

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO

Acuerdos PCSJA19 – 11335 y PCSJA20 – 11483

Bogotá, D.C., veintisiete (27) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Radicado: 1100131030 14 **2012 – 00603** 00
Proceso: Ordinario de Pertenencia
Demandante: MARLEN GOMEZ DE ABELLO
Demandados: HILVA BEATRIZ DURAN CARO, ALLIANZ INVERSIONES
S.A. Y PERSONAS INDETERMINADAS
Asunto: **SENTENCIA**

Cumplido el trámite propio de la instancia, sin advertir informalidad alguna que invalide lo actuado, procede el despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponda al presente asunto.

I.- ANTECEDENTES

La señora MARLEN GOMEZ ABELLO, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, a través de apoderado judicial, presentó demanda en contra de HILVA BEATRIZ DURAN CARO, ALLIANZ INVERSIONES S.A. Y PERSONAS INDETERMINADAS para que con su citación y audiencia y previo el trámite del proceso ordinario de mayor cuantía, se hicieran los siguientes pronunciamientos:

1. "Que se declare que la demandante MARLEN GOMEZ ABELLO, ha adquirido por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO por haber ejercido personalmente

posesión material real, legítima, quieta, pacífica, pública e ininterrumpida y de buena fe, durante mas de 22 años, el INMUEBLE, LOTE urbano y la construcción, vivienda sobre el mismo levantada, que hace parte de un inmueble de mayor extensión que esta identificado en la actual nomenclatura urbana con los números 25-11 de la KR.39A, como dirección principal y KR.39 A-25 -07, como dirección secundaria e incluye la CL. 25 BIS 39A-12 antes CARRERA 42 A No. 22G-11/07 e incluía la CL 22G 42 A 12, que se halla identificado en la oficina de Registro de instrumentos públicos de Bogotá , Zona Centro con la matrícula inmobiliaria No. 50C-74133, Y cédula catastral No.22G-42A 2. CHIP AAA00073JUBS.”

El predio objeto d e la declaración aquí impetrada y a segregarse de la matriz antes identificada, tiene las siguientes características, cabida y linderos: Esta marcado en su puerta de entrada con la dirección principal del predio matriz:KR.39A-25-11, área aproximada del lote 62.50 M2, sobre el que se levanta una construcción de 2 pisos, aproximadamente de 122.50M2 y consta delas siguientes dependencias: a) Primer piso.- Frontis, garaje, dos cuartos, cocina y escalera de acceso al 2 piso;b) Segundo Piso.- Tres habitaciones, hall y un baño. El lote cuenta con los siguientes linderos especiales. NOR – ESTE.- Linda en 12.5 metros con la carrera 39 A-25-25, antes carrera 42 A-22G-25; SUR-ESTE.- Linda en 12.5 metros con el inmueble . casa de mayor extensión del cual se segrega y que esta identificada con los números de la dirección secundaria 25-07 de la carrera 39 A, antes 22 G-07 de la carrera 42 A- NOR-OESTE .- Linda EN 5.00 metros aproximadamente con la casa de la calle 25 BIS No. 39A-16 antes 42 A- 16 de la calle 22.;

ORIENTE.- Linda en cinco metros aproximadamente con la carrera 39 A, antes carrera 42 A y encierra.”

2.” Que como consecuencia de la anterior declaración, se orden la correspondiente inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro sobre la matrícula inmobiliaria del predio matriz No. 50C-74133 y sele asigne su propia matricula inmobiliaria.”

3. “Que si los demandados, se opusieren se les condene al pago de las costas.”

4. “Admita la demanda se liberen los oficios pertinentes conforme lo dispone el numeral 6 del art. 375 del C.G.P.”

La parte actora soporta sus pretensiones en los hechos que a continuación se resumen:

1.- La señora HILVA BEATRIZ DURAN CARO hoy de GUZMAN según consta en el certificado de tradición y libertad No.50C-74133 , adquirió mediante Escritura Pública No. 02955 del 14 de julio de 1960 de la Notaria 7 de Bogotá a la señora TONNY BONNET DE ROBLEDO el predio de mayor extensión.

