

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI VALLE**

Sentencia No. 36

Radicación No. 760014003028202279700

Cali, septiembre ocho (8) de dos mil veintitrés (2023).

ASUNTO POR RESOLVER

Procede el Despacho a proferir sentencia anticipada en el proceso de PERTENENCIA por prescripción adquisitiva de dominio de interés social, adelantado mediante apoderada judicial a instancias del señor LUIS EDUARDO GONZÁLEZ contra ROSALIA RIVERA NARANJO y personas indeterminadas.

ANTECEDENTES

.Correspondió por reparto el conocimiento de la demanda de Pertenencia que dio margen al presente proceso, instaurada mediante apoderada judicial por el señor LUIS EDUARDO GONZALES en contra de ROSALIA RIVERA NARANJO y demás personas indeterminadas, misma que fue admitida mediante auto interlocutorio No. 065 del 1 de febrero de 2023, en el también se dispuso la inscripción de la demanda, la información del trámite pertinente a la Superintendencia de Notariado y registro, al Incoder-Agencia Nacional de tierras y la Unidad Administrativa especial de Reparación integral de víctimas así como al Igac y el emplazamiento de los demandados, entre otros.

Efectuado el emplazamiento en legal forma por interlocutorio No. 886 del 8 de junio de 2023, fue designado curador Ad-Litem en representación de la demandada ROSALIA RIVERA NARANJO y las personas inciertas e indeterminadas que se creyeran con derechos sobre el bien, el 28 de junio de esta misma anualidad el curador aceptó el cargo, notificándose de la demanda, dentro de la oportunidad legal dio contestación al escrito primogénito.

Obra igualmente en el expediente, constancia del registro de las fotos y valla dispuestas en el art. 375 del CGP, en el sistema Tyba,

El 26 de julio del año que avanza se fijó por interlocutorio 1222, se fijó como fecha para practicar inspección judicial al inmueble objeto de la declaratoria de pertenencia el día 4 de agosto de 2023 a las diez de la mañana, con intervención de perito,

designando para tales efectos a la Dra. MARIBEL RICO QUINTANA, la cual se verificó en la citada fecha, siendo en esa diligencia recepcionados el interrogatorio de parte y dos de los testimonios solicitados, por cuanto la apoderada del demandante renunció de la solicitud de practicar otras declaraciones, es así como en la diligencia se practicaron todas las pruebas posibles y se le concedió a la auxiliar de la justicia el término por ella requerido para presentar el dictamen, el cual remitió al correo electrónico del Juzgado el día 25 de agosto de 2023.

En vista de haber recepcionado las declaraciones solicitadas, el interrogatorio de parte al actor y obrar en el plenario la prueba documental pertinente, esta juzgadora en cumplimiento del deber previsto en el art. 278 del CGP prescindió de las subsiguientes etapas procesales previas a la sentencia, pues deviene innecesario su agotamiento, al existir claridad fáctica sobre todos los supuestos aplicables al caso y obrar en el plenario las pruebas solicitadas tanto testimoniales, documentales, pericia, interrogatorio de parte, inspección judicial, requeridas, por lo que la decisión se justifica con base en los principios de celeridad y economía procesal, proceder que no está supeditado a la voluntad del juzgador, sino que constituye un deber, que por consiguiente es de obligatorio cumplimiento.

1- PRETENSIONES

Solicita la actora se efectúen las siguientes declaraciones:

1.1. Que el señor LUIS EDUARDO GONZALES adquirió por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO el inmueble consistente un lote de terreno y sus mejoras ubicado en la carrera 26K No. 72W-58 barrio “Los lagos” de Cali, por ejercer sobre el mismo posesión pacífica e ininterrumpida.

1.2. Que como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción extraordinaria conforme el art. 51 de la ley 9 de 1989 del fallo en el folio de matrícula inmobiliaria No.370-415790 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

1.3. Que declare que la prescripción versa sobre un bien inmueble de interés Social, según el avalúo del bien y la certificación del DANE.

2- HECHOS

Relata el libelo genitor los hechos relevantes que a continuación resumo:

El demandante entró en posesión del inmueble desde el 16 de mayo de 2016, hace aproximadamente 6 años al momento de presentación de la demanda, por medio de

promesa de compra-venta sobre el bien, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 370-415790 y predial No. P074200100001.

Indica la demanda que en virtud de esa promesa de compraventa las partes vendedoras adquirieron derechos de posesión que le fueron vendidos al demandante, por lo que el tiempo de posesión de aquellos se suma al del promitente comprador, quien se cree dueño y señor del bien, cumpliendo los requisitos para ello, que paga impuestos de predial y megaobras, servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado, gas domiciliario y que ha realizado las reparaciones correspondientes cuidando el inmueble.

