REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Fusagasugá - Cundinamarca, dieciséis (16) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	Declarativo Verbal de menor cuantía – Pertenencia ordinaria
Demandante:	Jhonny Fabián Campos Tarquino.
Demandados:	Daniel Antonio Gutiérrez Torres, Hermelinda Rodríguez de Gutiérrez y demás personas indeterminadas.
Procedencia:	Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá
Providencia:	Apelación sentencia
Radicado:	2529040003002-**2020-00240-02**

Asunto:

Con fundamento en lo prescrito por los artículos 322, 327 y 373 del C. G. del P., vistos en armonía con el artículo 14 de la Ley 2213 de 2022, por escrito se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia del dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintidós (2022), proferida dentro del referenciado, por el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá, Cundinamarca, para lo cual, se observarán las prescripciones del Artículo 280 del Código General del Proceso.

Sea lo primero, indicar que en atención la disposición del Artículo 279 del Código General del Proceso, el presente fallo no contendrá "*transcripciones o reproducciones de actas, decisiones o conceptos que obren en el expediente…"*, al igual que "*las citas jurisprudenciales y doctrinarias se limitaran a las que sean estrictamente necesarias para la adecuada fundamentación de la providencia…"*

La acción:

Por intermedio de apoderado judicial, se formuló demanda de pertenencia por prescripción ordinaria de dominio a través de apoderado judicial por el señor: Jhonny Fabián Campos Tarquino identificado con la cédula de ciudadanía No 80.064.109 en contra de Daniel Antonio Gutiérrez Torres, identificado con la cédula de ciudadanía No 19.078.788 de Bogotá; Hermelinda Rodríguez de Gutiérrez, identificada con la cédula de ciudadanía No 41.323.011 de Bogotá D.C.; y demás personas indeterminadas.

Como sustento factual de la demanda, se narró por el apoderado del interesado que, Jhonny Fabián Campos Tarquino adquirió la posesión material del inmueble objeto de la litis, desde el 25 de marzo de 2015, mediante contrato de compraventa celebrado con el señor Jorge Peña Piñeros, como representante legal de Makro Vivienda y posterior entrega del mismo que le hiciera su titular inscrito en derecho real de dominio Andrés Giovani Varón Soto el 25 de marzo de ese mismo año, sobre el inmueble ubicado en la calle 24B#4B-02 del Municipio de Fusagasugá, Cundinamarca, con los linderos allí descritos.

Que, el demandante Campos Tarquino hizo un primer negocio, respecto de otro inmueble ubicado en el apartamento 502 torre 2 de multifamiliar Torres del Oriente, con el señor Peña Piñeros y debido a imprevistos en dicha relación contractual, las partes de mutuo acuerdo celebraron un nuevo pacto qué consistió en que el demandante entregara el apartamento 502 de la torre 2 del multifamiliar torres de oriente el parqueadero número 13 y un vehículo Ford Mustang con placas REJ 247 de Soacha bienes transferidos por un valor de 100 millones de pesos de los cuales 85 millones de pesos eran representados por el apartamento con el parqueadero y 15 millones de pesos por el vehículo, a cambio el señor Peña Piñeros hiciera entrega del inmueble objeto de esta litis ubicado en la calle 24# 4B-02identificado con el número 103 de la torre 4 en el conjunto residencial Villa Liliana de Fusagasugá.

Partiendo de la base que el citado inmueble no se encontraba en cabeza del permutante Peña Piñeros en tanto dicho predio se encontraba inscrito con la titularidad de derecho real a favor de Andrés Giovani Barón Soto, en aras de honrar la entrega del inmueble, Peña Piñeros envió autorización a la administración del conjunto Villa Liliana el 25/03/2015 y a partir de esa fecha se permitía al demandante ingresar y ocupar como propietario el apartamento 103 de la torre 4, configurándose los elementos de la posesión como son el ánimo y el corpus.

Que Jorge Peña Piñeros, no cumplió con la firma de la escritura pública en la fecha señalada, por cuanto el bien estaba gravado con hipoteca a favor de Davivienda, de manera que se recibió una nueva propuesta de entregar un apartamento en el barrio Balmoral de este municipio y es así como se realiza una permuta de bienes inmuebles el 07/06/2018 donde él le firmaría la escritura sobre el apartamento 302 con el parqueadero número 12 con un área de 65 m 2 y que hacen parte del multifamiliar el Nogal llevando nuevamente a su representado a un engaño pues se prometió por parte del señor Jorge Peña Piñeros la transmisión del derecho real a más tardar el 30/11/2018 hecho que nunca se cumplió.

