Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

19

JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
Carrera 9 No. 11-45 piso 6° Edificio Virrey – Torre Central.
j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co – Teléfono 2820261

Bogotá D.C. 19 NOV 2020

PROCESO PERTENENCIA RAD. No.11001400300052016002300**1**

Se resuelve el recurso de apelación que el extremo demandante interpuso en contra de la sentencia de fecha 14 de junio de 2019, proferida por el Juzgado 5° Civil Municipal de esta ciudad, por medio de la cual se negaron las pretensiones incoadas frente a la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de interés social impetrada por **Mariyisel Calderón Torres y Marco Antonio Sánchez López** (q.e.p.d.) contra **Guillermo Castellanos Ramos y demás Personas Indeterminadas.**

La apelación de la sentencia censurada se profiere de manera escritural por este Despacho atendiendo la disposición contenida en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 proferido por la Presidencia de la República de Colombia el día 4 de junio de 2020 "*Por el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica*".

1. ANTECEDENTES Y PRETENSIONES

1.1. Se aduce que los señores demandantes tomaron posesión del inmueble ubicado en la Calle 2 A Sur No. 4 A – 22 MJ 3, el cual hace parte de un lote de mayor extensión del Barrio Las Brisas el cual se encuentra debidamente alinderado en la demanda.

1.2. Afirman que el señor **Héctor Tirso Velandia** (q.e.p.d.) para el año 1987 ostentaba la posesión del inmueble por más de 20 años, y que la misma se encuentra respaldada por unas declaraciones extrajuicio protocolizadas mediante escritura pública. Para el año 2013 inician los demandantes la posesión del inmueble ejerciendo actos de señores y dueños, construyendo una casa y unas mejoras que se encuentran registradas. Se afirma que existe una suma de posesiones por la compra de los derechos de posesión al señor **Héctor Tirso Velandia,** siendo la misma de buena fe, de forma pública, pacífica, tranquila, continua y permanente, teniendo como tiempo total aproximadamente 40 años.

1.3. Pretenden que se declare que les pertenece el derecho pleno real y absoluto por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de vivienda interés social el inmueble ubicado en la Calle 2 A Sur No. 4 A – 22 MJ 3 y se ordene la apertura del folio de matrícula.

2. TRAMITE PROCESAL

2.1. Siendo repartida al Juzgado 5° Civil Municipal de esta ciudad la presente demanda se admitió en providencia del 25 de julio de 2016, proveído que se notificó

en debida forma por conducto de curadora ad-lítem al demandado y a los indeterminados contestando la demanda sin presentar oposición a las pretensiones de la misma.

2.2. Por auto del 18 de junio de 2018, se programó fecha para audiencia de que trata el artículo 372 del C.G. del P. tramitación que tuvo ocurrencia el 25 de junio de 2018. El día 16 de julio de 2018 se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento de que trata el artículo 373 *ídem*, evacuándose todas las etapas procesales correspondientes y emitiéndose fallo desfavorable a las pretensiones de la demanda el 14 de junio de 2019, indicando en primera medida que el artículo 762 del Código Civil, define que la "*...La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o 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...*"; teniendo la concurrencia de dos elementos objetivos y subjetivos animus y corpus.

2.3. Aduce que no es suficiente detentar la cosa y ejercer ciertos actos materiales, se hace necesario ejercer actos públicos. Citó además lo prescrito en el artículo 981 del Código Civil, se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho de dominio como el corte de Maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones, sus sementeras y otros de igual significación ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión, en este aspecto ha precisado la doctrina que en principio dependerá de la voluntad de la persona el que haya posesión o tenencia, de modo que si alega la primera, aduciendo la existencia de un título para justificarla, tal ánimo de señor y dueño no solamente debe existir en el fuero interno del poseedor sino que además debe aparecer del título mismo en virtud del cual se detenta.

2.4. Asevera que para los inmuebles de interés social para la época de presentación de la acción se debe acreditar no menos de cinco años de posesión, pero su inicio no puede ser antes del 1 de enero de 1990. Se concluyó en el *sub examine* que los demandantes ocupan el inmueble respecto del cual se suplica la declaración de pertenencia, acreditado con los testimonios y con la inspección judicial, así como que es una vivienda de interés social.

2.5. Advierte que se solicitó una suma de posesiones, la de los demandantes y la del señor Héctor Tirso Velandía, y que si bien la de los primeros se encuentra probada no ocurrió lo mismo respecto de este último, por lo que anuncio que se negaran las pretensiones del libelo. Los testimonios recaudados establecen que conocen a los demandantes y que ellos son los que han realizado mejoras, pero no se advierten actos de señor y dueño del señor Velandía, antiguo poseedor del inmueble, por lo que no hay prueba del señorío, teniéndose que los testimonios no fueron claros y concretos, estableciéndose las circunstancias de modo, tiempo y lugar.