2. La señora HILVA BEATRIZ DURAN CARO hoy de GUZMAN mediante documento privado el 28 de febrero de 1990, prometió en venta a la demandante el lote objeto de esta demanda descrito en la pretensión primera libre de embargos, hipotecas condiciones resolutorias de dominio, por la suma de \$6.000.000.00 de pesos pagaderos en seis cuotas con un interés sobre cada una de ellas de 1.3% mensual y el 3.0% en caso de mora, señalando como fecha para la suscripción de la Escritura Pública las 10 a.m. del 29 de noviembre de 1991 en la Notaria Séptima de Bogotá.

3. La promitente vendedora se comprometió según la cláusula séptima del contrato a levantar el muro división material que separa lo prometido en venta y entregado real y materialmente del inmueble de mayor extensión e independizar los servicios de agua y luz compromiso que realizó finalmente la comparadora.

4. A pesar de comprometerse a entregar el inmueble libre de embargos, hipotecas condiciones resolutorias de dominio pesa sobre el mismo una hipoteca a favor de CÉDULAS COLÓN DE CAPITALIZACIÓN S.A. hoy ALLIANZ INVERSIONES S.A.

5. Manifestó la demandante que en documento del 23 de mayo de 1994 se dejó constancia del pago de la segunda cuota modificándose la fecha para la firma de la escritura el 29 de julio de 1994 a las 9 de la mañana en la Notaria acordada, cita que cumplió según da cuenta la Escritura Pública No. 3812 del 29 de julio de 1994.

No obstante el cumplimiento de la promitente compradora la promitente vendedora inicio proceso pidiendo resolución del contrato el que correspondió por reparto al Juzgado Veinte Civil del Circuito de esta ciudad. En desarrollo de la audiencia de conciliación de que trata el art. 101 del C.P.C se llegó a un acuerdo el que fue incumplido por parte de la segunda.

Manifestó la señora Gómez Avello que a pesar de lo anterior no demandó ejecutivamente a la señora Duran para la suscripción de la Escritura Pública. Agregó ha defendido la posesión material y jurídicamente frente a la demandada dentro del proceso por

resolución del contrato, ante la Fiscalía General de la Nación, ante la Secretaria General de Inspecciones de Policía de la Alcaldía Mayor de Bogotá, ante el Centro de Conciliación de la Universidad Libre a raíz de la instalación de la energía eléctrica.

La demandante dio cuenta que ha ejercido sobre el inmueble la posesión material, real, quieta, pacífica e ininterrumpida durante más de 22 años, esto es, desde el 28 de Febrero del año 1990, termino durante el cual ha vivido con sus hijos en el mismo, instaló e independizó los servicios públicos de agua, energía, teléfono, gas natural, ha realizado mejoras en el inmueble como fueron las divisiones en el primer piso, la sustitución de la claraboya por techo, la refacción del portón, la construcción de la cocina en el primer piso, la sustitución de un baño en el segundo piso por otra habitación, cambio de tejados etc.

Considero la demandante que el inmueble objeto de la demanda tiene un precio comercial de TREINTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (\$39.000.000.00) lo que hace que se enmarque dentro de un inmueble de interés social.

II.- ACTUACIÓN PROCESAL

1.- Repartida la demanda inicialmente al Juzgado 14 Civil del Circuito de esta ciudad, se admitió por auto del 15 de Enero del 2013 (fls. 66 y 67 c1), contra la señora HILVA BEATRIZ DURAN CARO HOY DE GUZMAN, y de las demás personas indeterminadas que pudieran tener interés en las resultas del proceso, finalmente se dispuso la inscripción de la demanda en el folio inmobiliario correspondiente.