Se indica igualmente que el señor Johnny Fabián Campos Tarquino en el parágrafo de la cláusula cuarta del contrato firmado el 07/06/2018 dejó establecido que se autorizaría al primer permutante para realizar cualquier tipo de negociación cuando se hiciera la entrega real y material del inmueble, es decir que el señor Peña Piñeros podría ser cualquier tipo de negociación pero solo cuando le hicieran entrega al demandante del supuesto apartamento 302 del

multifamiliar el Nogal y no antes de cumplirse esta condición, hecho que demuestra que el señor Campos Tarquino nunca realizó la entrega de la posesión del inmueble conservándola en forma pacífica, quieta ininterrumpida desde el 25 de marzo de 2015.

Al no darse la condición anterior el demandante continuó viviendo en el apartamento objeto de prescripción ejerciendo actos de señor y dueño ha realizado mejoras como la instalación de la cocina integral puertas interiores del apartamento los closets de las habitaciones el calentador de paso a gas pintura y mantenimiento total del inmueble durante todo el tiempo que lo ha habitado instaló con su propio dinero el gas domiciliario y nunca ha hecho entrega física y material del inmueble a ninguna persona.

Se indica también en el libelo genitor, que para el año 2019 exactamente, el día 10 de julio, el señor Andrés Giovani Varón Soto vendió el inmueble sin que jamás lo hubiera ocupado y tampoco ha ejercido en calidad de propietario del mismo.

Que, a Campos Tarquino, en la administración lo reconocen como propietario del apartamento 103 de la torre 4 y es a quien le han entregado las constancias de paz y salvo de los pagos realizados por concepto de administración del inmueble siendo así, que allí lo tienen como propietario y además ha ocupado cargos en el consejo de administración cargos que, solo son a los propietarios.

Que Johnny Fabián Campos Tarquino es poseedor de buena fe y con justo título y por tal razón, puede solicitar la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio sobre el inmueble involucrado en el litigio.

<u>Trámite de la primera instancia:</u>

La demanda, fue admitida por auto del 24 de noviembre de 2020; allí se ordenó notificar a los demandados, el emplazamiento de las personas indeterminadas que se creyesen con derecho sobre el bien objeto de la demanda y se adoptaron decisiones complementarias, y se ordenó inscribir la demanda.

Por su parte, la parte demandada se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones y formuló excepciones de mérito que denominó inepta demanda ya que no se cumple el requisito del tiempo como tampoco para demandar a mis representados, legitimación en la causa y la innominada demandada, los indeterminados fueron debidamente emplazados y representados por curador ad litem quien, en oportunidad, no contestó la demanda.

Cumplidos as etapas de la audiencia señaladas ene artículo 372, se dictó el sentido del fallo en audiencia del Art. 373 y se dispuso a proferir sentencia escrita, anunciando en sentido del fallo en aquella.

La sentencia de primera instancia:

La instancia terminó con sentencia del 16 de diciembre de 2022, que declaró prospera la excepción de inepta demanda, sustentada en la ausencia de falta de justo título y, en consecuencia, denegó las pretensiones de la demanda, ordenando el levantamiento de la inscripción de la demanda, condenado en costas a la parte actora y en favor del extremo demandado, entre otras.

Para así decidir, la juzgadora de primer grado comenzó por verificar la concurrencia de los presupuestos procesales, cumplido lo cual, se adentró en el fondo del asunto, para señalar que la parte actora, no logró acreditar el justo título, ya que para prescribir por la vía ordinaria se requiere acreditar un justo título, además haber poseído un inmueble por espacio de 5 años y 3 años si se trata de muebles. (Artículo 2529 del Código Civil, modificado por la ley 791 de 2022) en tanto el demandante pretende se tenga como título propio para reunir el requisito, la promesa de contrato de compraventa suscrito por aquel y el señor Jorge Peña Piñeros (ver hojas 6 y 7, documento número 001 del expediente digital); la misma no se erige como un justo título, por no contener las características para ser un título constitutivo traslaticio de dominio.

De manera que consideró que el titulo señalado como justo, devenía de una promesa de compraventa, siendo esta un mero acto preparatorio y, para efecto, apoyó sus consideraciones en jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, para de esa manera, abrir paso a la prosperidad de la excepción de inepta demanda formulada por el extremo demandado, ya que no se cumplió con el requisito del tiempo, tampoco para demandar.

Los Motivos de apelación:

Conforme a lo previsto en los Artículos 320 y 328 del Código General del Proceso, la sentencia apelada será examinada "únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante. De ahí que este funcionario en sede de alzada se pronunciará solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante.

