

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SETENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN SESENTA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.  
(ACUERDO PCSJA18-11127 DE 12 DE OCTUBRE DE 2018)

Bogotá, D. C., marzo 2 de 2022

Proceso verbal 1100140030782018-00800-00 de LEOVIGILDO VARGAS MORENO en contra de JOSÉ ALEMBERTH ELEJALDE HURTADO, MARÍA DOLORES CASTRO AGUILAR (EN RELGIÓN HERMANA JUAN FRANCISCA DEL NIÑO JESÚS POBES), BERTHA CAMACHO VUIDA DE QUINTERO Y GREGORIO N QUINTERO GONGORA.

Actuación: sentencia

**1. Antecedentes**

LEOVIGILDO VARGAS MORENO, a través de apoderado judicial, impetró demanda de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de vivienda de interés social en contra de los señores JOSÉ ALEMBERTH ELEJALDE HURTADO, MARÍA DOLORES CASTRO AGUILAR (EN RELGIÓN HERMANA JUAN FRANCISCA DEL NIÑO JESÚS POBES), BERTHA CAMACHO VUIDA DE QUINTERO Y GREGORIO N QUINTERO GONGORA para que previo a los trámites del proceso verbal se declare que el señor LEOVIGILDO VARGAS MORENO adquirió por prescripción adquisitiva el inmueble ubicado en la Carrera 5 B Este nro. 3-47 con chip AAA0033JCZE y cédula catastral 00320523250000000 y en consecuencia se ordene inscribir la sentencia y la apertura del correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.

Como fundamento señaló los siguientes hechos:

Que el actor adquirió la posesión de un lote, que se encuentra dentro del folio de matrícula de mayor extensión nro. 50C-339792, mediante documento privado nro. 7801324 de enero 27 de 1985 por compra hecha al señor Jaime Palacios Zarate; que el demandante viene ejerciendo actos de posesión del bien inmueble desde 1985, hace 33 años, de manera regular, de buena fe, con posesión ininterrumpida, ejerciendo actos de señor y dueño en forma tranquila, pacífica y de buena fe, actos que se materializan con una construcción de un área total de 92.70 m<sup>2</sup>, legalizada por le Secretaría de Planeación. Advierte además que ha pagado los servicios públicos, valorización, impuesto predial y avalúos del predio.

Por auto de 24 de septiembre de 2018 este despacho judicial admitió la demanda y se dispuso oficiar a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Agencia Nacional de Tierras, a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), y a la Unidad Administrativa Especial de Catastro. Además de notificar al extremo pasivo, se ordenó la instalación de la valla publicitaria y el emplazamiento de las personas indeterminadas.

Enterados los demandados, mediante curador *ad –litem*, se presentó contestación de la demanda sin proponer excepciones de mérito, por lo que se fijó fecha para llevar a cabo la inspección judicial con intervención de perito y dictamen pericial, actuación que se llevó a cabo el pasado 19 de julio de 2021. Realizada la inspección judicial se abrió el proceso a pruebas el presente asunto.

## 2. Problema jurídico

Le corresponde determinar a este juzgador determinar si el demandante cumple con los presupuestos legales para adquirir por la vía de la prescripción adquisitiva de dominio de vivienda de interés social, el predio inmueble identificado y alinderado en la demanda, que se complementó con el dictamen pericial aportado sobre el inmueble ubicado en la Carrera 5 B Este nro. 3-47 con chip AAA0033JCZE y cédula catastral 00320523250000000, al presuntamente haber ejercido actos de señor y dueño durante el término y las condiciones previstas en el art. 51 de la Ley 9 de 1989.

## 3. Consideraciones

Encontrándose presentes los presupuestos procesales, legitimados en la causa los extremos de la Litis tanto por pasiva como por activa, y al no observar causal de nulidad alguna que invalide en todo o en parte lo actuado, se torna procedente proferir esta sentencia que defina el fondo del asunto.

Para empezar, se debe precisar que para que se materialice la prescripción extraordinaria de dominio pretendía se requiere que se materialicen los siguientes requisitos: i) actos de posesión con ánimos de señor y dueño; y ii) el paso del tiempo exigido por la ley sustancial. Frente al primero no se exige buena fe, ni título idóneo de transferencia de la propiedad, sin embargo, si se requiere que la posesión sea a nombre propio o como titular de un derecho real y que se ejerza sobre cosas susceptibles de apropiación privada, con actos posesorios de explotación continua pública y no clandestina. En lo que respecta al segundo, se ha establecido que el paso del tiempo de la posesión debe ser de forma continua, es decir que el poseedor haya ejercido permanentemente durante el tiempo necesario para usucapir la explotación de la cosa y que el propietario haya permanecido inactivo. El término requerido en esta oportunidad es de cinco (05) años tal y como lo preceptúa el artículo el art. 51 de la Ley 9 de 1989.

