

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



JUZGADO TREINTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá, D.C., dieciséis de septiembre de dos mil veinte

Radicado No. 1100131030-43-2013-00767-00

I. ASUNTO

Procede el Despacho a proferir la decisión que defina la instancia dentro del proceso de pertenencia promovido por los señores Gladys Pinzón Moreno, María Orisana Ramos de Garzón, Ana Bertilde Zorro Sosa, Roselino Sandoval Herrera, María Isabel Guerrero de Sandoval y Rosalba Pinzón Moreno, contra la Urbanización Buenavista Ltda en Liquidación y demás personas indeterminadas.

II. ANTECEDENTES

1. En escrito conjunto los demandantes solicitaron se declare que adquirieron por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio las viviendas de interés social que cada uno ellos habita en el barrio Buenavista I sector de la localidad de Usaquén de esta ciudad.

Gladys Pinzón Moreno, invocó la titularidad del inmueble ubicado en la Carrera 6ª No. 188C-51 manzana J; María Orisana Ramos de Garzón la del predio situado en la Carrera 6ª No. 188C-33; Ana Bertilde Zorro Sosa la del bien asentado en la Carrera 6ª No. 188C-29; Roselino Sandoval Herrera y María Isabel Guerrero de Sandoval la del solar establecido en la Carrera 6ª No. 188C-37 manzana J; y Rosalba Pinzón Moreno la de la casa hallada en la Carrera 6ª No. 188C-45.

Los anteriores inmuebles además que hacen parte del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20678636, tienen una cabida aproximada de 84 M² cada uno, a excepción del habitado por la señora Zorro Sosa,

cuyo metraje corresponde a 90 M². Sus linderos aparecen especificados en el escrito introductor y los del predio de mayor extensión en el certificado de tradición y libertad.

2. Como fundamento de sus pretensiones alegaron que aproximadamente desde el año 1988, han ejercido actos de señor y dueño sobre los predios en litigio, ostentando buena fe y ocupándolos de manera quieta, pacífica e ininterrumpida durante un lapso superior al establecido en el artículo 51 de la Ley 9^a de 1989.

Afirmaron que realizaron diversas mejoras sobre los bienes a usucapir, los dotaron de servicios públicos domiciliarios y los explotaron económicamente. Ello, sin reconocer similar o mejor derecho en cabeza de otras personas.

3. En el auto admisorio se ordenó el emplazamiento de la demandada y de las demás personas que se creyeran con derecho sobre los bienes litigados. Surtido el llamamiento edictal, se les designó curador ad-litem, quien contestó la demanda y propuso las excepciones denominadas “*falta de causa para la acción de prescripción*” e “*innominada*” (fls. 97 a 99).

4. Clausurado el término probatorio, se fijó fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso, en la que se escucharon las alegaciones rendidas por el apoderado judicial de la parte actora.

III. CONSIDERACIONES

1. En el presente asunto se estructuran los denominados presupuestos procesales, necesarios para la conformación del litigio y la regular tramitación del proceso, pues el Juzgado es competente para conocer de él, las partes tienen capacidad jurídica y procesal, y la demanda no reviste ninguna informalidad que impida decidir de fondo el asunto en referencia.

2. El artículo 2512 del Código Civil, consagra la definición de prescripción, precepto respecto del cual la doctrina ha señalado: “*la prescripción puede entenderse como un instituto jurídico por el cual el transcurso del tiempo produce el efecto de consolidar las situaciones de hecho, permitiendo la extinción de los derechos o la adquisición de las cosas ajenas*” (Luz Magdalena Mojica Rodríguez, Pertenencia, Escuela Judicial, 2011: 21).

3. A su turno, la posesión se encuentra regulada en los artículos 762 y siguientes ibidem, así como en el precepto 981 de la misma codificación y consiste en una específica relación de una persona con una cosa materialmente determinada. Es un hecho que expresa tenencia de bienes corporales, muebles o inmuebles y quien la ostente debe sentirse dueño, ya tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en su lugar y a su nombre.

En respuesta de algunas de las problemáticas que presenta la sociedad el legislador previó, entre otras cosas, la prescripción de las viviendas de interés social con el fin de garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos y cuyo precio *“corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación”*, lo cual fue reglado por las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997.

Así, el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, estableció que a partir del 01° de enero de 1990, se reduciría a 5 años el termino necesario para adquirirlas por prescripción extraordinaria y 3 años para la ordinaria; seguidamente la Ley 1151 de 2007, fijó el valor de su tope máximo en 135 SMLMV.

4. Memorado lo anterior, se procederá a estudiar el cumplimiento de las exigencias impuestas por el legislador para la prosperidad de las pretensiones incoadas. Esto con la advertencia de que deben concurrir los siguientes presupuestos:

1. El bien a prescribir debe ser susceptible de dicho fenómeno y ser catalogado como vivienda de interés social.
2. El inmueble debe ser una cosa singular, estar debidamente identificado y coincidir con aquel que se reclama en la demanda.
3. Se debe acreditar la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida por mas de 5 o 3 años, respectivamente.