El apoderado judicial del extremo demandante, señaló su inconformidad con la decisión confutada, con los siguientes reparos:

> *i) la sentencia recurrida, se limitó, al estudio de uno de los dos elementos de la prescripción ordinaria alegada en la demanda como lo es el "Justo Titulo", dejando sin estudio el elemento esencial, como lo es el "Subjetivo", es decir, la posesión ejercida por el demandante sobre el bien a usucapir, y el tiempo de la misma junto con las mejoras que ha realizado sobre el inmueble objeto prescripción circunstancias probadas en el curso del proceso;*

ii) la sentencia solo estudio un elemento de la prescripción ordinaria alegada como lo es el "Justo Titulo", lo hizo interpretando de manera contraria la jurisprudencia que sobre el tema ha esgrimido la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, desde el año 2007, cuando cambio o rectifico tal posición, al considerar que cualquier documento entre ellos la promesa de compraventa es apto para invocarlo como justo título para reclamar la posesión sobre los bienes raíces o inmuebles. Por el contrario, la decisión emitida esta edificada, en decisiones y, consideraciones, anteriores a la jurisprudencia.

iii) la decisión recurrida, es incongruente en tanto, la parte pasiva formuló la excepción de "inepta demanda por no cumplir el requisito del tiempo...", y la parte resolutiva declaró prospera dicha excepción sustentada en la ausencia de justo título. Por lo que, en su sentir, dicha exceptiva es previa al tenor del numeral 5º del artículo 100 del C.G.P, por lo que, el Despacho confutado, debió resolverla como previa, de manera que la Juzgadora, extralimitó su función, fallando de manera "extra petita", es decir "fuera de lo pedido", porque una cosa es que el demandado excepcionó inepta demanda por falta del "tiempo" para prescribir", y otra cosa, es fallar la inepta demanda por carencia de justo título, como lo hizo, en tanto, lo ultra y extra petita, solo es permitido en asuntos de familia al tenor del artículo 281del C.G.P.

iv) Falta de Pronunciamiento sobre el Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado sobre el mismo predio objeto de usucapión ello por cuanto, el proceso se abordó la situación de un contrato de arrendamiento que conllevo a la restitución de inmueble arrendado sobre este mismo bien objeto de la prescripción, adelantado por el mismo juzgado confutado.

Advirtiendo el juzgado en la diligencia de inspección judicial, dictamen pericial y testimonios que quien ocupa el inmueble es el demandante Jhonny Fabian Campos Tarquino, sin embargo, hizo pronunciamiento al respecto advirtiendo la inexistencia del arrendatario al que se le ordenará la entrega del bien a Jorge Peña Piñeros que fungió como testigo de la parte demandada este asunto situación que no fue analizada por el despacho para efecto de la ilegalidad de este proceso evitándose así un supuesto fraude procesal.

Del escrito de apelación y de su sustentación ante esta instancia, la parte no recurrente, se opuso a los argumentos esgrimidos por el apelante, fundado en la carencia de justo título.

Consideraciones:

Se encuentran presentes los presupuestos procesales, y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida, ni impedimento alguno para proferir la decisión de fondo que en derecho corresponda.

Existe legitimación de los contendientes, pues de un lado, ejerce la acción prescriptiva de dominio el señor Jhonny Fabián Campos Tarquino quien aduce haber usucapido el bien, con ánimo de y señor y dueño, con justo título por el término que la ley exige para esta clase de posesiones, sin el reconocimiento de dominio en otra persona, contra los propietarios del derecho real inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria del bien en conflicto.

La censura, se contrae, a una presunta falta de estudio de las pretensiones de la demanda, con la finalidad de que, se señalará que el señor Campos Tarquino, es poseedor de buena fe; dolerse porque en su sentir la a quo, falló más allá de lo pedido en las excepciones y tramitar por la vía de la excepción de fondo una excepción de forma y en virtud de la posesión ejercida por el demandante, y por último por cuanto la juez de primera instancia, no realizó pronunciamiento frente al posible fraude procesal con un inquilino inexiste en el predio objeto de usucapión para ordenar la entrega a quien le vendiera el predio, y pretende recuperarlo de forma fraudulenta, olvidando que para hacer la escritura pública ya omitió sanear los vicios que impedían la venta prometida.

Luego, el problema jurídico que plantea la alzada, se centra en determinar si:
Si, ¿el fallo de primera instancia incurrió en las falencias anotadas por el apelante? En consecuencia, la sentencia debe ser modificada o, si, por el contrario, los argumentos esgrimidos por el inconforme no tienen la fuerza suficiente para arribar a una conclusión distinta de la confirmación de la sentencia apelada.

Resulta necesario traer a colación que los elementos que estructuran la usucapión ordinaria deprecada el demandante, en punto que señala la primera instancia, no hizo un análisis de todos los elementos que configuran esta clase de usucapión.

De manera que, sea lo primero señalar los elementos estructurales, que de vieja data se encuentran decantados y deben ser concurrentes, es decir, a falta de uno de ellos, no es posible usucapir un bien por el trámite de la pertenencia.

