

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá D.C., treinta (30) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Expediente: 2017-0524-01

Procede el Despacho a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida por el Juzgado 81 Civil Municipal de esta ciudad convertido transitoriamente en el Juzgado 63 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple el 16 de junio de 2021, dentro del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones: Actuando a través de apoderada judicial Absalón Peña Moreno formuló demanda de pertenencia contra Ana Inés Ramírez, Guillermo Novoa Ramírez, Ana Puentes Serrano, Marco Aurelio Torres Ávila y las personas indeterminadas que puedan tener algún derecho sobre el predio, solicitando que se declare que el demandante adquirió por prescripción extraordinaria de dominio de vivienda de interés social el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°50C-720849 ubicado en la calle 24 N°1A-61 Este MJ3 de esta ciudad.

2. Causa petendi: Las anteriores súplicas se encuentran amparadas en los hechos que se relacionan a continuación:

2.1. Que el demandante es poseedor real y material hace más de 5 años de la vivienda de interés social ubicada en la Calle 24 N°1A-61 Este MJ3 del barrio La Paz, puesto que la adquirió el 19 de febrero de 2013 por la compra realizada a María del Carmen Torres de Gamba, quien a su vez la obtuvo por la cesión que le hizo su esposo Luis Antonio Gamba Gómez.

2.2. Que desde esa fecha ha venido ejerciendo los actos de señor y dueño en forma tranquila, pacífica e ininterrumpida puesto que ha realizado mejoras al predio consistentes en la construcción de una casa de un piso que tiene 2 habitaciones, baño, cocina, comedor y patio, sumado a que ha cancelado los impuestos y servicios públicos.

3. Actuación Procesal: La demanda correspondió por reparto al Juzgado 81 Civil Municipal de Bogotá quien en auto 17 de julio de 2017 admitió el litigio, ordenando correr traslado a la parte demandada, el emplazamiento de las personas indeterminadas, oficiar a las entidades pertinentes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 375 del CGP y la inscripción de la demanda en el bien objeto de usucapión.

Una vez se realizó el emplazamiento de las personas indeterminadas, en auto de 27 de octubre de 2017 se designó curador *ad-litem* y en proveído de 23 de noviembre de la mencionada anualidad se decretó el emplazamiento de los demandados Ana Inés Ramírez, Guillermo Novoa Ramírez, Ana Puentes Serano y Marco Aurelio Torres Ávila, por lo que una vez se surtió este se nombró curadora, quien se notificó personalmente del auto admisorio y contestó la demanda.

En consecuencia, mediante auto de 27 de febrero de 2020 se fijó fecha para llevar a cabo la inspección judicial, la cual fue reprogramada en providencia de 16 de octubre de 2020 y efectivamente realizada el 15 de diciembre de la mencionada anualidad y por auto de 15 de febrero de 2021 se señaló fecha con la finalidad de celebrar la audiencia de que trata el artículo 372 del CGP, la cual se adelantó el 4 de marzo de esa anualidad, practicándose las pruebas decretadas.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

La señora juez *a-quo*, el 16 de junio de 2021 procedió a dirimir la instancia mediante sentencia en la cual negó las pretensiones de la demanda, comoquiera que tras analizar las pruebas el inmueble fue entregado 8 días después de celebrada la promesa de compraventa, por lo que no se cumple el presupuesto temporal de 5 años para que se dé el fenómeno adquisitivo, si se tiene en cuenta que desde el 27 de febrero de 2013 a la fecha de presentación de la demanda 12 de julio de 2017 solamente habían transcurrido 4 años 3 meses y 16 días.

Precisó que los testigos confirmaron que la llegada del demandante al bien acaeció en 2013 y pese a que en la inspección se verificó el uso exclusivo de la vivienda y que la misma no supera los 135smmv y que se aportaron los recibos de servicios públicos, dichos medios probatorios no pueden determinar el requisito temporal.

Frente a la promesa de compraventa allegada con la demanda se dijo que no era útil para la demostración de los requisitos de la prescripción, ya que ello versa sobre la celebración de un negocio jurídico y la razón por la que el promitente comprador ingresó al predio.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Inconforme con la sentencia, la apoderada judicial del demandante formuló recurso de apelación ante el juez de primera instancia, el cual fue concedido, por lo que se admitió mediante auto de 3 de noviembre de 2021 y con ocasión de la expedición del Decreto 806 de 2020, se dispuso correr traslado a la parte apelante por 5 días con el fin de que allegara la sustentación del recurso de apelación.

