



Granada (Meta), dieciocho (18) de noviembre del dos mil veinte (2020).

Radicación: 503134089003 2018 00518-01
Proceso: Pertenencia
Demandante: Jose Jaired Montoya Anduquia y otros
Demandado: Absalon Franco López

ASUNTO A DECIDIR

De conformidad con lo previsto en el artículo 14 Decreto Legislativo 806 del 4 de junio de 2020, procede este Despacho a decidir mediante sentencia escrita que se notificara por estado, el recurso de apelación interpuesto por la apoderada de la parte demandante contra la sentencia de primera instancia del 2 de septiembre de 2020, proferida por el Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Granada (Meta), dentro del proceso de la referencia y con sujeción a las reglas previstas del artículo 328 del C.G.P.

1. ANTECEDENTES

Los señores JOSE JAIRD MONTOYA ANDUQUIA, JAIR FROILAN BALLESTEROS VILLADA, JORGE ALERTO MURCIA y DORIS RUGELES MORENO, a través de apoderada judicial presentaron demanda de pertenencia contra el señor ABSALON FRANCO LÓPEZ, con el petitum que se declare que adquirieron por prescripción ordinaria de dominio los inmuebles ubicados en su orden, en la carrera 6 N° 17 A – 30 manzana E lote 36, en la carrera 6 N° 17 A – 36 Manzana E lote 35, en la carrera 6 N° 17 A – 72 Manzana E lote 29, en la carrera 5 N° 17 A – 19 Manzana E lote 6, barrio Villa Jardin de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Granada (Meta), al cumplir los requisitos de la posesión ordinaria de dominio y en consecuencia, se ordene la inscripción de la sentencia en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria los cuales tienen una sola matrícula 236-49747.

Como soporte de lo pretendido manifestaron que:

1.1. Los inmuebles en mención se encuentran dentro de un predio urbano que fue adquirido por el señor ABSALON FRANCO LÓPEZ conforme a parece en el certificado de tradición mediante adjudicación en sucesión otorgado por el Juzgado Promiscuo de Familia de Granada (Meta), registrado en el folio de matrícula inmobiliaria N° 236-49747. Que en este predio se encuentran varios inmuebles construidos, entre ellos, las cuatro casas de habitación de los demandantes con sus



respectivas mejoras y reparadas con su propio peculio, las cuales se encuentran dentro de las siguientes características:

- El predio de JOSE JAIRD MONTOYA ANDUQUIA, se encuentra ubicado en la carrera 6 No 17 A -30 Manzana E lote 36, barrio villa jardín de la actual nomenclatura urbana del municipio de Granada-Meta, con un área aproximada de 90 m², cuyos linderos en la actualidad, corresponden por el ORIENTE: colinda con el lote No 8 de propiedad de Marleny García Rodríguez, en extensión de 6 metros, por el OCCIDENTE: colinda con la vía pública, carrera 6 en extensión de 6 metros, por el NORTE: colinda con el lote No 3, propiedad de Jair Florián Ballesteros Villada, en extensión de 15 metros y por el SUR: colinda con el Lote No 37 de propiedad de Yorman Alberto Sánchez y Mireya Hernandez, en extensión de 15 metros y encierra, con cedula catastral numero 01 00 0264 003 000, folio de matricula inmobiliaria No 236- 49747 de la oficina de instrumentos públicos de San Martin-Meta.

- El predio de JAIR FROILAN BALLESTEROS VILLADA, se ubica en la Carrera 6 No 17 A -36 Manzana E lote 35, barrio villa jardín de la actual nomenclatura urbana del municipio de Granada-Meta, con un área aproximada de 90 m², cuyos linderos en la actualidad, corresponden por el ORIENTE: colinda lote No 9 de propiedad de Luz Dary Usma, en extensión de 6 metros, por el OCCIDENTE: colinda con la vía pública, carrera extensión de 6 metros, por el NORTE: colinda con el lote No 36 de propiedad de Javier Gaitán, en extensión de 15 metros y por el SUR: colinda con el lote No 36 de propiedad de José Jair Montoya Anduquia, en extensión de 15 metros y encierra, con cedula catastral numero 01 00 0264 003 000, folio de matricula inmobiliaria No 236- 49747 de la oficina de instrumentos públicos de San Martin-Meta.

