

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



JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D.C., veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022).

Ref.: Proceso verbal especial para la titulación de la posesión de declaración de pertenencia, por prescripción extraordinaria de dominio de MARTHA ISABEL LEÓN Vs. SILVIA SAAVEDRA DE DUARTE Y PERSONAS INDETERMINADAS. Expediente No. 2021-00223-00.

Cumplido el trámite que legalmente corresponde, se procede a proferir el respectivo fallo.

I.- ANTECEDENTES:

A. Las pretensiones:

1. MARTHA ISABEL LEÓN, actuando o a través de apoderado judicial, demandó a **SILVIA SAAVEDRA DE DUARTE Y PERSONAS INDETERMINADAS**, por el trámite del **proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad por prescripción extraordinaria de dominio** del inmueble ubicado en la CARRERA 11 B ESTE No. 65-23 SUR MJ3 BARRIO VALPARAISO de la ciudad de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-350538 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá –Zona SUR, alinderado de la siguiente manera:

Norte: En 16.00 mts con terreno de Marco Antonio Algarra.

Sur: En 16.00 mts con terreno de Luis Rodríguez.

Occidente: En 6.00 mts con propiedad de Feliz Sarmiento.

Oriente: En 6.00 mts con la carrera 11 este y encierra.

Área 96 metros cuadrados

2. En consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

B. Los hechos

1. La demandante, celebró contrato de promesa de compraventa en marzo de 2000, con el señor FLORIAN DE JESÚS PEDROZA GONZÁLEZ, quien a su vez era poseedor del predio.

2. La demandante viene ejerciendo de manera pública, pacífica e ininterrumpida actos de señor y dueño sin reconocer dominio ajeno desde el año 2000, y por suma de posesiones desde hace más de 20 años,

C. El trámite.

1. El Jugado 36 Civil Municipal de Bogotá, por auto de fecha 8 de marzo de 2021, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 1561 de 2012, dispuso oficiar a la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS Y ABANDONADAS FORZOSAMENTE, AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, ALCALDÍA DE BOGOTÁ Y UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL.

2. La UNIDAD DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS, dio respuesta indicando que no existe solicitud tendiente a la inscripción de tal fundo en el registro a cargo de esta unidad.

3. La FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, contestó que a la fecha no se advierte que el bien haya sido puesto a disposición de la entidad

4. La UNIDAD DE CATASTRO DISTRITAL, contestó el oficio identificando el bien objeto de las pretensiones

5. La SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN, contestó el oficio e indicó que el bien no se encuentra ubicado en zonas declaradas como de alto riesgo.

6. El DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO, contestó el oficio, Informando que el bien no se encuentra incorporado como de uso público o fiscal.

7. LA CAJA DE VIVIENDA POPULAR, indicó que el predio no es propiedad de dicha entidad.

8. El IDU contestó, indicando que el bien objeto de las pretensiones no se encuentra en zona de reserva vial.

9. El IDRD señaló que el bien objeto de las pretensiones no hace parte de esa entidad.

10. La AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, indicó que como el predio es urbano, no se emitirá respuesta de fondo

11. El IPES, manifestó que el bien no se encuentra registrado como propiedad de dicha entidad.

12. La SECRETARIA DISTRITAL DE GOBIERNO, respondió indicando que el bien no es de uso público o fiscal.

13. Por auto calendado 16 de noviembre de 2021, se admitió la demanda.

14. El 21 de enero de 2021, se tuvo en cuenta el emplazamiento del extremo demandado y de las personas indeterminadas.

15. Por auto adiado 23 de marzo de 2022, se designó curador ad litem, quien se notificó el 4 de abril de 2022, y quien contestó la demanda y propuso excepciones.

16. El 21 de junio de 2022, se señaló fecha para llevar a cabo la diligencia de que trata el artículo 15 de la Ley 1561 de 2012.