2.6 Frente a las declaraciones extrajuicio las mismas no fueron objeto de ratificación conforme el artículo 222 del C.G. del P., y adicionalmente estas se tornan contradictorias frente a los testigos citados al proceso, en particular en lo referente a la existencia de alguna construcción dentro del predio. Los tres testigos coinciden en afirmar que siempre veían al señor Velandía "parado en la puerta" sin que puede

considerarse que esta situación sea un acto de señor y dueño. En lo que respecta al contrato de promesa de compraventa de derechos de posesión tampoco es útil para probar la posesión desde la fecha que se consigna, pues este solo prueba la existencia de un negocio jurídico, es decir no sirve tampoco para probar la suma de posesiones y se tiene que los demandantes indican que la suya inició en el año 2013, resulta incontestable que para el 2 de mayo de 2016 no se habían completado los cinco años que se exigen para esta clase de asuntos en tratándose de vivienda de interés social, siendo claro que no se puede sumar ninguna otra posesión, por lo que no se logró probar la que presuntamente ostentaba Héctor Tirso Velandía.

3. EL RECURSO DE APELACION

3.1. Inconforme la parte demandante formuló recurso de alzada, el cual fue sustentando en escrito del 19 de junio de 2019, donde se ocupó de referir que el Juez *a quo,* desestimó las pruebas testimoniales recaudadas en donde se ratificaba sobre la posesión real, material, ininterrumpida, quita y pacifica públicamente que ostento el señor Héctor Tirso Velandía desde el año 1987, junto con los demandantes a partir del año 2013, corroborado por las declaraciones allegadas con la demanda las cuales no fueron controvertidas, entendiéndose que fueron aceptadas plenamente por la parte contraria, por lo que probada esta la suma de posesiones en los términos requeridos por la ley para adquirirla con el contrato de Promesa de Compraventa de Cesión de Derechos, por lo que se debe acceder a la prosperidad de las pretensiones.

3.2. Mediante proveído de fecha 5 de agosto de 2020, esta sede judicial dispuso adecuar el trámite del recurso de alzada, conforme las disposiciones contenidas en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, ordenando a la parte apelante sustentar el recurso formulado, so pena de declararlo desierto, requerimiento que fue atendido en tiempo, mediante escrito remitido vía correo electrónico recibido el pasado 11 de agosto del corriente año. La parte no apelante guardo silencio.

3.3. La apoderada judicial del extremo actor, reiteró los argumentos fácticos y jurídicos plasmados en su escrito presentado ante el juzgado de primera instancia, frente a la suma de posesiones que se encuentra probada con la documental recaudada y los testimonios, pruebas estas que no fueron tachadas de falsas dentro de la oportunidad procesal para ello, por lo que reitera nuevamente la solicitud de revocar la sentencia proferida y declarar la prosperidad de la acción incoada.

4. CONSIDERACIONES

En efecto, en el *sub judice*, se determinará si el Juez de primer grado incurrió en un error de hecho en la apreciación del material probatorio y los medios de convicción allegados al proceso, a partir de los cuales encontró que no se acreditaron todos los presupuestos normativos para declarar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de vivienda de interés social en su favor, en particular, la posesión, que la parte demandante alega ostenta sobre el bien objeto del litigio, desde el 28 de febrero de 2013 ello dado que la demandante-recurrente alega que : i) se desestimaron las pruebas testimoniales para acreditar el supuesto de la suma de posesiones real, material, ininterrumpida, quieta y pacífica; ii) que

no se le dio el alcance a la documental – Contrato de Promesa de Compraventa de Cesión de Derechos.

Bajo este orden de presupuestos, conviene recordar en primer lugar, que no se discute en el plenario que el actor pretende que se declare la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-254914, que enlista como de interés social a voces de lo normado en la Ley 9° de 1989 y 388 de 1997, en cuanto, tal como conceptuó el *a quo,* según el avalúo catastral del inmueble (fl. 10 c.1.), el valor comercial del mismo no supera el tope señalado para tales efectos, en cuanto se determinó a partir de dicha documental que para el año 2016 (fecha de presentación de la demanda) la suma de $ 32.897.000,00, inferior a los 135 salarios mínimos establecidos para dicho año.

