



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA DE 2ª INSTANCIA No. 022

Santiago de Cali, nueve (09) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA.
DEMANDANTE: MARIA ALIX QUEVEDO.
DEMANDADOS: MARTHA LUCIA PLAZAS.
JANETH PARRA PLAZAS.
NARLY PARRA PLAZAS.
PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS QUE SE
CREAN CON DERECHO SOBRE EL INMUEBLE A
PRESCRIBIR.
RADICACIÓN: 76001400318-2016-00807-01.

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia de segunda instancia dentro del presente proceso verbal de pertenencia instaurado en contra de las señoras JANETH PARRA PLAZAS, NARLY PARRA PLAZAS, y demás personas inciertas e indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien inmueble a prescribir.

WWW.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

II. ANTECEDENTES

Las señoras MARIA ALIX QUEVEDO y MARTHA LUCIA PLAZAS, a través de apoderado judicial, formularon demanda verbal de pertenencia en contra de las señoras JANETH PARRA PLAZAS, NARLY PARRA PLAZAS y demás personas inciertas e indeterminadas que se crean con derechos sobre el inmueble objeto de este proceso, el cual se encuentra ubicado en la Carrera 7 No. 76 – 134 Barrio el Guabito de la ciudad de Cali, y se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-735666 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

Hechos y pretensiones de la demanda.

En los hechos de la demanda se manifestó que las demandantes se encuentran habitando el inmueble referenciado en calidad de poseedoras aproximadamente desde el mes de enero del año 2010, fecha desde la cual han ejercido actos de señoras y dueñas, indicando como principales los siguientes: instalación de servicios públicos, pago de impuesto predial y realización de mejoras sobre el inmueble.

Igualmente se señaló que desconocen el domicilio permanente de las personas que aparecen como propietarias en el certificado de tradición del inmueble, por lo cual, desde la presentación de la demanda se solicito el emplazamiento de las demandadas.

Por lo demás, se expreso que como quiera que las demandantes han ejercido la posesión sobre el inmueble a prescribir por mas de 6 años, esto es, desde enero del año 2010, se solicita se declare la correspondiente propiedad a su favor por vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de vivienda de interés social.

Contestación de la Demanda

La demandada NARLY PARRA PLAZAS se tuvo notificada por conducta concluyente mediante auto 2230 de fecha 23 de julio de 2018, mientras que la demandada JANETH PARRA PLAZAS y las personas inciertas e indeterminadas fueron representadas a través de curador Ad Litem.

A pesar de encontrarse notificada por conducta concluyente, la demandada NARLY PARRA PLAZAS no contesto la demanda dentro del termino de traslado, por su parte, la Curadora Ad Litem de la señora JANETH PARRA PLAZAS y de las personas inciertas e indeterminadas contestó la demanda sin presentar oposición a las pretensiones incoadas por la parte demandante.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

Por adolecer la demanda de requisitos formales, la misma fue inadmitida mediante auto No. 0514 de fecha 09/03/2017, y se concedió término para subsanar.

Como quiera que la parte demandante dio cumplimiento a lo requerido y por reunir la demanda los requisitos de ley, fue admitida mediante auto No. 1025 de fecha 19/05/2017, en el cual se ordenó la inscripción de la demanda, los oficios correspondientes que dispone la ley, el emplazamiento de las demandadas y las personas inciertas e indeterminadas, así como la instalación de la valla respectiva de conformidad con el Art. 375 del Código General del Proceso.

El día 24 de julio de 2019 fue practicada la inspección judicial ordenada por el Art. 375 del Código General del Proceso en el predio a prescribir, y una vez realizada dicha diligencia y allegada la experticia del perito designado para tal fin, el expediente fue ingresado a despacho para proferir la sentencia que en derecho corresponde, como quiera que en la misma inspección judicial se escucharon los testimonios de las demandantes MARTHA LUCIA PLAZAS y MARIA ALIX QUEVEDO.

IV. FALLO DE PRIMERA INSTANCIA

El Juez A-quo resolvió negar la totalidad de las pretensiones de la demanda, argumentando en síntesis que no es posible hablar de una posesión del bien inmueble objeto del litigio por parte de las demandantes que haya sido pacífica, tranquila e ininterrumpida, así como tampoco que al momento de la presentación de la demanda se haya cumplido el tiempo requerido para adquirir el bien inmueble a través de la prescripción ordinaria, es decir, los 10 años estipulados por la ley.

