**CONSTANCIA SECRETARIAL:** En la fecha, **25 DE ENERO DEL 2024,** paso a despacho del Señor Juez el presente proceso informando que, dentro del término del traslado del dictamen pericial las partes guardaron silencio.

Así mismo, se indica que, dentro del trámite de incidente de desacato que se surte en contra del juzgado por cuenta de este proceso, el superior funcional, **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES,** abrió tramite incidental y ordenó proferir sentencia en el término de **CUARENTA Y OCHO (48) HORAS,** decisión que fuera comunicada el pasado **23 DE ENERO DEL 2024.**

**JULIÁN ANDRÉS MOLINA LOAIZA**
**Secretario**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**
**JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES -CALDAS-**

Manizales, Caldas, veinticinco (25) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

| | | |
|---|---|---|
| **PROCESO** | **:** | **VERBAL - DECLARACIÓN DE PERTENENCIA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** |
| **RADICADO** | **:** | **17-001-40-03-010-2021-00409-00** |
| **DEMANDANTE** | **:** | **AMPARO SÁNCHEZ CASTRILLÓN** |
| **DEMANDADOS** | **:** | **FIDEL JOSÉ SÁNCHEZ GARCÍA**<br>**PERSONAS INDETERMINADAS** |

## Sentencia No. 011-2024

Dentro del proceso anteriormente referenciado, procede el Despacho a proferir sentencia de forma inmediata, de conformidad con la orden dada por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES** dentro del trámite por incidente de desacato que se surte contra este Despacho; dado que, se otorgó un término de **CUARENTA Y OCHO (48) HORAS** para proferir la sentencia.

## ANTECEDENTES

Pretende la parte actora que se declare que ha adquirido por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **100-45971** con una cabida de 54.00 metros cuadrados, identificado con el No. 2.793 de la Manzana Q, situado en la Urbanización La Enea de la ciudad de Manizales, ficha catastral No. 107000001360003000000000 y cuyos linderos son: **###**Por el **NORTE** con el lote No. 2794 en 14.00 metros; por el **SUR** con los lotes Nos. 2792 en 13.00 metros y 2.819 en 1.00 metros; por el **ESTE** con los lotes Nos. 2794 en 13.00 metros y 2.818 en 3.00 metros y por el **OESTE** con vía pública en 6.00 metros**###.**

Narró la parte actora los siguientes

## HECHOS

Sostuvo la parte actora que, mediante Escritura Pública No. 961 de septiembre 23 de 1983, de la Notaría Única de Villamaría, los señores AMPARO SÁNCHEZ CASTRILLÓN y FIDEL JOSÉ SÁNCHEZ GARCÍA compraron el bien inmueble objeto de usucapión por compra hecha al Instituto de Crédito Territorial. Relató la demandante que el señor FIDEL JOSÉ SÁNCHEZ GARCÍA figura como propietario del 50% del inmueble.

Indicó que cuando la casa se recibió era una vivienda en obra negra de dos plantas, en la parte alta eran dos piezas con piso de madera y en la parte baja era la sala comedor, cocina y baño, y los pisos de la vivienda en cemento.

Comentó que el señor FIDEL JOSÉ SÁNCHEZ GARCÍA vivió en el predio desde el día 23 de septiembre de 1983, pero abandonó el hogar en varias oportunidades. Inicialmente se fue a vivir por un tiempo en Pueblo Nuevo cerca de Pensilvania, Caldas más o menos en el mes de agosto de 1999 a convivir con su nueva compañera sentimental.

Narró que las mejoras que tenía la casa antes de irse el señor Fidel, en el año 1999, fueron la construcción de una habitación arriba y otra abajo, pisos en baldosa; mejoras que fueron desarrolladas con los aportes de la pareja.

Expuso la accionante que ella es la propietaria del otro 50% del predio, que tomó posesión del otro 50% del inmueble, la parte que correspondía al señor José Fidel Sánchez García desde hace mucho tiempo, es decir, desde días después de que el señor Sánchez se fue la primera vez, aproximadamente en el año 2000, que dicha posesión que fue muy clara y evidente; y, máxime desde el mes de mayo de 2013, cuando el demandado abandonó definitivamente su hogar, se desentendió de todas sus obligaciones y abandonó no solo a su familia sino todos los actos de señor y dueño que tuvo inicialmente con la vivienda.

Esgrimió que desde el año 2000 es quien ha poseído de manera continua, regular, sin violencia, sin clandestinidad y sin interrupción, por el tiempo fijado en la ley, y es la persona que ha efectuado mejoras, con dineros de su propio peculio, dineros que le han regalado sus hijas, con dinero producto de un crédito efectuado por ella, también por otro crédito que efectuó su hija Liliana, el cual lo invirtió en mejoras en su casa; que es ella quien paga las facturas de servicios públicos domiciliarios, impuesto predial, contrata y paga los arreglos, compra los materiales; ha efectuado tanto las mejoras necesarias como suntuarias. Además, ésta es quien siempre pagó las cuotas mensuales al Instituto de Crédito Territorial y es por ello que el paz salvo, lo hicieron a su nombre.