17. Por auto del 12 de julio de 2022, se reprogramó la diligencia descrita en el numeral anterior.

18. El 10 de agosto de 2022, se realizó la diligencia de inspección, se describió y alinderó el bien, se recepcionó el interrogatorio del demandante y se agotaron las etapas procesales que prevé el artículo 372 y 373 del Código General del Proceso.

CONSIDERACIONES:

1. No se objeta respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, si se concede que se cuenta con una súplica correctamente formulada; con la capacidad de las partes para acudir a esta instancia, así como con la competencia de este Juzgado para definir el asunto dejado a consideración.

2. El Problema jurídico.

De acuerdo con las pretensiones, excepciones y las pruebas recaudadas, debe determinarse si la demandante es poseedora o tenedora en razón de la promesa de compraventa, si se cumplen a cabalidad los requisitos de la posesión es decir los hechos constitutivos que la componen, el corpus, y el animus por un tiempo determinado que tratándose de una prescripción extraordinaria tendrá que ser de 10 años, que deben estar plenamente cumplidos al momento de la presentación de la demanda, adicionalmente, debe establecerse si por fundamento de la prescripción extraordinaria, se cumplen a cabalidad los presupuestos axiológicos en cuanto que la posesión sea ejercida por la demandante de manera exclusiva, que esa posesión sea ejercida con ánimo y comportamiento de señor y dueño, que sea por el tiempo mínimo exigido y que esa posesión no haya sido interrumpida por ninguna de las causales naturales y/o civiles.

De otra parte como se invocó la Ley 1561 de 2012, que refiere a la titulación de predios, corresponde establecer si se cumplen a cabalidad los presupuestos de este tipo de proceso y básicamente es establecer que el inmueble no se encuentre sometido a ninguna de las causales que establece la Ley 1561, básicamente para ello se valorara y establecerá con las documentales arrimadas por las entidades oficiadas, para efectos de establecer que sea viable adquirir la titulación de predios en virtud que se esclarezca que el inmueble no encuentra en ninguna de las causales.

3. El Proceso de titulación de la posesión.

Mediante la Ley 1561 de 2012, se estableció un procedimiento especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica y para sanear la falsa tradición

Así las cosas, ese proceso está destinado a los inmuebles rurales y urbanos, en el caso de los urbanos, deben corresponder a predios cuyo **avalúo catastral** no exceda 250 salarios mínimos legales mensuales vigentes, así mismo, el demandante debe demostrar haber ejercido la posesión sobre el inmueble por el término de prescripción adquisitiva. (Art. 4 Ley 1561 de 2012).

Igualmente, los predios deben ser prescriptibles, no pueden estar sometidos a procesos de restitución de tierras, no pueden estar ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable, zonas o áreas protegidas, áreas de resguardo indígena, zonas de cantera, zonas afectadas por obra pública, ni sometidos a procedimientos de titulación de baldíos, extinción de dominio, recuperación de baldíos, deslindes de tierra del Estado o de comunidades indígenas, o afrodescendientes ni en zonas consideradas como de alto riesgo de desplazamiento y que no esté destinado a actividades ilícitas.

3.1. Procedencia del proceso verbal especial en el caso concreto.

El predio objeto de las pretensiones, corresponde a una casa lote ubicado en el barrio Valparaíso, además, de las comunicaciones allegadas por las diferentes entidades públicas a las que se solicitó información, es claro que el inmueble no se encuentra en ninguna de las situaciones antes señaladas y previstas por el artículo 6º de la ley 1561 de 2012, igualmente, los 250 salarios mínimos mensuales vigentes, a los que alude aquella normatividad, para la fecha de presentación de la demanda correspondían a \$227.131.500,00, y de acuerdo con el certificado catastral allegado al momento de la presentación de la demanda, el inmueble tenía un avalúo catastral de \$19.906.000.00 a 2018.

3.2. La prescripción adquisitiva.

La prescripción es conocida como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído aquéllas y no haberse ejercido éstos durante cierto lapso de tiempo, tal como lo dispone el artículo 2.512 del Código Civil.