- El predio de JORGE ALBERTO MURCIA, se ubica en la Carrera 6 No 17 A -30 Manzana E lote 29, barrio villa jardín de la actual nomenclatura urbana del municipio de Granada-Meta, con un área aproximada de 90 m², cuyos linderos corresponden por el ORIENTE: colinda lote No 17, en extensión de 6 metros, por el OCCIDENTE: colinda con la vía pública, carrera extensión de 6 metros, por el NORTE: colinda con el lote No 28 de propiedad de Ana Tulia Martínez, en extensión de 15 metros y por el SUR: colinda con el lote No 30 de propiedad de Raúl León Guarnizo, en extensión de 15 metros y encierra, se distingue con cedula catastral numero 01 00 0264 003 000, folio de matricula inmobiliaria No 236- 49747 de la oficina de instrumentos públicos de San Martin-Meta.

- El predio de DORIS RUGELES MORENO, se ubica en la Carrera 5A No 17 A-19 Manzana E lote 6, barrio villa jardín de la actual nomenclatura urbana del municipio de Granada-Meta, con un



área aproximada de 90 m², cuyos linderos en la actualidad, corresponden por el ORIENTE: colinda carrera publica 5A, en extensión de 6 metros, por el OCCIDENTE: colinda con el lote No 38 de propiedad de Luis Orlando Rodríguez en extensión de 6 metros, por el NORTE: colinda con el lote No 07 de propiedad de Carmen Eliza Velandia, en extensión de 15 metros y por el SUR: colinda con el lote No 5, en extensión de 15 metros y encierra, se distingue con cedula catastral numero 01 00 0264 003 000, folio de matricula inmobiliaria No 236- 49747 de la oficina de instrumentos públicos de San Martin-Meta.

1.2. Para demostrar los demandantes la posesión regular de los inmuebles relacionados, se apoyan en el medio probatorio idóneo como es la posesión pacífica, tranquila y sin violencia hace cinco (5) años que origina la presunción de dominio que alude el artículo 762 del Código Civil, en donde los demandantes han realizado mejoras, han pagado los impuestos y los han explotado económicamente.

1.3. El señor ABSALON FRANCO LÓPEZ solamente figura como titular del derecho real principal sobre el predio de mayor extensión y sobre el cual se encuentran los inmuebles materia de esta prescripción, mientras que los demandantes siempre han tenido la posesión material.

2. CONTESTACIONES

2.1. El demandado ABSALON FRANCO LÓPEZ pese haberse notificado personalmente de la presente demanda decidió guardar silencio sin que propusiera ninguna excepción.

2.2. La curadora ad litem de las personas indeterminadas, estando dentro de la oportunidad legal manifestó desconocer los hechos y la veracidad de los mismos, en consecuencia, se opuso a las pretensiones de la demanda y no propuso ninguna excepción.

3. EL FALLO DE INSTANCIA

El *a quo* en audiencia celebrada el día 2 de septiembre de 2020, profirió sentencia negando las pretensiones de la demanda, argumentando que no se dan los requisitos sustanciales adjetivos necesarios del justo título, pues si bien es cierto que se allegaron copia de los contratos de compraventa en los que aparece los demandantes como compradores y el demandado como vendedor, también lo es que ese negocio jurídico no se encuentra protocolizado mediante una escritura pública, por lo que no habiéndose demostrado la idoneidad de la que gozan dichas compraventas no hay lugar a declarar la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio pretendida por los demandantes.



4. EL RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con la anterior decisión, la apoderada de la parte actora presentó recurso de apelación indicando que si existe un justo título que corresponde a un contrato de compraventa en el que no tienen ningún vicio o defecto que haga perder su valor, tampoco se encuentra dentro de los descritos en el artículo 766 del Código Civil, así que teniéndose en cuenta los contratos de compraventa mas la posesión del término de cinco años, se cumplen los presupuestos para que se declare la prescripción extraordinaria de dominio. De igual modo, motiva su inconformidad con respecto a la condena en costas impuestas ya que la parte demandada a duras penas se notificó, no se opuso a la demanda ni hizo ninguna actuación en el curso del proceso para que conllevara a tal condena.

CONSIDERACIONES

1. PROBLEMA JURIDICO

¿Se reúnen en el presente asunto, los supuestos de hecho consagrados en las normas jurídicas que establecen el derecho a ser declarado dueño de un bien, en razón de la prescripción ordinaria adquisitiva del dominio?

2. RESPUESTA AL PROBLEMA JURIDICO

2.1. DE LA ACCION DE PRESCRIPCION ORDINARIA DE DOMINIO Y SU REQUISITO DEL JUSTO TITULO.

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 o derechos durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales”*.

A su turno, el artículo 762 del Código Civil, señala que *“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor y dueño”, que permite de inmediato distinguir esta institución de la tenencia prevista en el artículo 775 del este ordenamiento, según el cual, es “la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño”*.