Mencionó que ha efectuado las siguientes mejoras:

- En el año 2000 en la parte alta, se quitó el piso de madera y se mandó a tirar plancha y colocar cerámica, con un crédito que le efectuaron en el Banco Caja Social.
- En el año 2004, se hicieron otras mejoras como cambio de toda la tubería de cemento a PVC, se pasó la cocina y el baño para atrás, en la parte alta sobre

de la cocina se construyó el patio de ropa, se enchapó todo el piso en baldosa.

- En el año 2011 se efectuaron trabajos de mantenimiento al inmueble motivo de este proceso, para lo cual la demandante tuvo que efectuar un crédito en el Banco Caja Social de la ciudad.
- En el año 2017 hizo cambiar el baño por daños internos.
- En el año 2019 cambio el cielo raso de madera y lo mandó poner en icopor (debido a la cantidad de comején, que no solo estaba afectando algunas de sus pertenencias de madera, sino la salud de las personas que allí residen), también se hace necesario cambiar los perfiles que sostienen el techo de la casa porque al ser de madera también estaban afectados por el comején poniendo en riesgo la vida las personas que habitan el inmueble. En este mismo año, se tuvo que cambiar nuevamente el sanitario y en el primer piso se puso baldosa en la pared para mejorar una humedad.
- Hace el mantenimiento continuo de la vivienda, como pintar, cambio de lavaplatos, redes eléctricas, algunos de plomería, revoqué e impermeabilización del patio, cambio de tejas, subida de muro contiguo a casa de atrás, el cual estaba a medio terminar.

Comentó que, en la actualidad, la casa quedó de la siguiente manera: Casa de dos plantas, en la parte alta son tres cuartos, patio ropas y en la parte baja está, la cocina, el baño, sala comedor, cuarto de costura.

Sostuvo que las mejoras realizadas por la demandante tienen un valor de $70.000.000, y éstas son las que han valorizado el inmueble, porque, además, debe contarse que, durante todos estos años, desde el año 2000, se hace mantenimiento al inmueble.

Esbozó que su hija Liliana Sánchez, en el año 2012 constató de manera directa que el Señor Sánchez que sostenía una relación sentimental otra mujer en Pensilvania y este fue el motivo por el cual se desprendió de la posesión del 50% del inmueble motivo de este proceso.

Señaló que el Señor SÁNCHEZ GARCÍA, a pesar de que se había ido definitivamente de la casa en el mes de mayo de 2013, sacó todo lo que tenía luego de convivir muchos años con la señora con la que sostenía una relación sentimental, con quien se casó en julio de 2019.

Sostiene que se encuentra habitando el bien inmueble en calidad de propietaria del 50% desde 1983 a la fecha y en calidad de poseedora del otro 50% del inmueble desde el año 2000, aproximadamente, y ha defendido el predio contra perturbaciones de terceros y lo viene habitando con su familia sin reconocer dominio ajeno. Que los actos de señora y dueña, desplegados por la aquí demandante en su calidad de poseedora de un 50%, han sido hasta la fecha de incoar esta demanda, los siguientes:

a). Todas las mejoras ya indicadas y que fueron pagadas por ella.
b). La instalación de los servicios públicos y el pago de los mismos.
c). El pago de impuestos Predial e INVAMA.
d). Pago de facturas de servicios domiciliarios.

Pública y socialmente, se reconoce a la señora AMPARO SÁNCHEZ CASTRILLÓN como la dueña y señora del predio aquí relacionado, ni el demandado ni ninguna otra persona, ha interferido en esta posesión, y ni la poseedora ni sus hijas, ni los vecinos, han reconocido dominio ajeno y ha efectuado sobre el mismo, actos de señor y dueño.

## PRETENSIONES

De conformidad con los hechos narrados, solicita la parte actora que se declare mediante en sentencia que, vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, ADQUIRIÓ, el cincuenta por ciento (50%) del bien inmueble objeto del proceso, pues de la otra mitad ya es la propietaria inscrita; y, por lo tanto, que es la propietaria plena y absoluta sin limitación.

Como consecuencia de ello, se ordene a la Oficina del Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas, la cancelación del registro del 50% propiedad del señor FIDEL JOSÉ SÁNCHEZ GARCÍA, quien figura como propietario de ese porcentaje del bien inmueble objeto del litigio, en el certificado de tradición 100-0045971. Así mismo, se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y, por ende, se registre como propietaria a la demandante AMPARO SÁNCHEZ CASTRILLÓN del 50% de la propiedad que correspondía al demandado.

## CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Al momento de contestar la acción, el demandado aceptó como ciertos los hechos concernientes a la forma en la que se adquirió la vivienda y cómo estaba constituida la misma. Contrapunteó respecto del abandono del hogar, indicando no ser transcendente para la discusión jurídica, admitiendo que si se fue del bien en el mes de agosto de 1999 y regresó a mediados del 2000.