En esa dirección, corresponde precisar, que la prescripción ordinaria se caracteriza porque, quien la alega ha ejercido una posesión regular sobre un bien exhibiendo un justo título, posesión regular que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque esta no subsista después de la adquisición". "*Para que el poseedor sea regular debe, fuera de tener un justo título, estar convencido de que ninguna otra persona es dueña de la cosa o de una parte de la cosa que el posee, y estar tranquilo respecto del derecho y de la capacidad y facultad de la persona o personas con quienes ha contratado*".

Según el código civil la tradición del dominio de los bienes raíces se efectúa por el registro, nadie puede adquirir su posesión sino por tal medio y no sea inscrita mientras la inscripción no sea cancelada. El mismo código define la posesión como un hecho y dispone sea

establecida por actos significativos de dominio. Distingue entre la Inscrita como signo de haberse transferido el dominio de los bienes raíces y la Material que se adquiere por actos reales y se pierde desde que otra persona se apodera de la cosa con ánimo de hacerla suya. En este último sentido es visible y tangible. Un hecho y no un mero derecho. Algo que permite al propietario el ejercicio de su dominio. Y como esta situación corresponde ordinariamente al dueño, es natural ver a este en el poseedor es reputado dueño. En el artículo 762, inciso 2, poseedor es el tenedor de la cosa que se conduce con respecto a ella como lo hace el propietario, es decir, usando, gozando y disponiendo. Si así no fuera, el dueño inscrito del inmueble, cuya inscripción no ha sido cancelada, se hallaría en imposibilidad de promover acción reivindicatoria contra el ocupante que sin título inscrito desconoce su derecho, y dejaría de ser cierto que la acción de dominio corresponde al dueño de una cosa singular, de que no está en posesión para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela.

Para que, el poseedor sea regular debe, fuera de tener un justo título estar convencido de que ninguna otra persona es dueña de la cosa que posee, y estar tranquilo respecto del derecho y de la capacidad y facultad de la persona o personas con quienes ha contratado. Un justo error en materia de hecho no se opone a la buena fe. Pero en el caso del pleito seria in jurídico admitir esa convicción esa tranquilidad y esa justicia, aunque el comprador haya obrado en dolo, porque cualquier individuo cuidadoso hubiera consultado las hijuelas que se citan en la escritura de mandato incorporada en la compraventa. Por tanto, en este caso, de acuerdo a la posesión que el demandante ostenta en el predio objeto de esta demanda, la juez no hizo referencia alguna a este atributo del dominio, pues claro es, como lo dijo el apelante, que solo cimentó su decisión en la ausencia del justo título, pero nada advirtió con respecto a la posesión que adujo tener el demandante en el predio y esto por lo siguiente:

De la revisión de la documental con que fue presentada la demanda, se desprende que si bien es cierto como lo indicó la a-quo, la promesa de compraventa no puede ser justo título, ello varia en cuanto al estrato y categoría del municipio, en este caso, la promesa de compraventa fue admitida por la legislación, aunque la jurisprudencia ha sido muy discreta al respecto, se advierte que, con la entrada en vigencia de la ley 1183 de 2008, el justo título, fue desnaturalizado, esto en el sentido de que dicha normatividad, admitió a la promesa de compraventa como un título aparente:

Artículo 3º Título aparente:
"Se tendrán, entre otros, como títulos aparentes para la inscripción de la declaración de posesión regular:
1. La promesa de compraventa cuando esta haya dado origen a la entrega del inmueble.
2. La adquisición de mejoras o de derechos y acciones sobre el inmueble, sea por instrumento público o privado.
Artículo 4°. Prueba de la posesión material. La posesión material deberá probarse en la forma establecida en el artículo 981 del Código Civil y además se podrá acreditar con la prueba del pago

de los impuestos, contribuciones y valorizaciones de carácter distrital, municipal o departamental".

Lo anterior en casos específicos, es decir, la ley solo admitió esta regla para los municipios con categoría uno o dos, siendo Fusagasugá, un municipio de categoría dos además de ello el bien objeto de posesión, deberá estar dentro de los bienes de interés social es decir ser estrato 1 o 2.

Ahora bien, en la presente demanda el demandante, demostró cumplidos estos requisitos a excepción de la inscripción de la posesión en el folio de matrícula inmobiliaria, luego, el razonamiento de la juez confutada no fue tan desacertado, pues el demandante no acreditó título precario, (justo título) para así hacer valer su promesa de compraventa, no obstante, demostró ejercer la posesión del bien objeto de esta demanda, desde el momento en que se le hizo entrega de la posesión en la promesa de compraventa y el consecuente ingreso al inmueble por parte del señor Giovanni Varón Soto, quien fungía para el momento como propietario inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No 157-124141 y quien lo presentó en la administración como nuevo propietario, llevando a la convicción del aquí demandante Campos Tarquino, de ser el señor y dueño del inmueble es decir, desde el momento posterior a la firma de la promesa de compraventa, el señor Jhony Fabian Campos Tarquino, interiorizó el animus, de dueño y señor y, así mantuvo tal convicción durante su permanencia en el inmueble, pues de ello no hay asomo de duda; ahora, cuando se observa la diligencia de inspección judicial al inmueble del Conjunto Villa Liliana ubicado en la Calle 24 B 4 B -02 Torre 4 Apto 103, situación que no fue desmentida en ningún momento de la diligencia, ya que el ingreso al predio fue por cuenta del señor Campos Tarquino; en el interrogatorio que en dicha diligencia de inspección hizo el Despacho apelado, el perito fue conteste, durante el interrogatorio que hizo la juez, al señalar que el aquí demandante, fue la persona que atendió la práctica de la experticia, quien lo condujo al lugar, que en el predio se encontraba la esposa del demandante y sus dos hijos, misma situación que se advirtió en la prenombrada diligencia de inspección judicial.