La prescripción adquisitiva, o "usucapión", está consagrada por la ley civil como un modo de ganar el dominio de los bienes muebles o inmuebles ajenos, y los demás derechos reales pasibles de adquisición por tal medio, para cuya materialización se requiere la posesión de las cosas sobre las cuales recaen tales derechos, con las condiciones y durante el término requerido por el legislador.

Ahora bien, la jurisprudencia y la doctrina, han sostenido que para usucapir deben aparecer como elementos configurativos de la posesión, el *ánimus* y el *corpus*. El primero es el elemento subjetivo o psíquico de la posesión, el cual debe existir en la persona que ostenta la cosa para sí, sin reconocer dominio ajeno. El segundo (*corpus*) es el elemento físico o material de la posesión consistente en la relación de hecho entre la cosa y su detentor, que demuestre que quien está demandando la pertenencia ha ejercido realmente la posesión del bien que persigue.

El artículo 2527 del Código Civil, establece que la prescripción adquisitiva puede presentar una de dos modalidades la ordinaria o la extraordinaria, la primera que interesa al caso de marras se configura mediante el lleno de los siguientes presupuestos a saber: i) que bien sea susceptible de adquirir por prescripción, ii) que exista una posesión material ininterrumpida con ánimo de señor y dueño sobre la cosa que pretende usucapir (requisito general) y una iii) posesión regular: buena fe y justo título (artículo 762, inciso 1 y 2 del artículo 765 e inciso 2 del artículo 768 del Código Civil).

Con respecto de la buena fe se tiene que la misma es concedida conforme al artículo 768 del C.C como *“la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y otro vicio”*

En cuanto al justo título el cual se deriva de un acto jurídico que implica una propiedad aparente ya que da la impresión de transferencia real del dominio, el mismo debe ser a voces del artículo 765 del Código Civil constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos la ocupación, la accesión y la prescripción, y traslativos, aquellos que por naturaleza sirven para transferir el dominio como la venta, la permuta o la donación.

En materia de prescripción ordinaria, como lo ha considerado la doctrina, el justo título, además de ser de aquellos traslativos de dominio, debe ser válido eso quiere decir que el respectivo modo adquisitivo de propiedad no se haya incurrido en una causal de nulidad absoluta, ni se encuentre inmerso dentro de aquellos asuntos establecidos en el artículo 766 C.C. y además debe ser



solemne por cuanto deben constar mediante escritura pública, aspecto que le otorga la apariencia de que el mismo proviene de quien supuestamente está habilitado para transferir el dominio, lo que en materia inmuebles no podría realizarse a través de un documento privado, condiciones sobre las cuales, la corte ha tenido la oportunidad de referirse, al explicar, que debe entenderse por justo título, sustento de la posesión regular, como *“...aquel constituido conforme a la ley y susceptible de originar la posesión para el cual nace, lo que supone tres requisitos, a saber: a) existencia real y jurídica del título o disposición voluntaria pertinente, pues de lo contrario mal puede hablarse de justeza de un título que no existe. Luego, no habrá justo título cuando no ha habido acto alguno o éste se estima jurídicamente inexistente. b) naturaleza traslativa (vgr. venta, permuta, donación, remate, etc.) o declarativa (vgr. sentencia aprobatoria de partición o división, actos divisorios, etc.) de dominio, porque solo en virtud de estos actos o negocios aparece de manera inequívoca la voluntad de transferir o declarar el derecho en cuya virtud el adquirente adquiere la posesión, aun cuando no adquiera el derecho de propiedad (art.753 C.C.). ... c) justeza del título, esto es, legitimidad, la que presupone, salvo que se trate de título injusto conforme al artículo 766 C.C.”* (Sent. Cas. Civil de 9 de marzo de 1989, reiterada en Sentencia el 19 de diciembre de 2011, expediente 2002 00329).

3. CASO CONCRETO

En el caso de autos, no hay duda que lo pretendido por la parte actora es la declaración de pertenencia por la vía de la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, por lo que habrá de analizarse los presupuestos exigidos por nuestro ordenamiento civil a efectos de establecer si hay lugar declarar la pretendida prescripción.

Frente al presupuesto de si los bienes son susceptibles de adquirir por prescripción, se tiene que los predios objetos de usucapión hacen parte del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N° 236 - 49747 el cual es de propiedad del demandado, por lo que se establece que los mismos se pueden adquirir por prescripción al encontrarse en el comercio humano, es decir hace parte de la esfera de la propiedad privada.