Arguyó que la demandante pretende arrogarse una posesión que jamás ha ejercido, aprovechándose de su bondad que, consciente del vínculo marital que mantuvo con la demandante, madre de sus hijas, permitió que la convivencia de éstas continuara en la casa adquirida por ambos, de propiedad y poseída por ambos, como aporte al grupo familiar del cual debió alejarse por los problemas que se presentaron derivados de los celos de aquella y por el consumo de cigarrillo por parte de aquél, pero sin que jamás se despojase de su derecho comunal en el inmueble, lo cual quedó suficientemente claro entre los dos consortes.

Reiteró no ser cierto que alguna vez abandonara su derecho pleno de propiedad, dominio y posesión, sobre la cuota parte del inmueble que le corresponde, de cuya participación habilidosamente pretende despojarlo su expareja quien simplemente, en unión de las hijas comunes, ha disfrutado de la tenencia cedida por aquél para su uso y goce, no desde las épocas (año 2000 y mayo de 2013) que se informan, sino desde muy posteriormente a ellas.

Esgrimió que, asombra que la accionante concluya su falacia diciendo que ella fue quien pagó las cuotas del crédito de la vivienda y que por ello el paz y salvo se hizo a su nombre, callando maliciosamente que el dinero para pagar dichas cuotas siempre

lo recibió del demandado, hasta cuando quedó saldada totalmente la deuda antes del año 2000. Que no es cierto que se haya expedido paz y salvo a nombre de ella, pues según la resolución 0207 pronunciada el 6 de a abril de 2017por el "COORDINADOR GRUPO DE TITULACIÓN Y SANEAMIENTO PREDIAL DE LA DIRECCION DEL SISTEMA HABITACIONAL DEL VICEMINISTERIO DE VIVIENDA", allí simplemente se hace referencia a que el estado de la obligación figura en esa entidad a PAZ Y SALVO, sin particularizar quién pagó, y sin que importe que en la resolución autorizando la cancelación de la garantía hipotecaria se mencione a la señora AMPARO SANCHEZ CASTRILLON como SOLICITANTE.

Adujo que las mejoras que se mencionan por la demandante efectuadas en los años 2000, 2004 y 2011, las realizó él con sus propios recursos y mano de obra en la cual le colaboró el hermano de la demandante, el señor HERMES SANCHEZ. Referentemente a las otras mejoras y mantenimiento que se mencionan, no le consta su realización por parte de la demandante. Sostuvo que no tiene conocimiento cómo es la presentación actual de la casa, teniendo en cuenta que la última vez que estuvo allí fue finalizando el año 2016, época en la que con su expareja estuvieron preparando la solicitud de cancelación de la hipoteca de la casa.

Argumentó que la realización de mejoras no equivale per se al ejercicio posesivo sobre el suelo en que se sustentan, ni las mejoras que ha plantado la demandante y el mantenimiento del inmueble alcanzan el valor de $70.000.000,00, teniendo en cuenta que la mayoría de las obras para mejorar dicho bien, las construyó él. Comentó que fue a finales del año 2014 que abandonó a su familia, pero no sus derechos en la casa; relató que se encontraba en su habitación y allí irrumpieron su excompañera, sus hijas y un nieto a ultrajarlo verbal y físicamente, razón por la cual se vio en la necesidad de huir para evitar ser lesionado, todo debido a celos de aquéllas porque supuestamente él tenía otra mujer. Ese día salió sólo con la ropa de trabajo y una herramienta, y pasados unos dos años, aproximadamente en 2016, por encomienda le enviaron unos utensilios viejos, de manera que su salida de la casa y alejamiento de su familia no fue voluntaria, sino que estuvo marcada por la violencia ejercida contra su integridad física. Aceptó como cierto que en 2019 contrajo matrimonio.

El demandado se opuso a la prosperidad de las pretensiones, pero no formuló medio exceptivo alguno.

## PRUEBAS OBRANTES EN EL EXPEDIENTE

- Copia auténtica de la Escritura Pública No. 961 de septiembre 23 de 1983, de la Notaría Única de Villamaría.
- Certificado de Tradición.
- Factura impuesto predial.
- Resolución No. 0207 de abril 6 de 2017 del Coordinador Grupo de Titulación y Saneamiento Predial de la Dirección del Sistema Habitacional del Viceministro de Vivienda.
- Constancia de Ejecutoria de la anterior Resolución.
- Formato de Calificación.
- Facturas de servicios públicos domiciliarios.
- Copia de la cédula del demandado.