2.- Emplazadas las PERSONAS INDETERMINADAS que se creyeran con algún derecho sobre el bien inmueble pretendido, se advierte que el edicto respectivo, como las publicaciones de prensa y radio, efectuadas en el periódico "EL NUEVO SIGLO", al igual que en la Emisora Radio Cordillera Ltda - Todelar de Bogotá¹, D.C., durante los días 1 y 9 de abril 2013 (prensa y radio, artículo 407 del Código de Procedimiento Civil), entiende el Despacho que se realizaron dentro del término legal. (fls. 143 a 147)

4.- La demandada HILVA BEATRIZ DURAN CARO HOY DE GUZMAN, compareció al proceso (fl.81) y a través de apoderado judicial replicó el libelo introductorio, admitió los hechos 1, 2 7, 8, 9,10, parcialmente admitió el hecho 5, los demás los negó o no le constan, fundado en el ello formuló las excepciones de merito que denominó "LA DEMANDANTE NO ES OSEEDORA ES MERA TENEDORA POR RECIBIR LA TENENCIA EN VIRTUD DE UNA PROMESA DE CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA", EL INMUEBLE O SE ENCUENTRA DENTRO DEL COMERCIO", LA DEMANDANTE NO CUMPLE CON EL REQUISITO ESTABLECIDO EN LA LEY PARA ADQUIRIR MEDIANTE USUCAPION", "MUTUO DISCENSO" (fls. 215 a 222). Las defensas fueron replicadas por el apoderado judicial de la parte demandante a folios 221 a 251 para reiterar la prosperidad de las pretensiones.

5. La Sociedad ALLIANZ INVERSIONES S.A. descorrió el traslado de la reforma de la demanda a los hechos dijo no constarle, no se opuso a la prosperidad de las pretensiones y pidió la declaratoria

¹ Folios 223 a 231

de alguna excepcion generica que se encuentre probada por el juzgador. (fls. 206 a 214).

6.El 30 de septiembre de 2015 en cumplimiento del Acuerdo PCSJA15-10373 emandao del Consejo Superior de la Judicatura el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Descogestión ahora 48 Civil del Circuito de esta ciudad avocó el conocimiento y abrio a pruebas el presente proceso. (fls.241 a 245), se decretaron las legal y oportunamente solicitadas por los extremos en litigio, las documentales aportadas por las partes, las; de oficio, la inspección judicial sobre el inmueble con la intervención de perito, con el fin de establecer las características más relevantes del mismo, así como su ubicación y descripción.

Posesionado el perito designado RENE MACIAS el 11 de septiembre de 2017 (fl-337), por lo que rendido el dictamen pericial se corrio traslado a las partes para su contradicción (fls 346 a 363), termino dentro del cual el apoderado de la parte demandante allegó otro dictamen pericial (fls 365 a 417).

7.El 23 de agosto de 2017 ante el fallecimiento de la demandada HILVA BEATRIZ DURAN DE GUZMAN se reconocieron a sus herederos determinados CARLOS ANDRE GUZMAN DURAN, DIEGO ROBERTO NARANJO DURAN, ANGEL MAURICIO NARANJO DURAN Y RODRIGO NARANJO DURAN y se reconoció personería al apoderado judicial de estos. (fl.332).

8.-El 5 de febrero de 2019 el Juzgado 48 Civil del Circuito de esta ciudad en ejercicio del control de legalidad declaro la nulidad atendiendo a lo previsto en el numeral 9 del art. 140 del C. P.C.

pero únicamente respecto de las PERSONAS INDETERMINADAS, ordenó realizar el edicto conforme al art. 407 ibídem y el emplazamiento de aquellas. (fl.437), mantuvo la validez de las pruebas practicadas respecto a los demás extremos del proceso.

9.-Emplazadas las PERSONAS INDETERMINADAS que se creyeran con algún derecho sobre el bien inmueble pretendido, se advierte que el edicto respectivo, como las publicaciones de prensa y radio, efectuadas en el periódico "EL ESPECTADOR", al igual que en la Emisora Mariana², D.C., durante los días 13 y 19 de marzo de 2019 (prensa y radio, artículo 407 del Código de Procedimiento Civil), entiende el Despacho que se realizaron dentro del término legal. Y como ni en el lapso de la fijación, ni de publicación compareció persona alguna, en auto del 25 de junio de 2019 (folio 443), se les designó curador ad-litem, con quien se surtió la notificación personal el día 3 de diciembre de de 2019 (fl. 455) , para que ejerciera la correspondiente defensa.