Ahora bien, con respecto a los requisitos de buena fe y justo título, se tiene que los mismos deben ser concurrentes, de modo que faltando alguno de ellos la pretensión se debe negar.

En el caso de autos los demandantes aducen un justo título sobre los predios objeto de usucapión, para lo cual allegan los contratos de compraventa celebrados entre JOSE JAIRD MONTOYA ANDUQUIA, JAIR FROILAN BALLESTEROS VILLADA, JORGE ALERTO MURCIA y DORIS RUGELES MORENO como compradores y ABSALON FRANCO LÓPEZ como vendedor suscritos en su orden,



los días 11 de enero de 2007, 7 de julio de 2006, 12 de abril de 2006, y 7 de septiembre de 2006, indicando con ello, que tal calidad la obtiene al haber celebrado un acto negocial en el que les fue entregado los mentados inmuebles.

Frente a lo anterior, estima confusamente la parte recurrente que por el hecho de haber adquirido la posesión material del predio por medio de un contrato de compraventa, ello da lugar a un justo título, pues debe tenerse en cuenta conforme lo dispone el artículo 765 del Código Civil, que el justo título es el traslaticio de dominio y no el traslaticio de la posesión independientemente que esta última se haga bajo la modalidad de venta, en otras palabras el hecho de haber hecho entrega de los inmuebles a los actores una vez que se suscribieron los contratos de compraventa, no puede ser visto como un acto constitutivo de justo título, sino como un acto en el que se evidencia la forma en que entró a poseer el bien, sin que pueda predicarse de tal hecho otro significado como el que pretende otorgarle la parte demandante.

Cabe advertir que cuando se exige el título traslaticio de dominio en el caso de los inmuebles se requiere de la prueba de la escritura pública y no un documento donde se acredite la mera posesión, ya que es indispensable establecer que quien confiere la propiedad o trasfiere del dominio se encuentra habilitado para ello, lo que no sucede en el caso de autos ya que los contratos de compraventa por sí solo no transfieren el dominio simplemente existen obligaciones recíprocas por hacer, así las cosas los demandantes no cuentan con un justo título y por ende, con uno de los presupuestos para que se predique la posesión regular exigida en la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio.

De otro lado, en cuanto a las costas es preciso indicar que las mismas son aquella erogación económica que debe asumir la parte que resulte vencida en un proceso judicial, las cuales se componen en i) expensas y ii) agencias en derecho, las primeras responden a los gastos necesarios para tramitar el proceso y las segundas corresponden a la suma que el juez debe ordenar en beneficio de la parte favorecida con la condena en costas, a fin de reconocerle los costos afrontados por la representación de un abogado o, si actuó en nombre propio, como contraprestación por el tiempo y esfuerzo dedicados a la causa, monto que se encuentra fijado por unos criterios establecidos en la ley y no por arbitrio o discrecionalidad del juez.

En este caso, se tiene que la única actuación que adelantó el demandado al interior del proceso fue notificarse personalmente de la demanda, sin embargo, no la contestó, no estuvo representado por abogado, como tampoco realizó alguna actuación al interior del proceso, lo que quiere decir que no existió ningún esfuerzo que conlleve a reconocer costos con ocasión a su representación en este asunto, por ende, se revocará el numeral cuarto de la sentencia del



2 de septiembre de 2020, para que en su lugar, no condenar en costas en contra de la parte actora, en lo demás se confirmará la sentencia .

Así mismo, se declarará que por haber prosperado parcialmente el recurso de apelación en esta instancia, no se impondrá condena en esta instancia, además de no aparecer causadas.

Por lo anteriormente expuesto, la **JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE GRANADA (META)**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el numeral cuarto de la sentencia del dos (02) de septiembre de dos mil veinte (2020), proferida por el Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Granada (Meta), para que en su lugar, no condenar en costas en contra de la parte actora dentro del proceso de la referencia, conforme se indicó en la parte considerativa de esta sentencia.

SEGUNDO: En lo demás se **CONFIRMA** la sentencia del dos (02) de septiembre de dos mil veinte (2020), en atención a lo anteriormente expuesto.

TERCERO: Sin condena en costas en esta instancia.

CUARTO: En firme esta providencia **DEVUÉLVASE** el expediente a su despacho de origen.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.

