

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C. Tres (3) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA : Verbal 11001310341201800291-00
Demandante : **GERMÁN MESA SIERRA y OTRA.**
Demandados: : **INGELECTRO S.A.**

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

ANTECEDENTES

Mediante apoderado judicial los señores **GERMAN MESA SIERRA y MARLENE OJEDA SILVA**, demandó por los trámites del proceso verbal de **PERTENENCIA** a la sociedad **INGELECTRO S.A. y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS**, para que en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se declare que los demandantes adquirieron por **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**, el dominio del predio marcado con el No. 93 - 90 MJ 6 de la Calle 65 A, cuyos linderos generales y especiales aparecen consignadas en la demanda.

HECHOS:

Como hechos edificadores de las aspiraciones de los demandantes, le contaron a la administración de justicia los hechos que se abrevian así:

Los demandantes han poseído el inmueble que pretenden a usucapir, desde hace más de 5 años, tiempo durante el cual han desconocido dominio ajeno, exteriorizado este hecho con la construcción del inmueble, su vivienda y sin que

persona o autoridad alguna lo haya impedido; que han sido actos de dominio ejecutados por los poseedores demandantes: la legalización y acometida de todos los servicios públicos domiciliarios; cancelan los recibos de servicio de energía, acueducto y alcantarillado, de teléfono y gas natural para su vivienda, así como los pagos de impuesto predial; que las construcciones hechas por los poseedores demandantes, se encuentran dentro del rango de vivienda de interés social, y reúnen por tanto los requisitos exigidos por la ley 388 de 1997, artículo 91, que la define como aquella que garantizan el derecho a la vivienda de hogares de menores ingresos. Este hecho se puede establecer porque el valor de su adquisición es menor a los 135 salarios mínimos legales mensuales, en ciudades con más de quinientos (500) mil habitantes, que es el caso de Bogotá. Este hecho se prueba con el avalúo determinando por la Unidad administrativa de Catastro distrital y que se establece en la Certificación Catastral que se anexa a la demanda.

TRÁMITE PROCESAL

Por reunir la demanda las exigencias legales, se profirió auto dándole admisión, se ordenó el pertinente traslado a los demandados por el término de veinte y se dispuso el trámite previsto por el artículo 375 del Código General del Proceso.

Las personas indeterminadas fueron representadas por curador ad-litem quien propuso como único medio exceptivo la denominada “excepción genérica”.

Evacuados los trámites previstos por el artículo 375 del Código General del Proceso, Se evacuaron las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, siendo este el acto procesal para proferir sentencia.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES:

Cumple señalar en forma liminar que en la especie litigiosa objeto de decisión, concurren cabalmente los denominados presupuestos procesales, elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, que permiten emitir sin dilación fallo de mérito, bien sea accediendo o negando los pedimentos de la demanda.

Se acotará igualmente que no aprecia en trámite surtido, causal con el alcance de invalidar todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos gobernadores de esta clase de proceso.

LA PRETENSIÓN:

La declaración de pertenencia de un bien inmueble tiene un fundamento legal general en el artículo 2518 del Código Civil que permite se gane por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles que están en el comercio humano y se ha poseído en las condiciones fijadas por la ley.

La prescripción, dice el artículo 2512 del Código Civil, es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos igualmente ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercitado dichas acciones y derechos por su titular durante cierto tiempo, concurriendo los demás requisitos legales.

Por consideraciones de orden económico y social, el legislador ha establecido acciones especiales de pertenencia o prescripción, con finalidades específicas y requisitos temporales reducidos para su configuración. Entre ellas se encuentra la consagrada en las Leyes 9ª de 1989 de 1989 y 388 de 1997 para la de vivienda de interés social.

Para la vivienda de interés social, a objeto de garantizar el acceso a ella de la población económicamente menos favorecida, el capítulo V de la Ley 9ª de 1989, en búsqueda de la legalización de títulos de aquella, su artículo 44 señaló los requisitos objetivos que debían reunirse para que pudiera considerarse un inmueble como vivienda de interés social, referido a aspectos tales como el número de habitantes de la población respectiva y su avalúo, tasado en salarios mínimos legales mensuales, siendo esta la clase de prescripción adquisitiva que se invoca en la demanda, al abrigo de la cual se clama la declaración de pertenencia.

El artículo 51 de la Ley 9ª de 1989 estableció que el tiempo necesario para alcanzar su prescripción ordinaria era de tres años y de cinco años para la extraordinaria.