10. El 23 de septiembre de 2019 este despacho judicial avoco el conocimiento del presente proceso en virtud de lo dispuesto en el Acuerdo PCSJA19-11335 emanado del Consejo Superior de la Judicatura requirió a la auxiliar de la justicia designada por la dependencia judicial de donde provenía el expediente y como no compareciera dentro del termino otorgado el 1 de noviembre del mismo año se designo a otra colaboradora quien tomo posesión el cargo el 3 del mismo mes y año.

11.-La auxiliar de la justicia, contesto la demanda se opuso a las pretensiones de misma, sin formular excepciones de merito

² Folios 223 a 231

solicitó la practica de pruebas a favor de sus representadas necesarias para el esclarecimiento de los hechos de la demanda. (folios 463 a 467).

12.-El 4 de marzo de 2020 se decretaron las pruebas pedidas por la curadora ad-litem de las personas indeterminadas las documentales, interrogatorio de parte a la demandante y testimoniales. (fl. 475 a 476).

12.-Superada la etapa probatoria se dispuso la practica de la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P. en desarrollo de la misma se surtió la contradicción del dictamen pericial, los apoderados judiciales de las partes y la auxiliar de la justicia alegaron de conclusión, quienes se ratificaron en los hechos y pretensiones, contestaciones y excepciones de la demanda, después de hacer un análisis selectivo de algunos medios de demostración, la parte demandante concluyó que la posesión sobre el inmueble es superior al término exigido por la ley.

Surtido el trámite indicado, se entra a decidir, previas las siguientes:

III. CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales para decidir de fondo concurren al proceso en legal forma, pues las partes son capaces de comparecer en juicio, este Despacho es competente para conocer el asunto y, la demanda no admite ningún reparo; de otra parte,

no se observa causal de nulidad que sea capaz de invalidar la actuación procesal surtida dentro del caso *sub examine*.

La Acción y sus presupuestos axiológicos:

Por su claridad conceptual y la manera como aborda los presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia, el despacho se permite, desde este umbral, traer a colación la sentencia **SC6504-2015**, Radicación n.º 08001-31-03-013-2002-00205-01 del 27 de mayo de 2.015, cuyo tenor literal señala:

“La prescripción, según los lineamientos generales establecidos en el Código Civil, es *“un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”* (art. 2512).

En tratándose de la adquisitiva, el artículo 2518 de la obra citada señala que “[s]e gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído en las condiciones legales”; y el 2527 *ibídem* precisa que la prescripción “es ordinaria o extraordinaria”.

La primera -la ordinaria-, necesita para su configuración de “posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieran” (art. 2528 ejusdem), exigencias explicadas en los artículos 764 y 2529 del mismo ordenamiento jurídico, los que, en ese orden, establecen que “[s]e llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la

buena fe no subsista después de adquirida la posesión" y que "[e]/ tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres años para los muebles, y de diez años para los bienes raíces".

En cuanto hace a la segunda -la extraordinaria-, el artículo 2531 de la compilación legal a la que se viene haciendo referencia, fija las siguientes reglas:

1ª) Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno;

2ª) Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1ª) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos treinta años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción;

2ª) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

Por su parte, el artículo 2532 del Código Civil establecía
que *"[e]/ lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de treinta años contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2530", término*

que redujo a veinte (20) años el artículo 1º de la Ley 50 de 1936 y a diez (10) años, los artículos 5º y 6º de la Ley 791 de 2002.

Es, por consiguiente, **elemento común en ambos tipos de prescripción adquisitiva, LA POSESIÓN**, que “*es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño*” (art. 762, C.C.), precepto con base en el que, tanto la doctrina como la jurisprudencia, tienen decantado que son **dos los elementos que la integran**: uno material, *el corpus*, que es la subordinación de hecho de la cosa al sujeto; y el otro subjetivo, *el animus*, que es la convicción que debe existir en el poseedor, de que dicha tenencia material la ejerce como si fuera el propietario o el titular del respectivo derecho real sobre el bien, fenómeno que debe trascender al conocimiento de las demás personas, mediante la ejecución de una serie de actos apreciables por éstas, indicativos de ese convencimiento.”

