

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., trece (13) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

EXPEDIENTE No. 110014003-036-2016-01089-01

ASUNTO A RESOLVER

Encontrándose que dentro del presente asunto, remitido a este estrado en virtud del recurso de apelación presentado por la parte actora en contra de la sentencia proferida en primera instancia por el Juzgado 36 Civil Municipal de esta ciudad, se surtió, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, la etapa de sustentación de los reparos contra la providencia por el censurante, así como su traslado a la contraparte, aunado a esto que no existen pruebas adicionales que practicar en este estadio procesal, procede el despacho a emitir sentencia de segunda instancia desatando la alzada propuesta, previo los siguientes,

ANTECEDENTES:

ESPERANZA CAMACHO GARCÍA, actuando a través de apoderado judicial, formuló demanda verbal en contra de SHIRLEY DEL CARMEN GALVIS TORRES y personas indeterminadas, con el objetivo de que se declarara su dominio pleno y absoluto, por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria, respecto del apartamento 405, inmueble ubicado en la transversal 93 N° 30 – 70, Conjunto Residencial Portal de los Hayuelos de esta ciudad e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1515319.

La demandante basó sus pretensiones en los siguientes hechos: Reseñó que suscribió un contrato de promesa de compraventa, el 3 de noviembre de 2005, con la demandada sobre el predio atrás referido, cuyo precio fue tasado en \$15.630.000, discriminados en \$5.630.000 que se adeudaban a la Corporación de Ahorro y Vivienda Colmena y \$10.000.000, cuyo pago se pactó en 24 cuotas mensuales de \$416.700 cada una. No obstante, adujo que el contrato fue incumplido por parte de la demandada, toda vez que no compareció a su firma conforme se pactó. Así, indicó que acudió a la jurisdicción de paz para que se resolviera el contrato, derivando en que se conciliara la entrega del predio, por su parte, y la devolución de \$21.000.000 por la convocada. Sin embargo, aseguró que ninguna de las partes cumplió el acuerdo, por lo cual asumió un rol de señora y dueña del inmueble desde la fecha de suscripción de la promesa de compraventa, continuando con el pago de la obligación financiera reseñada. Afirmó entonces que el 5 de octubre de 2016 el inmueble fue sometido a una diligencia de entrega por parte del Juzgado 1 Civil Municipal de esta ciudad, quien conocía en ese entonces de un proceso ejecutivo hipotecario sobre el fundo base de la acción y en contra de la aquí encartada. Por tanto, señaló que se opuso a la entrega denunciando la posesión que, aseguró, le asiste, declarando a su vez la presunta mala fe de la demandada al no asumir sus obligaciones financieras sobre el predio. Con todo, indicó que finalmente verificó que esta última

canceló el último instalamento del crédito hipotecario. Empero, arguyó que ha ejercido actos ostensibles de señora y dueña, asumiendo el mantenimiento del predio, así como cancelando las obligaciones que de él surgen.

Radicado el libelo, este fue repartido al Juzgado 36 Civil Municipal de esta ciudad, quien lo admitió mediante auto datado 18 de septiembre de 2017, proveído en el que se ordenó notificar a la demandada para que, dentro de la oportunidad procesal correspondiente, hiciera uso de su derecho de contradicción.

Así, SHIRLEY DEL CARMEN GALVIS TORRES dio contestación a la demanda, argumentando que, contrario a lo comentado por la actora, esta no cumplió con el contrato de promesa de compraventa, toda vez que frente a los pagos que debía hacer a la Corporación de Ahorro y Vivienda Colmena, nunca los hizo, derivando en que los asumiera como lo venía haciendo previamente y, en que, derivado de tal incumplimiento, no acudiera a la cita pactada para formalizar el consenso. Añadió a esto que siempre tuvo la posesión del inmueble base de la acción, y que incluso, en ejercicio de ello, lo arrendó. Sin embargo, aseguró que su arrendatario incumplió con lo pactado, por lo cual, una vez este lo dejó abandonado, la demandante invadió el predio en cuestión, con ayuda de la administradora del conjunto residencial en donde este se ubica. Preciso entonces que no es cierto que la demandante cancelara el crédito hipotecario, tanto así que por la mora se inició el proceso ejecutivo en su contra, que canceló finalmente, en aras de recuperar el inmueble. Afirmó entonces que en la diligencia de secuestro que se surtió sobre el predio no hubo oposición alguna, distinto de lo que relata la accionante. Por lo anterior, aseguró que la demandante solo posee la tenencia del fundo base del proceso, ello a partir de su actual proceder, que consideró como de mala fe y temerario.