Señala que el inmueble se encuentra ubicado en la carrera 26K No. 72W-58 barrio los Lagos de Cali, con un área total de 65 metros cuadrados, alinderado así:

Por el ORIENTE: con el lote 17 y en parte con predio que es o fue de Abrahán Aparicio; por el OCCIDENTE: En 12.40 con el lote No. 19 de la misma manzana; por el NORTE: con la Carrera 26 M., por el SUR: Con predio que es o fue del señor Abrahán Aparicio.

Explica también la demanda que el pretensor ha poseído el inmueble de manera ininterrumpida, pública y pacífica con ánimo de señor y dueño, ejerciendo constantes actos de disposición propios del derecho de dominio, tales como reparaciones locativas, pago de impuestos, defendiéndolo de perturbaciones de terceros y habitándolo hasta la actualidad, sin reconocer dominio ajeno.

Insiste la demandante que el bien es de interés social, por cuanto cumple con el principal requisito determinado en la ley 338 de 1997 art. 91 que derogó el art. 44 de la Ley 9 de 1998, según la cual “se entiende por vivienda de interés social a aquellas que se desarrollan para garantizar el derecho a la vivienda digna de menores ingresos.

PROBLEMA JURÍDICO POR RESOLVER:

El asunto se concentra en determinar si el demandante es poseedor del inmueble ubicado en la carrera 26K No.72W-58 barrio los lagos de Cali y dicho inmueble si reúne las exigencias necesarias que configuran la declaratoria adquisitiva de pertenencia de vivienda de interés social.

CONSIDERACIONES

1- PRESUPUESTOS PROCESALES

Por sabido se tiene que para definir el litigio el juzgador debe comprobar previamente la presencia de los presupuestos jurídicos procesales que reclama la codificación

adjetiva en aras de la correcta conformación del litigio, mismos que se cumplen a cabalidad en este proceso, por cuanto las partes tanto por activa como por pasiva ostentan la capacidad procesal requerida, el escrito mediante el cual se ejercita la acción cumple en su forma con los requerimientos estatuidos en los artículos 82, 83, 84 del CGP, igualmente cuenta el Despacho con competencia para conocer del proceso en atención a su naturaleza, cuantía de las pretensiones y domicilio de las partes.

De otra parte, al no evidenciarse irregularidades generadoras de nulidad, se impone proferir decisión de fondo.

2- PROBLEMA JURÍDICO

Debe el Despacho determinar si se encuentran estructurados los elementos configurativos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio inherentes a las viviendas de interés social y si se presenta la suma de posesiones, pretendida por la actora.

3- PRESUPUESTOS SUSTANCIALES

La verificación del cumplimiento de estos presupuestos es oficioso, con independencia incluso de lo alegado por las partes, razón por la cual a pesar de no haber formulado excepciones se revisará su concurrencia, iniciando por la LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA, que reside en todo aquél que crea haber adquirido el bien por el modo de la prescripción, sea esta ordinaria o extraordinaria y sea que se trate de poseedor único y exclusivo, comunero o acreedor del poseedor, así lo establecen los numerales 1o., 2o. y 3o. del artículo 375 del CGP, supuesto que en el caso examinado no acusa deficiencia por cuanto el actor cree haber adquirido el bien por encontrarse bajo la esfera de su poder y ejecutar actos de dueño sobre el mismo por más de seis años, en tanto que por pasiva con fundamento en el certificado de tradición número 370-415790 y la certificación especial expedida por el registrador obrante en autos el titular inscrito del derecho de dominio es la señora ROSALIA RIVERA NARANJO, de allí que la demanda debía dirigirse, como en efecto se hizo, tanto en contra de quien figura como propietaria como de las personas indeterminadas representadas a través de curador Ad-Litem.

4- ACCIÓN EJERCIDA Y MARCO JURÍDICO

La acción ejercida es la de pertenencia consagrada en el art. 375 del Código General del Proceso, reglada a su vez en el Código Civil en los artículos 2.512, 2518, 2528, 2531 del Código Civil, en virtud de los cuales se adquiere el dominio de las cosas por poseerlas durante el término que exige la ley, en forma quieta, pacífica, tranquila, ininterrumpida y sin reconocer dominio en otra persona.

Por su parte el art. 2527 de la misma obra dispone que a la prescripción adquisitiva se puede acceder en la modalidad ordinaria, que acontece cuando se ejerce la posesión regular extendida por el periodo de tiempo previsto en el art. 2529 ejusdem, o extraordinaria, en el caso que la posesión se haya ejercitado de manera irregular, también durante el lapso que positivamente se haya consagrado, según las voces del art. 2531 ibidem.