- Partida de Matrimonio del demandado.
- Certificado de Crédito bancario.
- Declaración juramentada vertida extrajudicialmente el 24 de mayo de 2013 por FIDEL JOSÉ SÁNCHEZ GARCÍA y AMPARO SÁNCHEZ CASTRILLÓN ante la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales.
- Citación número 485 fechada el 11 de agosto de 2014 dirigida por la COMISARÍA PRIMERA DE FAMILIA de Manizales a la señora AMPARO SANCHEZ CASTRILLON, citada para diligencia el 19 de agosto a las 10:30 a.m.
- Solicitud de cancelación de hipoteca fechada en diciembre de 2016 dirigida al doctor ALEJANDRO QUINTERO ROMERO, Coordinador Grupo de Titulación y Saneamiento Predial Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Certificado No. 167 expedido el 12 de octubre de 2021 por el Gestor Catastral MASORA de la Alcaldía Municipal de Manizales, donde consta el avalúo catastral del inmueble objeto de la demanda.
- Interrogatorio a las partes.
- Testimonios de María Adiela Pérez de Umbarila, Hermes de Jesús Sánchez Castrillón, Diana Marcela Sánchez Sánchez, Claudia Liliana Sánchez Sánchez.
- Dictamen pericial.
- Inspección judicial.

## CONSIDERACIONES

Sea lo primero recordar que, en este proceso, el **9 DE MARZO DEL 2023** se profirió sentencia en este asunto, la cual, accedió a las pretensiones de la demanda. Inconforme con la decisión, la parte demandada formuló recurso de apelación, el cual, fue concedido. No obstante, el superior funcional declaró inadmisible la alzada, al considerar que, la cuantía para este asunto debía determinarse por el avalúo de la cuota parte pretendida en usucapión; motivo por el cual, el asunto era de mínima cuantía y, por lo tanto, la apelación a la sentencia no procedía. En virtud de ello, la parte demandada formuló acción de tutela, cuya decisión fue ordenar dejar sin efecto la sentencia del **9 DE MARZO DEL 2023** y ordenó proferir un nuevo fallo, previo decreto y práctica de pruebas. Esta decisión constitucional fue confirmada con modificación por el Tribunal Superior de Manizales.

Dándole cumplimiento a la orden de tutela, este juzgado, mediante auto del **9 DE JUNIO DEL 2023** dejó sin efecto la sentencia judicial y, decretó como prueba de oficio, la práctica de un dictamen pericial en el que se determinara el avalúo comercial del bien inmueble objeto de usucapión para el año 2018.

Si bien es cierto, la práctica del dictamen pericial tuvo ciertos inconvenientes, la parte demandada inconforme porque no se había proferido fallo nuevamente en el término concedido por los jueces constitucionales, **sin que se hubiese practicado la prueba decretada**, formuló incidente de desacato ante el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES,** célula judicial que ordenó proferir el fallo en el término de **CUARENTA Y OCHO (48) HORAS;** motivo por el cual, procede este Despacho a proferir nuevamente sentencia.

Pretende entonces la parte actora que se declare que ha adquirido por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el siguiente bien inmueble:

Identificado con folio de matrícula inmobiliaria **100-45971** con una cabida de 54.00 metros cuadrados, identificado con el No. 2.793 de la Manzana Q, situado en la Urbanización La Enea de la ciudad de Manizales, ficha catastral No. 107000001360003000000000 y cuyos linderos son: **###**POR EL NORTE, con el lote No. 2794 en 14.00 metros; por el SUR, con los lotes Nos. 2792 en 13.00 metros y 2.819 en 1.00 metros; POR EL ESTE, con los lotes Nos. 2794 en 13.00 metros y 2.818 en 3.00 metros y POR EL OESTE, con vía pública en 6.00 metros**###.**

**TRADICIÓN:** Los señores AMPARO SÁNCHEZ CASTRILLÓN y FIDEL JOSÉ SÁNCHEZ GARCÍA, adquirieron este inmueble por compra hecha al Instituto de Crédito Territorial, mediante Escritura Pública No. 961 de septiembre 23 de 1983, de la Notaría Única de Villamaría.

## SOBRE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

La posesión de acuerdo con el artículo 762 del Código Civil es la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño. Esta definición comprende dos elementos concurrentes, que corresponden al elemento material o *corpus*, es decir la relación física o exterior con el bien que se deriva de la exigencia de la tenencia, y el elemento subjetivo o *animus*, que consiste en el aspecto volitivo, según el cual la persona tiene la convicción de ser el dueño, situación que excluye el reconocimiento de derechos de propiedad de terceros sobre el bien, así lo ha dicho la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC 777-2021 del 15 de marzo del 2021 con ponencia del Magistrado Francisco Ternera Barrios.

En ese sentido, la posesión entraña un derecho subjetivo, en tanto "*impone la obligación a los otros individuos de respetar esa detentación, característica clásica del aspecto externo de los derechos subjetivos, esto es, el deber jurídico*", como lo ha expuesto la Corte Constitucional en sentencia C-750 de 2015.

En efecto, la relación material con los bienes, en los términos descritos, se protege por el ordenamiento, no sólo mediante la presunción de dominio derivada de la calidad de poseedor (art. 762 CC).