En ese orden de ideas, planteó como medio exceptivo el que denominó como “inexistencia absoluta de los requisitos legales y formales en cabeza de la demandante (...)”, fundamentado en que esta última, de conformidad con la norma invocada sobre la que se sustentó la acción, la Ley 1561 de 2012, no probó el cumplimiento de sus requisitos, toda vez que, aunque en la demanda indicó que el inmueble estaba libre de gravámenes, lo cierto es que estos se podían avizorar a simple vista, de acuerdo con lo consignado en su certificado de tradición. Así mismo, especificó que la posesión que pudiera tener la demandante sobre dicho fundo se interrumpió cuando el banco acreedor hipotecario requirió su secuestro. Reiteró entonces que la posesión siempre estuvo en su cabeza, y que cuando se realizó la diligencia de entrega del predio no se presentó oposición alguna, contrario a lo referido por la convocante sobre el particular.

No obstante de lo anterior, el a quo no tuvo en cuenta la contestación de la demanda, toda vez que la comprendió como extemporánea.

Finalmente, una vez fueron emplazadas las personas indeterminadas, fue nombrado un curador ad litem para su representación, quien, al contestar la demanda, no presentó oposición alguna a las pretensiones elevadas por el extremo actor. Sin embargo, tal contestación también fue catalogada como extemporánea por el juzgador de primera instancia.

Durante el decurso procedimental se surtieron las audiencias contempladas en el artículo 15 de la Ley 1561 de 2012 y en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, dictándose en esta última, acaecida el 27 de octubre de 2020, la sentencia vituperada,

mediante la cual se denegaron las pretensiones de la demanda. Ello se fundamentó en que, pese a que en el momento de la práctica de la inspección judicial decretada dentro del decurso, se encontró que la demandante efectivamente sí se reputaba como poseedora del predio base de la acción, tal calidad no surgió en el momento de la suscripción del contrato de promesa de compraventa, toda vez que, según se colige de este, la entrega del predio se dio en mera tenencia, modo que mutaría al de dominio al momento de la suscripción de la escritura pública contentiva del contrato de compraventa, la cual nunca se gestó. En ese orden, la juzgadora de primera instancia consideró que nunca se demostró fecha alguna respecto de la interversión del título, encontrando que esta solo acaeció en el momento de la diligencia de entrega del predio, llevada a cabo dentro del proceso ejecutivo adelantado por el Juzgado 1 Civil Municipal de Ejecución de esta ciudad, la cual se realizó en 2016, siendo que desde ese año, hasta la fecha de interposición de la acción no se contaba con el lapso exigido en la ley para alegar la prescripción adquisitiva de dominio.

La anterior decisión fue apelada por la parte actora, quien fundamentó sus reparos, como se puede vislumbrar en la sustentación del recurso surtida ante este estrado, en que las pruebas aportadas al libelo no fueron valoradas correctamente por el a quo, que, según comentó, debieron ser apreciadas en conjunto, conforme lo ha explicado la Corte Suprema de Justicia. Así las cosas, arguyó que la posesión que, a su juicio, detenta, se configura desde la firma del contrato de promesa de compraventa, el cual fue, según explica, malinterpretado por la juzgadora de primera instancia, quien entendió que la demandante ostentaba, a partir de este, la mera tenencia del predio y no su posesión. Por tanto, razonó que, a partir del clausulado del consenso referido, se pactó expresamente que se entregaría la posesión a la accionante y no como sucede generalmente, es decir, que la entrega se realiza únicamente a título de mera tenencia. Así mismo, argumentó que sí canceló las acreencias hipotecarias y tributarias del predio, ello en atención al rol de señora y dueña que pretendía hacer valer sobre el inmueble. Indicó entonces que el secuestro ordenado por el Juzgado 1 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de esta ciudad fue irregular, y que la entrega a la demandada no se gestó, toda vez que el secuestro designado nunca tuvo la tenencia del fundo, conservando de esa manera la posesión en manos de la convocante.

CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales, requisitos indispensables para regular la formación y desarrollo de la relación jurídico procesal, como son la competencia del juez, demanda en forma, capacidad para ser parte y comparecer al proceso, concurren en este asunto. Aunado a lo anterior, no se observa causal de nulidad que invalide lo hasta ahora actuado.