La apelante aduce que se cumplieron todos los presupuestos para la adquisición de vivienda de interés social de acuerdo con los términos previstos en el artículo 162 del Código Civil, la ley 9° de 1989, la ley 388 de 1997 y la ley 1955 de 2019, sumado a que se constataron los elementos materiales y subjetivos de la posesión en cabeza del demandante y que el predio objeto de pertenencia no supera los 135 smlv.

En igual sentido, alegó que los testigos Carlos Alfonso Ruíz y María Teresa Borda fueron claros en manifestar que el demandante ejerce la posesión del inmueble, ya que éste lo adquirió el 19 de febrero de 2013 por compra efectuada a María del Carmen Torres de Gamba, quien a su vez lo adquirió de manos de su esposo, por lo que estima que el actor acumula su posesión a la de la señora Torres ejerciéndose ésta desde 1983, configurándose la suma de posesiones para un total de 38 años, ya que Absalón Peña Moreno adquirió la posesión de buena en fe, de quien la venía ejerciendo, sin que se advirtiera vicio de ninguna naturaleza.

Por su parte la curadora de los demandados y personas indeterminadas guardó silencio.

II. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales: para decidir de fondo concurren al proceso en legal forma y no se observa causal de nulidad que sea capaz de invalidar la actuación procesal surtida.

2. Problema Jurídico: Corresponde determinar si se encuentra acreditada la suma de posesiones alegada por la parte actora y si por ello, debe revocarse la decisión de primera instancia.

3. Para abordar la prescripción de una vivienda de interés social, resulta necesario acudir a la regulación del artículo 44 de la Ley 9 de 1989, modificado por el 91 de la Ley 388 de 1997, en la que se encuentra definida como aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, para lo cual, cada Plan Nacional de Desarrollo debe establecer el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a aquellos, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las

características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de los recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado, destinados a los programas de vivienda. En todo caso, dicho precio debe corresponder al valor de la vivienda en el momento de la adjudicación o adquisición.

A su vez, el artículo 51 de la Ley 9 de 1989, señala que a partir del 1° de enero de 1990, el tiempo necesario para la prescripción adquisitiva extraordinaria de viviendas de interés social se reduce a cinco años. Por tanto, además de los elementos constitutivos de la posesión, debe demostrarse que ésta se ejerció de forma ininterrumpida y el valor del inmueble al momento de la adjudicación no debe superar los 135 smlmv.

4. Comoquiera que en el caso que nos ocupa, se invoca suma de posesiones, debe precisarse que dicha figura jurídica se encuentra contemplada en el artículo 778 del Código Civil, cuyo tenor literal reza: *“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”* y para su estructuración, la jurisprudencia ha preceptuado que deben cumplirse las siguientes exigencias:

- a) un título adecuado que sirva de puente o vínculo sustancial entre el antecesor y el sucesor.
- b) que tanto la posesión de antecesor como la del sucesor sean contiguas e ininterrumpidas y
- c) que el bien haya sido entregado, más no despojado o usurpado.

En ese orden de ideas, hay que precisar que, frente al título para la suma de posesiones, la Corte Suprema de Justicia ha enseñado que éste debe contar con idoneidad suficiente para demostrar que la posesión fue convenida, y así indicó: *“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”*¹.

5. En el caso bajo estudio, el demandante alega que la suma de posesiones acaece con la promesa de compraventa del inmueble que este hizo a María del Carmen Torres de Gamba quien a su vez adquirió el bien por la cesión que le hizo su esposo, sin embargo, de acuerdo con la promesa de compraventa la misma versó sobre los derechos de propiedad, dominio y posesión que la prometedora ostentaba sobre el lote de terreno urbano ubicado en la calle 24A 1ª-61 Este MJ3, quien a su vez lo adquirió mediante *“proceso de pertenencia a Luis Antonio Gamba Gómez según*

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia del 5 de julio de 2007.

oficio 260 del 11 de mayo de 2015 del Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá”.