Inicialmente, en lo tocante al primer presupuesto planteado, debe decirse que para que un inmueble sea determinado como vivienda de interés social es indispensable que su valor no supere el monto de 135 S.M.L.M.V. al momento de su adquisición o adjudicación; en otras palabras, que su avalúo al tiempo en que el prescribiente completó el termino legal para adquirirlo por usucapión no exceda de ese tope.

La anterior tesis ha sido acogida por la Corte Suprema de Justicia- Sala de Casación Civil, y ha expuesto:¹

“La Corte casó el fallo impugnado al constatar que el ad quem incurrió en la transgresión directa del artículo 44 de la Ley 9ª de 1989 por errónea interpretación, pues entendió que «cuando el dominio de una vivienda de interés social ha pasado al poseedor por el modo de la usucapión, su adquisición se materializa en el momento en que éste formula la demanda con la que pretenda hacer efectivo tal derecho»; no obstante, del genuino sentido de la norma dimanada que la adquisición -para los efectos de ese precepto- se produce cuando la usucapión «se consolida y no cuando el poseedor instaura la demanda en la que reclama su derecho», atendiendo que tratándose de prescripción adquisitiva extraordinaria, eso acontece al vencimiento del término de cinco años establecido en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989”.

“Luego, el «precio de adquisición» de la vivienda «en la fecha de su adquisición», al que alude el artículo 44 de la precitada ley es el equivalente a los salarios mínimos legales mensuales que la norma señala para el momento en que se consolida la usucapión, esto es, al completarse el lapso de cinco años referido”.

Del material probatorio obrante en el expediente se advierte que si bien es cierto los predios objeto del proceso son susceptibles de adquirirse por prescripción, estos no cuentan con un avalúo que permita esclarecer su valor real al momento de consolidar la usucapión. Lo anterior, ya que el peritaje obrante a folios 147 a 180 y 198 a 223, solo apreció el costo de los inmuebles para la fecha de su práctica.

Así las cosas, sin llegar a desconocer la posesión que cada uno de los demandantes comprobó que ejercía sobre los predios objeto de litigio, para el momento en que se consolidó el derecho de adquirirlos por prescripción, estos no demostraron que el valor de sus predios correspondiera al de una vivienda de interés social.

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Radicación No. 11001-31-10-002-2002-02246-01. SC22056-2017. M.P. Ariel Salazar Ramírez.

Téngase en cuenta que de las pruebas practicadas se infiere que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de que trata la Ley 9ª de 1989, se arraigó en favor de los demandantes en las siguientes fechas:

1. Gladys Pinzón Moreno: En el año 2002, ya que tanto en la inspección judicial como en el interrogatorio de parte que esta absolvió, sostuvo que hace 18 años habitaba el inmueble ubicado en la Carrera 6 No. 188C-51.
Así, la fecha en que se practicó el interrogatorio de parte fue en el año 2015 y descontando los 18 años en que empezó a vivir en el predio, la posesión inició en el año 1997 y sumados los 5 años de que trata la ley de marras, su derecho se consolidó en el año 2002.
2. María Orisana Ramos de Garzón: En el año 1995, por cuanto los testimonios rendidos junto con las declaraciones realizadas en la inspección judicial dan cuenta que su posesión principió en el año 1988, pero como la normatividad que cobija sus pretensiones empezó a regir desde del 01° de enero de 1990, es a partir de esa fecha que se contabilizan los 5 años para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio el bien ubicado en la carrera 6 No. 188C-33.
3. Ana Bertilde Zorro Sosa: En el año 2001, puesto que en la inspección judicial practicada y en el interrogatorio de parte que absolvió, manifestó que hace 20 años poseía el bien objeto de la demanda.
En el año 2016, se practicaron las anteriores pruebas y descontando los 20 años que ella mencionó, su posesión comenzó en el año 1996 mas los 5 años requeridos para adquirir por usucapión el inmueble, su derecho sobre el mismo se estructuró en el año 2001.
4. Roselino Sandoval Herrera y María Isabel Guerrero de Sandoval: En el año de 1995, puesto que el interrogatorio de parte absuelto por los mismos, junto con la declaración de los testigos advirtieron que habitaban dicho inmueble antes del año 1990. Así, como se dijo anteriormente, el termino previsto en la Ley 9ª de 1989, comenzó a contar a partir del 01° de enero de 1990 y por ende los 5 años establecidos en la norma finalizaron en 1995.

5. Rosalba Pinzón Moreno: En el año 1995. Los testimonios y el interrogatorio que absolvió advierten que ocupó al inmueble objeto de la litis antes del año 1990, y por tal motivo se aplican las reglas antes dichas.