La protección jurídica de la posesión, tal y como se ha señalado en relación con la prescripción, obedece a principios constitucionales, tales como: (i) el reconocimiento de la propiedad privada, por su vínculo con el dominio; (ii) la protección de la función social definida en el artículo 58 superior, en tanto ampara las situaciones de explotación y la relación material de las personas con los bienes; y (iii) responde a las necesidades sociales al atender a las realidades sobre las formas, razón por la que contribuye a la construcción de un orden justo.

En cuanto a la prescripción como modo de adquirir las cosas a raíz de la posesión ejercida bajo las condiciones definidas en la ley (art. 2518 CC) implica que, cuando esta es adquisitiva, se gana por dicho modo el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Así pues, la prescripción adquisitiva se clasifica en ordinaria y extraordinaria, de acuerdo con la concurrencia de elementos que imponen una mayor protección a la posesión. En el caso de la prescripción ordinaria, la posesión se acompaña de justo título y buena fe, situación que reduce el tiempo para adquirir el dominio (arts. 764, 2528 y 2529 CC). Por su parte, la prescripción extraordinaria no exige título y el tiempo de posesión es mayor al exigido para la prescripción ordinaria.

En cualquiera de los casos el derecho de dominio se obtiene por la prescripción, es decir, por la relación material de la persona con el objeto bajo las condiciones definidas por el Legislador.

De manera que la prescripción con la que se logra el derecho de dominio se impone con respecto del bien, con exclusión de las demás personas, y su reconocimiento en el escenario judicial exige la invocación directa de la parte a través de acción o excepción.

## REQUISITOS AXIOLÓGICOS PARA ADQUIRIR POR EL MODO DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO UN BIEN INMUEBLE

Además de todo lo anterior, como requisitos para que una persona pueda adquirir por el modo de la prescripción un bien mueble, se deben cumplir.

**1.** Identificación plena del bien objeto de adquirir por el modo de la prescripción.

**2.** Que el bien sea susceptible de prescripción; es decir, que sea una cosa comercial.

**3.** La posesión previa, tal como lo contempla el art. 762 CC; es decir, la tenencia del *corpus* y el *animus domini.*

**4.** El transcurso del tiempo señalado por la ley. De conformidad con el art. 2529 del CC, para el caso particular, como se pretende adquirir por el modo de la **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA** un **BIEN INMUEBLE,** el tiempo exigido por la ley es de **DIEZ (10) AÑOS;** no obstante, al ser el bien objeto del presente proceso uno de vivienda de interés social; el término a aplicarse se reduce a **CINCO (5) AÑOS** de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.

## ANÁLISIS PROBATORIO

En primer lugar, para poder obtener el dominio de un bien por el modo de la prescripción, se debe identificar plenamente el mismo.

Se pretende entonces la adquisición del dominio del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **100-45971** con una cabida de 54.00 metros cuadrados, identificado con el No. 2.793 de la Manzana Q, situado en la Urbanización La Enea de la ciudad de Manizales, ficha catastral No. 107000001360003000000000 y cuyos linderos son: **###**POR EL NORTE, con el lote No. 2794 en 14.00 metros; por el SUR, con los lotes Nos. 2792 en 13.00 metros y 2.819 en 1.00 metros; POR EL ESTE, con los lotes Nos. 2794 en 13.00 metros y 2.818 en 3.00 metros y POR EL OESTE, con vía pública en 6.00 metros**###.**

Este bien fue adquirido por la señora **AMPARO SÁNCHEZ CASTRILLÓN** y el señor **FIDEL JOSÉ SÁNCHEZ GARCÍA** por compra hecha al Instituto de Crédito Territorial, mediante Escritura Pública No. 961 de septiembre 23 de 1983, de la Notaría Única de Villamaría.

En la inspección judicial se pudo identificar plenamente el bien, el cual, coincide tanto física como jurídicamente, por lo que se cumple entonces con el primer presupuesto axiológico citado, esto es, la identificación plena del bien.

Aunado a lo anterior, el bien es susceptible de ser adquirido por prescripción, dado que es una cosa comercial, no se encuentra por fuera del comercio; por lo que se encuentra acreditado el segundo requisito axiológico.

Para el caso particular, la posesión previa del bien, tal como lo estipula el art. 762 del CC, también está demostrada; pues con la inspección judicial, el interrogatorio de parte y los testimonios practicados, se pudo constatar que la demandante ha detentado la tenencia del bien, ha ejercido actos de señora y dueña sobre el mismo, ha velado por su buen estado de conservación, su mantenimiento; y, además, es quien se hace ver hacia la comunidad en general que es la dueña del mismo y, lo más importante, así es reconocida; por lo tanto, está demostrado el tercer presupuesto axiológico.

Como último requisito, debe acreditarse que la demandante ha detentado la tenencia del bien, por lo menos, el mínimo del tiempo que la ley exige para ello, es decir, por el término de 10 años tal como lo determina el art. 2529 del CC.