Vistos de esta manera los requisitos mínimos de la acción, y, sin perjuicio de otros especiales como (i) aquella cuya pretensión de usucapión tiene que versar sobre un bien que se encuentre dentro del comercio (art. 2.518 del CC), (ii) que la acción deba aludir a una cosa singular, plenamente identificable y determinable plenamente (art. 762 del CC), y (iii) la mutación de la tenencia por posesión (intervención del título)³ compendian los presupuestos para la prosperidad de las pretensiones.

Teniendo en cuenta que la demandante pretende la adquisición por prescripción extraordinaria de dominio de “**viviendas de interés social**”, no solo debe estudiarse la normativa que sobre

³ (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Cas., 27 julio 1935, Gac. XLII, 338).

el particular impone el Código Civil sino también los lineamientos plasmados en la Ley 9ª de 1989 (modificada por la Ley 388 de 1997), según la cual, para usucapir en forma extraordinaria una vivienda de interés social se requiere que la posesión extraordinaria sea ejercida por un término no inferior a cinco (5) años, en tanto que para la ordinaria es de tres (3) años. (Art. 51º de la ley 9º de 1.989).

Por su parte, el artículo 44 ejusdem define las “**viviendas de interés social**” como aquellas desarrolladas para garantizar el derecho a la vivienda de hogares que cuentan con escasos ingresos y cuyo valor no exceda los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes concordado con la Ley 388 de 1997

Por su parte, el artículo 83 de la ley 1151 de 2007 (Reglamentado por el Decreto Nacional 4466 de 2007), señaló que la vivienda de interés social debe reunir elementos que aseguren su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, y reiteró que el valor máximo de una vivienda de interés social será de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlm).

Caso concreto

Al presente asunto, tal y como se observa a folio 66 del C.1., se le impartió el trámite del proceso abreviado, ello, en atención a que en las pretensiones de la demanda y de la reforma, si bien no fueron claras en acogerse al tipo de prescripción (*extraordinaria*) aludida en el artículo 51 de la ley 9º de 1989, no es menos cierto que, tanto en el hecho 19 (fls.60 y 194), como en el acápite de

"competencia y cuantía" de dichos escritos (fls. 62 y 197), la parte actora, asignó la competencia en los Jueces del Circuito, ello, por cuanto el precio del predio a usucapir correspondía a su juicio en \$35.000.000 y, en ese sentido, deduce el despacho, hizo alusión a que dicho valor era inferior, al tope máximo previsto en el artículo 95 de la 9ª de 1.989, correspondiente a 135 s.m.l.m.v.

Ahora bien, el despacho abordará liminarmente el análisis de la prescripción adquisitiva de dominio, cuya configuración contravirtió la demandada Hilva Beatriz Durán Cano (q.e.p.d.) junto con sus sucesores procesales, ello, en el entendido que el régimen jurídico adecuado, según lo invocado por la parte demandante, consiste en la aplicación de las reglas especiales de la Ley 9ª de 1989, en tanto que los demandados consideran que el precio estimado en la demanda para el predio, no guarda relación con el tope establecido en la ley, de suerte que lo procedente será establecer si el inmueble litigado se encuentra catalogado como vivienda de interés social y, por lo mismo, si el término para usucapir es el de cinco años previsto en la Ley 9ª de 1989, como lo estimó el *a quo*.

Sobre este particular, conviene memorar que, para dichos efectos, el legislador, [*previo a la modificación de que trata la ley 388 de 1.997*], consagró un parámetro cuantitativo referido al "**precio de adquisición o adjudicación**" del inmueble, a la fecha de "su adquisición" (art. 44, ley 9ª/89). Es así como determinó que, para ciudades como Bogotá, "*con más de quinientos mil habitantes*", se consideran de interés social las soluciones de vivienda que hayan sido adquiridas o adjudicadas por un precio "*inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales*".