Sobre la anterior decisión fue presentado recurso de apelación por la apoderada judicial de la parte demandante, y el mismo fue concedido en el efecto suspensivo.

V. REPAROS CONCRETOS

Indicó la apoderada judicial de la parte demandante al momento de sustentar el recurso de apelación en contra del fallo de primera instancia, que no se tuvo en cuenta que el bien inmueble objeto del litigio es de interés social, por lo cual debe aplicarse lo dispuesto en la ley 09 de 1989, es decir, que al tratarse de una vivienda de este tipo la prescripción extraordinaria es de 5 años.

En ese sentido, considera que tal y como quedo plasmado en el plenario, las demandantes estaban en posesión del inmueble por mas de 5 años al momento de radicación de la demanda, cumpliéndose los requisitos objetivos señalados en la normatividad vigente.

Finalmente, respecto a la cuantía indico que la misma se determinó en CINCUENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL PESOS MCTE (\$ 56.581.000), cifra que resulta inferior a 135 salarios mínimos, catalogándola como una vivienda de interés social – VIS.

Por lo anterior, solicitó que la sentencia de primera instancia sea revocada y concedidas las pretensiones de las demandantes.

VI. CONSIDERACIONES

Problema jurídico planteado.

Ataño al Despacho establecer si con las pruebas allegadas por la parte demandante, se demostraron los requisitos que la ley establece para adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio la propiedad total del bien inmueble ubicado en la Carrera 7 No. 76 – 134 Barrio el Guabito de la ciudad de Cali, y se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-735666 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, o si por el contrario, le asiste razón al Juzgado de Primera Instancia, el cual negó la totalidad de las pretensiones.

Presupuestos Procesales

Concurren los presupuestos procesales por haberse adelantado el proceso en primera instancia ante juez competente para conocer y decidir en virtud de la naturaleza del asunto, la cuantía y el domicilio de las partes, quienes además son capaces de comparecer al debate como personas naturales y los apoderados judiciales ostentan la suficiente idoneidad postulativa para ejercer la defensa de los derechos de sus representados.

Frente a la legitimación en la causa, se tiene que las demandantes MARTHA LUCIA PLAZAS y MARIA ALIX QUEVEDO se reputan como poseedoras del inmueble a prescribir, mientras que las demandadas JANETH PARRA PLAZAS y NARLY PARRA PLAZAS, figuran como titulares inscritas del derecho de dominio del bien inmueble a prescribir, no ofreciendo reproche la legitimación en la causa por activa ni por pasiva.

Naturaleza jurídica de la pretensión y caso concreto.

El Código Civil dispone en el Artículo 2512 que "La prescripción 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 o derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales".

Por su parte el Artículo 2518 del Código Civil señala: "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."

Tanto en el proceso verbal de pertenencia regulado en el Código General del Proceso, como en el proceso verbal especial dispuesto por la Ley 1561 del año 2012, la prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria. Según los Artículos 2528 y 2529 del Código Civil, modificado este último por el Artículo 4 de la ley 791 de 2002.

La prescripción extraordinaria requiere para su prosperidad la concurrencia de los siguientes requisitos:

- a) La posesión material ejercida por el demandante, y se prolongue por espacio de diez años, para la prescripción extraordinaria, aquella que no procede de justo título, según la ley 791 del 27 de diciembre de 2002.
- b) Que dicha posesión sea continua, publica, pacífica e ininterrumpida.
- c) Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión, sea susceptible de adquirir por prescripción.

La posesión está definida en el Artículo 762 del Código Civil, como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño (...), la cual se prueba con actos positivos conforme al Artículo 981 del Código Civil.

De igual forma esta posesión debe estar integrada por dos elementos: el corpus y el animus. El corpus hace referencia al aspecto material, físico, que se exterioriza a través de una serie de actos de dominio que son efectuados en forma continua durante el tiempo en que se prolonga la posesión y que constituyen la manifestación y prueba sensible de la relación de hecho del hombre con las cosas, mientras que el animus es la intención de someter una cosa al ejercicio de un derecho de propiedad.

