

JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., trece (13) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: 11001400303920180079100
Asunto: PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

Demandante:
Demandados: Elvia Pachón Franco, María Del Carmen Pachón, Inés Alejandra Pachón Franco y Luís Eduardo González Franco, herederos determinados de María Inés Franco y demás personas indeterminadas.

OBJETO DE DECISIÓN: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Procede el Despacho a emitir la sentencia que desate la controversia suscitada, en el proceso que se ha dejado indicado en referencia, previas las siguientes

CONSIDERACIONES.

Cumplidos los presupuestos procesales y ante la ausencia de irregularidades que invaliden lo actuado, procede el Despacho a resolver de fondo la presente controversia, previo el análisis de los siguientes

ANTECEDENTES

Beatriz Pachón Franco, actuando mediante apoderada judicial promovió la presente demandada, para que previos los trámites legales se declare que pertenece el derecho pleno real y absoluto por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de vivienda de interés social, el inmueble ubicado en la calle 69 A Bis sur No. 54-09 de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40231985 y determinado por los linderos contenidos en escritura pública No. 4577 del 11 de octubre de 1995. Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur. En caso de oposición, solicita se condene en costas a los demandados. Igualmente solicitó citar a la Caja de Vivienda Popular como acreedor hipotecario del bien objeto a usucapir.

Como sustento de sus pretensiones relató la demandante que ha ejercido una posesión quieta, pacífica e ininterrumpida con ánimo de señora y dueña del inmueble ubicado en la calle 69A bis sur No.54-09 de Bogotá, barrio Sierra Morena, en la ciudad de Bogotá desde hace 24 años, esto es, desde el 8 de septiembre de 2020, fecha en la que falleció la señora María Inés Franco y hasta la fecha. Asegura que desde que entró en posesión al inmueble viene realizando actos de señora y dueña, sin reconocer derecho alguno a ninguna otra persona pues durante el tiempo que lleva como poseedora ha realizado diferentes mejoras al predio, como instalación de pisos, enchapado del baño, cocina, ha estucado, plancha del segundo piso y techo del 3 piso. Que es ella quien cancela los servicios públicos domiciliarios, tales como teléfono, internet, agua, gas y luz, cancela el impuesto predial desde el momento en que inició la posesión. Afirma que su posesión ha sido de buena fe en forma pública, pacífica tranquila, continua y permanente, sin que a la fecha haya sido perturbada civil ni naturalmente.

ACTUACION PROCESAL

La anterior demanda fue admitida mediante providencia del 30 de julio de 2018 (fl. 60 digital cuaderno principal); se ordenó correr el traslado de la demanda por el término legal a la parte pasiva del litigio, la inscripción de la demanda ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y el emplazamiento de las personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el inmueble.

La entidad *Caja de Vivienda Popular* mediante memorial del 18 de enero de 2019, y a través de apoderado judicial, solicitó la desvinculación del proceso en su calidad de acreedor hipotecario, con fundamento en la certificación allegada, expedida por la Subdirección Financiera de la Caja de Vivienda Popular mediante la cual se acredita que la obligación hipotecaria de la señora María Inés Franco fue cancelada en su totalidad. (Fls.79-80 cuaderno digital principal – 01 Escrito y Anexos)

Las demandadas *Elvia Pachón Franco, María del Carmen Pachón e Inés Alejandra Pachón Franco* en su calidad de herederas determinadas, a través de apoderado judicial, contestaron la demanda, oponiéndose a todas las pretensiones, por no reunir los requisitos exigidos por la Ley para que se declare la pertenencia del inmueble a usucapir. Frente a los hechos, niegan los hechos 2o 5o y 7o, aceptaron el 6o y 8o e indicaron que el 1o, 3o, y 4o son parcialmente ciertos, pues aceptan que la demandante reside en el inmueble objeto de controversia ubicado en la calle 69A Bis Sur #54-09 de Bogotá, pero aseguran que no es cierto que la demandante haya ejercido posesión por el término de 24 años, pues la propietaria de acuerdo con el certificado de libertad y tradición era la señora María Inés Franco (qepd) que falleció el pasado 8 de septiembre de 2000. Por otro lado, afirma que la posesión de la demandante no ha sido pacífica ni tranquila, pues entre los demandados y la demandante han existido conflictos porque aquella ha querido imponer su voluntad a pesar de tener los mismos derechos como heredera de la señora María Inés Franco.

Aseguran que al momento del fallecimiento de la señora María Inés Franco, en el inmueble habitaban *María del Carmen Pachón e Inés Alejandra Pachón Franco*, pues aún eran menores de edad, que aquellas vivieron en el inmueble objeto de usucapión de manera interrumpida durante varios períodos y que la señora María del Carmen vivió allí por última vez en el período de 2014 hasta enero de 2016. Que siempre debían abandonar la vivienda debido a los múltiples conflictos presentados con la demandante. Como excepciones de mérito propusieron las que denominaron: “Clandestinidad y mala fe”, “petición antes de tiempo”, “inexistencia de requisitos o condiciones legales para invocar la prescripción adquisitiva”, y “enriquecimiento sin justa causa”. Como pruebas aportaron varias documentales y a pesar de haber solicitado algunos testimonios y el interrogatorio de la demandante, nunca se llevaron a cabo dado que después de la renuncia de su apoderado mediante memorial del 6 de agosto de 2019, las demandadas no volvieron a comparecer al proceso. (folios 130-156 cuaderno 01).

Por su parte los demandados personas indeterminadas se notificaron a través de curadora ad litem (11-12 digital cuaderno principal), quien contestó la demanda oportunamente y propuso la excepción de mérito que denominó genérica e innominada.