De lo anterior, para cobijar satisfactoriamente las pretensiones de la demanda era menester que la parte actora demostrara que los bienes a usucapir cumplían con la exigencia de ser catalogados como viviendas de interés social para los años 1995, 2001 y 2002, respectivamente. Empero, como se dejó visto, tal suceso no se produjo y en las ocasiones en que se les corrió traslado a los demandantes de las pericias rendidas, estos permanecieron silentes y convalidaron así el trabajo que obvió los móviles en que se fundamentó la solicitud de esa prueba. (fl. 41)

Lo expuesto permite colegir que no se configuran los presupuestos necesarios para emitir una sentencia favorable, máxime cuando a ciencia cierta no se tiene la convicción que los predios a usucapir versen sobre viviendas de interés social, en palabras de la Corte Suprema de Justicia:²

“Ahora bien, cuando se trata de inmuebles catalogados como «vivienda de interés social», si el demandado pretende enervar las pretensiones de su contraparte, 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 o cinco años, lo que depende del tipo de prescripción adquisitiva alegada, pues el primer lapso corresponde a la ordinaria y el segundo a la usucapión extraordinaria. En todo caso, dicho período de tiempo debe transcurrir a partir de cuando inicia y nunca antes del 1º de enero de 1990, de acuerdo con la previsión contenida en esa misma norma.”

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Radicación No. 11001-31-03-002-2002-02246-01. SC11641-2014. M.P. Ariel Salazar Ramírez.

Otrora, sin perjuicio de lo dicho, el segundo de los requisitos mencionados tampoco se cumple, pues partiendo del hecho que los inmuebles litigados hacen parte de uno de mayor extensión, este no fue debidamente individualizado ni determinado.

En efecto, nótese que el fundo identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20678636, corresponde según su certificado al *“lote de terreno identificado con el No. nueve de la Manzana 9 de la Urbanización Buenavista, ubicada en Usaquén con una cabida de 1.018,56 V.C y linda Norte. Calle para peatones de la Urbanización; Sur, lote No. 8 de la Manzana D. Oriente. Calle de la Urbanización y Occidente, con los números 6, 7 de la Manzana D (...)”*.

De su descripción, la cual fue plasmada idénticamente en la demanda, se advierte que su extensión equivale aproximadamente a 712 M² y si el total del metraje de los bienes demandados suma 426 M², surge la duda de dónde está ubicada la demás superficie que compone al predio de mayor extensión, sn que a tal interrogante se encuentre respuesta en el caudal probatorio arrimado y de ello se desprende que no se satisface el requisito de identificar plenamente a los bienes objeto del proceso.

Ahora, no obstante a la ilustración que brinda el plano visto a folio 9, en el no se observa cual es la limitación del inmueble de mayor extensión, ni cuales bienes lo componen actualmente. No se tiene certeza de que bien es del que se segregarían los predios de la demanda y cual metraje quedaría disponible para una futura prescripción.

Frente al tema de la debida identificación, la Corte Suprema de Justicia-Sala de Casación Civil, sostuvo:³

“(...) En efecto, el ordenamiento en relación con los procesos de dominio y de pertenencia, siempre ha reclamado la identificación correcta del bien objeto de la acción, y si éste se halla contenido en uno de mayor extensión, los dos deben identificarse de conformidad los artículos 76, 497 núm. 10 del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy, en el canon 83 del C. G. del

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Radicación No. 41298-31-03-002-2012-00139-01. SC2351-2019. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

P., y en el núm. 9 del precepto 375 ejúsdem, demostrando la identidad de la parte y del todo, sea para reivindicar o usucapir”.

Finalmente, la debida identificación de los inmuebles objeto de prescripción reviste aun mayor connotación, si se tiene en cuenta que de acuerdo con el artículo 16 de la Ley 1579 de 2012, *“No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino esta plenamente identificado el inmueble por su numero de matricula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad. En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial (...)”.*

Así las cosas, sin llegar a estudiar los medios exceptivos propuestos por el curador ad-litem designado, en el sub-examine no se configuran los requisitos necesarios para declarar bajo la Ley 9ª de 1989, la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de las viviendas habitadas por cada uno de los demandantes.

IV. DECISIÓN

En mérito de las motivaciones que preceden, el Juzgado Treinta Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de cada uno de los demandantes.

SEGUNDO: Sin condena en costas por no encontrarse justificadas.

Notifíquese y cúmplase,

J.T

El presente auto se notifica por estado electrónico No. 28 de 17 de septiembre de 2020.

Firmado Por:

CLAUDIA PATRICIA NAVARRETE PALOMARES

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 030 CIVIL DEL CIRCUITO DE 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:

a6a7c1e62c087fe826d813ec5ac8c5445d85a9fb10fda2ccc927e01a1b742e9a

Documento generado en 16/09/2020 04:14:47 p.m.