Igualmente, el perito designado señor Francisco Penagos Pastrana, dio cuenta que, el predio fue objeto de mejoras que, contaba con servicios públicos todos a nombre de Cootradecun y que, además, la vetustez del inmueble corresponde aproximadamente a 8 años; que se encontraba en buen estado de conservación.

En ese orden, si bien puede apreciarse que el predio corresponde a aquellos de interés social, ya que de ello da cuenta el certificado de tradición 157-124141 que en la casilla de dirección del inmueble dice:

DIRECCION INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
*1(CALLE 24 #4B-02 APTO103 TORRE 4 CONJ. CERR.VILLA LILIANA (**V.I.S.)***

el aquí demandante señor Campos Tarquino, podía usucapir el bien de forma ordinaria, claro, si éste hubiese inscrito la posesión en el folio inmobiliario tal como lo preceptúa la ley 1183 de 2008 o de forma extraordinaria, ya que se trata de un bien de interés social y para ello, la ley prescribe la adquisición del dominio de forma extraordinaria para bienes V.I.S. a los cinco años, tiempo que se cumplió conforme la documental adosada con la demanda, el 24 de marzo de 2020, como quiera que, recibió de manos del señor Andrés Giovanni Varón Soto y por disposición del señor Jorge Peña Piñeros, el 25 de marzo de 2015 y para la fecha en que formuló la demanda, es decir el 30 de septiembre de 2020, ya contaba con el tiempo para prescribir adquisitivamente por la vía de la pertenencia extraordinaria para vivienda de interés social pues su permanencia en el bien fue de 5 años 6 meses; residió todo ese tiempo en el bien, requisito indispensable para esta clase de pertenencias, es reconocido como propietario por la administración y condóminos del conjunto Villa Liliana, por el personal de vigilancia que dio cuenta de ello al momento de la diligencia de inspección judicial y hasta por el mismo señor Peña Piñeros, quien dijo que le había vendido nuevamente el inmueble; los testimonios traídos por el demandante, fueron contestes frente al tiempo y forma de la posesión ejercida por el demandante, realizó los actos propios de señor y dueño, como hacer mejoras, pagar servicios, administración, e impuestos, aunado a que, su ingreso al inmueble fue de buena fe ya que, la mala fe no fue demostrada por los demandados en el trámite de la primera instancia y, además de todo lo anterior, la inscripción del derecho de dominio de los demandados fue posterior a la posesión, tal como da cuenta el certificado de tradición inmobiliaria del predio.

Por ende, en sentir de esta sede judicial, le asiste razón al apelante, no obstante advertir que a la hora de tomar una decisión frente a la demanda que debía presentar el extremo activo, se optó por una pertenencia ordinaria, sin que se acreditara la inscripción de la posesión para de esa manera exhibir un título precario que le daba el derecho a usucapir el predio por la vía de la prescripción ordinaria con un lapso de tres años, por ello, la decisión atacada en este sentido será analizada por las siguientes razones:

No cabe duda que, para adquirir un bien catalogado como «*vivienda de interés social*», es necesario que acredite que el bien del cual se considera poseedor tiene las características fijadas en la ley para estar comprendido dentro de esa especie de solución habitacional, y que ha ejercido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida durante el término previsto en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, es decir, por tres años, lapso que corresponde a la ordinaria.

Se advierte que conforme lo peticionado por la parte actora, la usucapión pretendida es la ordinaria acreditando para ello el justo título, la acreditación de que ha ejercido sobre él una posesión regular, esto es, emanada de un "justo título" constitutivo o traslaticio- y adquirida de buena fe (art. 764 C.C.), por el tiempo que reclaman las leyes, que para el caso de los bienes inmuebles de interés social o VIS es de tres años, a partir de la ley 791/02.