De la acción invocada.

Como quedara precisado al comienzo de esta providencia, se pretende a través de esta acción, que se declare el pleno dominio en favor de ESPERANZA CAMACHO GARCÍA del predio denominado como “Apartamento 405”, ubicado en el Conjunto Residencial Portal de los Hayuelos, cuya nomenclatura es la transversal 93 N° 30 – 70 de esta ciudad, y cuya identificación registral es la matrícula inmobiliaria número 50C-1515319. Lo anterior, con base en que suscribió inicialmente un contrato de promesa de compraventa de dicho inmueble con su titular de derecho de dominio, la demandada SHIRLEY DEL CARMEN GALVIS TORRES, esto el 3 de noviembre de 2005, el cual fue incumplido, y

sobre el que se constituyó un acuerdo conciliatorio, en aras de la rescisión del consenso, cuyo cumplimiento tampoco se efectuó. De esta manera, la accionante arguyó que detenta la posesión del fundo en cuestión desde la fecha de suscripción del contrato, ejecutando actos de señora y dueña respecto de este, según se pretendió demostrar a través de los medios probatorios anexados junto con el libelo.

Por su parte, aunque la parte demandada contestó la demanda y planteó excepciones de mérito, estas no fueron tenidas en cuenta, amén de su extemporaneidad.

De esta manera, resulta necesario, en aras de comprender de la generación del conflicto suscitado entre las partes, y dispuesto ante este despacho judicial para su resolución, las figuras jurídicas que tienen lugar en el mismo, para posteriormente abordar el caso en específico, sobre el cual, de antemano se advierte que el fallo que lo estudia deberá ser confirmado, como se expondrá a continuación.

Caso concreto

1. In limine, y en atención a lo consignado en los artículos 8 y 11 de la Ley 1561 de 2012, siendo el cuerpo normativo que regula el procedimiento iniciado por la parte actora para la titulación de la posesión material del predio base de este último, se halla que la competencia para dirimir la alzada y, por consiguiente, la segunda instancia del decurso reside, efectivamente, en esta agencia judicial, al ser la superiora del Juzgado 36 Civil Municipal de esta ciudad, quien la remitió por reparto.

2. Así las cosas, inicialmente, es menester definir los presupuestos sobre los que se desarrolla la acción incoada, teniendo en cuenta que el problema jurídico a resolver es determinar si la demandante efectivamente cumplió con los requisitos contemplados en la norma ritual que rige a esta última, en lo que comporta a que su posesión esté acorde con lo preceptuado en esta y, en particular, en lo que respecta a los términos establecidos por la normatividad relacionada frente a la prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria de dominio, según el caso.

En ese orden de ideas, de entrada, debe advertirse de manera diáfana que el proceso contemplado en la Ley 1561 de 2012 es de carácter especial, toda vez que el mismo deriva en una acción de pertenencia sobre inmuebles que constituyan una pequeña entidad económica, la cual no puede superar los 250 salarios mínimos mensuales legales vigentes. Cabe anotar que quien demanda debe demostrar su posesión regular o irregular, por el término de 5 o 10 años (el primero para la prescripción ordinaria y el segundo para la extraordinaria), respectivamente, esto en concordancia con lo planteado en los artículos 2527, 2529 y 2531 del Código Civil, salvo aquellas disposiciones que versan sobre viviendas de interés social, que establecen un lapso de 5 años para su prescripción extraordinaria, según se indica en el artículo 51 de la ley 9 de 1989, modificado por el artículo 94 de la ley 388 de 1997.

Adicional a lo anterior, la citada ley ha estipulado varios requisitos para la titulación de la posesión, esto a través de su artículo 6, entre los cuales se puede enumerar, que el predio a usucapir no tenga el carácter de imprescriptible, que se posea pública, pacífica e ininterrumpidamente durante los lapsos atrás mencionados, que no sea objeto de restitución, en lo que atañe a predios despojados, ni que se encuentra en zonas de alto riesgo, protegidas o de resguardo, entre otros.