Agregado a lo anterior, el artículo 762 del Código Civil dispone que quien se comporte como poseedor es reputado dueño, mientras otro no demuestre serlo. Así las cosas, debe detentar el bien con la certeza de tenerlo como suyo, sin posibilidad de poseerlo en nombre de otro, ya que nadie más podrá tener derecho sobre la cosa, comportamiento que a su vez debe exteriorizarse con actos materiales y reales. A fin de invocar de forma exitosa la prescripción deben concurrir tanto el animus como el corpus, esto, es que el aspecto subjetivo al no reconocer dominio ajeno, y el objetivo con la relación que se tiene con la cosa, esto es, con el bien a usucapir, y la aprehensión material que se tiene de la cosa.

Ahora, en materia de vivienda de interés social, a la luz de los distintos Planes Nacionales de Desarrollo que se han expedido, por lo menos desde el año 2003, la misma se caracteriza, entre otras cosas, porque su valor es inferior a los 135 salarios mínimos legales mensuales (S.M.L.M.). En efecto, de acuerdo con el parágrafo 2º del artículo 91 de la Ley 388 de 1997 “El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación” (se resalta). Es dado interpretar que lo que determina que un bien pueda o no ser –prima facie- considerado como una vivienda de interés social es que su valor (su avalúo), entre otros criterios, al tiempo de la adquisición no supere los 135 S.M.L.M. Así mismo, se acuerdo con el artículo 90 de la Ley 1753 de 2015, disposición aplicable para el caso de marras, considerando la entrada en vigencia del art. 85 de la Ley 1955 de 2019, la vivienda de interés social es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda los 135 salarios mínimos mensuales legales vigente-.

En caso que el bien objeto de usucapión sea catalogado como Vivienda de Interés Social es susceptible de beneficiar al poseedor con los benévolos plazos de prescripción contenidos en la ley 9ª de 1989, debe aportarse, en el caso concreto, en relación con el momento de la adquisición. Porque puede suceder que haya sido de interés social durante todo el tiempo que duró la posesión y al momento de prescribirlo y luego, mientras se adelantaba el proceso declarativo y por las causas que sean, el bien incrementa su valor por encima de los 135 S.M.L.M., caso en el cual no podría desmejorarse la situación del adquirente, quien –de cumplirse los demás presupuestos- se habría hecho a la propiedad de una Vivienda de interés social, en resumen, para que la vivienda sea catalogada como VIS debe acreditarse lo presupuestos de la misma al momento de la adquisición del derecho.

En el asunto que concentra la atención de este juzgador, el perito designado para evaluar el inmueble determinó en el documento que se allegó con la presentación de la demanda (10 de agosto de 2018), que fue ratificado en diligencias que el avalúo del bien es de \$86.810.584,00 y precisó que se trataba de una vivienda intereses social en la medida que se encontraba por debajo

de los 135 S.M.M.LV., además de cumplir con las condiciones de habitabilidad de bien. Adicionalmente, se pudo determinar que se trata de un bien inmueble de propiedad privada, por lo que vista la experticia realizada y las condiciones del predio al ser destinado para vivienda familiar, este juzgador como primera consideración advierte que se encuentra frente a una vivienda de intereses social.

Frente a la destinación del inmueble la H. Corte Constitucional ha puntualizado que: *"(...) el proceso de declaración de pertenencia de bienes inmuebles destinados a la vivienda de interés social cumple una función social en cuanto permite que las personas de escasos recursos tengan certeza sobre los derechos de propiedad que pueden ejercer sobre el inmueble en el cual habitan. Esta función social es doble. Primero, propende por la materialización de la función social de la propiedad establecida expresamente en nuestro ordenamiento constitucional desde 1936 y ampliada en la Constitución de 1991 al haberse consagrado de manera expresa formas asociativas y solidarias de propiedad (artículo 58 de la C.P.) y haberse reconocido el derecho a acceder a la propiedad (artículo 60, inciso primero de la C.P.), entre otras adiciones orientadas a concretar los principios fundamentales de Estado social de derecho y de democracia participativa. Segundo, busca dar eficacia a una de las formas mediante las cuales se concreta el derecho social a tener una vivienda digna. Asegurar el goce de este derecho social para todos los colombianos es responsabilidad del Estado el cual 'fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho', entre otros deberes sociales específicamente enunciados en la Carta (artículo 51 C.P.)<sup>1</sup>."*, (subraya y negrita ajenas al texto).

Así las cosas, se pasa a evaluar los actos de posesión y la existencia del tiempo mínimo de 5 años que requiere el legislador para configurar el fenómeno prescriptivo adquisitivo de forma exitosa. De la inspección judicial se puede extraer, con éxito, que la nomenclatura que le fue asignada al predio objeto del presente asunto coincide con el solicitado en la demanda; que el predio está situado en un sector que por sus características, su ubicación, su construcción y la destinación principal guarda coincidencia con lo que jurídicamente se entiende por vivienda de interés social, debido a que está siendo destinados a vivienda o habitación del demandante; se trata de una construcción que les corresponde estrato dos, conforme los recibos públicos allegados (fl.43 arhciov001).