DORIS NAYIBE NAVARRO QUEVEDO

JUEZ

Firmado Por:

Doris Nayibe Navarro Quevedo

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 001

Granada - Meta

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1fedbfdd69f17347c4c762a444b4ed3514f9adf7879b8de1bdcb1337501ad983**

Documento generado en 18/11/2021 04:16:44 PM

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

**Granada, Meta, dieciocho (18) noviembre de dos mil veintiuno
(2021).**

Radicación: 503134089003 2018 00652-01

Proceso: Pertenencia

Demandante: María del Carmen Parrado Quiñonez

Demandado: Absalón Franco López

ASUNTO A DECIDIR

De conformidad con lo previsto en el artículo 14 Decreto Legislativo 806 del 4 de junio de 2020, procede este Despacho a decidir mediante sentencia escrita que se notificara por estado, el recurso de apelación interpuesto por la apoderada de la parte demandante contra la sentencia de primera instancia del 2 de septiembre de 2020, proferida por el Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Granada (Meta), dentro del proceso de la referencia y con sujeción a las reglas previstas del artículo 328 del C.G.P.

1. ANTECEDENTES

Los señores MARÍA DEL CARMEN PARRADO QUIÑONES, BERTILDA VALENCIA OVALLE, SILVANO FORERO CAÑÓN, LENI ARAMENDEZ LUNA, LUZ MERY BASTO GUTIERREZ y PABLO JAVIER CONTRERAS MEDINA a través de apoderada judicial presentaron demanda de pertenencia contra el señor ABSALON FRANCO LÓPEZ, con el petitum que se declare que adquirieron por prescripción ordinaria de dominio los inmuebles ubicados en su orden, en la carrera 5 A N° 17 A – 58 manzana D lote 25, carrera 5 N° 17 – 43 manzana A lote 2, carrera 5 A N° 17 A – 43 manzana D lote 6, carrera 5 A N° 17 A – 24 manzana D lote 31, y carrera 5 A N° 17 C – 05 manzana E lote 22, barrio Villa Jardín de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Granada (Meta), al cumplir los requisitos de la posesión ordinaria de dominio y en consecuencia, se ordene la inscripción de la sentencia en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria los cuales tienen una sola matrícula 236-49747.

Como soporte de lo pretendido manifestaron que:

1.1. Los inmuebles en mención se encuentran dentro de un predio urbano que fue adquirido por el señor ABSALON FRANCO LÓPEZ conforme a parece en el certificado de tradición mediante adjudicación en sucesión otorgado por el Juzgado Promiscuo de Familia de Granada (Meta), registrado en el folio de matrícula inmobiliaria N° 236-49747. Que en este predio se encuentran varios inmuebles construidos, entre ellos, los que relacionan los demandantes y que cuentan con las siguientes características:

- El predio de la señora MARÍA DEL CARMEN PARRADO QUIÑONES, corresponde a un lote de terreno junto con la casa de habitación en el levantada, ubicada en la_carrera 5 A No. 17 A 58 barrio Villa Jardín de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Granada Meta; lote con una área aproximada de 78 metros cuadrados, cuyos linderos corresponden por el NORTE: colinda con el Lote No. 24 de JOSÉ DOMINGO MELO TORRES, en extensión de 13 metros, por el ORIENTE: colinda con el Lote No. 8 y 9 de DORIS SÁNCHEZ ALAPE y EDUARDO ORTIZ, en extensión de 5 y 1 metros respectivamente, por el SUR: colinda con el Lote No. 26 en extensión de 13 metros y por el OCCIDENTE: colinda con la vía pública carrera 5 A, en extensión de 6 metros y encierra;este lote de terreno se distingue con el lote número 25 de la manzana D, con cédula catastral numero 01 00 0264 0003 000, folio de matricula inmobiliaria No. 236- 49747 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martin.
- El predio de los señores BERTILDA VALENCIA OVALLE y SILVANO FORERO CAÑON, corresponde a un lote de terreno junto con la casa de habitación en el levantada, ubicada en la carrera 5 No. 17-43 Barrio Villa Jardín de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Granada (Meta); con un área aproximada de 129,6 metros cuadrados cuyos linderos corresponden por el NORTE: colinda con la vía publica calle 17 en extensión de 16.50 metros, por el ORIENTE: colinda con la vía publica carrera 5, en extensión de 7,30 metros, por el SUR: colinda con el lote No 1 de URBANO URREGO MARTINEZ, en extensión de 16,50 metros y por el OCCIDENTE: colinda con el lote No 3 de MILTON HAROLD ASPRILLA PEREA, en extensión de 7,30 metros y encierra; este lote de terreno se distingue con el lote numero 2 de la manzana A, con cedula catastral No 01 00 0264 003 000, folio de matricula inmobiliaria No 236- 49747 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martin- Meta.
- El predio de la señora LENI ARAMENDEZ LUNA, corresponde a un lote de terreno junto con la casa de habitación en el levantada, ubicada en la carrera 5 No. 17 A 43 Jarrio Villa Jardín, de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Granada Meta, lote de terreno con un área aproximada de 119 metros cuadrados, cuyos linderos corresponden por el NORTE: colinda con el Lote No. 7 de ALBEIRO N. en extensión de 17 metros, por el ORIENTE: colinda con la vía pública carrera 5 A, en extensión de 7 metros, por el SUR: colinda con el Lote No. 5 de OMAIRA CARRILLO, en extensión de 17 metros y por el OCCIDENTE: colinda con el Lote No. 28 de MARIA NERY HERNANDEZ CALVO, en extensión de 6 metros y lote 27 de EDISON LOPEZ OSPINA en 1 metro y encierra; este Lote de terreno se distingue con el lote número 6 de la manzana D, con cédula catastral número 01 00 0264 00003 000, folio de matrícula inmobiliaria No. 236- 49747 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de San Martín
- El predio de la señora LUZ MERY BASTO GUTIERREZ, correspodne a un lote de terreno junto con la casa de habitación