Pruebas

Mediante audiencia de fecha 12 de julio de 2022 (carpeta digital), se decretaron las pruebas oportunamente solicitadas por las partes, se realizó el interrogatorio de oficio a la demandante y se evacuó el interrogatorio de parte solicitado por la curadora ad litem de los indeterminados. Las restantes pruebas se evacuaron el día 20 de septiembre de 2022, fecha en la que se llevó a cabo la inspección judicial y se realizó el interrogatorio de oficio e interrogatorio de parte del señor Jhon Mario Pachón

Franco. El día 30 de enero de 2022, se terminaron de evacuar las pruebas testimoniales y se escucharon las alegaciones de los apoderados.

Alegaciones

La apoderada de la parte demandante realizó un recuento de los requisitos necesarios para la prescripción adquisitiva de dominio, contrastados con una exposición de cada una de las pruebas que sustentan la prosperidad de sus pretensiones, destacando que en el presente asunto se alega la posesión como dueña y señora y no en calidad de heredera de la demandante. Razón por la que solicita se acceda a las pretensiones de la demanda. .(Minuto 02:12:31- 02:27:53)

Por su parte la curadora ad litem manifestó que dada la calidad en la que la demandante alega la posesión del bien objeto de pertenencia, quien alega posesión con ánimo de señora y dueña y no como heredera, considera que se cumplen los requisitos para acceder a la prescripción adquisitiva solicitada, máxime que los demandados no lograron demostrar sus excepciones. (Minuto 02:19:41 -02:01:14)

PROBLEMA JURÍDICO

Para resolver el conflicto planteado deberá este Despacho judicial determinar si la demandante logró cumplir a cabalidad los requisitos exigidos para que se declare la prescripción adquisitiva de dominio, es decir, *i)* si el predio que pretende adquirir está debidamente determinado y si corresponde a vivienda VIS *ii)* si logró demostrar posesión con ánimo de señora y dueña por el tiempo exigido por la ley, que en este caso sería de 5 años por haber solicitado la prescripción extraordinaria de VIS y, *iii)* para este caso puntual debe acreditar el momento en que mutó su posesión como heredera y pasó a poseer el bien con ánimo de señora y dueña.

De entrada se advierte que las pretensiones de la demandante no serán prósperas, pues considera este despacho que no se logró acreditar la calidad de vivienda VIS del inmueble y el tiempo de posesión con ánimo de señora y dueña requerido por la ley para adquirir por prescripción el bien objeto de este debate, como se pasa a exponer.

CONSIDERACIONES

La prescripción adquisitiva, es una de las formas de adquirir el dominio en virtud de la cual el poseedor se transforma en propietario con el paso del tiempo, tal como lo indica el artículo 2512 del Código Civil, que define dicho fenómeno como el *«modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales»*.

Así mismo, la norma civil distingue entre la prescripción ordinaria y extraordinaria, siendo en la ordinaria necesaria una *«posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren»* (art. 2528 C.C.), es decir posesión precedida de justo título y de buena fe (art. 764 C.C.) y ejercicio de ésta por cinco (5) años para los bienes raíces, o de tres (3) para los bienes muebles (art. 2529 C.C.); mientras que para la extraordinaria, tan solo se exige la posesión no interrumpida del bien por espacio de diez (10) años, la cual tiene como fundamento esencial la tenencia del bien con ánimo de señor y dueño, porque no necesita respaldarse en título alguno, en tanto que la buena fe del poseedor se presume de derecho, bastándole al usucapiente probar que lo estuvo poseyendo en forma ininterrumpida por el tiempo previsto al efecto en la ley (artículo 2531 Código Civil)

Conforme al artículo 762 del Código Civil, la posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, definición de la cual se colige que se trata de una relación

material entre el individuo y la cosa, que se cimienta en dos elementos esenciales: el *corpus* o tenencia material del bien ante los ojos de los demás y el *animus* o voluntad de poseer la cosa como dueño. Según la Corte, el corpus *implica ese elemento volitivo de considerarse el poseedor dueño de la cosa, de tal manera que no reconozca a nadie más mejor derecho que el suyo; y el segundo, al poder de hecho de obrar sobre la cosa, sea que se tenga directamente o por intermedio de otra persona.* (Sentencia SC2776 de 2019)

Para efectos de probar dicha situación, el interesado está facultado para alegarla de manera personal, pero si no ha poseído el tiempo legalmente necesario para adquirirla, y si su antecesor ejecutó actos posesorios a que sólo da derecho el dominio, para completar el tiempo requerido, puede acudir a la figura jurídica de la suma o accesión de posesiones (*accessio possessionem*), que regulan los artículos 778 y 2521 del Código Civil.

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 757¹ y 783² del CC, el heredero, adquiere de pleno derecho la posesión de la herencia, al momento del fallecimiento del causante, no obstante, tal posesión no se puede equiparar a la posesión con ánimo de señor y dueño que es necesaria para adquirir por prescripción, pues en ese caso la posesión es en calidad de heredero.

La Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC-973 de 2020 M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo al decantar este tema consideró que con ocasión del fallecimiento del causante, los herederos adquieren la propiedad de los bienes de la sucesión sobre la universalidad del patrimonio del causante, pero no el dominio singular respecto de cada uno de ellos pues esto solo se logra cuando se liquida la herencia y se adjudican los bienes. Además, agregó la sala que la posesión de la herencia no se predica del “corpus y el animus”, sino que el heredero adquiere su posesión de pleno derecho (arts. 757, 783 y 1013 del C.C.), “*aunque él mismo lo ignore y no tenga las cosas en su poder*”.