Así las cosas, al descender al sub-lite, se halló que los requisitos fueron cabalmente observados, respecto de la admisión de la acción y de su trámite. Por lo contrario, y en virtud de los reparos esbozados por el extremo actor, a quien le fueron adversas las determinaciones adoptadas por el a quo, se encuentra que, respecto del término de prescripción requerido por la ley, el interregno acumulado por la parte actora sobre el fundo báculo del proceso no se halló acorde a este último, por lo cual, como se venía indicando anteriormente, se anuncia que el fallo enervado deberá ser confirmado, de acuerdo con lo que se expondrá a continuación.

3. Primeramente, recuérdese que la prescripción ha sido definida por el Código Civil en su artículo 2512, que versa:

“ARTICULO 2512. <DEFINICION DE PRESCRIPCION>. 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 de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción”.

En este orden, cabe destacar que, en procesos judiciales donde se debate la pertenencia de un bien, es aplicable la prescripción adquisitiva, la cual, a su vez y como ya se dijo anteriormente, se ha subdividido en dos clases, según los lapsos exigidos por la ley acorde con las circunstancias que caractericen cada caso, siendo estas la ordinaria y extraordinaria. Para el efecto, recuérdese que la prescripción adquisitiva ordinaria es aquella en la que, quien la pretende, posee un justo título sobre el predio deseado y goza de buena fe en su posesión. Por otro lado, la prescripción adquisitiva extraordinaria carece de alguno o ambos de estos requisitos, aun cuando la buena fe se presuma¹.

Adicionalmente, para el ejercicio de la prescripción adquisitiva es necesario que concurren dos elementos de importancia capital como lo son el *animus* y el *corpus*. Entiéndase así que el *animus* es el elemento subjetivo de la posesión, el cual implica que quien la ejerce y pretende así la prescripción adquisitiva, se comporte como señor y dueño del bien deseado, agregándose a ello que el *corpus* constituye el elemento material, es decir, “los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre”².

Conceptuado lo anterior, y evidenciando los móviles que fundamentaron la alzada, así como los supuestos fácticos expuestos en la demanda, se entiende de entrada que lo que se pretende ejercer por parte del extremo actor es la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, teniendo en cuenta que a la demandante, por parte del a quo, se le catalogó como mera tenedora del predio, desde un principio, y que, con el paso de los años, intervirtió dicho título en el de poseedora, ejerciendo actos de señora y dueña sobre el predio.

Así las cosas, compréndase la interversión del título de tenedor a poseedor, según lo comenta Velásquez Jaramillo, de la siguiente manera:

¹ Velásquez Jaramillo, Luis Guillermo. Bienes. Ed. Temis. Décimo tercera edición. Pp. 387-391.

² Corte Constitucional. Sentencia T-518 de 2003.

“En principio, la mera tenencia es inmutable y no genera posesión. Si una persona lleva treinta años en un inmueble en calidad de arrendatario pagando el canon, no puede argumentar ese lapso para sustentar una posesión y por sustracción de materia carece de acción para entablar un proceso de declaración de pertenencia. El mero tenedor (arrendatario, usufructuario, usuario depositario, etc.), no obra como señor y dueño; tiene la cosa a nombre o lugar de este.

No obstante lo anterior, el artículo 2531, regla 3ª, permite a un tenedor transformarse en poseedor si no hubiere reconocido dominio en favor del propietario en los últimos diez años y que la posesión carezca de violencia, clandestinidad e interrupción. “Aun tratándose de posesión ejercida por quien recibió el bien a título de mero tenedor, el artículo 2531 de nuestro estatuto civil no autoriza la adquisición del dominio por prescripción extraordinaria si la posesión se ha obtenido mediante la violencia o se ha ejercido con clandestinidad. Por el contrario, en los demás casos, o todos aquellos diferentes del que consagra la regla tercera del artículo 2531 del Código Civil, la violencia o clandestinidad no son óbice para usucapir extraordinariamente”.

En este fenómeno de interversión del título del que se ocupa el numeral 3 del artículo 2531 del Código Civil, el tenedor se transforma con la llegada del *animus* en poseedor. La presunción de mala fe a que se refiere la norma, nada quita y tampoco pone al estado jurídico existente con anterioridad. Para efectos posesorios, la tenencia presume mala fe; una vez transformada o mutada en posesión, la mala fe ha dejado de ser presunción para convertirse en realidad. En otros términos, es la misma mala fe con vestido diferente (posesión), con la diferencia notable de que esta prenda le ofrece la posibilidad de adquirir por prescripción. Así las cosas, el “tenedor mutado o transformado” cargado de mala fe deja de ser tenedor para disfrutar con la misma mala fe de la utilidad posesoria y adquirir por prescripción extraordinaria. Ello conduce a afirmar que la mera tenencia no da la posibilidad de adquirir jamás por prescripción y que, por tanto, no es correcta la afirmación de que la ley esté otorgando a través de esta norma la posibilidad a un tenedor de adquirir el dominio por prescripción. Tanto la posesión regular como la irregular se denomina útiles porque conducen a la adquisición del derecho por prescripción”.