En síntesis, se tiene en el presente proceso de declaración de pertenencia que las señoras MARTHA LUCIA PLAZAS y MARIA ALIX QUEVEDO han manifestado en los hechos de la demanda que han poseído por un poco mas de 6 años al momento de presentación de la demanda, el inmueble catalogado como vivienda de interés social ubicado en el barrio el Guabito de la ciudad de Cali y el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-17027 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

Han expresado que mantienen la posesión material de dicho predio desde el año 2010 y que han asumido como tal el rol de señoras y dueñas, realizando la instalación de los servicios públicos, el pago de impuesto predial y realizando mejoras sobre el inmueble.

Como ya se manifestó, la demanda fue interpuesta en contra de las señoras NARLY PARRA PLAZAS y JANETH PARRA PLAZAS, y en cuanto al derecho de contracción de la parte pasiva, se observa que la demandada NARLY PARRA PLAZAS se tuvo por notificada de la demanda por conducta concluyente sin que la hubiese contestado dentro del respectivo traslado, mientras que la señora JANETH PARRA PLAZAS y las personas inciertas e indeterminadas fueron representadas a través de Curador Ad Litem, quien contesto la demanda sin proponer excepciones u oposición alguna.

Dicho lo anterior, y analizados los reparos concretos presentados por la apoderada judicial de la parte demandante, observa este despacho que el génesis de la controversia, o el debate central planteado por la apelante, consiste en establecer si se cumplen los requisitos dispuestos por la ley para que las demandantes adquieran la propiedad del predio objeto del proceso a través de la prescripción adquisitiva de dominio, teniendo en cuenta que se trata de un bien inmueble catalogado como una vivienda de interés social.

Según el Ministerio de Vivienda, una vivienda de interés social o VIS, es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, cuyo valor máximo es de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes para el caso de la ciudad de Cali, de conformidad con el decreto 1467 del año 2019.

Aduce la parte demandante, que la ley 9 del año 1989 dispone que para este tipo de viviendas el término de la prescripción extraordinaria seria de cinco (5) años, por lo cual

se cumplen a cabalidad los requisitos en el presente asunto y solicita la revocatoria de la sentencia apelada.

Al respecto, se observa que el Art. 51 de la referenciada norma dispone lo siguiente:

"Artículo 51º.- 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." Subrayado fuera del texto.

Sobre lo anterior, se debe aclarar que el legislador ha establecido un parámetro cuantitativo para el precio o valor del inmueble al momento de su adquisición, y en ese sentido, con anterioridad al decreto 1467 del año 2019, se tenía que una vivienda de interés social se entendía como aquella que su valor no superaba la cifra de ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Entonces, para establecer si el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-17027 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali puede ser adquirido por el ejercicio de posesión dispuesto en el Art. 51 de la ley 9 de 1989, resulta indispensable establecer el valor de la vivienda para la fecha en la cual fue adquirida o adjudicada.

Lo anterior, se encuentra señalado en el párrafo segundo del Art. 91 de la ley 388 del año 1997, que modificó el Art. 44 de la ley 9 de 1989 y el cual dispone de manera clara que: **"Artículo 91: Concepto de vivienda de interés social. El artículo 44 de la Ley 9 de 1989, quedará así: ... Parágrafo 2º.- El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación."** Subrayado y negrilla fuera del texto.

Es claro entonces, que el valor o el precio que determina si una vivienda se encuentra catalogada como de interés social o no, se encuentra determinado al momento de su adquisición o adjudicación, es decir, que si el modo invocado de adquisición es la usucapión, el valor debe fijarse para la fecha en la cual el poseedor completa el tiempo exigido por la ley para hacerse beneficiaria del derecho de dominio, ósea, que el valor a tener en cuenta corresponde al precio del inmueble en el momento que el poseedor reúne los cinco años de posesión material establecidos en la ley 9 de 1989.

Dicho lo anterior, y teniendo en cuenta que según los hechos de la demanda las demandantes se encuentran ostentando la calidad de poseedoras desde el año 2010, el valor para establecer el tope máximo de las viviendas de interés social para ese año sería el salario mínimo mensual legal vigente del año 2015, siendo este límite la suma de \$ 86.987.250 correspondientes a los 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes de la época.