Ahora bien, para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, deben acreditarse los siguientes presupuestos:

- a)** La posesión material en cabeza del demandante;
- b)** Que la posesión sea ejercida por el término de ley;
- c)** Que se cumpla en forma quieta, pacífica, continua e ininterrumpida, y
- d)** Que recaiga sobre un bien legalmente prescriptible.

Adicionalmente, de reunirse aquellos presupuestos necesarios para la viabilidad de la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, habrá de averiguarse si existe identidad entre el bien que se pretende adquirir y el efectivamente poseído.

Referente al primero de los elementos señalados, en que la posesión material sea ejercida por la demandante, equivale a la tenencia de una cosa específica con ánimo de señor o dueño, sea que la tenencia o el goce lo ejercite por sí mismo como titular real o presunto del derecho, o por otro que lo ejerza en su lugar o en su nombre.¹ Así, “la posesión material la ejerce todas las personas que según los usos sociales explotan económicamente las cosas en provecho propio o semejanza de los propietarios”².

Entonces, son dos los elementos que configuran la posesión, uno objetivo y el otro subjetivo, el primero la tenencia o aprehensión material del bien, definido

¹ Artículo 762 del Código Civil

² Doctor Valencia Zea

como “*corpus*” y el segundo, es el ánimo de quien tiene el bien como suyo, en cuanto señor y dueño de él, conocido como “*ánimus*”.

Respecto al término para que proceda la acción de prescripción, ya sea ordinaria o extraordinaria, conviene resaltar que se trata de un elemento puramente objetivo, pues solamente se requiere que los medios probatorios demuestren sin vacíos ni lagunas que en efecto la posesión fue ejercida por el tiempo mínimo establecido por la ley, de 5 y 10 años, según el caso, dependiendo claro está si el poseedor ostenta justo título o no.

El material probatorio será el que llevará al Juzgador al convencimiento de que la posesión, además, de haberse ejercido por el término mínimo exigido por la ley, fue ejecutada de manera ininterrumpida, y sin clandestinidad o violencia sobre la cosa a usucapir. En otras palabras, las pruebas practicadas darán la solidez de los actos de posesión.

Se exige, por último, y esta es la regla general, que la cosa sea susceptible de prescripción.³, ya que, excepcionalmente existen cosas imprescriptibles, tales como los derechos personales, los bienes de uso público y las cosas indeterminadas.

Se trata, entonces, de configurar los tradicionales elementos constitutivos del hecho posesorio: el *corpus* y el *ánimus*, los cuales, se acreditan, “por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, con el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión”⁴. Ahora bien, refiriéndose a la posesión, la Corte Suprema de Justicia señaló: ***“en cuanto situación de hecho que es, debe trascender a la vida social mediante ‘...una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza, que demuestren su realización y vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor. Tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer, y así vemos que el artículo 981 del Código Civil estatuye, por vía de ejemplo, que la posesión del suelo deberá probarse por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio” (G.J. XLVI, pág. 712)” (cas. civ. de abril 17 de 1998).***

De acuerdo a las anteriores reflexiones, en torno a las características de la posesión, resulta fundamental establecer si en el caso puesto a consideración de este Despacho Judicial, se cumplen con los requisitos de orden objetivo y subjetivo para usucapir el bien materia de la demanda.

3.2.1. La calidad de poseedor.

En cuanto al primero de los presupuestos, es decir, que la posesión material sea ejercida por el demandante, debe señalarse que de acuerdo con las pruebas documentales adosadas, se allegó tan solo certificación de la junta de acción comunal que data del año 2017 en donde indican que la aquí demandante ha realizado el pago de los impuestos prediales y servicios públicos desde hace aproximadamente 18 años.

³ Artículo 2518 del Código Civil “se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.”