Partiendo de lo anterior, y comprendiendo, según los postulados expuestos por la juzgadora de primera instancia en su sentencia, que la accionante es actualmente poseedora del predio base de la acción, es necesario, para desatar la alzada, establecer en qué momento realizó la interversión de su título de tenedora a poseedora, ello para realizar el cómputo del término que exige la ley para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

4. Con base en lo antedicho, y adentrándose en el caso bajo examen, se evidencia, gracias a las pruebas, y como se ha venido reiterando, que las partes que aquí concurren signaron un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble en cuestión, el 3 de noviembre de 2005. A partir de los medios probatorios aportados al plenario, se comprende entonces que la entrega del predio se realizó a la demandante, previo a la fecha que se pactó para la suscripción de la escritura pública en la que se buscaba plasmar el contrato de compraventa perseguido, y finalmente, fallido.

Es de resaltar entonces, que este tipo de entregas, realizadas en el marco de un contrato de promesa de compraventa, se entienden como llevadas a cabo bajo de la figura de tenencia, toda vez que, con la firma del consenso, se reconoce el señorío del promitente vendedor sobre el fundo comercializado, esto mientras no se realice su tradición, conforme lo dictan las normas que regulan dichos asuntos, es decir, mientras no se constituya el título requerido, esto es, la escritura pública de compraventa, y no se constituya el modo, es decir, se registre debidamente ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

Tal tesis encuentra respaldo en el precedente jurisprudencial erigido por la Corte Suprema de Justicia, el cual describe que:

“Contrario sensu, la promesa de compraventa, per se, envuelve reconocer dominio ajeno, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (titulus), lo que se produce con la tradición (modus), resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión.

El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contratu), en efecto, genera esencialmente (esentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.

No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalia negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión.

(...)

Por consiguiente, cuando los promitentes contratantes anticipando el cumplimiento del contrato prometido, en forma clara, explícita e inequívoca no estipulan expressis verbis en cláusula agregada a propósito la entrega antelada de la posesión de la cosa prometida en compraventa, se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión.

Por fuera de la precedente hipótesis, entregada la cosa a título de mera tenencia, y así siempre se entiende a falta de estipulación expresa anticipatoria de las prestaciones del contrato definitivo posterior sobre la posesión, podrá presentarse la interversión del título y el mero tenedor convertirse en poseedor desconociendo el dominio ajeno con la prueba de actos de señor y dueño (artículo 777, C.C.), en cuyo caso, tal circunstancia, de suyo comporta la inobservancia del vínculo obligatorio preliminar, porque, en virtud del contrato de promesa de compraventa, el promitente comprador contrae la prestación de hacer consistente en celebrar a futuro un contrato definitivo para adquirir la propiedad del dueño, y esto, involucra reconocer como tal al promitente vendedor”³.

Partiendo de los argumentos precitados, los alegatos realizados por la parte actora, consistentes en afirmar que la posesión sobre el predio pretendido en usucapión se configuró a partir de la firma del contrato de promesa de compraventa, quedan completamente desvirtuados, y más en el entendido que en la literalidad del mencionado consenso no se hizo alusión alguna a la entrega en posesión del inmueble, sino que, de conformidad con lo traído a colación, se infiere de tales negocios jurídicos que su entrega, en definitiva, implica la tenencia de los bienes prometidos en venta, mientras no se perfeccione el contrato perseguido.

Con todo, al extrapolar el asunto en discusión, se encuentra que el *quid* de este último reside en la determinación de la fecha de interversión del título que posee la demandante sobre el fundo deseado, iterando una vez más que, según lo comentó la titular del despacho de primera instancia, esta actualmente cuenta con la calidad de poseedora sobre este último.

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 30 de julio de 2010. M.P.: William Namén Vargas.