No obstante, para el caso particular, al tratarse de una vivienda de interés social, debe tenerse presente que, en este asunto, debe aplicarse es la prescripción extraordinaria regulada en la ley 9ª de 1989, aduciendo que el inmueble determinado en el libelo tiene la calidad de vivienda de interés social, lo que pretendió demostrar a través del certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales que obra en el archivo digital denominado "*31CertificadoEspecialOIRP20211214.pdf*"; por lo que debe anotarse que la especial naturaleza de este bien deviene de las condiciones que debe reunir y la finalidad que está llamada a cumplir, que no es otra que el dispensar a las familias de escasos recursos una solución habitacional en condiciones dignas, razón por la cual a esta clase de vivienda la ley le ha reconocido una naturaleza jurídica de carácter especial, y consecuentemente la normatividad que la regula se encamina a concretar el fin social perseguido.

Así el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989 estipuló que "*A partir del primero (1°) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social*".

El artículo 91 de la ley 388 de 1994, que derogó el artículo 44 de la ley 9 de 1989 y consecuentemente el 3° de la ley 2 de 1991, dispuso:

> "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."

"En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos."

"(…) "Parágrafo 2. El precio de este tipo de vivienda corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación."

El artículo 134 siguiente preceptuó: "La definición de vivienda de interés social contenida en la Ley 9ª de 1989 continuará vigente hasta que se expida el próximo Plan Nacional de Desarrollo. En particular esta transición se aplicará a la calificación de programas para efectos de financiación o subsidios de vivienda y los procesos de pertenencia y demás mecanismos para su legalización o regularización urbanística."

Así mismo el numeral 3 del artículo 94 de la última ley mencionada, previó: "3. El juez que tenga a su cargo los procesos de prescripción ordinaria o extraordinaria de dominio, solicitará el avalúo de los inmuebles objeto del proceso para la definición del carácter de interés social, el cual debe ser rendido en un término no superior a 15 días hábiles."

Siguiendo el precedente régimen normativo se tiene que indiscutiblemente en litigios de esta especie se debe acreditar la calidad de vivienda de interés social del inmueble a usucapir, para que se le pueda otorgar el tratamiento específico que para esos bienes consagró el legislador.

Para acreditar entonces las características de vivienda de interés social, se decretó un dictamen pericial, con el fin de que se determinara el valor del bien para el año 2018, momento en el que adujo la parte actora haber cumplido el término de cinco (5) años para hacerse beneficiaria de la prerrogativa legal; pero, también para el año 2021, calenda en al cual se interpuso la demanda.

Debe tenerse en cuenta que, para cumplir con las características de una vivienda de interés social, el valor comercial del bien no puede superar los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes. Así, dicho valor para el año 2018 ascendía a la suma de **$781.242,00,** por lo que, una VIS para esa anualidad, no podía sobrepasar el valor comercial de **$108'467.670,00;** y, para el año 2021 el salario mínimo fue de **$908.526,00,** es decir, que para ese momento una VIS no podía tener un valor mayor a **$122'651.010,00.**

En ese orden de ideas y, de acuerdo con el dictamen pericial practicado en el proceso, el bien inmueble objeto de usucapión para el año 2018 tenía un valor de **161'371.723,00;** y, para el año 2021 un avalúo de **$179'974.171,00.**

De conformidad con ello, el bien inmueble objeto de adquirir por pertenencia **NO TIENE** las características de una vivienda de interés social; pues su valor comercial tanto

para el año 2018 como para el 2021 cuando se interpuso la demanda, sobrepasan ostensiblemente los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes estipulados por la Ley (art. 85 Ley 1955 de 2019) para ser considerado como un bien de tal calidad.

En virtud de ello, la parte demandante no puede beneficiarse de dicha prerrogativa legal para la reducción del tiempo de diez (10) a cinco (5) años para adquirir por prescripción el bien inmueble (art. 51 Ley 9 de 1989).

No obstante, ello no es óbice para que este juzgado entre a analizar si, para el caso concreto, se cumplen con el tiempo exigido por la Ley (art. 2529 CC) para adquirir por prescripción el bien inmueble, es decir, si la demandante ha ejercido actos de señora y dueña por más de diez (10) años con antelación a la presentación de la demanda.

De conformidad con lo narrado en la demanda y lo expuesto por la demandante en su interrogatorio, el señor JOSÉ FIDEL abandonó el hogar de manera definitiva en el mes de mayo del año 2013; pues, pese a que el demandado tuvo una convivencia intermitente con la señora AMPARO SÁNCHEZ, se fue definitivamente de la vivienda, abandonando el hogar en el año 2013; así lo dijo la misma demandante al momento de absolver el interrogatorio de parte que se le practicó en este asunto. Ello mismo fue corroborado por los testigos quienes declararon en el presente proceso.

Pese a indicarse el año 2013 como la fecha definitiva del abandono del hogar y, aunque el demandado afirmó, sin prueba de ello, que lo hizo fue finalizando el año 2014, esta circunstancia particular la analizará el Despacho con enfoque de género.

Debe hacer claridad el juzgado las razones y motivos por los cuales realizará un enfoque de género en este asunto.