Resaltó la Sala en esa misma jurisprudencia que, la posesión de la herencia, a diferencia de la posesión material, no vale para usucapir, porque se presume que el heredero posee el bien con ánimo de heredero, no con ánimo de dueño. Para alegar esta mutación, según la Sala, debe aparecer en forma muy clara la interversión del título, de posesión material hereditaria a posesión material común, demostrando que se ha poseído para sí, como dueño único, sin reconocer dominio ajeno.

También se cita en esta jurisprudencia la sentencia CSJ S-025 de 1997 Rad. 4843 en la que se expone de forma clara los presupuestos que debe acreditar el heredero que pretende adquirir por prescripción un bien de la herencia:

“La posesión que sirve para la adquisición del dominio de un bien herencial por parte de un heredero, es la posesión material común, esto es, la posesión de propietario, la cual debe aparecer en forma nítida o exacta, es decir, como posesión propia en forma inequívoca, pacífica, pública. Porque generalmente un heredero que, en virtud de la posesión legal, llega a obtener posteriormente la posesión material de un bien herencial, se presume que lo posee como heredero, esto es, que lo detenta con ánimo de heredero, pues no es más que una manifestación y reafirmación de su derecho de herencia en uno o varios bienes herenciales. Luego, si este

1 Artículo 757. Posesión de bienes herenciales: En el momento de deferirse la herencia la posesión de ella se confiere por ministerio de la ley al heredero; pero esta posesión legal no lo habilita para disponer en manera alguna de un inmueble, mientras no preceda:
1o.) El decreto judicial que da la posesión efectiva, y
2o.) El registro del mismo decreto judicial y de los títulos que confieran el dominio.

2 Artículo 783. Posesión de la herencia: La posesión de la herencia se adquiere desde el momento en que es deferida, aunque el heredero lo ignore. El que válidamente repudia una herencia, se entiende no haberla poseído jamás.

heredero pretende usucapir ese bien herencial alegando otra clase de posesión material, como lo es la llamada posesión material común o posesión de dueño o propietario sobre cosas singulares, que implica la existencia de ánimo de propietario o poseedor y relación material sobre una cosa singular, **debe aparecer en forma muy clara la interversión del título, es decir, la mutación o cambio inequívoco, pacífico y público de la posesión material hereditaria o de bienes herenciales, por la de la posesión material común** (de poseedor o dueño) porque, se repite, solo ésta es la que le permite adquirir por prescripción el mencionado bien”

Ahora bien, como la demandante alega en su escrito de demanda la prescripción adquisitiva de vivienda de interés social, se parte del supuesto que el inmueble objeto de la presente controversia es una vivienda de interés social, por lo que deberá verificarse adicionalmente, los requisitos que deben cumplirse para poder aplicar esta norma especial, artículo 51 de la Ley 9 de 1989³, que establece un término menor de posesión (5 años) para adquirir por esta vía el dominio del inmueble.

Según la regulación aplicable al caso concreto, 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)...”* norma que fue ratificada por el artículo 104 de la Ley 812 de 2003, vigente para la fecha en que se alega por la demandante el cumplimiento de los requisitos para adqueir por esta vía la prescripción extraordinaria de dominio.

Es decir que para que se predique que un bien es vivienda de interés social, se deben satisfacer 2 requisitos: *i) su naturaleza y destinación*: Que sea destinada a la vivienda de la persona que alega la posesión, y *ii) La acreditación del precio comercial de la vivienda a la fecha en que el usucapiente lo adquirió (máximo 135 smlmv)*.

Con respecto al precio establecido por la norma, ampliamente se ha decantado, que es el que corresponde al valor comercial del bien para cuando se causa el derecho a adquirir por prescripción, como ha sido ya señalado por la jurisprudencia nacional (CSJ, Sala de Casación Civil, sentencia SC11641-2014, del 1° de septiembre de 2014, M.P. Ariel Salazar Ramírez, sentencia SC22056 de 2017 del 19 de diciembre de 2017 mismo Magistrado Ponente) y por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogota de vieja data en sentencia de veintiocho (28) de febrero de dos mil siete (2007) Ref: Proceso ordinario No. 30199507575 01 Magistrado Ponente: Marco Antonio Alvarez Gomez.

Por lo tanto, para establecer si el inmueble objeto del proceso puede ser adquirido por el ejercicio de la posesión durante el término prescriptivo especial que contempló el artículo 51 de la Ley 9 de 1989 (5 años), o si, por el contrario, es necesario completar el plazo de 10 años previsto en el artículo 2532 del Código Civil, es indispensable allegar la prueba del valor de la vivienda para la fecha en que se cumple la posesión para ser adquirida.

Bajo tales parámetros, quien pretenda la declaración de propiedad de un bien por prescripción adquisitiva de vivienda de interés social, deberá acreditar:

- i) La posesión con ánimo de señor y dueño de una cosa determinada, en el caso de un heredero que alega prescripción sobre un bien herencial, como el que aquí nos ocupa, debe acreditarse además, de forma diáfana, la interversión del título,*

³ Artículo 51.-

A partir del primero (1) de enero de 1990, redúzcase a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

A partir del primero (1) de enero de 1990, redúzcase a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social. Valdrá la posesión acumulada a la fecha establecida en los incisos anteriores.

Parágrafo.-Se exceptúan los bienes de propiedad de los municipios y de las juntas de acción comunal, que no podrán adquirirse por prescripción.

es decir, la mutación o cambio inequívoco, pacífico y público de la posesión material hereditaria o de bienes herenciales, por la de la posesión material común, pues en principio se presume que su posesión es como heredero.