En armonía con las citadas disposiciones el art. 763 del código sustantivo civil, consagra la prescripción como uno de los modos de adquirir el dominio que opera en virtud de haberse poseído un bien de manera quieta, pacífica e ininterrumpida por un tiempo determinado, sin reconocer dominio ajeno. Se apoya en tres elementos: i) posesión material del actor, cuya definición está consagrada en el art. 762 del Código de la materia, misma de la que se desprende que para su configuración deben concurrir dos elementos: a) animus: que es de carácter subjetivo y se exterioriza en virtud del comportamiento del poseedor, propio de quien actúa como dueño de la cosa y desconoce a otro propietario de la misma. b) corpus: que se refiere al simple apoderamiento físico del bien efectuado de manera exclusiva y excluyente sobre la cosa o sobre el derecho de parte de quien se considera propietario. ii) Posesión actual, pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, sobre un bien plenamente identificado, durante un lapso de tiempo mínimo exigido por la ley para obtener la declaratoria de pertenencia, sea en la modalidad ordinaria o extraordinaria, a la que en párrafo anterior se hizo referencia. iii) que la cosa o el derecho sobre el cual recae la posesión sea susceptible de adquirirse por ese modo.

Atendiendo a la manera en que el peticionario tuvo acceso al inmueble pretendido, expuesta en la demanda, y como efectivamente se califica en ese escrito, la prescripción adquisitiva solicitada en este caso es la extraordinaria, ya que el poseedor carece de título traslativo o al menos constitutivo de dominio, acorde con las solemnidades exigidas por nuestra legislación para transmitir la propiedad, como por ejemplo, escritura pública o promesa de compraventa que reúna los requisitos necesarios para su validez, pues lo que prueba la parte actora es que suscribió un contrato con las señoras SANDRA PATRICIA ANGULO MOSQUERA Y ANA MARIA ANGULO MOSQUERA, el 27 de abril de 2016, cuya copia digital con constancias de autenticación obra en la demanda, revisado su contenido revela que lo que se transfirió por parte de la vendedoras fue la posesión que aquellas afirman ejercían sobre el inmueble, documento que no es válido para transferir el dominio, por cuanto quienes lo suscriben en calidad de vendedoras, no figuran como propietarias inscritas del mismo, por ende, no se acreditó una relación regular del peticionario con el inmueble.

Lo anterior significa que nos encontramos frente a un caso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, con una particularidad consistente en que la

demanda de manera clara argumenta que la vivienda sobre la que recae la solicitud es de INTERÉS SOCIAL, lo que le da una connotación especial, pues el Estado está interesado en su promoción, ya que constituye uno de los deberes sociales enunciados en la Constitución , de allí que con el objeto de facilitar a las personas de escasos recursos económicos su acceso a una vivienda digna, se creó la denominada de interés social y se procuró hacer más expedito la declaratoria de pertenencia para ciertos inmuebles que clasifiquen en esa categoría.

Bajo tales premisas se expidió la Ley 9 de 1989 y la 388 de 1997 que la modifica, reduciendo entre otros aspectos redujeron los términos de prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria para esta clase de bienes requiriendo que la posesión extraordinaria sea ejercida por un término no inferior cinco años, en tanto que la ordinaria es de tres años, de acuerdo con lo dispuesto en el art. Artículo 51 de la ley 9 de 1989. En tanto que el art. 44 ibidem 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 de los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes, en armonía con la Ley 388 de 1997.

En ese orden de ideas para el éxito de la pretensión se deben reunir además de los requisitos a los que se hizo alusión en acápite anterior, otras dos exigencias: la destinación del inmueble y el precio.

CASO CONCRETO

Es preciso examinar el cumplimiento en el caso que nos ocupa de los presupuestos de orden sustancial comentados para la procedencia de la pretensión de pertenencia:

Respecto a la POSESION ejercida sobre el bien pretendido, declararon el solicitante LUIS EDUARDO GONZALES ORTIZ, WILLIAM FERNANDO VALLECILLA ORTIZ y SANDRA IRIS RIASCO ORTIZ. Sus relatos de manera espontánea coinciden al expresar que el inmueble pretendido prácticamente era un lote, llenó de basura y maleza, que fue adquirido por el demandante en 27.000.000, quien procedió poco después de serle entregado a efectuar arreglos y a construir, igualmente refieren, palabras más palabras menos, que ese inmueble se hizo con el objeto de dotar de vivienda a la madre del actor TERESA DE JESUS ORTIZ, de acuerdo con este “para que estuviera en una parte tranquila, en la que “nadie la esté molestando...” y que su propósito es que su progenitora “...tenga una casa digna”, igualmente aseguran los deponentes que en la vivienda actualmente residen la señora madre del actor, su hermano WILLIAM FERNANDO VALLECILLA ORTIZ, quien tampoco cuenta con vivienda propia y se encuentra sin empleo, siendo la persona que se encarga en nombre del pretensor del bien, que los gastos de impuestos, mantenimiento y conservación del inmueble corren principalmente por cuenta del actor y en ocasiones dado el uso que hace del inmueble como solución de vivienda, contribuye el tenedor WILLIAM FERNANDO, apuntan que el bien fue comprado el 27 de abril de 2016 y