5. Respecto de la interversión referida, surge de manera diáfana para este despacho que la misma tuvo lugar, como lo menciona el a quo, el 14 de octubre de 2016, es decir, días después de la realización de la diligencia de entrega realizada en virtud de lo actuado en el proceso ejecutivo hipotecario que conoce el Juzgado 1 Civil Municipal de Ejecución, el cual cursó en contra de la aquí demandada, fundamentado en la mora en la que se incurrió frente al crédito hipotecario en donde se otorgó el predio a usucapir como garantía de dicha obligación.

A la par, debe resaltarse que a lo largo del plenario no se logró demostrar que la interversión referida hubiera ocurrido previo a la calenda indicada, aun cuando se alegó, por parte de la actora, que se realizó una oposición a la diligencia de secuestro practicada el 17 de mayo de 2013 por el juzgado atrás citado. Cabe anotar entonces que dicho despacho destaca en sus actuaciones que la mentada oposición no tuvo lugar en ese momento, ni en ocasiones posteriores, desvirtuando las precisiones elevadas por la interesada. Así mismo, tampoco se evidenciaron actuaciones que permitieran deducir que previo a dicha data la demandante ostentara la calidad de poseedora, y que, por tanto, desplegara conductas que denotaran su condición de señora y dueña respecto del inmueble.

Ahora bien, es menester señalar que, de conformidad con lo indicado por el perito experto, quien rindió el dictamen decretado por el a quo respecto de la calidad del inmueble, en lo que refiere a si puede ser catalogado como vivienda de interés social, este efectivamente ostenta tal condición, por lo que habrá de analizarse qué efectos tiene para el proceso, pues para la contabilización de términos de prescripción adquisitiva, resulta necesario remitirse a la Ley 9 de 1989, cuyo artículo 51 reseña:

“Artículo 51º.- A partir del primero (1) de enero de 1990, redúzcase a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

A partir del primero (1) de enero de 1990, redúzcase a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social. Valdrá la posesión acumulada a la fecha establecida en los incisos anteriores”.

Lo primero que hay que advertir, es que no es factible, en virtud del principio de congruencia, emitir una decisión que declare la prescripción corta de vivienda de interés social cuando esta no fue solicitada en la demanda. Pero aun en el evento de considerarse el término más corto de esta, tampoco se reuniría dicho requisito. En efecto, con base en lo antedicho, y teniendo en cuenta que la interversión del título de tenedor a poseedor conlleva la prescripción adquisitiva extraordinaria, en el caso de marras sería obligatorio para decretar esta última, que quien la pretenda acumule al menos 5 años de posesión sobre el predio deseado, ello previo a la interposición de la acción mediante la cual se reclame su pertenencia.

En ese orden de ideas, y discurriendo que la demanda del epígrafe se incoó, según el acta de reparto adjunta, el 4 de noviembre de 2016, se encuentra que, pese a que la demandante, como lo anotó la juzgadora de primera instancia en su fallo, ostenta actualmente la condición de poseedora del fundo a usucapir, no cumple con el lapso exigido por la normatividad para reclamar el dominio del mismo en pertenencia, ya que ni siquiera transcurrió un mes entre la interversión atrás referida, al menos la probada, y la interposición de la acción que aquí se estudia.

Huelga resaltar entonces que, aun partiendo del supuesto en que la demandante hubiera realizado la oposición a la diligencia de secuestro practicada por el Juzgado 1 Civil Municipal de Ejecución de esta ciudad, adelantada en 2013, haciéndose distinguir como poseedora del inmueble en esa época, el tiempo acumulado en ese sentido tampoco hubiera bastado para el éxito de las pretensiones, ya que solo se hubieran detentado 3 años para la prescripción adquisitiva extraordinaria requerida, siendo ese interregno, del todo, insuficiente según la normatividad precitada, tornando de esa manera como improcedentes estas últimas, como lo son, igualmente, en la realidad.

Así las cosas, de conformidad con lo esbozado, la alzada propuesta está abocada a su fracaso.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el fallo de fecha 27 de octubre de 2020, proferido por el Juzgado 36 Civil Municipal de esta ciudad, por lo esbozado en precedencia.

SEGUNDO: En firme, remítanse las presentes diligencias al juzgado de origen para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



SERGIO IVÁN MESA MACÍAS
JUEZ

Firma autógrafa mecánica escaneada
Decreto 491 de 2020, artículo 11.
Providencia notificada por estado No. 125 del 14-dic-2021

CARV