- ii) Que dicha posesión se prolongue por el tiempo que exige la Ley, (5 años)
- iii) Que se ejercite de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida;
- iv) Que la cosa o derecho sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo, y para el caso que se aspira la aplicación de VIS se debe acreditar además, que el bien está destinado a la vivienda del que pretende adquirir y que a la fecha en que cumplió la posesión requerida, el precio del bien no superaba los 135 SMLMV.
- v) Si se alega prescripción ordinaria adicionalmente tendrá que acreditar la existencia de un justo título. Estos elementos deben ser concurrentes, lo cual se traduce en que la ausencia de uno de ellos elimina la estructuración de dicha figura jurídica.

Todos esos presupuestos necesarios para la prescripción tienen un elemento común, cual es el objeto sobre el cual se materializa, esto es, todos deben confluir a una cosa, mueble o inmueble, sobre la cual quien pretende la declaratoria de pertenencia debe acreditar los actos de señor y dueño. Es así como, previo al análisis de los presupuestos enlistados previamente, resulta indispensable verificar que exista certeza cualitativa y cuantitativa de la cosa u objeto sobre la cual se ejerce la posesión, pues de esta plena individualización e identificación depende que la relación de poseedor respecto del bien se convalide a la de propietario.

Así las cosas, cuando no existe plena claridad ni certeza de la individualización del bien que se pretende en la demanda por prescripción y el bien sobre el cual la demandante ejerce actos posesorios, resulta inviable la prosperidad de las pretensiones.

Bajo tal parámetro y previo a analizar los presupuestos necesarios para verificar la posesión, resulta indispensable identificar el bien objeto de posesión, para establecer si la parte demandante cumplió su carga procesal de acreditar fehacientemente la determinación del bien que pretenden adquirir por prescripción. Por ello, a continuación se analizarán los elementos probatorios aportados al caso en concreto.

i) Identidad del inmueble

Para la acreditación de la identidad del inmueble, la parte actora aportó a la demanda los siguientes documentos (Folios 5 a 99 y 10 a 63 archivo digital 01EscritoyAnexos):

1. Certificado de tradición y libertad No. 50S-40231985.
2. Escritura pública 4577 de fecha 11 de octubre de 1995 de la Notaria 55 del Círculo Notarial de Bogotá.
3. Certificación especial del registrador conforme al artículo 375 C.G.P.
4. Certificación de cabida y linderos expedida por CATASTRO.
5. Plano de la manzana catastral.

Inspección judicial:

Para la constatación de la documentación que da cuenta de la identidad del inmueble pretendido en la demanda, el día 20 de septiembre de 2022 se practicó inspección judicial en el predio ubicado en la Calle 69A BIS SUR 54 09, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40231958 y allí se pudo constatar que la dirección o nomenclatura que se registra en los documentos previamente mencionados, corresponden al visitado e inspeccionado por el Juzgado y cuyos linderos coinciden exactamente con los descritos en la escritura pública No. 4577 de fecha 11 de octubre de 1995 de la Notaria 55 del Círculo Notarial de Bogotá, que

son los mismos referenciados en el certificación de cabida y linderos que obra a folio 43 y 44, linderos que se describen a continuación y que fueron debidamente verificados en la inspección judicial:

Frente: En tres metros con cincuenta centímetros (50cm) con la calle sesenta y nueve A sur. Fondo: En tres metros con cincuenta centímetros con lote número uno A (1 A) de la manzana ciento trece enmarcado con la nomenclatura urbana con el numero cincuenta y dos treinta(52- 30) de la calle sesenta y nueve B sur (69 B sur). Derecho: En doce metros con el lote nueve A (9 A) de la manzana ciento trece demarcado con la nomenclatura urbana con el numero cincuenta y dos treinta y uno (52-31) de la calle sesenta y nueve A sur. Izquierdo: En doce metros (12mts) con el lote ocho A de la manzana ciento trece demarcado con la nomenclatura urbana con el numero cincuenta y dos veinticinco (52- 25) de la calle 69 A Sur.

Así mismo se constató los linderos que aparecen registrados en el certificado plano predial catastral que obra a folios 41 y 42 del folio digital 01EscritoDemandayAnexos, según el cual el inmueble se determina dentro de los linderos que se describen a continuación y quedaron debidamente registrados en el video de la inspección judicial que reposa en el expediente: “ De A - B con Dist. m de 3.5 con la calle 69 A Bis S(Oriente); De B- C con Dist. 12 con la calle 69 A Bis S-54-13(Norte); de C-D con Dist. m 3.5 Con la calle 69 B S -54-10(Occidente); de D - A con Dist. 12 con la calle 69 A Bis 54-07(Sur)”

En la mencionada inspección judicial practicada por este Despacho, se pudo corroborar además de la alinderación del predio, las mejoras efectuadas en el mismo y realizadas por la señora Beatriz Pachón, según el relato de los testigos y los interrogatorios de la demandante, entre las que se encuentran enchape de baño y cocina, instalación de piso, pintura y plancha de segundo piso, habitación, baño en el segundo piso, y plancha del tercer piso.

Tal inspección, los registros fotográficos y de video de la vivienda, la certificación del plano catastral y el plano de la manzana catastral del inmueble, que se anexaron con la demanda dan plena certeza al Despacho acerca de la determinación e identificación en debida forma del inmueble, cuyos derechos pretenden adquirir por prescripción, la demandante Beatriz Pachón Franco. Por ello pasaremos a verificar los demás requisitos.

ii) Acreditación de los requisitos de vivienda de interés social:

Como se dijo en líneas anteriores para acreditar que un bien es VIS se debe acreditar su destinación y su precio, para este despacho, el primero de los requisitos está acreditado con suficiencia, pues los testimonios de Luz Marina Ariza Fontecha (Minuto:00:07:36), Fernando Morales Gómez. Minuto: 00:30:17, Rita Julia Ariza Fontecha. (Minuto: 00:46:56), Luz Nerys Vanegas (Minuto: 01:15:59) y Henry Álvaro Hernández Pachón (Minuto: 01:41:34) fueron concordantes y coincidentes en afirmar que la señora Beatriz Pachón reside, junto con sus hijos, en el bien objeto de pretensión desde hace más de 30 años.