En ese sentido, se puede afirmar que el bien inmueble objeto de este asunto puede ser catalogado como una vivienda de interés social o VIS, pues el avalúo aportado correspondiente al avalúo catastral del año 2016, mantenía un valor de \$ 56.581.000.

Dicho ello, significa que es viable que la presente demanda sea tramitada a través de los presupuestos exigidos en el Art. 51 de la ley 9 de 1989, es decir, que sea exigido el término de 5 años de posesión para adquirir propiedad mediante la prescripción adquisitiva, sin embargo, no solo debe probarse el tiempo de la posesión, sino todos

aquellos elementos generales exigidos por la ley y la jurisprudencia para adquirir propiedad de esta manera.

Entonces, es menester analizar el material probatorio obrante en el expediente en aras de verificar si es procedente revocar la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de esta ciudad.

Las señora MARIA ALIX QUEVEDO y MARTHA LUCIA PLAZAS, han pretendido probar la posesión material del inmueble y los actos de señorío a través de pruebas documentales aportadas al momento de la presentación de la demanda y de la subsanación de la misma, allegando al despacho el certificado de tradición del inmueble objeto del proceso así como la certificación especial expedida por el Registrador Principal de Instrumentos Públicos, facturas correspondientes al pago del impuesto predial, recibos correspondientes al pago del gas domiciliario de los años 2011 a 2016, recibos correspondientes al pago de los servicios públicos de los años 2011 a 2016 y facturas de materiales para construcción referenciados como elementos para realizar mejoras al inmueble.

Pese a lo anterior, llama la atención del despacho que en todo el trámite procesal, la parte actora no realizó solicitud de la practica de la prueba testimonial, siendo esta una prueba necesaria para demostrar que la posesión aludida por la parte demandante haya sido quieta, pacífica e ininterrumpida, y que ante los ojos de las demás personas, los poseedores sean vistos como propietarios del inmueble que se pretenda adquirir a través de un proceso de pertenencia.

Como ya es conocido, en decantada jurisprudencia se ha manifestado que la definición de la posesión se encuentra consignada en el Art. 762 del Código Civil, el cual afirma que esta es “...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...”, es decir, que para su existencia se requiere del *ánimus* y del *corpus*, esto es, del elemento interno, psicológico o intención del dominus, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir a partir de la comprobación plena e inequívoca de los comportamientos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el lapso que dure aquélla¹.

Entonces, los referidos elementos, para constituir manifestación visible del señorío, llevan a inferir la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otras circunstancias que demuestren lo contrario y por tanto, el prescribiente debe acreditarlos plenamente para que esa posesión como presupuesto de la acción, le permitan al juzgador declarar en su favor, la pertenencia deprecada.

Significa entonces, que las señoras MARIA ALIX QUEVEDO y MARTHA LUCIA PLAZAS, debían acreditar ante el despacho a través de los medios probatorios respectivos, que ostentan la calidad de poseedoras con ánimo de señor y dueñas desde una fecha cierta en el año 2010 sobre el bien inmueble a prescribir, y sin embargo, únicamente aportaron pruebas documentales para ello, sumado al hecho de manifestar en los interrogatorios de parte realizados en la inspección judicial, que en ocasiones había sido requeridas por terceras personas sobre la propiedad del predio.

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia No. SC16250-2017 con ponencia del Dr. Luis Armando Tolosa Villabona expreso lo siguiente referente a cualquier duda que pueda presentarse en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio:

¹ Sentencia SC16946-2015 MP. Dra. Margarita Cabello Blanco.

“La prescripción adquisitiva implica alterar el derecho real de dominio, porque al paso que para un sujeto de derecho se extingue o modifica, para otro se adquiere. Es una de las prerrogativas más importantes en la construcción de la historia de la humanidad y de la riqueza, al punto que cuenta con un decisivo raigambre legal en todos los códigos civiles modernos, con un registro inmobiliario autónomo, con acciones judiciales propias, e inclusive con estatuto constitucional, como en el caso colombiano en el artículo 58 de la Carta de 1991.