Por ello, una vez analizados los documentos que fueron presentados como títulos de los antecesores, se observa que el que data del 19 de febrero de 2013 no es claro frente al negocio jurídico celebrado, comoquiera que se habla de promesa de *“venta real y material en favor del comprador sobre los derechos de propiedad, dominio y posesión que el vendedor ejerce sobre el inmueble”* sin que se estipule de forma clara e inequívoca la transferencia de los derechos posesorios, que es lo que nos importa en esta *litis*, comoquiera que no es posible inferir que la promitente vendedora se desprendió de la posesión material que tenía sobre el inmueble, para transferírsela al demandante.

Tal situación resulta de vital importancia, puesto que debe establecerse desde qué fecha el antecesor tuvo la supuesta “posesión” del inmueble, ya que en el contrato mediante el cual se transfieren los presuntos derechos posesorios al demandante dicho aspecto no es claro, ahora bien, en tratándose de este fenómeno jurídico el solicitante tiene la carga de demostrar, además, de que existe un vínculo jurídico entre él y su antecesor en virtud del cual adquirió la posesión material, que ambas posesiones son sucesivas e ininterrumpidas, y que quien hizo la transferencia de la posesión también poseyó el bien, frente a ello, la Corte Suprema de Justicia ha señalado que:

“la suma de posesiones y la posesión regular son dos instituciones que, aunque afines, poseen individualidad propia, hasta el punto de que son perfectamente diferenciables. Ciertamente que una y otra preguntan a quienes las invocan, cómo fue que llegó a poseer, si son sucesores, quién su antecesor. Ambos deben justificarlo, mostrando “qué tanto derecho” les permitió entrar en posesión”²

Así las cosas, ya que el demandante pregonaba ser sucesor de la supuesta posesión ejercida por María del Carmen Torres de Gamba, no puede fijarse un lapso temporal en el cual ello ocurrió y tampoco existe medio probatorio alguno que evidencie que dicha persona ejerció actos de señora y dueña sobre el predio objeto del litigio, pues en el contrato ya referido solamente se transfirió la tenencia del bien, no la posesión, sin que se hubiera probado que intervirtió su título, es decir, que en un momento claramente definido hubiera cambiado su condición de tenedor por la de poseedor material inequívoco.

Adicionalmente, es preciso señalar que en el plurievocado documento se aduce que María del Carmen Torres de Gamba adquirió el bien mediante proceso de pertenencia, según oficio 260 de 11 de mayo de 2015 del Juzgado 44 Civil del Circuito de esta ciudad, sin que dicha circunstancia hubiese sido acreditada, más aún si se tiene en cuenta que la escritura data

2 Sala de Casación Civil. Exp. 08001-3103-007-1998-00358-01. M.P. Manuel Isidro Ardila Velásquez

del 2013 y que en el certificado de libertad y tradición no obra la mencionada anotación, comoquiera que en el mismo se menciona una demanda de pertenencia cursante en el Juzgado 3 Civil del Circuito de Bogotá bajo radicado 2010-0119 y los titulares del derecho real de dominio son Ana Ramírez, Guillermo Novoa Ramírez, Ana Puentes Serrano y Marco Aurelio Torres Ávila sin que figure la promitente vendedora.

6. Puestas de este modo las cosas, fácilmente se concluye que tuvo razón la señora juez *a-quo* al negar las pretensiones, comoquiera que no se acreditó el requisito de temporalidad y tampoco se logró probar la suma de posesiones alegada. Por lo discurrido, se concluye que la apelante desacertó y, por ende, se confirmará la sentencia de primera instancia. Además, se le condenará en costas por resultar vencido y estar causadas. Numerales 1 y 8 del art. 365 del CGP.

III.DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado 16 Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia apelada.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia a la parte recurrente. Inclúyase la suma de \$1'000.000,00 M/cte. por concepto de agencias en derecho.

TERCERO: REMITIR el expediente al juzgado de origen. Ofíciense.

NOTIFÍQUESE,

Firmado electrónicamente
CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ

LI

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO - SECRETARIA Bogotá D.C. La providencia anterior se notifica por anotación en el ESTADO ELECTRÓNICO No.34 Fijado el 31 DE MARZO DE 2022 a la hora de las 8:00 A.M. Luis German Arenas Escobar Secretario

Firmado Por:

Claudia Mildred Pinto Martinez

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 016

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: **7a54e88caa6baa4c395342da7108b022aaf80ed07c84bdc90824779ec0bf70cc**

Documento generado en 30/03/2022 11:36:28 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>