No sucede lo mismo con el segundo requisito, esto es el precio comercial del inmueble a la fecha del cumplimiento de la posesión, pues la demandante nada hizo por establecer el avalúo comercial del inmueble, dado que no aportó con su demanda el avalúo comercial del bien rendido por un perito, y si bien en el expediente reposa documento de impuesto predial de los años 2010 a 2018, tal documento no es prueba idónea para establecer el avalúo comercial pues allí aparece es el avalúo catastral del inmueble.

En sentencia del veintiocho (28) de febrero de dos mil siete (2007) del Tribunal Superior de Bogotá Sala Civil, Ref: Proceso ordinario No. 3019950757501

Magistrado Ponente: Marco Antonio Alvarez Gomez, sobre la prueba del precio comercial del inmueble para acreditar su condicion de VIS se dijo lo siguiente:

“...es indispensable allegar la prueba del valor de la vivienda para la fecha en que fue adquirida –o adjudicada-, la que puede consistir en el avalúo que practique “el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o la entidad que cumple sus funciones” (inc. 2º, art. 44, Ley 9ª/82), autoridades que, por mandato del artículo 27 del Decreto No. 1420 de 1998, deben tener en cuenta “la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción”, sobre la base de que el valor del inmueble –que debe ser el “comercial”- corresponde al “precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien” (se subraya; art. 2º, ib.), atendiendo, además, parámetros como “la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo”; “la destinación económica del inmueble”; la “diversidad de construcciones”; los “aspectos físicos tales como el área, ubicación, topografía y forma” del bien; la “estratificación socioeconómica”; “el área de construcciones existentes autorizadas legalmente”; “el estado de conservación física”; “la funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido”, entre otros criterios (arts. 21 y 22, ib.), todo lo cual, se itera, aplicable al avalúo de los inmuebles para efectos de “adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 58 de la Ley 9ª de 1989”, como expresamente lo señala el artículo 27 ya citado. **De allí, entonces, que el avalúo que se le otorga a un bien para efectos fiscales (p. ej. determinación del impuesto predial), no es prueba eficaz para establecer si un bien cataloga como vivienda de interés social, pues es evidente que debe tratarse de un avalúo que responda a los parámetros antes indicados...**”

Así las cosas, al no cumplirse este supuesto, sería argumento suficiente para denegar las pretensiones de la demanda, no obstante el despacho encuentra otras talanqueras al acceso a la declaratoria de la prescripción adquisitiva de dominio relativas a la posesión alegada por la demandante, las cuales se pasará a exponer a continuación.

iii) La posesión con ánimo de señor y dueño de una cosa determinada, ii) que se prolongue por el tiempo que exige la Ley, iii) que se ejercite de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida;

El medio probatorio a que más acude el usucapiente para efectos de demostrar la posesión material que se alega no es otro que el testimonio, por ser el más eficaz e idóneo para darle convicción al juzgador acerca de los hechos materiales o positivos ejecutados por aquél, así como con qué intención realiza todos esos actos; recordemos que en este caso, la demandante tenía una carga probatoria más rigurosa, pues debía desvirtuar la presunción de que poseía como heredera para acreditar de forma clara e inequívoca el momento a partir del cual se revela contra su calidad de heredera y comienza a efectuar actos de señora y dueña, para poder acreditar que mutó su calidad de poseedora de la herencia, calidad que ostentó por imperio de la ley a partir del fallecimiento de su progenitora (año 2000), a la calidad de poseedora con ánimo de señora y dueña del bien objeto de usucapición.

Para este despacho en este punto tampoco existe claridad sobre la calidad en que la demandante ejerció posesión, si como heredera o como señora y dueña, ello por cuanto en el mismo interrogatorio rendido por la señora Beatriz Pachón (Audiencia Inicial 10:55-41-09)ⁱ aquella deja entrever que ni siquiera ella tiene claridad sobre la calidad en la que ha venido ejerciendo posesión, pues en una de sus afirmaciones indica que en varias ocasiones le dijo a sus hermanas que echaran plancha a la casa y se fueran a vivir allí, pero que sus hermanas afirmaron que no le iban a meter plata a la casa porque esa casa era de la señora Beatriz Pachón, también dijo que en algún momento que recibió un dinero de una demanda por un asunto de un hijo, le dijo a sus hermanos que hicieran la repartición de bienes, que ella les compraba la parte de cada uno de la casa pero que sus hermanos le dijeron que ellos sabían que esa casa era de la demandante y que mejor invirtiera el dinero en mejorarla. Que por tal razón ella invirtió en mejorar la casa. Señala que ello sucedió hace aproximadamente 10 años, pero que no tiene la fecha exacta, esos 10 años, contados desde la fecha en que se recibió su interrogatorio, - 12 de julio de 2022-,

daría aproximadamente el 12 de julio de 2012, es decir que la señora Beatriz Pachon en el año 2012, aún poseía en calidad de heredera pues reconocía los derechos de sus hermanos también en calidad de herederos. Así mismo, en otra respuesta dice que las mejoras las realizó en el año 2013 o 2014 con un dinero que recibió. Es decir, podría decirse, hipotéticamente, que a partir de esta fecha, 2013, ella muta su condición de heredera a poseedora con ánimo de señora y dueña, sin embargo en su interrogatorio también dice, sin precisar fechas, que en el período del año 2008 al 2018, en su casa vivió su padre con su señora, que su hermano Jhon Mario dejó un trasteo de un taller de cerrajería que tenía ahí en el inmueble, que su hermana Alejandra vivió hasta el 2010 se fue para Villavicencio una época pero dejó su trasteo allí y que su hermana Carmen iba a vivir al inmueble cada que se peleaba con su marido, por 2 o 3 días. Que su padre, en esa época también contribuyó para efectuar unas mejoras.