⁴ Artículo 981 del Código Civil

Ahora, en cuanto al documento denominado contrato de promesa de compraventa, se tendrá en cuenta la misma como quiera que en el mismo es aclaro en indicar que la entrega se realizaría en la misma fecha de suscripción del mismo, esto es el 14 de marzo de 2000.

De otro lado, en la inspección judicial, pudo determinarse que quien vive allí es la demandante, se logró determinar también, que efectuó mejoras sobre el predio.

Del interrogatorio de parte, se pudo determinar que la demandante ingresó al inmueble en el año 2000.

De los testimonios recaudados se pudo constatar que es la demandante quien reside en el predio y también es posible inferir que conoce a la accionante como propietaria del inmueble desde hace más de diez años,

Dichas pruebas valoradas en conjunto, permiten evidenciar la posesión ejercida por parte del demandante sobre el inmueble desde el año 2000.

3.2.2. La posesión por el término legal.

En ese caso, la parte actora alegó la prescripción extraordinaria, a la cual debe aplicarse el término de prescripción contemplado por la Ley 9 de 1989, esto es, cinco (5) años para la extraordinaria.

Pues bien, el artículo 51 de la Ley 9 de 1989, a partir del 1 de enero de 1990, redujo a cinco (5) años el tiempo necesario para la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social, y a tres (3) años el tiempo requerido para la prescripción ordinaria de esos bienes.

Sentado lo anterior, importante es definir el concepto de **‘interés social’**, el cual no atañe únicamente a bienes rurales, sino que se extiende a predios que ubicados en los sectores urbanos cumplan unas especiales características, y a términos del artículo 44 de la Ley 9 de 1989 debían entenderse como viviendas de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido en la fecha de su adquisición inferior o igual a cien (100) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con cien mil (100.000) habitantes o menos; inferior o igual a ciento veinte (120) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades, en las que, según el último censo del DANE, cuenten con cien mil (100.000) habitantes pero menos de quinientos mil (500.000); **inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con más de quinientos mil (500.000) habitantes.**

Y el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, que lo reformó, señala, **‘Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda...’.**

De igual forma, la Ley 812 de 2003, por la cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo para los años 2003 a 2006, aplicable en el *sub-lite* teniendo en cuenta la época en la cual se promovió la demanda, definió la vivienda de interés social así, ***‘De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiable será de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales (135 smlm)’***

Entonces, como quiera que el avalúo catastral del predio objeto de las pretensiones para el año 2018, asciende a la suma de \$19.906.000. cuantía que no supera los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes dispuestos para las viviendas de interés social, lo cual no fue controvertido por el extremo pasivo.

En ese orden de ideas, el término de la posesión que debe verificarse en este asunto será el de cinco (5) años, contados a partir del 14 de marzo de 2000, pues es desde esa fecha que ha quedado demostrado que la demandante ingresó al inmueble como poseedora, luego, desde aquella data hasta la fecha de presentación de la demanda 4 de marzo de 2021, transcurrieron veinte (20) años, tiempo que se acompasa con lo dicho por los testigos, quienes afirman distinguir a la demandante como propietaria del inmueble.

De esta manera, se puede concluir que el demandante desplegó la actividad probatoria, necesaria para corroborar su dicho de poseedor, pues con los testimonios descritos no quedó dudas, lagunas ni vacíos, en que la demandante ha ejercido los actos de señor y dueño durante más de cinco (5) años, comportándose como dueña, cancelando servicios públicos, y pago de los impuestos, además han efectuado mejoras y sin que se hubiere configurado causal alguna de interrupción de la prescripción adquisitiva, sin reconocer dominio ajeno, y máxime que ninguna persona o autoridad le ha reclamado el inmueble.

3.2.3 En cuanto al requisito que el predio objeto de usucapión no se encuentre sometido a ninguna de las causales que establece el artículo 6° de la Ley 1561 de 2012, logra establecerse de cara a cada una de las respuestas emitidas por las entidades oficiadas que el inmueble no hace parte de sus inventarios o que se encuentre dentro de una de las causales que le impida acceder a la titulación del predio.