Siendo la propiedad tan trascendente, toda mutación en la titularidad, y con mayor razón, cuando se edifica a partir de la posesión material, alegada por vía prescriptiva, hecho que forja y penetra como derecho; apareja comprobar certera y límpidamente la concurrencia de los componentes axiológicos que la integran: (i) posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia.

A propósito de los señalados elementos, dijo esta Corte que “(...) para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos: 1) Posesión material en el usucapiente. 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley. 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida. 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea [identificable y] susceptible de ser adquirido por usucapión (...)”.

De ahí, toda fluctuación o equivocidad, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrar la prescripción, torna deleznable su declaración.

Por esto, con prudencia inalterable, la doctrina de esta Corporación, mutatis mutandis, en forma uniforme ha postulado que “(...) no en vano, en esta materia la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. De allí la importancia capital que ella reviste en este tipo de causas judiciales, más aun cuando militan razones o circunstancias que tornen equívoca o ambigua la posesión, la que debe ser inmaculada, diáfana y exclusiva, rectamente entendida, de lo que se desprende que no debe arrojar la más mínima hesitación. En caso contrario, no podrá erigirse en perceptor de derechos.” Subrayado fuera del texto.

Refiriéndonos al caso concreto, es claro para este despacho que no es posible que las demandantes acrediten los elementos axiológicos de la posesión únicamente con los documentos aportados al momento de subsanar la demanda, pues como ya ha indicado, la posesión debe ser continua, publica e ininterrumpida, y se prueba con actos positivos y mediante cualquier tipo de prueba siendo abierta a ella pero con especial relevancia a la prueba testimonial, que es la que nos indica con claridad los aspectos temporales y facticos de la posesión, y que es precisamente la prueba que hecha de menos esta instancia y la cual la parte demandante no aportó ni solicitó.

No habiéndose cumplido entonces con la carga de la prueba por parte de las demandantes MARIA ALIX QUEVEDO y MARTHA LUCIA PLAZAS, no se encuentra acreditada la posesión pública, pacífica e ininterrumpida para adquirir el predio objeto del proceso por prescripción, y en ese sentido, independientemente de la calidad de vivienda de interés social o no del predio, no es posible acceder a las pretensiones de la demanda como lo ha señalado la parte apelante.

De lo analizado emerge que el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Cali – Valle, no incurrió en errores de valoración probatoria que ameriten la revocatoria del fallo de primera instancia, y es por ello, que se confirmara en su totalidad la sentencia proferida el 26 de febrero del año 2020.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

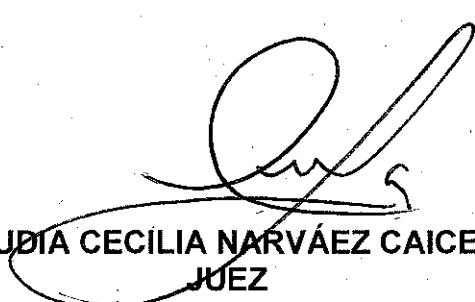
RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia No. 004 de fecha 26 de febrero del año 2020 proferida por el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Cali – Valle, según lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDA: CONDÉNESE en costas a la parte apelante, de conformidad con el artículo 365 del C.G.P. En consecuencia, líquidense las costas del proceso, fijando la suma de \$1'000.000- Mcte como agencias en derecho.

TERCERO: Cumplido lo anterior, devuélvase el proceso al Juzgado de origen para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE,

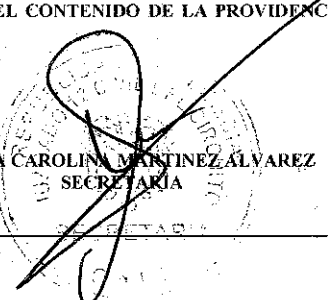

CLAUDIA CECILIA NARVÁEZ CAICEDO
JUEZ

WWW.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SECRETARIA

12 MAR 2021
HOY 12 MAR 2021 NOTIFICO EN ESTADO No. 21

A LAS PARTES EL CONTENIDO DE LA PROVIDENCIA QUE ANTECEDE.


SANDRA CAROLINA MARTÍNEZ ÁLVAREZ
SECRETARIA