Es decir, según estas afirmaciones, para este despacho es claro que durante dicho período, sus hermanos y familia veían el inmueble como un bien común, y así también lo veía la demandante pues solo ello justifica que aceptara que sus hermanos fueran a vivir o dejar su trasteo, cada vez que querían.

Tales afirmaciones también fueron corroboradas en parte por los testigos que comparecieron al proceso y por el interrogatorio de su hermano Jhon Mario Pachónⁱⁱ (Primera Parte Audiencia 373 CGP de 20 Septiembre de 2022 Min 33:55- 01:07:52), pues aquel asegura que la mayoría de las mejoras del inmueble las hizo su padre don Mario Pachón, que el interrogado vivió en una época en el inmueble y dejó un trastero allí durante un par de años, que él tenía llaves y entraba a la casa cuando quería. Que su hermana María del Carmen también vivió allí algunos meses, pero que después se fue porque no pudo convivir con su hermana Beatriz. Que Alejandra también se fue de la casa pero que vivió allí después del fallecimiento de su madre. No precisa ninguna fecha ni año en su relato, pues dijo no recordar.

Ahora bien, en el sub judice, se recaudaron los testimonios de Luz Marina Ariza Fontecha (Minuto:00:07:36), Fernando Morales Gómez. Minuto: 00:30:17, Rita Julia Ariza Fontecha. (Minuto: 00:46:56), Luz Nerys Vanegas (Minuto: 01:15:59), Henry Alvaro Hernández Pachón (Minuto: 01:41:34), la mayoría de los testigos son vecinos de la demandante, a excepción del señor Henry Álvaro Hernández Pachón que es hijo de la demandante, quienes de manera uniforme expusieron que conocen a la demandante hace más de 30 años, que aquella siempre ha vivido en el inmueble, inicialmente vivía con la señora Inés Franco, pero que una vez aquella muere en el año 2000, la señora Beatriz se hace cargo de la casa, estos afirman que la hermana Alejandra continuó viviendo ahí con Beatriz porque era menor de edad, que la señora Beatriz le pagó el estudio pero después que terminó el estudio se fue de la casa. Algunos testigos dicen que cuando falleció la señora Inés en el inmueble vivía la señora Beatriz junto con sus hijos, y la señora Alejandra Pachón, que aquella tuvo una hija y que se fue de la casa definitivamente cuando la niña estaba pequeña, tenía unos 3 o 4 años, que actualmente la niña debe tener unos 16 años. (Ese cálculo da aproximadamente para el año 2010-2011, fecha en que también la demandante afirmó que su hermana Alejandra se había ido definitivamente de la casa).

Una de las testigos dice que cree que la señora Alejandra se fue mas o menos hace 15 o 16 años, que mas o menos cuando la hija de Alejandra tenía unos 7 años. Otros dicen que en el momento del fallecimiento de la señora Inés vivían en el inmueble las señoras Beatriz y sus hijos, Carmen y Alejandra Pachón. Todos afirman que la señora Beatriz ha realizado mejoras en el inmueble, que cuando se construyó la casa por autoconstrucción, quienes pusieron el dinero para construir la casa fueron Beatriz y su madre, la señora Inés, y que era a ellas a quienes veían bajando los materiales para construir. Que la persona que se ha encargado del

mantenimiento de la casa, pagar servicios, impuestos y arreglos de la casa fue la señora Beatriz.

La mayoría de los testigos dicen que no conocen a todos los hermanos de doña Beatriz, que no conocen a Elvia Pachón, que a la señora Carmen Pachón sí la conocen pero desde hace aproximadamente 7 años no la ven allí en el barrio. Algunos dijeron que conocían al señor Jhon Mario porque también tenía casa en el barrio. Que los hermanos de la señora Beatriz no van para nada al inmueble donde vive la demandante. Que la señora Beatriz nunca se ha ido de la casa, que ella es la que paga impuestos, y que incluso es la presidenta de la Junta de Acción Comunal.

Analizada con el rigorismo natural con que debe mirarse la prueba testimonial, contrastada con los interrogatorios tanto de la demandante como del demandado, el despacho le queda certeza que para el período entre el año 2000 a 2013 la demandante venía ejerciendo actos posesorios pero no en calidad de señora y dueña sino como heredera, según sus dichos en el año 2013 aproximadamente se rebela contra su calidad de heredera y empieza a realizar actos de señora y dueña, sin embargo, este punto de referencia temporal tampoco es claro para el despacho pues en el expediente reposan documentos a folios 135 a 142 documento 01EscritoDemandayAnexos, aportados por la parte demandada, en los que se acredita que las demandadas Angélica Pachón y Carmen Pachón, registraban su lugar de residencia con el bien objeto de este litigio, documentos como exámenes de salud, historia de control prenatal de los años 2005, 2009, carnet de salud, e incluso una orden de matrícula de la señora Inés Alejandra que aparece diligenciada con la dirección Calle 69 A Bis #54-09 sur (dirección del bien objeto de este proceso) y con recibido de fecha 06 de junio de 2012 por parte de *Coruniversitec*.