desde entonces el demandante cuenta con el poder de disposición con ánimo de señor y dueño del inmueble. Los testigos WILLIAM y SANDRA de manera clara y puntual manifiestan que consideran como el dueño absoluto del pretendido bien a LUIS EDUARDO GONZALES ORTIZ.

A las citadas declaraciones incluido el interrogatorio de parte; el Despacho les otorga credibilidad en razón a que narran de manera clara, espontánea, sin incoherencias los sucesos de tiempo, modo y lugar que rodean los hechos posesorios desplegados por el demandante, por ser testigos presenciales de los mismos, conocen al peticionario, tienen lazos familiares con él, circunstancias que lejos de demeritar sus dichos, se erige en un factor que contribuye a establecer el elemento examinado; pues se encuentran en inmejorable posición para relatar los sucesos que conducen a considerar que el peticionario ejerce posesión sobre el inmueble a través de sus familiares que lo consideran como propietario del bien y muy especialmente a establecer con contundencia la necesidad de vivienda del núcleo familiar del peticionario.

De donde se sigue que para cuando presentó la demanda en el año 2022 el actor ya había ganado por prescripción adquisitiva el inmueble, por cuanto tratándose de vivienda de interés social, esta se consolida una vez cumpla los requisitos legales, y el tiempo para ello se configuró en el mes de abril de 2021.

PRESCRIPTIBILIDAD DEL BIEN: Para determinar la presencia de este presupuesto, es importante revisar que los bienes que se pueden adquirir por prescripción son los corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano, de propiedad privada y poseídos de acuerdo con la ley, de allí que se excluyen los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de los grupos étnicos, las tierras de los resguardos, el patrimonio arqueológico de la nación, los bienes fiscales, los involucrados en procesos de reparación de víctimas, etc., el reclamado en usucapión no se encuentra en ninguna de tales circunstancias, ni se tiene conocimiento que se encuentre en zona de alto riesgo, que haga parte de reserva forestal o que pertenezca al estado, todo lo contrario se trata de un bien de naturaleza privada, lo que se concluye con fundamento en el certificado de tradición No 370-415790 de la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Cali, El certificado especial del registrador en el que consta que la propietaria inscrita del predio con derecho real de dominio con fundamento en las escrituras públicas allí discriminadas es la señora ROSALIA RIVERA NARANJO, así como el dictamen pericial decretado en el proceso, allegado al correo electrónico del Juzgado por la perito, Dra. MARIBEL RICO QUINTANA, del cual emerge diáfano que el predio se encuentra ubicado en zona urbana del Municipio de Calor, rodeado de otros inmuebles destinados a vivienda.

De tal forma que se encuentra plenamente acreditado que el bien inmueble sobre el que recae la pretensión es de propiedad privada y no se presenta ninguna

circunstancia que impida su adquisición por la vía de la prescripción adquisitiva de dominio.

IDENTIDAD DEL INMUEBLE: La diligencia de inspección judicial, al igual que la experticia obrante en el proceso, permiten constatar que el predio reclamado en pertenencia es el mismo sobre el que ejerce posesión el demandante, lo que se verificó por su nomenclatura, linderos, y por allí residir los familiares del actor que lo utilizan para vivienda. En lo relativo a este tema es preciso aclarar que la auxiliar de la justicia en el acápite del dictamen que rotula “valor del inmueble para el año 2016”, deja constancia que de acuerdo con “...el señor GONZÁLEZ”, hermano del demandante, para el año 2016 solo existía en el predio un lote sin construcción casi en ruinas”, lo que concuerda con el certificado de tradición en el cual consta que se trata de un lote y no existe registro de protocolización de alguna mejora.