Al respecto, debe señalarse que al tenor de lo dispuesto en el artículo 41 de la ley 153 de 1.887, “[**a prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera** ó (sic) la segunda, á voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará á (sic) contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado á (sic) regir., es por eso que en el presente asunto, para verificar el precio del predio, lo pertinente conforme al artículo 44 en comento, es verificar el momento que se cumplen los requisitos propios que estructuran la usucapión como modo originario de adquirir el dominio (arts. 765 y 766 del CC), es decir que, siendo cinco (5) años, el termino prescriptivo extraordinario para adquirir la vivienda de interés social, culminados estos, se tendrá en cuenta el salario para la época y asignar el valor de la unidad habitacional, cuyo tope no podrá ser superior a 135 s.m.l.m.v.

En ese sentido, la jurisprudencia, interpretando la ley 9 de 1989 y 388 de 1997, en sentencia SC11641-2014, Radicación No. 11001-31-03-002-2002-02246-01 del 1 de septiembre del año 2.014, de manera inveterada ha venido señalado que “...*el detentador de una cosa con ánimo de señor y dueño se vuelve su propietario, apenas cumple los requisitos legales necesarios para ello, es decir, en el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria -que es la que interesa en este asunto- cuando el bien está en el comercio humano y es poseído «sin violencia, clandestinidad o interrupción» por el tiempo fijado en la ley (art. 2518, C.C.), lo que, tratándose de viviendas de interés social, acontece al vencimiento del término*

de cinco años establecido en el ya citado artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.” Criterio reiterado en sentencias del 12 de abril de 2004 (Rad. 7077) y CSJ SC, del 29 de septiembre de 2010, (Rad. 1994-00949).

Así las cosas, en el hecho 20 y 21 que constituyeron parte de la reforma de la demanda (fl.194) se dijo que **la demandante entró en posesión en febrero de 1.990**, al momento de celebrar el negocio jurídico de promesa de compraventa, de tal suerte que, contados cinco (5) años, se debía tener en cuenta el salario mínimo legal para el mes de febrero de 1.995, con lo cual, el valor de la unidad habitacional de interés social no podía ser superior a \$16.055.955

Pues bien, al revisar el dictamen pericial rendido por el perito René Macias a folios 340 a 363, se fijó un valor por metro cuadrado de \$2.500.000, y, respecto “*al área de terreno para el perito*”, cuyo metraje correspondió a 64.00 M2, se asignó un valor de \$5.000.000. Para determinar el valor dijo el perito “[e]n este caso, teniendo en cuenta, el área del mismo, y que este se segrega de un predio de mayor extensión, no lo hace rentable, razón por la cual disminuye considerablemente su valor comercial”, con lo cual, al día 1 de enero de 1995, señaló que ese era el valor real del predio.

De lo expuesto, prontamente se advierte que el valor no corresponde al número de metraje calculado por metro cuadrado para determinar el predio que se segregaba correspondiente a \$2.500.000, y, en caso de que el precio fuera menor, como en

efecto lo fue, no se dijo cuál era el precio del metro cuadrado para llegar a la conclusión de \$5.000.000.

Téngase en cuenta que la fuente informativa que reposa en el acápite "**4. ASPECTOS JURÍDICOS**", se señaló que para el dictamen se tuvo en cuenta el "*impuesto predial [y el] contrato de promesa de compraventa*", es decir, que el valor comercial tuvo como fundamento "*la copia del recibo de pago de impuesto predial y del certificado de tradición y libertad suministrado por el solicitante [demandante]*", circunstancia esta que en nada permite determinar el valor comercial, **Maxime cuando ese impuesto no sirve de fulcro para su determinación**

Así lo concluyó el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, en sentencia de fecha 28 de febrero de 2007, referencia Proceso ordinario No. 30199507575 01, MP Marco Antonio Álvarez Gomez, en la que se dijo:

*"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, por tanto integral, preciso y cabal, con mayor razón si se considera que la referida ley de reforma urbana, como legislación especial que es, buscó materializar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, criterio que, con posterioridad a este caso, ratificó el artículo 91 de la Ley 388 de 1997."*

A tal conclusión arribó el honorable Tribunal, luego de que señalara que la prueba idónea, pertinente y conducente para determinar el valor de la vivienda para la fecha que se adquirió el

derecho consistía en el avalúo que practique “*el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o la entidad que cumple sus funciones*” (inc. 2º, art. 44, Ley 9ª/82), circunstancia esta que, aunada a la “*Constancia de Estratificación*” expedida por la Secretaria Distrital de Planeación del predio de mayor extensión (fl. 355), en el que da cuenta que el inmueble “*no tiene asignado estrato*”, era imposible que se entregara un dictamen certero o cuando menos aproximado del valor en el mercado del inmueble, ello, si en cuenta se tiene que lo pretendido es una parte del total predio, el cual, tampoco tiene si quiera una identificación propia sino que pende de otro [*de mayor extensión*] que debió ser valorado como una sola unidad habitacional y no segregado como en efecto se hizo.