en el levantada, ubicada en la carrera 5 A No. 17 A 24 barrio Villa Jardín, de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Granada (Meta); lote de terreno con un área aproximada de 78 metros cuadrados cuyos linderos son: por el NORTE: colinda con el Lote No. 30 de BRICENIA HERNANDEZ SABOGAL, en extensión de 13 metros, por el ORIENTE: colinda con los Lotes-Nos 3 y 4 de JAIRO MEDINA, en extensión de 6 metros, por el SUR: colinda con el lote No. 32 de VANESSA MARFÍNEZ GIRALDO, en extensión de 13 metros y por el OCCIDENTE: colinda con la vía pública carrera 5 A, en extensión de 6 metros y encierra; este Lote de terreno se distingue con el lote 31 de la manzana D, con cédula catastral número 0264 0003 000; del folio de matrícula inmobiliaria No. 26-49747 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de San Martín meta

- El predio del señor PABLO JAVIER CONTRERAS MEDINA que corresponde a un lote de terreno junto con la casa de habitación en el levantada, ubicada en la carrera 5 A No. 17 C 05 barrio Villa Jardín, de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Granada (Meta); lote de terreno con un área aproximada de 139.50 metros cuadrados cuyos linderos son: por el NORTE: colinda con la vía pública calle 17C, en extensión de 7.50 metros, por el ORIENTE: colinda con la vía pública carrera 5 A, en extensión de 18.60 mts; por el SUR: colinda con con el lote No 21 de Marta Isabel Londoño, en extensión de 7.50mts y por el OCCIDENTE: colinda con el lote No. 23 de OMAIRA SERNA en extensión de 18.3 metros y encierra; este lote de terreno se distingue con el lote No 22 de la manzana E con cédula catastral número 0264 0003 000; del folio de matrícula inmobiliaria No. 26-49747 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de San Martín meta

1.2. Para demostrar los demandantes la posesión regular de los inmuebles relacionados, se apoyan en el medio probatorio idóneo como es la posesión pacífica, tranquila y sin violencia hace cinco (5) años que origina la presunción de dominio que alude el artículo 762 del Código Civil, en donde los demandantes han realizado mejoras, han pagado los impuestos y los han explotado económicamente.

1.3. El señor ABSALON FRANCO LÓPEZ solamente figura como titular del derecho real principal sobre el predio de mayor extensión y sobre el cual se encuentran los inmuebles materia de esta prescripción, mientras que los demandantes siempre han tenido la posesión material.

2. CONTESTACIONES

2.1. El demandado ABSALON FRANCO LÓPEZ pese haberse notificado personalmente de la presente demanda decidió guardar silencio sin que propusiera ninguna excepción.

2.2. El curador ad litem de las personas indeterminadas, estando dentro de la oportunidad legal manifestó desconocer los hechos, en

consecuencia, no se opuso a las pretensiones de la demanda, señaló atenerse a lo que se probara en este asunto y no propuso ninguna excepción.

3. EL FALLO DE INSTANCIA

El *a quo* en audiencia celebrada el día 2 de septiembre de 2020, profirió sentencia negando las pretensiones de la demanda, argumentando que no se dan los requisitos sustanciales adjetivos necesarios del justo título, pues si bien es cierto que se allegaron copia de los contratos de compraventa en los que aparece los demandantes como compradores y el demandado como vendedor, también lo es que ese negocio jurídico no se encuentra protocolizado mediante una escritura pública, por lo que no habiéndose demostrado la idoneidad de la que gozan dichas compraventas no hay lugar a declarar la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio pretendida por los demandantes.