Si bien estos documentos, per se, no son prueba idónea para acreditar la residencia de aquellas, sí aparece un documento que para este despacho es contundente para afirmar, que al menos para la fecha febrero de 2015 la demandada Carmen Pachón sí residía en el inmueble objeto de usucapión y es el original del certificado de conformidad de instalación de suministro de gas No. 120619 emitido por *Serviconfort* de fecha 07 de febrero de 2015, que reposa a folio 135, y en el que se deja constancia de una visita del inspector realizada al inmueble ubicado en la Calle 69 A Bis Sur #54-09 para la verificación de instalación de gas, visita que fue atendida por la señora María del Carmen Pachón Franco como usuaria del servicio, quien es la que firma el certificado.

Estas documentales no fueron tachadas por la parte demandante y además, respaldadas por los testimonios y los interrogatorios recibidos, dan plena fe que para la fecha febrero de 2015, al parecer, aún residía en la casa objeto de litigio la señora María del Carmen Pachón. Ello lleva a este despacho a concluir, que ni siquiera para el año 2015 se halla acreditada la interversión del título, es decir la mutación de la posesión material hereditaria a posesión material común.

Así las cosas, como la demanda se presentó el 16 de julio de 2018 (FI52), y según las pruebas que reposan en el expediente, para febrero de 2015 aún la demandante ejercía actos de posesión como heredera, si tomáramos hipotéticamente que aquella mutó su calidad a poseedora con ánimo de señora y dueña a partir de marzo de 2015, para la fecha de presentación de la demanda apenas contaba con 3 años de posesión material común para poder adquirir por prescripción.

Recordemos, como se dijo al inicio de este análisis, que la prueba en los casos de herederos que pretenden mutar su calidad a poseedores comunes es de un rigorismo y exigencia excesiva, pues debe ser de una total claridad ese momento en el que se muta la calidad, y es una carga de la parte interesada en alegar tal

mutación, por lo que no es dable que el juzgador entre a realizar elucubraciones, interpretaciones, deducciones, para determinar tal fecha. Por lo que, a pesar de que en el párrafo anterior se fijó una fecha hipotética, sigue existiendo duda respecto de la fecha exacta en que mutó la calidad de la demandante como poseedora hereditaria a poseedora con ánimo de señora y dueña para poder adquirir por prescripción.

Así las cosas, considera el despacho que la demandante no logró acreditar los supuestos necesarios para la prosperidad de sus pretensiones, esto es, no se acreditó que el bien a usucapir fuera VIS, ni se acreditó la posesión requerida con ánimo de señora y dueña y no como heredera, por lo que, como se dijo al inicio de esta sentencia, no queda otro camino que negar las pretensiones de la demanda.

FALLO:

En mérito de expuesto, el JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, administrando justicia, en nombre de la república y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Negar las pretensiones de la demanda, de conformidad con la parte considerativa de esta sentencia.

SEGUNDO. - Decretar la terminación del presente asunto

TERCERO. - DECRETAR la cancelación de la inscripción de la demanda. Ofíciense de conformidad.

CUARTO. Se condena en costas a la parte demandante en la suma de \$1'000.000.oo. liquídense por secretaría.

La presente determinación se notifica por estado.

DIANA MARCELA OLAYA CELIS

Juez

**JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE
BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La anterior providencia se notifica por ESTADO
No. 14
Hoy 20 de febrero de 2023
La Secretaría: Yady Milena Santamaria Cepeda

ⁱ Interrogatorio Beatriz Pachón Franco: (Audiencia Inicial 10:55-41-09)

En dicho interrogatorio afirma la señora Pachón que desde que falleció su madre, año 2000 se quedó a cargo de la casa, es quien ha pagado los servicios e impuestos y realizado mejoras, dijo que es la única de 5 hermanos que se ha encargado de las cosas de la casa y por ello se considera dueña de la casa, que incluso en varias ocasiones le dijo a sus hermanas que echaran plancha a la casa y se fueran a vivir allí, pero que sus hermanas afirmaron que no le iban a meter plata a la casa porque esa casa era de la señora Beatriz Pachón. Aseguró que en algún momento que recibió un dinero de una demanda por un asunto de un hijo, le dijo a sus hermanos que hicieran la repartición de bienes, que ella les compraba la parte de cada uno de la casa pero que ellos le dijeron que ellos sabían que esa casa era de la demandante y que mejor invirtiera el dinero en la casa. Que por tal razón ella invirtió en mejorar la casa. Señala que ello sucedió hace aproximadamente 10 años, pero que no tiene la fecha exacta. Que en alguna oportunidad una de sus hermanas peleó con su esposo y la demandante le dijo que se fuera a vivir allí y que a los pocos días se fue.

Asegura que a sus hermanos desde que falleció su madre, nunca se han interesado en vivir allí o en mejorar la casa. Que cuando falleció su madre la casa estaba en obra gris primero y segundo piso, que ella echó la plancha del tercer piso, estucó y pintó el primer y segundo piso, que en alguna época en que su hermana se fue a vivir allí quitó un baño y el mezon de la cocina para que ella pudiera vivir allí. Ya cuando su hermana se fue volvió a hacer un mezon mejor y a enchapara la cocina, hizo un baño debajo de las escaleras debidamente enchapado. Que en el tercer piso está todo en obra gris, que hay un cuarto un baño y un patio de ropas y tiene tejas.