Sobre dicho tópico se acepta que la prescripción adquisitiva, o "usucapión", está consagrada por nuestra ley civil como un modo de ganar el dominio de los bienes muebles o inmuebles ajenos, y los demás derechos reales adquiribles por tal medio, exige para su materialización del ejercicio de la posesión de las cosas sobre las cuales recaen tales derechos, en las condiciones y durante el término requerido por el legislador; figura que a tono con el artículo 2527 del código civil, puede presentar una de dos modalidades: o bien la ordinaria, cuyo fundamento inmodificable es la posesión regular, extendida por el tiempo que la ley requiere; o la extraordinaria, basada en la posesión irregular, en la cual no se necesita título alguno, presumiéndose de derecho la buena fe, no obstante la falta de un rótulo adquisitivo de dominio.

Igualmente, luce como incontrovertible que para el buen suceso de la prescripción adquisitiva se requiere que en el proceso se haya demostrado la concurrencia de los siguientes requisitos: 1. Posesión material en el usucapiente; 2. Posesión de la cosa por un tiempo no inferior a cinco (5) años, para el caso específico de los bienes inmuebles de intereses social, en que se enmarca el bien objeto del litigio según se expuso, y acorde con el Canon 51 de la Ley 9ª de 1989, reformada por la Ley 388 de 1997. 3. Que ella se haya manifestado de manera pública e ininterrumpida; y 4. Que la cosa o derecho poseído sea susceptible de ganarse por usucapión.

Véase que el Juzgador de primer grado en la sentencia atacada, denegó las pretensiones de la demanda ante la falta de acreditación del cumplimiento de la totalidad de los requisitos descritos, enfatizando en que no se demostró la suma de posesiones alegada en el escrito de demanda, en cuanto de las probanzas recaudadas no es dable determinar que la posesión del señor Héctor Tirso Velandía se entendiera con ánimo de señor y dueño para ser sumada a la que ostentan los demandantes desde el año 2013.

Luego, en punto de discusión, comparte esta juzgadora en segunda instancia, tal criterio esbozado, a partir del cual, no se acreditó la agregación de posesiones. Frente a dicho punto tal como lo expone el tratadista Jaime Arteaga Carvajal, la agregación de posesiones debe reunir tres características vitales: "*que entre las posesiones que se agregan haya un vínculo jurídico que las haga derivar una de otra; que la agregación sea total, esto es, que se unan cualidades y vicios, y que todas sean continuas entre sí y teniendo siempre en cuenta que hacerla o no es*

facultativo del poseedor"[1]. Sea lo primero decir, que la prescripción que se intenta es la extraordinaria de dominio de vivienda de interés social, por lo que el trascurso del tiempo en ejercicio de la posesión debe superar los cinco años, y si lo que pretende la parte actora es adquirir la prescripción del 100% del inmueble, estos no lograron acreditar la agregación alegada, por lo que para interponer la demanda debieron transcurrir a lo sumo 5 años y no 3 años como ocurrió.

Téngase en cuenta que si bien existe documento en el que se evidencia la agregación de posesiones efectuada por el señor Héctor Tirso Velandía (q.e.p.d.) a favor de los aquí demandantes, esa primera posesión no encontró respaldo probatorio como pasa a estudiarse:

Ausencia total de testimonios que legitimen el tiempo de posesión ejercida por el señor Héctor Tirso Velandía.

En el plenario solo se recaudaron testimonios, que no resultan ser *per se* suficientes para ofrecer certeza a esta falladora de las condiciones de señor y dueño ejercidas sobre el inmueble por el poseedor inicial. Y es que precisamente la doctrina ha indicado que el testimonio se erige como la prueba reina de los procesos de pertenencia para acreditar el *"animus"*, sea decir, la convicción de reputarse como dueño ante propios y extraños. Los testimonios no resultan suficientes para demostrar que, quien en un principio ostentaba la calidad de poseedor antes de quienes están invocando la acción, se haya mostrado como dueño ante una colectividad, pues como se dijo arriba en esta providencia, la posesión siempre debe ser pública y no clandestina y derivando de ella verdaderos actos de señor y dueño, puesto téngase que no basta solo con ser visto en el inmueble sino ejercer sobre el mismo comportamientos que lo acrediten como tal, teniéndose que no hay sustento probatorio que lleve a la certeza de determinar que el señor Velandía hubiese ejercido la posesión anterior para que sumada a la que alegan los actores, pudiese completarse el tiempo de cinco años determinado por el legislador para adquirir por la vía de prescripción extraordinaria la vivienda de interés social objeto de este proceso.

De ahí que, previo análisis conjunto de las pruebas recaudadas en el curso de la primera instancia, se concluya por parte de esta sede judicial, que en el *sub examine*, no se encuentre acreditado el evento de la agregación de posesiones y que la valoración efectuada por parte del *a quo,* para arribar a dicha conclusión no se encuentra viciada de yerro alguno, y que las testimoniales practicas no dieron cuenta de los actos de señorío desarrollados por el señor Héctor Tirso Valencia.