De acuerdo a lo expuesto tanto en la demanda como en la contestación, así como lo expuesto por los testigos, se puede concluir que, la relación entre la señora Amparo y el señor José Fidel, empezó a tener tropiezos desde el año 1999, cuando este empezó a irse de la casa por varios períodos de tiempo.

No existe prueba alguna en el plenario que el señor José Fidel se haya ido de la vivienda con el fin de laborar; al contrario, fueron las hijas de la demandante y demandado quienes manifestaron que el señor José Fidel, cuando empezó a irse de la vivienda, nunca llegaba con dinero o víveres para el hogar, que era su señora madre, la demandante Amparo Sánchez, quien desde ese momento empezó a ver por todo lo del hogar, era quien velaba por el sostenimiento de la casa, pagaba facturas, mercaba, hacía los arreglos necesarios; que si bien, el señor José Fidel iba por períodos de tiempo, desde esos albores dejó de ver por las obligaciones del hogar, desligándose tanto de las que tenía como padre, así como esposo e, inclusive como señor y dueño de la vivienda.

Así pues, observa el Despacho la necesidad de realizar un enfoque de género en esta decisión judicial; pues se denota el abandono paulatino que realizó el señor José Fidel de sus funciones como padre, compañero y señor de la vivienda; lo que hace obligatorio efectuar una protección especial a la mujer víctima de dicha dejadez por quien en otrora se mostró como su compañero.

Protección constitucional que se efectúa en virtud de la histórica discriminación de la que han resultado las mujeres en una sociedad patriarcal y machista.

Al encontrarse entonces plenamente evidenciado una desidia lenta y permanente por parte del demandado José Fidel Sánchez frente a su hogar, como padre, pareja y señor de la casa; el Despacho analizará los hechos posesorios alegados por la parte demandante desde el año 2000, donde manifestó empezar a ejercer los mismos en virtud del abandono del hogar periódico y paulatino por parte del demandado.

Los testigos de la parte demandante: María Adiela Pérez de Umbarila, Hermes de Jesús Sánchez Castrillón, Diana Marcela Sánchez Sánchez, Claudia Liliana Sánchez Sánchez; fueron todos coherentes, contestes, unísonos al indicar que la señora Amparo Sánchez ha sido la persona encargada de velar por el sostenimiento y mantenimiento de la vivienda.

Su vecina, la señora María Adiela Pérez de Umbarila ni siquiera recuerda al señor José Fidel, fue enfática al manifestar que reconoce es a la señora Amparo como dueña, que siempre ha sido ella quien ha estado al frente del bien.

Su hermano, el señor Hermes de Jesús Sánchez Castrillón, fue muy claro al indicar que las obras que realizó en el bien fue por orden de su hermana Amparo, que si bien, el señor José Fidel el ayudó a realizar una que otra vez, siempre fue Amparo la que le dio el dinero y coordinó cómo se debían hacer las mejoras.

Las hijas de las partes, Diana Marcela y Claudia Liliana, si bien refirieron al Despacho que la fecha definitiva de la ida de su padre de la casa fue en el año 2013, desde mucho antes su señora madre, Amparo Sánchez, es quien ha estado al frente del bien, es quien toma las decisiones respecto del mismo, es quien hace las veces de señora y dueña de la vivienda.

Que desde el año 2000 que su padre José Fidel empezó a abandonar el hogar, fue su señora madre la que estuvo realizando actos de señora y dueña, costeaba los arreglos de la vivienda, el pago de las facturas, del predial y era la encargada de organizar la casa, sin reconocer a su señor padre como el promotor, gestor o encargado de la manutención del hogar.

Si bien, el demandado aportó una declaración extrajuicio realizada por este y la demandante en la que se hace referencia en que conviven en una unión marital de hecho, esta no desvirtúa, a criterio del Juzgado, el hecho que ha sido la demandante quien ha ejercido dichos actos de señora y dueña sobre el bien; pues es bien sabido que, dichas declaraciones muchas veces se hacen con el fin de acceder a unos servicios de salud o a alguno financiero. No obstante, dicha declaración extrajuicio, para el Despacho, no tuvo ninguna trascendencia jurídica; pues el demandado posteriormente contrajo nupcias, lo que conlleva a concluir que, efectivamente, no le asistía ni le asiste ningún interés en su relación con la señora Amparo, lo que se denota igualmente con las declaraciones de sus hijas, que quiénes más que ellas como conocedoras directas de la relación de sus padres.

Lo que se evidencia es una imponencia por parte de quien fue su compañero para realizar algún tipo de actuación jurídica, de la cual, tampoco existe evidencia en el proceso; pero, si refleja un hecho al cual se vieron sometidas muchas mujeres en esta

sociedad, lo que hace más relevante realizar un enfoque de género en esta decisión judicial.