4. EL RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con la anterior decisión, la apoderada de la parte actora presentó recurso de apelación indicando que si existe un justo título que corresponde a un contrato de compraventa en el que no tienen ningún vicio o defecto que haga perder su valor, tampoco se encuentra dentro de los descritos en el artículo 766 del Código Civil, así que teniéndose en cuenta los contratos de compraventa mas la posesión del término de cinco años, se cumplen los presupuestos para que se declare la prescripción extraordinaria de dominio.

CONSIDERACIONES

1. PROBLEMA JURIDICO

¿Se reúnen en el presente asunto, los supuestos de hecho consagrados en las normas jurídicas que establecen el derecho a ser declarado dueño de un bien, en razón de la prescripción ordinaria adquisitiva del dominio?

2. RESPUESTA AL PROBLEMA JURIDICO

2.1. DE LA ACCION DE PRESCRIPCION ORDINARIA DE DOMINIO Y SU REQUISITO DEL JUSTO TITULO.

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 o derechos durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales”*.

A su turno, el artículo 762 del Código Civil, señala que *"La posesión es la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor y dueño", que permite de inmediato distinguir esta institución de la tenencia prevista en el artículo 775 del este ordenamiento, según el cual, es "la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño"*.

La prescripción adquisitiva, o "usucapión", está consagrada por la ley civil como un modo de ganar el dominio de los bienes muebles o inmuebles ajenos, y los demás derechos reales pasibles de adquisición por tal medio, para cuya materialización se requiere la posesión de las cosas sobre las cuales recaen tales derechos, con las condiciones y durante el término requerido por el legislador.

Ahora bien, la jurisprudencia y la doctrina, han sostenido que para usucapir deben aparecer como elementos configurativos de la posesión, el *ánimus* y el *corpus*. El primero es el elemento subjetivo o psíquico de la posesión, el cual debe existir en la persona que ostenta la cosa para sí, sin reconocer dominio ajeno. El segundo (*corpus*) es el elemento físico o material de la posesión consistente en la relación de hecho entre la cosa y su detentor, que demuestre que quien está demandando la pertenencia ha ejercido realmente la posesión del bien que persigue.

El artículo 2527 del Código Civil, establece que la prescripción adquisitiva puede presentar una de dos modalidades la ordinaria o la extraordinaria, la primera que interesa al caso de marras se configura mediante el lleno de los siguientes presupuestos a saber: i) que bien sea susceptible de adquirir por prescripción, ii) que exista una posesión material ininterrumpida con ánimo de señor y dueño sobre la cosa que pretende usucapir (requisito general) y una iii) posesión regular: buena fe y justo título (artículo 762, inciso 1 y 2 del artículo 765 e inciso 2 del artículo 768 del Código Civil).

Con respecto de la buena fe se tiene que la misma es concedida conforme al artículo 768 del C.C como *"la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y otro vicio"*

En cuanto al justo título el cual se deriva de un acto jurídico que implica una propiedad aparente ya que da la impresión de transferencia real del dominio, el mismo debe ser a voces del artículo 765 del Código Civil constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos la ocupación, la accesión y la prescripción, y traslativos, aquellos que por naturaleza sirven para transferir el dominio como la venta, la permuta o la donación.

En materia de prescripción ordinaria, como lo ha considerado la doctrina, el justo título, además de ser de aquellos traslaticios de dominio, debe ser válido eso quiere decir que el respectivo modo adquisitivo de propiedad no se haya incurrido en una causal de nulidad absoluta, ni se encuentre inmerso dentro de aquellos asuntos establecidos en el artículo 766 C.C. y además debe ser solemne por cuanto deben constar mediante escritura pública, aspecto que le otorga la apariencia de que el mismo proviene de quien supuestamente está habilitado para transferir el dominio, lo que en materia inmuebles no podría realizarse a través de un documento privado, condiciones sobre las cuales, la corte ha tenido la oportunidad de referirse, al explicar, que debe entenderse por justo título, sustento de la posesión regular, como *“...aquel constituido conforme a la ley y susceptible de originar la posesión para el cual nace, lo que supone tres requisitos, a saber: a) existencia real y jurídica del título o disposición voluntaria pertinente, pues de lo contrario mal puede hablarse de justeza de un título que no existe. Luego, no habrá justo título cuando no ha habido acto alguno o éste se estima jurídicamente inexistente. b) naturaleza traslativa (vgr. venta, permuta, donación, remate, etc.) o declarativa (vgr. sentencia aprobatoria de partición o división, actos divisorios, etc.) de dominio, porque solo en virtud de estos actos o negocios aparece de manera inequívoca la voluntad de transferir o declarar el derecho en cuya virtud el adquirente adquiere la posesión, aun cuando no adquiera el derecho de propiedad (art.753 C.C.). ... c) justeza del título, esto es, legitimidad, la que presupone, salvo que se trate de título injusto conforme al artículo 766 C.C.”* (Sent. Cas. Civil de 9 de marzo de 1989, reiterada en Sentencia el 19 de diciembre de 2011, expediente 2002 00329).