Es decir, como lo que pudiera interpretarse una medida de garantía para el acceso al derecho a la vivienda digna, de consagración constitucional artículo

51 de la Carta, se reducen la exigencia temporal de ejercicio de posesión para la prescripción de estos inmuebles, en normativa que la Corte Suprema de Justicia ha interpretado así:

4. El espíritu fundamental que inspira la ley 9 de 1989 está soportado en el cumplimiento de una de las funciones constitucionales del Estado, cual es la de satisfacer a todos los colombianos el derecho a una vivienda digna. Por lo mismo, su promulgación vino a constituir un mecanismo o instrumento que busca agilizar el cumplimiento de tal obligación, admitiendo distintas formas de legalización de títulos, unos para normalizar los asentamientos urbanos informales, otros para facilitar la adquisición de la propiedad de los inmuebles ocupados en vivienda en los términos de la misma ley y, en fin, en cuanto busca dotar a personas de bajos recursos, que requieren la especial protección del Estado, de una vivienda que por las características que a ésta asigna la propia ley, se ha considerado “de interés social”.

Precisamente, uno de los medios a través de los cuales el Estado aspira a la satisfacción de este cometido esencial, está constituido por normas especiales alrededor de la prescripción adquisitiva de dominio, cuando se trate de bienes calificados como “vivienda de interés social”, en la medida que a través de ellas igualmente se consigue la legalización y consolidación de títulos irregular o informalmente obtenidos, o cuando simplemente el poseedor carece de éstos”¹.

La Ley 388 de 1997 modificó la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 al disponer en su artículo 91 que:

“ART. 91 Concepto de vivienda de interés social. El artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

‘Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada plan nacional de desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

¹ Corte Suprema de Justicia. S.C.C., Sentencia de abril 12 de 2004., Expediente No. 7077. M.P. Dr. Cesar Julio Valencia Copete.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos”.

PAR. 1º—Las disposiciones expedidas por el Gobierno Nacional en ejercicio de la potestad reglamentaria del presente artículo que hagan referencia a ciudades con más de quinientos mil (500.000) habitantes, serán aplicables a los municipios aledaños dentro de su área de influencia y hasta una distancia no mayor de cincuenta (50) kilómetros de los límites del perímetro urbano de la respectiva ciudad, que evidencie impactos directos en la demanda de suelos e inmuebles urbanos, derivados de un elevado grado de accesibilidad e interrelaciones económicas y sociales, lo mismo que a los demás municipios que integren el área metropolitana, cuando fuere del caso.

**PAR. 2º—El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación”.*

Es decir, corresponde a cada gobierno en su Plan Nacional de Desarrollo, fijar el valor de las viviendas consideradas como de interés social. El Plan Nacional de Desarrollo expedido por la Ley 1753 de 2015, ‘por la cual se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018, Todos por un nuevo país’, vigente para cual la presente acción judicial se promovió, su artículo 90 estableció:

ARTÍCULO 90. Vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario. De conformidad con el artículo 91° de la Ley 388 de 1997, 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 ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv)”.

Valga precisar que el monto de 135 salarios mínimos legales mensuales, ha sido el valor de la vivienda de intereses social que desde la vigencia de la Ley 2ª de 1991, se ha conservado en los diferentes planes de desarrollo nacional que han estado vigentes.

Ahora bien; el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989 estableció que el tiempo necesario para alcanzar su prescripción ordinaria era de tres años y de cinco años para la extraordinaria.

La normativa y jurisprudencia reseñada permite concluir que la especial regulación de esta forma de prescripción adquisitiva de dominio tiene un claro propósito demarcado y es que ella sirva como un mecanismo que permita hacer efectivo, en aquellos particulares casos, el derecho constitucional al acceso a una vivienda digna.

Por ello quienes son llamados a beneficiarse de su regulación son las personas que ejercen la posesión del inmueble y que lo utilizan como su vivienda habitando un bien raíz, que encaja dentro de las especificaciones objetivas que permiten calificarlo de vivienda de interés social.

REQUISITOS DE LA ACCIÓN:

Para la prosperidad de la pretensión elevada, es decir, prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de vivienda de interés social, debe concurrir la prueba de los siguientes requisitos:

- a) Que se trate de un bien que pueda adquirirse por prescripción y que reúna los requisitos para ser considerado vivienda de interés social;
- b) Que sea una cosa singular, que pueda identificarse y que coincida con la reclamada en la demanda; y,
- c) Que el bien haya sido poseído de manera material, pacífica y pública, como vivienda familiar, por más de 5 años por quien pretende adquirir el dominio.

En torno al primer elemento, se encuentra que el inmueble motivo de pertenencia, es susceptible de adquirirse por prescripción pues se encuentra en el comercio humano, y no se encuentra dentro de los denominados imprescriptibles. No sobra señalar que tampoco es ninguna de entidad de derecho que haga nugatoria la acción por tal razón.