Tampoco las escrituras aportadas consignan que se haya efectuado una edificación regular, de suerte que aún cuando en la inspección judicial se observó que en el lote se construyó una vivienda, esa situación no incide en la identificación del terreno como tal, y si bien es uno de los síntomas del poder de disposición, también lo es que al no quedar acreditado que la edificación se encuentra protocolizada y que se atempera a la regulación urbanística del Municipio de Cali, sólo se tomará como figura en el certificado de tradición, esto es, un lote.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Aun cuando quien reclama para sí la pertenencia, señor LUIS EDUARDO GONZALES, no habita en el actual momento en el predio, si lo hacen en su nombre y debido al déficit habitacional, su señora madre y dos de sus hermanos. De las declaraciones que militan como pruebas se desprende que el deseo del actor de obtener el bien, que en principio derivó de un contrato con otras detentadoras de hecho, estuvo motivado para dotar a su progenitora, de avanzada edad, como se pudo constatar en la inspección judicial, carente de vivienda y sin recursos económicos, de un sitio en el que pudiese vivir tranquilamente, al igual que el deseo de colaborar con sus hermanos para solucionar la misma carencia, quienes residen allí sin pagar arriendo, como ya quedó consignado en el resumen de sus exposiciones.

Por consiguiente efectivamente se trata de un bien sobre el que se edificó una mejora debido a la necesidad de un lugar para vivir y que es utilizada exclusivamente para estos fines, cumpliendo el caso con la finalidad consagrada en el art. 51 de la ley 9 de 1989, y 91 de la ley 388 de 1997, lo que les permite como familia mejorar su entorno, la vida en condiciones dignas y sus posibilidades económicas, pues es lo que a la postre persigue el Estado Social de derecho con las viviendas de interés social.

VALOR DEL BIEN:

Conforme se mencionó anteriormente dentro de los requisitos exigidos para clasificar un inmueble como vivienda de interés social, está el relativo al precio, que se determina por la fecha de adquisición del bien, de acuerdo a las directrices de la Corte Suprema de Justicia.

Sobre el particular el artículo 117 de la Ley 14560 de 2011 dispone: “De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda de ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV).

PARÁGRAFO 1o. Se establecerá un tipo de vivienda de interés social prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV), las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios categorías 3, 4, 5 y 6 de la Ley 17 de 2.000, podrán hacerlo en vivienda de interés social prioritaria.

El bien fue avaluado en el dictamen pericial obrante en el proceso digital en la suma actual de \$28.530.994 pesos para el año 2023 y para el año 2021 en \$23.394.657.30, no obstante que en ambos casos califica como vivienda de interés social, frente a las normas antes citadas, deviene necesario precisar que dada la característica del inmueble, cuando la adquisición opera por prescripción extraordinaria, como la que nos ocupa, debe entenderse que operó al cumplir el actor los requisitos legales para obtenerla a través de la declaratoria de pertenencia.

En ese orden de ideas el precio del predio para calificarlo como de interés social, con fundamento en el salario mínimo del momento en que se consolida la pertenencia, en este caso, por su valor en el año 2021 y no en la época en que el poseedor instaura la demanda en la que reclama su derecho, de acuerdo con la jurisprudencia colombiana. Como no supera los 135 salarios mínimos para esa anualidad y se conjugan los demás requisitos que estructuran cabalmente los elementos ordenados por la ley para obtener el bien por esta vía. la pretensión está llamada a prosperar.

DECISION

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintiocho Civil Municipal de Cali-Valle, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que el señor LUIS EDUARDO GONZALES, portador de la Cédula de Ciudadanía No. 12.9012.538 de Cali, ha adquirido por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, el predio ubicado en la carrera 26K No. 72W-58, barrio los lagos de la ciudad de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-415790, número catastral: # P074200100001, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE en 5 metros con la carrera 26 K, SUR en 5 metros aproximadamente con predio que es o fue del señor Abrahán Aparicio hoy carrera 26 L No. 72W-51, ORIENTE en 13.60 metros aproximados con el lote No. 17 de la misma manzana, hoy Carrera 26K No. 72W-64, OCCIDENTE: En 12.40 mts aproximadamente con el lote No. 19 de la misma manzana hoy carrera 26K No. 72W-52, LOTE con un área de 72.50 M2 de acuerdo con certificado de tradición.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior se ordena la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-415790.

TERCERO: Cancelar la inscripción de la demanda dispuesta en el presente proceso y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 370-415790.

CUARTO: Fijar la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000) como honorarios definitivos a la perito designada, los cuales no hacen parte de los gastos ya cancelados.

QUINTO: Declarar que no hay condena en costas, pues no se causaron.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
La Juez,


LIZBET BAEZA MOGOLLON

JUZGADO 28 CIVIL MUNICIPAL

SECRETARIA

En Estado No. 158 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.
Fecha: SEPTIEMBRE 11 DE 2023

Angela María Lasso