Juzgado Promiscuo Municipal del Colegio¹⁷, que existía el numero de radicación, con diferente clase de proceso y en relación a las partes indicadas en la solicitud, según el radicado No. 2009. 099 existe el proceso Reivindicatorio demandante ANA ISABEL BARBON RODRIGUEZ Y demandados HILDEBRANDO GUERRA VELAZCO Y LORENZO LEONEL RODRIGUEZ, proceso que fue terminado por conciliación, decisión que fue objeto de recurso de reposición y apelación por el hoy demandante HUMBERTO FONSECA PATIÑO, a través de su apoderado, según la certificación a llegada a los autos no fue resuelta favorablemente lo solicitado. Se mantuvo la terminación por conciliación.

Así las cosas, tenemos que no existe dentro de la actuación procesal prueba que de manera puntual como lo exige la jurisprudencia que se pueda sumar la posesión del hoy demandante con sus antecesores (vendedores)

Precisemos :«Establece el artículo 2521 del Código Civil: "si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción, por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según dispuesto en el artículo 778" y el citado precepto indica, "sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios... Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores".

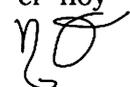
Por tanto, la suma de posesiones permite adquirir por prescripción, ya por tener como fuente un acto entre vivos o por el causante fallecido que transfiere a sus herederos. Sin embargo, para que haya lugar a tener esta institución como fuente de derecho, no es simple y llanamente hacer la manifestación que el derecho lo deriva de su antecesor, necesario es, que se acredite las exigencias establecidas jurisprudencialmente, que no pueden ser obviadas por el funcionario judicial ni tampoco presumirlas, por el contrario, es su deber verificar todas y cada una y son las siguientes:

- "1. Título idóneo que hace puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor;
2. Que el antecesor y sucesor hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida;
3. Que haya habido entrega del bien".

En tal sentido, al resolver un recurso de casación, la C.S.J., expresó:

"Cuando se trata de sumar posesiones, la carga probatoria que pesa sobre el prescribiente no es tan simple como parece, sino que debe ser "contundente en punto de evidenciar tres cosas, a saber: Que aquéllos señalados como antecesores tuvieron efectivamente la posesión en concepto de dueño pública e ininterrumpida durante cada período; que entre ellos existe el vínculo de causahabencia necesario; y por último, que las posesiones que se suman son sucesivas y también ininterrumpidas desde el punto de vista cronológico." (CSJ SC, 29 Jul. 2004, Rad. 7571)

En relación al primer elemento, para el Despacho no hay duda, que existió el documento de compraventa y elevado a escritura pública (Escritura No 50 de enero de 2011) que sin mas, acredita la negociación entre el prescribiente HUMBERTO FONSECA y los hermanos MARIA INES, MARIA CONCEPCION REYES ANGEL GUERRA VELASCO, es decir, se puede afirmar que el titulo fue idóneo para demostrar que la posesión fue convenida y consentida con el antecesor. Sin embargo, llama la atención como dentro de la prueba examinada, particularmente la certificación allegada por el Juzgado del Colegio, se señala la existencia de un proceso reivindicatorio que involucra a la hoy demandada ANA ISABEL BARBON RODRIGUEZ y el señor HILDEBRANDO GUERRA VELAZCO en calidad de demandado y que terminó por acuerdo entre las partes y de la que el hoy demandante se dolió de no ser escuchado.



¹⁷ Folio 376

De otro lado, de la prueba testimonial recaudada, se extractó que los hermanos MARIA INES, MARIA CONCEPCION REYES ANGEL GUERRA VELASCO vendedores, vivieron en el predio, pero la arrendataria cancelaba su canon a HILDEBRANDO GUERRA; por tanto, de las declaraciones vertidas, no se aprecia que los vendedores (antecesores) hayan tenido el bien como verdaderos propietarios, demostrando el ánimo de señor y dueño, esta tan incipiente la prueba, que no resulta fácil determinar desde que momento se iniciaron los actos de señorío, tampoco hay evidencia que se haya construido mejora alguna, como se determinó en la Inspección Judicial, que se dejó claro que el inmueble que no cuenta siquiera con los servicios públicos, mas bien, por el contrario entra en tela de juicio lo dicho en el documento publico de venta, que los demandados y hermanos GUERRA VEAZCO ostentaban la posesión de dicho predio desde el fallecimiento de su señor padre, RUBEN GUERRA, 25 de abril de 1997, cuándo y como quedó atrás referido el hermano HILDEBRANDO fue demandado en reivindicación del predio de marras y que terminara por conciliación y la consecuente inconformidad del señor HUMBERTO FONSECA.

De lo anterior, se desprende que no hay prueba alguna que permita acreditar los elementos necesarios para que se estructure o configure la suma de posesiones en los términos establecidos en los artículos 778 y 2521 del código civil, así como la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia sobre tal aspecto. Particularmente en el examen del requisito concurrente de que el antecesor y sucesor hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida, en el asunto que nos ocupa, ni siquiera se lo logro acreditar que efectivamente los vendedores MARIA INES, MARIA CONCEPCION REYES ANGEL GUERRA VELASCO tuvieron la posesión.

Por lo dicho, se concluye que el peticionario no acreditó de manera contundente las condiciones para lograr la prosperidad de su pretensión de agregar los actos de señorío presuntamente ejercidos por quienes vendieron la posesión, esto es ánimo de señor y dueño, no se acreditó la cadena ininterrumpida de los actos de señor y dueño de los antecesores y si efectivamente ellos tuvieron la posesión.

Razones suficientes para negar las pretensiones de la demanda.

POR MÉRITO DE LAS ANTERIORES CONSIDERACIONES, EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ CUNDINAMARCA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY.

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá – Cundinamarca, proceda a cancelar la inscripción de la medida cautelar en el folio de matrícula inmobiliaria NO. 166 17745

SEXTO: Se CONDENA en costas procesales a la parte actora conforme al numeral 1º del artículo 365 del C.G.P. En la suma de 1 S.M.L.M.V, por secretaria líquidense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


NIDIA MARELLA ORTIZ NÚÑEZ
JUEZ

La presente decisión se notifica de conformidad con inciso 4º del No. 5º del artículo 373 del C.G.P.

SECRETARIA PRIMER CIVIL DEL MERCADO - SECRETARIA -

Notificado el auto anterior en esta fecha por anotación
ESTADO NUMERO No 22.

Secretaria.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop with a vertical stroke extending downwards from the center.