Fluye de lo anterior, que, en primer lugar los requisitos dispuestos por la ley 1561 de 2012, se encuentran superados, además, que se demostraron todos aquellos actos positivos ejercidos por la demandante para la procedencia de la acción especial para la titulación de la posesión de declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, en la medida, que con la prueba testimonial se pudo establecer la aprehensión de la cosa o la tenencia de ésta por parte de la demandante, así mismo, con la diligencia de inspección judicial practicada el día 10 de agosto de 2022, el Juzgado corroboró la posesión material en la señora **Martha Isabel León.**

De las pruebas deriva el criterio objetivo que permite predicar, de modo inevitable, sin dudas de ninguna especie, que la demandante ha detentado la posesión regular, pacífica e ininterrumpida sobre el bien objeto de usucapión, más allá del término mínimo exigido por la ley para la configuración de la prescripción extraordinaria de dominio de interés social sobre el bien objeto de la demanda.

Adicionalmente se deberá verificar la plena identificación del bien a usucapir, es decir, confrontar la identidad entre el que se pretende adquirir con aquel poseído.

En efecto, en la demanda se solicitó la declaración de adquisición del inmueble ubicado en la CARRERA 11 B ESTE No. 65-23 SUR MJ3 BARRIO VALPARAISO de la ciudad de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-350538 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá –Zona SUR, alinderado de la siguiente manera:

Norte: En 16.00 mts con terreno de Marco Antonio Algarra.

Sur: En 16.00 mts con terreno de Luis Rodríguez.

Occidente: En 6.00 mts con propiedad de Feliz Sarmiento.

Oriente: En 6.00 mts con la carrera 11 este y encierra.

Área 96 metros cuadrados

Ahora bien, los linderos determinados por el Despacho en la inspección judicial, fueron los mismos.

De lo anterior, se concluye que la alineación que se hizo en la diligencia de inspección judicial, es coincidente con la señalada en el libelo demandatorio, habiéndose verificado la existencia del inmueble que se pretende usucapir. Así las cosas, del desarrollo de la diligencia de inspección judicial realizada sobre el bien objeto de la demanda, meridianamente se puede establecer que existe identidad entre el bien a usucapir y el bien poseído, por lo que se reúne a cabalidad el requisito adicional para la procedencia de la acción de prescripción.

Luego, conforme a las reglas de la sana crítica y la apreciación razonada y en conjunto de las pruebas previstas en el artículo 164 del Código General del Proceso., queda demostrada la posesión requerida por la Ley, para adquirir por el modo de prescripción, el derecho de dominio.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que la señora **Martha Isabel León**, de las condiciones civiles conocidas en autos, ha adquirido el derecho de dominio por la vía de TITULACION DE LA POSESIÓN DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA, sobre el siguiente inmueble ubicado en la CARRERA 11 B ESTE No. 65-23 SUR MJ3 BARRIO VALPARAISO de la ciudad de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-350538 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá –Zona SUR, alinderado de la siguiente manera:

Norte: En 16.00 mts con terreno de Marco Antonio Algarra.

Sur: En 16.00 mts con terreno de Luis Rodríguez.

Occidente: En 6.00 mts con propiedad de Feliz Sarmiento.

Oriente: En 6.00 mts con la carrera 11 este y encierra.

Área 96 metros cuadrados.

SEGUNDO: ORDENAR al señor Registrador de Instrumentos Públicos de esta ciudad Zona Sur- inscribir la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria **No 50S-350538, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur**. Compúlsese a costa de la parte interesada copia autenticada de esta decisión, para tales efectos.

TERCERO: Sin costas.

Notifíquese,



MARIA ISABELLA CÓRDOBA PÁEZ
JUEZ

*JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
D.C.*

*La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO
ELECTRÓNICO Hoy **28 de octubre de 2022** a la hora de las
8:00 a.m.*

*HENRY MARTÍNEZ ANGARITA
Secretario*