Al respecto, el artículo 27 del Decreto 1.420 de 1.998, criterio utilizado por el perito Rene Macias, refiere que “*Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tiene o no el carácter de Vivienda de Interés Social, para adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 58 de la Ley 9 de 1989 y del artículo 95 de la Ley 388 de 1997, **se tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejora.***”, y no de manera segregada como lo dictaminó el referido auxiliar de la justicia.

Además, de los parámetros que se tuvieron en cuenta en el pluricitado dictamen pericial para determinar el valor comercial se tienen los siguientes: “*1. Objetivo; fecha de presentación y vigencia [del avalúo]; 3. Mejora descriptiva. 3.1. tipo de inmueble, 3.2. poseedor, 3.3. ubicación geográfica del municipio, 3.4. ubicación del predio dentro del municipio, 3.5. características*

generales del sector de localización, 3.5.1. delimitación del barrio, 3.5.2. actividades predominantes del sector, 3.5.3. tipo de edificaciones del sector, 3.5.4, estratificación, 3.5.5. vías de acceso al sector 3.6 normatividad vigente; 4. Aspectos jurídicos; 5. Áreas; 6. Características generales de la urbanización; 7. Características del inmueble; 8. Consideraciones generales; 9. Avalúo comercial; y 10. Determinación del avalúo"

Ahora, si bien el dictamen cumple con parte de las exigencias para determinar la idoneidad del inmueble respecto del valor comercial que se asignó a la unidad habitacional de interés social, lo cierto es que, con rigurosidad, son muchos mas los requisitos que prevén los artículos 21 y 22 del Decreto 1420 de 1998, para fijar el avalúo y su determinación, a saber:

"Artículo 21º.- *Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:*

1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.

1. La destinación económica del inmueble.

1. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

1. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.

1. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.

1. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.

1. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien.

Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.

1. La estratificación socioeconómica del bien

Artículo 22º.- *Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:*

A. Para el terreno

- 1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma*
- 2. Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección*
- 3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio*
- 4. Tipo de construcciones en la zona*
- 5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte*
- 6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.*
- 7. La estratificación socioeconómica del inmueble*

A. Para las construcciones:

- 1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente*

1. *Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados*
1. *Las obras adicionales o complementarias existentes*
1. *La edad de los materiales*
1. *El estado de conservación física*
1. *La vida útil económica y técnica remanente*
1. *La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido*
1. *Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.”*

Por manera que, en los términos del artículo 762 del C.C., al no tenerse clara “*la posesión (...) de una cosa determinada*” en su descripción física y su avalúo, no se abre paso la posibilidad de ganar por la vía de la prescripción extraordinaria prevista en el artículo 51 de la ley 9 de 1989, el dominio de la presunta vivienda de interés social.

Ahora bien, si en gracia de discusión se tiene la determinación del valor en el mercado del predio que se litiga, habrá de indicarse de igual modo que para la fecha que se aduce como tiempo de posesión, no se observa que emerjan los requisitos arriba indicados para configurar tal derecho real, y de contera la imposibilidad adquirir el dominio en la forma pretendida.

En efecto, a los 28 días del mes de febrero de 1.990, se celebró un contrato de promesa de compraventa, respecto del predio de mayor extensión (fls13 y 14), en la que, los extremos negociales, producto de un incumplimiento decidieron resolver el contrato por vía judicial, ello, a través de la presentación de la acción de resolución de contrato iniciada por la demandada Hilva Beatriz Duran, contra la aquí demandante en el proceso con radicado No.