A qui las comillas en donde empiezan ? tratándose de vivienda VIS, debe aplicarse lo consignado en el artículo 44 de la ley 9ª de 1989 literal c), esto es, que su valor debe ser inferior o igual a 135 salarios mínimos legales mensuales, todo ello para la época en que se presentó el libelo genitor, y como quiera que para el año 2020 -fecha de presentación de la demanda- el salario mínimo legal mensual era de $872.802..oo, el valor de la vivienda de interés social debía ser inferior a 135 SMLMV; una sencilla operación aritmética nos permite determinar que califican como tales, aquellas cuyo valor era inferior a $117.828.870.00'» (se destaca) y el avaluó catastral del inmueble corresponde a 44.732.000.00 muy inferior al precio fijado como máximo.

Ahora, la usucapión, como modo originario de hacerse al dominio de las cosas ajenas (art. 765 C.C.), se configura por los hechos, es decir, cuando se cumplen los requisitos propios que la estructuran, independientemente de que, el poseedor haya o no demandado su reconocimiento, o de que se hubiere resuelto favorablemente su solicitud, mediante sentencia judicial en firme, providencia ésta que, es meramente declarativa de haber operado la adquisición.

Es decir, el detentador de la cosa con ánimo de señor y dueño se vuelve su propietario, apenas cumple los requisitos legales necesarios para ello, que para el caso de la prescripción ordinaria que es la que interesa en este asunto, cuando el bien esta en el comercio y es poseído sin violencia, clandestinidad o interrupción por el tiempo fijado en la ley (Art. 2518 Código Civil) lo que acontece, es que, el poseedor pasa a ser un propietario consumado.

Ahora frente al tema de debate, tanto en la primera instancia, como en los argumentos que sustentan la apelación, a saber, el justo título derivado de una promesa de compraventa de "cosa ajena", pues, fue a partir de negarle esa característica al contrato celebrado entre los señores Peña Piñeros y Campos Tarquino, que la juez de primer grado frustró la pretensión de pertenencia. No fue cuestión de que el titulo adosado como lo es la promesa de compraventa como se argumentó en el escrito de sustentación del recurso, sino de la configuración misma de la posesión regular. Es decir, en el caso bajo análisis, el señor Peña Piñeros, vendió a través de una promesa de compraventa, el bien objeto de usucapión, siendo propietario inscrito una persona distinta a él y, prometiendo suscribir la escritura, cuando este propietario inscrito señor Andrés Giovany Varón Soto, cancelara la hipoteca que recaía sobre el bien prometido, lo cual fue confirmado en el decurso de la evacuación de pruebas por ambos sujetos, Peña Piñeros y Varón Soto, pues el primero, señaló como propietario a Campos Tarquino, todo el tiempo tanto que, manifestó que: "me vendió nuevamente el inmueble y por eso suscribí un contrato de arrendamiento con los nuevos propietarios a quien también les había vendido el inmueble de Villa Liliana" olvidando el negocio anterior, bajo el pretexto de que había cambiado ese inmueble por otro, que al final tampoco entregó y es cierto, el señor Campos Tarquino de buena fe adquirió el inmueble ubicado en el conjunto VILLA LILIANA del municipio de Fusagasugá, por parte del Constructor del conjunto señor Peña Piñeros y para que el comprador pudiera ingresar al predio, Peña Piñeros, le solicitó al propietario inscrito Varón Soto, que le

expidiera autorización de ingreso como propietario, afirmación que fue corroborada en el estrado judicial apelado de manera que: "**se evidenció un negocio jurídico celebrado con el poseedor anterior que en sí mismo, resulta idóneo para transmitir ulteriormente la propiedad, de manera tal que el adquiriente, señor Campos Tarquino entra a ejercer la posesión a título de propietario"** En tal sentido la Corte Suprema de Justicia puntualizó: "*lo que realmente acótense con el justo título, es que, la ley sabedora como está de que el poseedor no se ha hecho al dominio por razones puramente jurídicas, no desea extremar su rigor y viene entonces en pos de quien tenía razones creíbles para pasar por propietario, sin serlo, permitiéndole la posibilidad de una prescripción más generosa en cuanto a su duración; para decirlo de una vez, es esta otra de las ocasiones en que la Ley mira con buen favor las situaciones que crea la apariencia , pues fundada como puede estar la falibilidad humana, se cuida de calificarla como infértil del todo. Le atribuye uno que otro efecto jurídico, más o menos importante: en la de ahora se patentiza con la dulcedumbre con que la ley mira a este poseedor, distinguiéndolo del de posesión simple, esto es carente de justo título*"[1]

Es por esa razón que, desde memorables tiempos, el máximo Órgano Civil, ha sostenido que, *"la venta real, aunque lo sea de cosa ajena, es justo título posesorio"*[2] Al fin de cuentas si el vendedor, no llegó a la titularidad del derecho real, fue por una falla jurídica, como aparece cuando se descubre como en este caso que, el antecesor, pese a toda la apariencia, no era dueño de lo que si quería transmitir. Así que el Adquirente, en vez de dueño como se le propuso, reducido quedó a la condición de poseedor, pero eso sí, tal como lo dijo la jurisprudencia arriba señalada, no como uno cualquiera. No cabe duda que, Campos Tarquino es un poseedor regular, que estuvo a punto de ser dueño, por ende, *"cuando se descubre que al adquirente le hace una mala pasada la apariencia, la ley es indulgente, lo que se patentiza en un poseedor con justo título por la dulcedumbre con que la Ley mira a ese poseedor, diferenciándolo del poseedor mondo y lirondo, esto es carente de justo título o poseedor natural*[3]".