Sumado a lo anterior, analizadas las testimoniales rendidas por *José Fabián Arias, Edgar Guzmán Ballesteros y Dora Stella Sánchez Beltrán,* las afirmaciones por éstos esbozadas no son claras, exactas y responsivas, al punto, que no describen de manera concreta en que calidad permaneció e ingresó el señor *Héctor Tirso Velandía,* al bien objeto de debate. Así, al preguntar a los testigos sobre el señor Velandía, los tres coincidieron en afirmar que siempre vieron al señor Tirso Velandía "*parado en la puerta del predio, que fabricaba zapatos y que no había construcción en el lote".*

[1] Jaime Arteaga Carvajal. De los bienes y su dominio. Editorial Facultad de Derecho. 1999. pág. 314.

En lo que respecta al Contrato de Promesa de Compraventa de Cesión de Derechos, que alega la parte actora ser prueba suficiente para la ya mencionada suma de posesiones, téngase que este no constituye título traslaticio de dominio. Al respecto ha señalado la Corte Suprema de Justicia que: "*La promesa de compraventa de inmuebles, desde luego, no tiene, por sí, lo vocación de dar origen, en abstracto, a la tradición del dominio, porque simplemente envuelve obligaciones de hacer y no de dar, como es la de celebrar, en el futuro, el contrato prometido. Se trata, nada más, según lo viene sosteniendo la Corte, de un "convenio preparatorio que impone la obligación de hacer el contrato en otro tiempo"* [2].

Por esto, como en otra ocasión se señaló, la promesa de celebrar un contrato, "en el derecho patrio, no constituye título `originario', ni 'traslaticio' de dominio, de donde -por elemental sustracción de materia- habría que concluir, en estrictez, que -en el lenguaje empleado por el codificador civil- no puede tener el carácter de justo, asumiendo por tal, aquel que da lugar al surgimiento de la obligación de transmitir el derecho en mención, o como lo ha corroborado esta Corporación pacífica y repetidamente, `... la promesa de contrato ...' no es título traslaticio de dominio ...ni es un acto de enajenación que genere obligaciones de dar.[2]

De manera que como la promesa de compraventa no se relaciona con un derecho real, sino con una obligación de hacer, es claro que no puede considerarse como justo título de la posesión regular para la prosperidad de las pretensiones de la demanda, pues, se repite, carece de la vocación de realizar, en abstracto, el modo de la tradición del dominio."

Por lo que a modo de conclusión, bueno es recordar, como se sabe, que el funcionario judicial en los diferentes grados, goza de la prudente autonomía para evaluar todo el caudal probatorio, sin que ello implique, por supuesto, que al abrigo de esa libertad, desconozca la razonabilidad, lógica y coherencia mínima exigibles a la decisión judicial que se controvierte; escrutinio que bajo esos parámetros debe ser respetado y aceptado por la sede que resuelve la apelación, y que en el caso de marras, fue apreciado por el juez de primer grado y ahora en esta segunda instancia, como quedó decantado, a partir de los principios de la sana crítica[3].

Traído hasta aquí el examen de la alzada en su fondo de mérito, con ello se pone en evidencia que la sentencia impugnada habrá de confirmarse, por no encontrarse acreditados todos los requisitos exigidos normativamente para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del bien de interés social demandado, en particular y a decir de los reparos de la parte actora la suma de posesión que ostentaba el señor Héctor Tirso Velandía, amén del Contrato de Promesa de Compraventa de Cesión de Derechos que conforme se expuso originó el derecho alegado, por lo que se torna imprόspera la acción incoada, y por ende las pretensiones de la demanda.

---

[2] Sentencia de marzo 22 de 1979, reiterada el 22 de marzo de 1988. CSJ.

[3] *"método de valoración que impone a los falladores reglas claras y concretas para elaborar sus hipótesis sobre los hechos a partir del uso de razonamientos lógicos, analógicos, tópicos, probabilísticos y de cánones interpretativos adecuados, que constituyen el presupuesto efectivo de la decisión"* Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC-91932017 (11001310303920110010801), Mar.29/17

5. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Tercero (3°) Civil del Circuito de Bogotá,** administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

5.1. CONFIRMAR en todas sus partes la decisión apelada proferida en diligencias del 14 de junio de 2019, por el Juzgado Quinto (5°) Civil Municipal de esta ciudad, en el proceso verbal de la referencia, conforme las razones indicadas en la parte motiva de la presente providencia.

5.2. Sin condena en costas.

5.3. Remítase por Secretaría el expediente al juzgado de origen, dejando las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Juez,

LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ

TBP

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ, D.C.
ESTADO

El auto anterior se notifico por Estado No. 50

de hoy 17 NOV 2020

en (la) secretaría