2000-141 adelantado ante el Juez 20 Civil del Circuito de esta ciudad.

Dicho proceso judicial, fue terminado de manera anticipada y anormal el 12 de noviembre de 1.993, debido a una conciliación judicial en virtud de lo dispuesto en el artículo 101 del C. de P.C. (fls.327 a 329), en donde se acordó el aumento del precio inicialmente pactado en la promesa en \$3.000.000, pagaderos por instalamentos a partir del 15 de marzo de 1.994, además, en dicha diligencia, la demandada y aquí demandante, reconoció que la demandada señora Hilva Duran, *"ha pagado los servicios públicos de agua, luz y que se compromete a pagar (...) el valor o monto del 30% del total de los servicios mencionados"*

De lo anterior se desprende con diafanidad, que la demandante en aquella época, misma en la cual alega haber ganado el derecho por prescripción, reconoció dominio ajeno y que la tenencia que la ataba al predio no le permitía ejercer de manera real, única y exclusiva la posesión, pues, ninguna persona que desconoce dominio ajeno permite que el dueño del predio asuma las obligaciones que se derivan del predio por concepto de servicios públicos.

De igual modo, aunque se alegara el termino veintenario descrito en el artículo 2532 del C.C. en la demanda, tampoco habría de tenerse en cuenta, pues, existen documentos que militan a folios 34 y 35, aportados por la misma parte actora, según los cuales, la demandada recibió de manos de la señora Marlen Gomez Abello, dineros que corroboran el cumplimiento de lo pactado en la audiencia de conciliación judicial correspondiente al pago de

servicios públicos, pactos estos que se extendieron en su cumplimiento hasta el año 1.999 y que de suyo, imponen aplicar la misma lógica de reconocimiento de dominio ajeno.

Si esto es así, como en verdad lo es, dada la descripción de los documentos por pago de servicios públicos antedichos, prontamente se advierte que desde el año 1.999 hasta el año 2.012, transcurrieron 13 años, esto es, sin que se haya materializado el tiempo necesario para ganar el dominio por prescripción extraordinaria conforme al Código Civil.

Por si fuera poco, a folios 299 y 300, la demandante, se obligó en calidad de arrendataria a pagar un canon mensual de \$45.000, hasta tanto se pague al valor total por \$3.500.000, **con lo cual se demuestra que la entrega del predio o mejor parte de aquel en la promesa de venta, se hizo a título precario**, con lo cual, mal puede tenerse a la demandante como poseedora del predio litigado, y menos aún, que haya existido en su favor una mutación de la tenencia, pues, no obra en el expediente prueba de la interversion de su título.

IV.- DECISIÓN

En mérito de lo así expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley

RESUELVE:

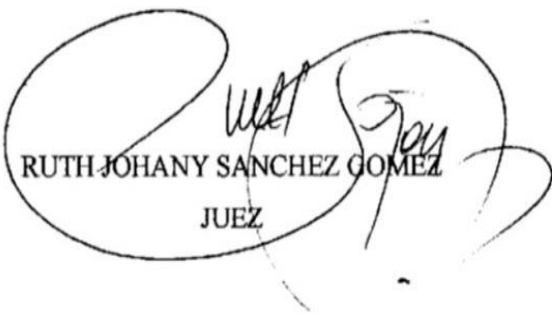
PRIMERO.- NEGAR las pretensiones de la demanda, por las razones dadas en precedencia.

SEGUNDO.- ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda. Oficiése a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

TERCERO.- DISPONER el pago de las costas causadas en contra del Demandante. Por secretaría, practíquese la liquidación de costas, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 3.000.000.oo.

CUARTO.-En firme esta providencia, remítanse las diligencias al Juzgado 51º Civil del Circuito de esta ciudad, para el archivo del expediente, previa constancia secretarial y registro en el sistema informático.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



RUTH JOHANY SANCHEZ GOMEZ
JUEZ

JUZGADO 3º CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ Secretaría Notificación por Estado
La providencia anterior se notificó por anotación en estado N° 45 fijado hoy 30 de noviembre de 2020 a la hora de las 8.00 A.M.
Edicson Manuel Linares Mendoza Secretario