De manera que, contrario a lo señalado por la a quo, el contrato de compraventa que celebraron Jorge Peña Piñeros y Jhonny Fabian Campos Tarquino, en relación con el bien ubicado en la Calle 24 No. 4B-02 Torre 4 Apartamento 103 del Conjunto Cerrado Villa Liliana e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 157-124141 del a ORIPP de Fusagasugá, sirve como justo título para que éste lo adquiera por prescripción ordinaria, amén de haber demostrado el ejercicio de la posesión material, ya que ha habitado el predio junto con su familia desde el año 2015, ha hecho parte del Consejo de Administración del citado conjunto en calidad de propietario, ha realizado mejoras, pagado servicios públicos, impuestos y administración, celebrando inclusive acuerdos de pago con la misma, tal y como lo enunciaron los habitantes residentes y trabajadores del Conjunto en la audiencia de instrucción, y, con la misma aseveración

---

[1] Cas. civ. 4 de julio de 2002; exp. 7187

[2] Sentencia de 27 de febrero de 1962; G.J. XCVIII, pág. 52; Cfme.: cas. civ. de 20 de mayo de 1936; 12 de julio de 1944 y 7 de septiembre de 1995; G.J. XLIII, LVII, CXIII y CXIV.

[3] Cas. civ. de 5 de julio de 2007; Exp.: 00358-01

de Peña Piñeros y Varón Soto. Último sujeto que, mediante una comunicación al citado conjunto comunicó a la Administración del Conjunto Cerrado Villa Liliana que, el señor Campos Tarquino es el nuevo propietario.

Ahora, frente a la restitución que se inició, por el inmueble objeto de esta demanda, en el cual se demandó a Jorge Peña Piñeros, sujeto que nunca ha habitado el bien objeto de esta demanda, es decir, el apartamento 103 de la Torre 4 Carrera 24 B # 4 B 02 Conjunto residencial Villa Liliana, tal como el mismo lo señaló en el testimonio vertido en la audiencia de que trata el Artículo 373 del CGP, se tiene que el contrato de arrendamiento carece de bases, pues como se dijo en precedencia y se demostró en el curso del proceso, que el aquí demandante Campos Tarquino, ha habitado el inmueble junto con su familia desde el 25 de marzo de 2015 y en la diligencia de inspección judicial celebrada el 28 de septiembre de 2022, se observó que era Campos Tarquino, quien habitaba el inmueble antes determinado, y así lo enrostro el testigo Peña Piñeros, luego se advierte que, carece de veracidad tal contrato de arrendamiento, no obstante, que el testigo Peña Piñeros, manifestó una y otra vez, que el señor Campos era el "propietario" a tal punto que se lo había vendido a través de una permuta que nunca arrimó al proceso, por ende, no fue prueba debatida para tenerla como tal, dejando su testimonio sin sustento probatorio en este aspecto, no obstante, advierte este funcionario que, Peña Piñeros, nunca honró la promesa de venta, y tal como lo indicó en su testimonio, no contestó la demanda de restitución porque el fin último era, la entrega del apartamento objeto de pertenencia al aquí demandado, y, con ello, desalojar al señor Campos Tarquino, pues dicho contrato de arrendamiento, lo suscribió para tal fin el señor Peña Piñeros con los compradores; en tanto el inmueble, no pudo ser arrendado en el tiempo que se indicó en el contrato y tal como lo reconoció el testigo, fue como lo indicó este testigo la única manera para desalojar al demandante de esta pertenencia, configurándose con ello, un presunto punible, por lo cual, habrá de ordenarse compulsa de actuaciones de este proceso y el de restitución donde el demandante es el señor Daniel Antonio Gutiérrez Torres y el arrendatario es el señor Jorge Peña Piñeros, por un contrato de tenencia a título de arrendamiento con vigencia de 6 meses, suscrito el 8 de noviembre de 2018 y por el cual, se adelantó proceso de restitución de bien inmueble arrendado bajo el radicado 2019-00552 adelantado en el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá, a la Fiscalía General de la Nación, para que se lleve a cabo la investigación pertinente por el presunto punible contenido en el Artículo 453 del Código Penal y/o los que llegaren a evidenciar por la conducta desplegada, en cabeza de Jorge Peña Piñeros con la presunta coautoría de los señores Andrés Giovanni Varón Soto y Daniel Antonio Gutiérrez Torres.