Asegura que cuando falleció su madre allí vivía ella, sus hijos Henry y Fabio Martín y su hermana Inés Alejandra Pachón, porque era menor de edad. Asegura que su hermana vivió en esa casa hasta el año 2002 porque no le gustaban sus reclamos, se va a vivir en una habitación. Que allí vive hasta el 2004 y queda embarazada, posteriormente cuando la niña tenía 2 años se va a vivir a la casa 8 o 9 meses, más o menos. Que posteriormente ella se va a vivir a Villavicencio. Que posteriormente regresa de villavicencio, se lleva sus cosas y se va a vivir donde su hermana mayor. Que eso sucedió hace más de 10 años. Al preguntarse quienes han habitado el inmueble durante el periodo 2008 al 2018, dijo que en alguna época su padre vivió con su señora, pues se encontraba mal económicamente. También dijo que su hermano Jhon Mario, aunque el nunca vivió en el inmueble, cuando vendió la casa de él, la demandante le dejó guardar unas cosas de cerrjería que tenía de un taller que había cerrado, que su hermana Alejandra hasta el 2010 vivió allí, y que su hermana Carmen, iba a vivir cada que peliaba con el esposo pero era por 2 o 3 días, pero la última vez que desbarataron la cocina y el baño dice que le dijo a su hermana que cogiera oficio y que era con su marido o sin el, y que desde esa fecha ella no volvió. Asegura que nunca se inició la sucesión de su madre. Afirmó que las mejoras al inmueble las hizo más o menos en el año 2013 o 2014 que tenía el dinero. Al pedirle precisión sobre las fechas de las mejoras afirma que las mejoras del 2o piso, la habitación y la plancha del 3, y la escalera al tercer piso las realizó entre el 2008 y el 2018 que fue en la época en que su padre se fue a vivir allí en la casa, que las hizo con un dinero que recibió y con un dinero que su papá se ganó de un chance. Posteriormente indicó que las mejoras cree que las realizó en el 2006 o 2008.

ⁱⁱ Interrogatorio Jhon Mario Pachón (Primera Parte Audiencia 373 CGP de 20 Septiembre de 2022 Min 33:55- 01:07:52) Relató que el inmueble fue un lote que se adquirió a través de la Caja de Vivienda Popular a través de la autoconstrucción, que como era por autoconstrucción a su mamá le adjudicaron el lote de 3,5mts de frente con 4 mt de fondo, con una plancha, un baño y un lavamanos. Que su papá al ver las condiciones en que vivía su mamá, compró unas latas de zinc y madera y le construyó una enramada. Que posteriormente con su hermana Elvia, fundieron una viga para poder edificar el primer piso, con paredes, que su hermana Beatriz aportó las tejas para ponerle al primer piso. Que posteriormente su papá decidió echarle una parte de la plancha, que con un maestro amigo de su papá le encerraron todo para echa la plancha y que él (Jhon Mario Pachón) aportó bloque, cemento, arena y con dinero para el segundo piso. Que posteriormente su padre se fue a vivir allí porque su madre le ofreció que se fuera a vivir allí, que su padre echó una plancha del 3 piso e hizo una habitación para vivir allí.

Que cuando su madre falleció él estaba en una cárcel, que Beatriz se quedó allí en la casa, que a ellos les habían dicho que Beatriz se iba a quedar con la casa, pero ellos pensaban que no se podía porque eso es producto de una herencia. Que él se siente robado porque afirma que la demandante no puede quedarse con la casa pues es una herencia.

Asegura que cuando su madre murió la casa tenía primer y el segundo piso estaba en tejas. Que Beatriz vivía en el primer piso con sus hijos. Asegura que en una época, aproximadamente más de 3 años, él había dejado en esa habitación trasteo, ropa, documentos, un torno de madera, checheres, etc.

Asegura que después del fallecimiento de su madre, su hermana María del Carmen vivió unos días allí, algunos meses, pero que después se fue porque no pudo convivir con su hermana Beatriz. Que Alejandra también se fue de la casa pero que vivió allí después del fallecimiento de su madre. Que su padre también vivió allí.

Dijo que nunca reclamó derechos de la casa porque él tenía una casa en Bogotá y además porque su hermana Beatriz les decía que no iban a vender la casa porque esa casa iba a ser para la vejez de todos los hermanos. Que él nunca tuvo la intención de cederle los derechos de la vivienda. Que en esa casa no solo ha invertido Beatriz, también invirtió su padre y él. También afirmó que en un tiempo vivió en el inmueble objeto de controversia, por aproximadamente 2 meses, en una habitación del primer piso, que era como un baño debajo de las escaleras. Que cuando fue a vivir allí no le pidió permiso a su hermana, que incluso él tenía llaves y entraba a la casa sin problema. Que cuando él se fue dejó su trasteo ahí, pero como a los 2 meses su hermana Beatriz rompió el candado que porque necesitaba el espacio y metió unos envases. Que sus cosas siguieron ahí y él al principio iba por alguna cosa, con frecuencia, pero que después de un tiempo no volvió y posteriormente se enteró que en esa habitación estaba viviendo Henry, que él reclamó porque esa era su habitación, pero que le dijeron que como él ya no estaba viviendo ahí pues se necesitaba. Aseguró que que sus cosas duraron allí como 2 años, incluso cuando esa pieza la habitó Henry (hijo de Beatriz), que posteriormente su padre le dijo que Beatriz estaba acosando por sacar esas cosas, entonces decidió decirle a su padre que sacara sus cosas y las vendiera por chatarra. Dijo que desde el fallecimiento de su madre la persona que paga los gastos de la casa es la señora Beatriz Pachón ella pagaba el impuesto y servicios porque era la que vivía allí sin pagar arriendo, que era lo justo porque se lucraba de estar en la casa.