3. CASO CONCRETO

En el caso de autos, no hay duda que lo pretendido por la parte actora es la declaración de pertenencia por la vía de la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, por lo que habrá de analizarse los presupuestos exigidos por nuestro ordenamiento civil a efectos de establecer si hay lugar declarar la pretendida prescripción.

Frente al presupuesto de si los bienes son susceptibles de adquirir por prescripción, se tiene que los predios objetos de usucapión hacen parte del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N° 236 - 49747 el cual es de propiedad del demandado, por lo que se establece que los mismos se pueden adquirir por prescripción al encontrarse en el comercio humano, es decir hace parte de la esfera de la propiedad privada.

Ahora bien, con respecto a los requisitos de buena fe y justo título, se tiene que los mismos deben ser concurrentes, de modo que faltando alguno de ellos la pretensión se debe negar.

En el caso de autos los demandantes aducen un justo título sobre los predios objeto de usucapión, para lo cual allegan los contratos de compraventa celebrados entre BERTILDA VALENCIA OVALLE y SILVANO FORERO CAÑÓN, LENI ARAMENDEZ LUNA, LUZ MERY BASTO GUTIERREZ y PABLO JAVIER CONTRERAS MEDINA como compradores y ABSALON FRANCO LÓPEZ como vendedor suscritos en su orden, los días 25 de agosto de 2004, 02 de febrero de 2007, 16 de enero de 2007 y el 24 de marzo del 2006. Frente MARÍA DEL CARMEN PARRADO QUIÑONES es de resaltar que quien le vendió el inmueble objeto de usucapión fue la señora OLGA CECILIA ALFEREZ RINCON según contrato de compraventa de posesión y mejoras celebrado el 20 de junio de 2016, quien a su vez le compró dicho predio al demandado el día 20 de junio de 2006.

Frente a lo anterior, estima confusamente la parte recurrente que por el hecho de haber adquirido la posesión material del predio por medio de un contrato de compraventa, ello da lugar a un justo título, pues debe tenerse en cuenta conforme lo dispone el artículo 765 del Código Civil, que el justo título es el traslaticio de dominio y no el traslaticio de la posesión independientemente que esta última se haga bajo la modalidad de venta, en otras palabras el hecho de haber hecho entrega de los inmuebles a los actores una vez que se suscribieron los contratos de compraventa, no puede ser visto como un acto constitutivo de justo título, sino como un acto en el que se evidencia la forma en que entró a poseer el bien, sin que pueda predicarse de tal hecho otro significado como el que pretende otorgarle la parte demandante.

Cabe advertir que cuando se exige el título traslaticio de dominio en el caso de los inmuebles se requiere de la prueba de la escritura pública y no un documento donde se acredite la mera posesión, ya que es indispensable establecer que quien confiere la propiedad o trasfiere del dominio se encuentra habilitado para ello, lo que no sucede en el caso de autos ya que los contratos de compraventa por sí solo no transfieren el dominio simplemente existen obligaciones recíprocas por hacer, así las cosas los demandantes no cuentan con un justo título y por ende, con uno de los presupuestos para que se predique la posesión regular exigida en la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio.

De otro lado, este despacho no hará condena en costas en esta instancia por no aparecer causadas.

Por lo anteriormente expuesto, la **JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE GRANADA (META)**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia del dos (02) de septiembre de dos mil veinte (2020), proferida por el Juzgado Tercero Promiscuo

Municipal de Granada (Meta), para que en su lugar, no condenar en costas en contra de la parte actora dentro del proceso de la referencia, conforme se indicó en la parte considerativa de esta sentencia.

SEGUNDO: Sin condena en costas en esta instancia.

TERCERO: En firme esta providencia **DEVUÉLVASE** el expediente a su despacho de origen.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.

DORIS NAYIBE NAVARRO QUEVEDO

JUEZ

Firmado Por:

Doris Nayibe Navarro Quevedo
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Granada - Meta

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **334bb2dd78c91f44182607718dc479c764f547be28d94b6fddac04e6fb0033de**

Documento generado en 18/11/2021 04:16:42 PM

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