Al examinar, el requisito de la posesión, desde lo elemento de animus y el corpus ya precisados, los mismos se hayan acreditados con el interrogatorio de parte rendido por el actor que da cuenta que desde el año 1985 entró en posesión del lote, en su momento, ubicado en la Carrera 5 B Este nro. 3-47, además de las testimoniales recibidas, se puede extraer que la señora María Elvia Caro Ramos adujo que conoce al actor desde hace más de treinta años, dado que estudió con las hijas de actor y afirmó no conocer a otra persona que reclamara derechos de propiedad sobre el inmueble y que

---

<sup>1</sup> Sentencia C-078 de 2006, al analizar la constitucionalidad del artículo 52 de la Ley 9 de 1989. M. P. Manuel José Cepeda Espinosa.

le constaba que fue el demandante fue quien realizó las construcción en el bien. Además, que le consta el pago de los servicios público por el actor al ser quien le ayuda con la gestión para pago ante la entidad respectiva.

Por su parte la señora Geraldine Arias afirmó conocer al actor presamente porque es su vecino, así pues, refirió la testigo que pertenece a la junta de acción comunal, por lo que han realizado ayudas mutuas en lo que respecta a los temas de la junta de acción. Preciso además conocerlo desde hace 25 años y conocer donde vive el actor, por lo que sabe que lleva más de 25 años en ese predio, que no conoce a nadie que haya reclamado sobre el bien, que le consta que paga los servicios públicos porque le ha ayudado con trámites ante las empresas de servicios públicos y que conoce de las mejoras que realizó en el bien desde que lo ocupa. Estas declaraciones resultan consistentes con las pruebas documentales arrimadas al despacho, puntualmente sobre el pago de servicios públicos domiciliarios durante el término exigido por la ley sustancial para prescribir.

Conforme con lo expuesto, y teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 981 del Código Civil, según el cual *“se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión”*, para este despacho se cuenta con los medios de convicción que militan en el expediente que permiten afirmar con certeza que el demandante ostenta la posesión y por ende actuado como señor y dueño respecto del inmueble que aduce detentar por más de cinco (5) años.

Atendiendo lo anteriormente expuesto, el Juzgado Sesenta de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE

PRIMERO:DECLARAR que el señor LEOVIGILDO VARGAS MORENO, identificado con cédula de ciudadanía nro. 17.190.885 de Bogotá adquirió, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de vivienda de interés social, el 100% del inmueble denominado como una vivienda de interés social, con una área de terreno de noventa y dos punto setenta metros (92.70mts/2), ubicado en la Carrera 5 B Este nro. 3-47 con chip AAA0033JCZE y cédula catastral 003205232500000000 en la Localidad nro. 3 “SANTAFE”, cuyas medidas y linderos especiales son las siguientes: NORTE: en extensión de 8.00 mts con la calle 3 A y en extensión de 7.4 mts con el predio de nomenclatura 3-55 de la carrera 5B Este, lote nro. 024 de la manzana catastral 003205023. SUR: en extensión de 10.3 mts con el predio de nomenclatura 3-43 de la carrera 5B este, lote nro. 026 de la manzana catastral 003205023 y en extensión de 4.7 mts con el predio de nomenclatura 3-46 de la carrera 5 A este, lote nro. 017 de la manzana catastral 003205023. ORIENTE: en extensión

de 6.00 mts con la cara. 5 B este. OCCIDENTE: en extensión de 6.2 mts con el predio de nomenclatura 3-52 la carrera 5 A Este, lote nro. 018 de la manaza catastral 003205023.

SEGUNDO: ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para el inmueble alinderado anteriormente, inscribiendo al nuevo titular de dominio y segregándolo del folio de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria nro. 50C-339792. Por secretaría líbrese los oficios respectivos, los cuales deberán ser retirados y tramitados por la parte demandante.

TERCERO: DECRETAR la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda, que pesa sobre el predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria nro. 50C-339792. Por secretaría líbrese los oficios respectivos, los cuales deberán ser retirados y tramitados por la parte demandante.

CUARTO Sin condena en costas por no presentarse oposición.

QUINTO: expedidos los oficios respectivos, previas constancias de rigor, archívense las diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA

AFR

JUEZ

**Firmado Por:**

**Mauricio De Los Reyes Cabeza Cabeza  
Juez Municipal**

Expediente nro. 1100140030782018-00800-00

Página **6** de **7**

**Juzgado Municipal  
Civil 78  
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:

**220919d2e0716bc6836144470d65f9c3e4d57431382bff8a5e1d8017306f2819**

Documento generado en 02/03/2022 10:21:15 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**