Conclusión:

Por las razones anteriores, el fallo de primer grado sí incurrió en las falencias anotadas por el apelante, siendo razones suficientes para revocar la sentencia apelada conforme los razonamientos esgrimidos en precedencia.

Se condenará en costas en ambas instancias a la parte demandada opositora, dada la prosperidad de las pretensiones, de conformidad con el artículo 365-4 del Código General del Proceso. Las de esta instancia, se tasan en la suma equivalente a dos (2) SMLMV a título de agencias en derecho de esta segunda instancia.
Las de primera instancia, se fijarán o tasarán conforme corresponda y se liquidarán de manera concentrada, conforme al artículo 366 ibidem

Decisión:

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR por las razones señaladas en la parte considerativa, la sentencia dictada el 16 de diciembre de 2022 proferida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá dentro del proceso declarativo de pertenencia ordinaria, adelantado por Jhonny Fabián Campos Tarquino contra Daniel Antonio Gutiérrez Torres, Hermelinda Rodríguez de Gutiérrez y demás personas indeterminadas.

SEGUNDO: DECLARAR que el señor Jhonny Fabián Campos Tarquino identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.064.109 ha adquirido por prescripción ordinaria de dominio pleno y absoluto el bien inmueble ubicado en la Calle 24 B #4B-02 Apartamento 103 de la Torre 4 del Conjunto Cerrado Villa Liliana en el municipio de Fusagasugá, Cundinamarca según certificado de catastro multipropósito distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No 157- 124141 de la Oficina de registro de Instrumentos públicos de Fusagasugá (Cund.).

TERCERO ORDENAR el registro de la presente providencia en el folio de matrícula inmobiliaria No 157- 124141 de la Oficina de registro de Instrumentos públicos de Fusagasugá, Cund**.** Por la secretaria del A quo Ofíciese.

CUARTO: DISPONER el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en el presente trámite. Ofíciese por la secretaría del Juzgado del conocimiento.

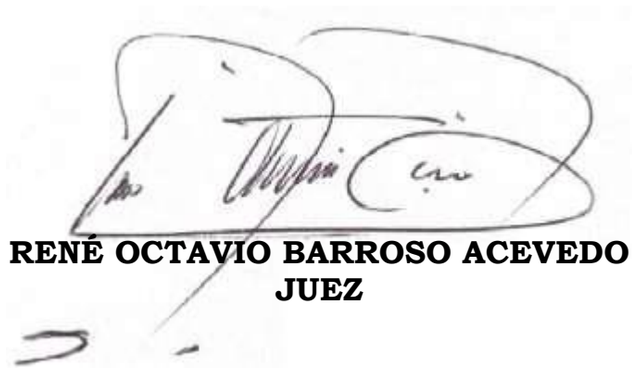
QUINTO: CONDENAR EN COSTAS en ambas instancias a la parte demandada, dada la prosperidad de las pretensiones, de conformidad con el artículo 365-4 del Código General del Proceso. Las de esta instancia, se tasan en la suma equivalente a dos (2) SMLMV a título de agencias en derecho de esta segunda instancia.

Las de primera instancia, se fijarán o tasarán conforme corresponda y se liquidarán de manera concentrada, conforme al artículo 366 ibidem.

SEXTO: ORDENAR compulsa de actuaciones de este proceso de pertenencia radicado bajo el consecutivo 252904003001-2020-00240-00 y el de restitución de inmueble arrendado radicado 252904003001-2019-00552 que cursan en el juzgado Primero Civil Municipal donde el demandante es el señor Daniel Antonio Gutiérrez Torres y el arrendatario demandado es el señor Jorge Peña Piñeros, por un contrato de arrendamiento con vigencia de 6 meses, suscrito el 8 de noviembre de 2018 y por el cual, se adelantó el citado proceso de restitución de bien inmueble arrendado apartamento 103 torre 4 Conjunto Cerrado Villa Liliana, ubicado en la calle 24B #4B-02 del Municipio de Fusagasugá, a la Fiscalía General de la Nación para que se lleve a cabo la investigación pertinente por el presunto punible contenido en el Artículo 453 del Código Penal, en cabeza de Jorge Peña Piñeros con la presunta coautoría de los señores Andrés Giovanni Varón Soto y Daniel Antonio Gutiérrez Torres y los demás que llegaren a configurarse con la conducta desplegada. Ofíciese por la secretaría del Juzgado del conocimiento.

SÉPTIMO: En firme lo decidido, devuélvase la actuación al Despacho de origen para lo de su cargo. Déjese constancia.

Notifíquese.



RENÉ OCTAVIO BARROSO ACEVEDO
JUEZ

Auto notificado por Estado Electrónico 17/01/2024