De otra parte, a efectos de determinar si reúne los requisitos para ser considerado vivienda de interés social, la parte actora aportó como prueba del valor del inmueble a la fecha de presentación de la demanda el certificado de avalúo catastral que determina que el valor del inmueble es de \$41.999.000.

Sin embargo, dicho certificado carece de valor probatorio para demostrar el valor real actual del inmueble pretendido en usucapión, pues puede verse que se

encuentra afectado por deficiencias tales como que carece de matrícula inmobiliaria, el área del inmueble del terreno, y particularmente su conformación, por lo que se desconoce si fue considerada construcción alguna en el proceso valuatorio que se certifica. Lo único similar que ostenta es la dirección del inmueble, sin que ello constituya suficiente elemento para considerar que el valor real del inmueble es el que señala el certificado en mención, pues se reitera, no contiene área, linderos y composición del bien, tampoco el folio de matrícula inmobiliaria.

Es importante destacar sobre el aludido certificado, que ni la ley ni la jurisprudencia, lo han dotado de poder demostrativo absoluto para acreditar el valor del bien, en tratándose de esta modalidad de prescripción, y que el juez se encuentra obligado al tenor de su contenido. Fue por ello por lo que este estrado judicial decretó de oficio prueba pericial, ante las graves y evidentes omisiones del certificado aportado con la demanda como prueba del valor del inmueble.

Se practicó dictamen por la perito DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA, quien tras identificar el inmueble por su ubicación, alinderación y demás elementos jurídicos que permiten dar certeza sobre la identidad del bien relacionado en la demanda con el poseído por los demandantes, procedió a determinar la conformación del inmueble, señalando que se trata de una construcción de dos pisos; que el área del lote es de 50.0 m² y el área construida: 72.50, lo cual desvirtúa el área del inmueble determinada en la demanda en 67.89 M2. Una vez hecha la tarea de verificación y el método de valoración que utilizó concluyó que su valor es de **\$160´632.310.**

No existe prueba o fundamento de hecho o de derecho alguno para desechar el dictamen practicado, o para considerar que erró el perito en sus apreciaciones y conclusiones y que el valor dado al inmueble fue equivocado. Ello implica que el dictamen pericial practicado dentro del proceso se concebirá con pleno poder demostrativo en punto al ítem que se escudriña.

El valor del salario del salario mínimo legal mensual vigente es de \$908.526, que, multiplicado por 135 salarios mínimos legales vigentes, arroja un valor de **\$122.651.010.**, teniendo en cuenta la fecha del dictamen pericial.

Ahora bien, es de anotar que desde la fecha de presentación de la demanda (año 2018) el valor del salario mínimo legal vigente era de \$781.245, multiplicado por 135 SMLV resulta un valor de \$105.468.075.

Ello indica que el valor del inmueble motivo de pertenencia, tanto a la fecha de presentación de la demanda como a la del dictamen pericial, excede el límite establecido por las normas jurídicas ya vistas, y por ello no es procedente considerarlo de **INTERÉS SOCIAL**.

Sumado a lo anterior, al interior del expediente obra factura del impuesto predial unificado (PDF 1 Pg 30) en donde consta que el inmueble ubicado en la calle 65 A No 93-90 MJ6, objeto del presente proceso, para el año 2018 tenía un avalúo comercial de \$124'014.000.00, valor que evidentemente excede el valor para ser considerado vivienda de interés social

Surge así probatoriamente, que fue deficiente la labor de la parte demandante, en demostrar los hechos que narró en la demanda, según los cuales el inmueble debía ser considerado de interés social.

A ello se suma que la parte demandante no desvirtuó las consideraciones y conclusiones vertidas por la perito en su pericia, demostrado mediante nuevo trabajo que fue equivocado el valor asignado el bien, razón por la cual para fines de esta decisión, el valor asignado al inmueble en la peritación será conclusivo para señalar que el bien **NO ES DE INTERÉS SOCIAL**, por lo que no es apto para ser adquirido mediante la prescripción especial de corto tiempo prevista en la Ley 9ª de 1989, lo que conlleva a desestimar las pretensiones de la demanda, sin que sea necesario adentrarnos en el valoración de las demás pruebas y elementos estructurales de la usucapión suplicada en la demanda, ante el evidente decaimiento del *petitum* de la demanda.

No habrá condena en costas por no haber oposición a la demanda.

DECISIÓN

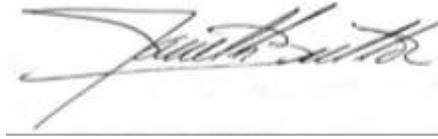
Congruente con lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y UNO CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: Sin condena en costas procesales por falta de oposición

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Janeth Britto', written over a horizontal line.

JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

JUEZ