Así las cosas, para este Despacho se cumplen con los requisitos axiológicos exigidos por la ley para adquirir por posesión:

**1.** Existe identificación plena del bien objeto de adquirir por el modo de la prescripción.

**2.** El bien objeto del proceso se encuentra dentro del comercio.

**3.** La posesión por parte de la demandante ha sido previa a la presentación de la demanda; lo cual, se demostró plenamente en este asunto tal como se analizó con anterioridad.

**4.** El transcurso del tiempo señalado por la ley. Si bien, no se pueden aplicar los cinco (5) años alegados ya que no es una vivienda de interés social; si se cumplen los diez (10) así exigidos por la Ley sustancial para ello, sobre todo, aplicando el enfoque de género como se dejó plasmado anteriormente.

**5.** La demandante ha ejercido actos de señora y dueña sobre el bien objeto de usucapión desde mucho antes del año 2013; pues analizados los hechos con enfoque de género, se presentó un abandono paulatino por parte del señor José Fidel de sus obligaciones como pareja y como propietario del bien; dejó de velar por la manutención de su hogar y por el sostenimiento de la vivienda.

Ha quedado acreditado que ha sido la señora Amparo Sánchez, desde el año 2000 que su expareja empezó a abandonar el hogar, quien se ha encargado de la vivienda, ha realizado las mejoras sobre el bien, ha velado por su mantenimiento, se reconoce como la plena propietaria del mismo; sus vecinos la reconocen como tal.

Debe recalcarse que la parte demandada desistió de los testimonios solicitados; y, los que eran testigos conjuntos, como sus hijas, develaron completamente que el demandado fue abandonando el hogar desde el año 2000, yéndose de la vivienda por largos períodos de tiempo, en los cuales, era su señora madre, la demandante, quien ejercía esos actos de señora y dueña.

Lo anterior, evidencia claramente la necesidad de realizar un enfoque de género en este caso particular y, por lo tanto, una protección constitucional especial a quien fue objeto de abandono y dejadez por quien en otrora fue su pareja sentimental; motivo por el cual, conlleva a este juzgado a concluir que, fue debido al abandono por parte del señor José Fidel que la señora Amparo Sánchez se hizo cargo ella sola de la vivienda que en algún momento adquirió que quien fue su compañero permanente; por lo tanto, en virtud de esa protección constitucional de quien fue víctima de una opresión machista social, el Despacho evidencia que fue efectivamente ella quien ha ejercido los actos de poseedora y dueña del bien y, por lo tanto, ha realizado la interversión del título de mera tenedora del 50% a poseedora del bien; razón por la cual, ha acreditado a cabalidad adquirir por el modo de la prescripción dicha cuota parte restante.

## DECISIÓN

En este estado de las cosas, el Despacho accederá a las pretensiones de la demanda, declarando que, la señora Amparo Sánchez ha adquirido por el modo de la prescripción el dominio pleno del 50% del bien inmueble objeto de usucapión; razón por la cual, se efectuarán los ordenamientos de rigor.

Para el caso particular, no se efectuará condena en costas alguna, toda vez que ambas partes gozan del beneficio de amparo de pobreza.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES -CALDAS-, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

## FALLA

**PRIMERO: ACCEDER** a las pretensiones de la demanda dentro del presente proceso **VERBAL - DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** promovida por **AMPARO SÁNCHEZ CASTRILLÓN** en contra de **FIDEL JOSÉ SÁNCHEZ GARCÍA** y demás personas indeterminadas.

**SEGUNDO: DECLARAR** que la señora **AMPARO SÁNCHEZ CASTRILLÓN** identificada con **c.c. 24.305.271** adquirió por el modo de la **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** el **CINCUENTA POR CIENTO (50%)** restante del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **100-45971** con una cabida de 54.00 metros cuadrados, identificado con el No. 2793 de la Manzana Q, situado en la Urbanización La Enea de la ciudad de Manizales, ficha catastral No. 107000001360003000000000 y cuyos linderos son: **###**POR EL NORTE, con el lote No. 2794 en 14.00 metros; por el SUR, con los lotes Nos. 2792 en 13.00 metros y 2819 en 1.00 metros; POR EL ESTE, con los lotes Nos. 2794 en 3.00 metros y 2818 en 3.00 metros y POR EL OESTE, con vía pública en 6.00 metros**###.**

**TERCERO: CANCELAR** la **INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA** ordenada en el auto admisorio y comunicada mediante oficio No. **1023 DEL 6 DE AGOSTO DE 2021.**

**CUARTO: INSCRIBIR** la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria **100-45971.** Por la Secretaría del Despacho se librará el oficio respectivo una vez se encuentre en firme esta sentencia.

**QUINTO: SIN CONDENA** en costas.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ ALZATE**
**JUEZ**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**
La providencia anterior se notifica en el Estado Nro. 010 el 26 de enero de 2024
Secretaría

**Firmado Por:**

**Andres Mauricio Martinez Alzate**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Civil 10**

**Manizales - Caldas**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **98af20052dd9d5f5f2269d824b0c0cbdd6a263ad44837774e5c26c648af872f3**

Documento generado en 25/01/2024 05:28:42 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica