

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
CÓDIGO 253863103001
CALLE 8 # 19-88 OFICINA 206, CEL. 3133884210, TEL. 3532666 EXT.51340
jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co**

La Mesa, Cundinamarca, noviembre 20 de 2023

**CLASE DE PROCESO: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE
DOMINIO SOBRE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
SEGUNDA INSTANCIA
RADICACIÓN: 253864-003-001-2021-00423-01
DEMANDANTE: JENIFFER ANDREA MARTÍNEZ ROMERO
DEMANDADO: HEREDEROS INDETERMINADOS DE LEONOR
GARZÓN Y OTROS**

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a desatar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia de fecha 21 de septiembre de 2022, mediante la cual, el JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA, CUNDINAMARCA, denegó las pretensiones de la demanda.

2. ANTECEDENTES

2.1 JENIFFER ANDREA MARTÍNEZ ROMERO, actuando a través de apoderado judicial, interpuso demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre vivienda de interés social, contra los herederos indeterminado de LEONOR GARZÓN y las demás personas indeterminadas interesadas en este asunto, para que mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se declare que la actora ha adquirido por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-70915 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa-Cundinamarca, ubicado en la carrera 21# 3 – 36 del municipio de La Mesa Cundinamarca, apartamento 301.

Así mismo, solicitó que se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

2.2 Como hechos en que se sustentaron las pretensiones, la demandante manifestó que el inmueble objeto de usucapión se trata de una vivienda de interés social, en el entendido que no supera la suma de 135 S.M.L.M.V., el predio ha venido siendo poseído por ella desde el 5 de julio del año 2016 y desde esa fecha se han ejercido actos de señor y dueño, de forma pública, quieta y pacífica, tales como su arrendamiento, el pago de los impuestos y la realización de mejoras locativas.

Continúo explicando que, tomó posesión del inmueble con ocasión a la compra celebrada de forma verbal con la señora ELSA GARCÍA BARRETO identificada con C.C. # 20.228.020., pactándose un valor de \$100.000.000,00, del cual se entregó la suma de \$50.000.000,00 y el precio restante debía pagarse a la firma de la escritura que se había condicionado para el año siguiente.

2.3. Del fallo de primera instancia

Mediante sentencia de fecha 21 de septiembre de 2022, el JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA – CUNDINAMARCA, resolvió denegar las pretensiones de la demanda, en tanto consideró que, si bien se acreditó que el bien pretendido en usucapión podría considerarse como una vivienda de interés social, dado su avalúo catastral, lo cierto es que no se acreditó que el inmueble estuviese destinado para solucionar las necesidades de vivienda de la poseedora y su familia, sino que, por el contrario, en el decurso del proceso se acreditó que el inmueble fue explotado económicamente a través de su arrendamiento.

En tal orden de ideas, concluyó que en el presente asunto no es posible aplicar las normas especiales para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre vivienda de interés social, que redujo el término de posesión de 10 a 5 años, cuando se invoca la prescripción extraordinaria sobre esta clase de bienes. Además, continuó explicando que, en el presente asunto tampoco es posible aplicar alguna suma de posesiones, pues así no fue solicitado ni acreditado, por lo que, no es viable acceder a las pretensiones de la demanda, dado que faltaría el requisito temporal para acceder a la usucapión solicitada.

2.4. Argumentos de la Apelación.

La parte demandante solicitó se revoque el fallo de primera instancia, pues consideró que para la prosperidad de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre una vivienda de interés social, la ley y la jurisprudencia exige que se acredite: 1) el valor del inmueble y, 2) la destinación del mismo, último requisito que debe estudiarse bajo el entendido, no de que el inmueble esté destinado a la vivienda de la poseedora, sino a que el inmueble no esté destinado a la industria, al comercio, a la agronomía, agricultura y/o destinaciones distintas a solucionar la viviendas o residencias de las familias.

3. CONSIDERACIONES

3.1 Problema Jurídico

Debe este Despacho determinar si JENIFFER ANDREA MARTÍNEZ ROMERO adquirió por prescripción adquisitiva de dominio el predio identificado con el Folio de Matrícula

Inmobiliaria No. 166-70915 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa-Cundinamarca, verificando para ello, si la parte acreditó los presupuestos generales de *animus*, *corpus* y tiempo, exigidos para la prosperidad de este tipo de pretensiones, así como aquellos presupuestos especiales, exigidos por la ley cuando se invoca la usucapión sobre una Vivienda de Interés Social.

3.2 Tesis del Despacho

Se confirmará el fallo de primera instancia, pues, para poder invocar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre vivienda de interés social, la Ley y la jurisprudencia exigen que, el predio objeto de las pretensiones, se encuentre habitado por quien alega la prescripción, sin que se permita su explotación económica a través del arrendamiento a terceros.

3.3 Premisas Normativas y Jurisprudenciales

Son premisas que informan esta decisión los artículos 762 y ss, 778, 981, 2512, 2518, 2527, 2531, 2532 y ss del C.C, el artículo 4 de la Ley 791 de 2002, la Ley 1561 de 2012, el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 104 de la Ley 812 de 2003.

Sentencia de 18 de septiembre de 2013 radicado 20001-31-03-005-2005-00105-01 de la H. Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil y Sentencia SC16993-2014, Radicación N° 19001 31 03 003 2010 00166 01, del 12 de diciembre de 2014 de la H. Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil y Sentencias de casación de diecinueve (19) de julio de dos mil dos (2002) y siete (7) de septiembre de dos mil veinte (2020), dictadas dentro de los expedientes Nro. 7239 y SC3271-2020, entre otras.

4. SUBARGUMENTOS

Ningún reparo merece la actuación desarrollada dentro del presente proceso, pues la competencia para conocerlo correspondía al juez Civil Municipal de La Mesa-Cundinamarca en primera instancia y, por contera, a este Despacho Judicial como superior funcional. De igual suerte, se encuentra que la capacidad para ser parte y comparecer al proceso está debidamente acreditada. Asimismo, la demanda reúne las exigencias que para el caso establece el Código General del Proceso y la Ley 1561 de 2012, al igual que no se observa causal de nulidad que haga nugatoria la actuación, permitiendo de esta forma que la instancia concluya con sentencia que amerita el asunto sometido a estudio en este momento.

Con el fin de evitar que al resolver la impugnación el superior afecte las garantías de contradicción y defensa, el artículo 328 del Código General del Proceso puntualizó en su

inciso inicial que el juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.

Sobre el particular, la H. Corte Suprema de Justicia ha explicado que “[e]sta restricción, aplicable al ejercicio de la competencia funcional, no es regla relativa al reparto de la jurisdicción entre los jueces -distribución de funciones-, sino operativa para acotar los tópicos materia de decisión, cuya desatención deberá ser cuestionada a través instrumentos como la incongruencia o la reforma peyorativa, por referirse al contenido del fallo.”¹

Por lo anterior, la competencia de esta Sede Judicial se referirá en primer lugar a determinar si, el requisito de destinación que exige la normatividad especial que regula la prescripción adquisitiva de dominio sobre vivienda de interés social, requiere que el predio objeto de la usucapión tenga, como destinación exclusiva, la solución de vivienda de la poseedora, sin que pueda desarrollarse sobre estas actividades, diferentes y que impliquen su explotación económica; y, solo en caso de establecerse una respuesta negativa al anterior cuestionamiento, entrar a establecer si se encuentran acreditados los demás requisitos para invocar la usucapión.

REQUISITOS PARA DECRETAR LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

Definido cual ha de ser el problema jurídico a resolverse en esta instancia, resulta oportuno recordar cuáles son los requisitos generales para decretar la prescripción.

Así, es menester recordar que, conforme a los arts. 673 y 2512 del C.C., la prescripción es un modo de adquirir el dominio, por haberse poseído las cosas durante cierto lapso. Sobre la posesión, enseña el art. 762 de la misma codificación, que “[...] es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.”

Ha señalado la H. Corte Suprema de Justicia, entre muchas otras, en las Sentencias de casación de diecinueve (19) de julio de dos mil dos (2002) y siete (7) de septiembre de dos mil veinte (2020), dictadas dentro de los expedientes Nro. 7239 y SC3271-2020, de los Magistrados Ponentes: Manuel Ardila Velásquez y Luis Armando Tolosa Villabona, cuáles son los elementos necesarios para la prosperidad de las pretensiones de la acción

¹ Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC4174-2021 del 13 de octubre de 2021. Radicación n° 11001-31-99-001-2013-11183-01. M.P.: AROLDI WILSON QUIROZ MONSALVO.
<https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2021/10/SC4174-2021-2013-11183-01.pdf>

de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los cuales de conformidad con lo previsto por los artículos 2512, 2518, 2531 del Código Civil son:

- i) Que el bien se encuentre dentro del comercio humano y que sea susceptible de adquirirse por prescripción (art. 2518 del C.C.).
- ii) Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda.
- iii) Que la persona que pretenda adquirir el dominio del bien por ese modo haya ejercitado su posesión con ánimo de señor y dueño en forma material, pública, pacífica e ininterrumpida (artículos 762, 771, 774 y 981 del C.C.).
- iv) Que la cosa haya sido poseída por el tiempo establecido en la ley. En tratándose de inmuebles, un lapso no inferior a veinte (20) años conforme a la redacción original del art. 2591 del Código Civil o de diez (10) años según la reforma introducida por la Ley 791 de 2002.

Ahora bien, siendo que para el presente asunto se alega la prescripción extraordinaria de dominio de vivienda de interés social, el caso vendría a estar regulado por el artículo 91 de la ley 388 de 1997 y el artículo 104 de la ley 812 de 2003.

Así el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989 estipuló que *“A partir del primero (1º) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social”*. Además, el artículo 91 de la ley 388 de 1994, que derogó el artículo 44 de la ley 9 de 1989 y consecuentemente el 3º 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. (Se resaltó) “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.”

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.

En consecuencia, en casos como el que nos ocupa, se debe determinar si se satisface la totalidad de los requisitos contenidos en las normas mencionadas y, si éstos se encuentran debidamente probados, los que se pueden concretar en que el inmueble pretendido tenga la condición de vivienda de interés social y que se haya sido poseído por el término y la forma que la ley exige.

SOBRE LA DESTINACIÓN DEL PREDIO

En tratándose de vivienda de interés social, ha explicado la H. Corte Constitucional que se sabe que la declaración de pertenencia, desde luego, cumple un fin estrictamente social, en la medida en que *“permite que las personas de escasos recursos tengan certeza sobre los derechos de propiedad que pueden ejercer sobre el inmueble en el cual **habitan**”*², para satisfacer, entre otras cosas, uno de los fines del Estado de Derecho pretendidos en la Carta Política, cual es, el de garantizar la propiedad privada y la vivienda digna. Por manera que, si se invoca la usucapión de un bien con las características reseñadas, lo primero que debe demostrarse es que su destinación sea acorde a aquellas, tal como lo indica el artículo 44 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997.

Sobre este punto particular ha sido precisa la H. Corte Suprema de Justicia en indicar, que *“(…) Desde la sentencia de casación de 12 de abril de 2004, exp. 7077, ... la ‘vivienda de interés social’ presenta sólo dos ‘exigencias mínimas’: destinación del inmueble y precio. En efecto, se dijo en dicho fallo: ‘En ese derrotero la Ley [9ª de 1989] se ocupó de establecer unas exigencias mínimas, que por supuesto parten primeramente de la destinación del inmueble; de allí que se advierta que debe tratarse de ‘soluciones de vivienda’ para, adicionalmente, vincular a este requisito un factor común consistente en el precio de ‘adquisición o adjudicación’ que a ellas corresponda o haya correspondido en la fecha de su adquisición, expresado en salarios mínimos legales mensuales (...)”*³ (subrayado por el Despacho).

² Canosa Torrado, Fernando. Teoría y Práctica del Proceso de Pertenencia. Séptima Edición. Ediciones Doctrina y Ley, Pág. 622.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia de Tutela del 11 de septiembre de 2011, Expediente: 1100102030002012-01905-00. M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez.

En punto al mismo presupuesto que hoy constituye el objeto de reparo, manifestó la citada Corporación, que “(...) el sentenciador tampoco pudo cometer errores in judicando relacionados con exigir, en principio, una destinación específica del inmueble, porque el planteamiento de los censores sobre que sí podían explotar económicamente otras dependencias construidas, escapa al espíritu de la Ley 9ª de 1989, dado que esto conlleva al ánimo de lucro (...) En esa medida el juzgador no anduvo equivocado al concluir que el caso no se regía por los términos de prescripción adquisitiva previstos para las viviendas de interés social, puesto que se había demostrado que otras unidades construidas en el inmueble, distintas de las que constituían la vivienda de los demandados, eran explotadas económicamente por éstos arrendándolas, inclusive al establecer allí un local comercial (...)”⁴.

Ahora bien, en reciente jurisprudencia la H. Corte Suprema de Justicia, ha mantenido su postura, especialmente en las sentencias STL6558-2021 del 2 de junio de 2021 y STC1029-2020 del 6 de febrero de 2020, al considerar que:

“(...) de acuerdo con la jurisprudencia, los bienes de interés social tienen unas características propias, pues para que exista el elemento vivienda interés, aquella debe estar destinada para un núcleo familiar, que resida allí durante 5 años, cuya destinación sea exclusivamente de servir de morada al poseedor, ya que se reitera, su finalidad es la de garantizar el derecho de vivienda de los hogares de menores ingresos, no interesa si la vivienda es nueva o usada, el avalúo del predio no debe ser superior a 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

(...)

Así las cosas, del examen de las sentencias dictadas en primera y segunda instancia, se puede establecer que no se advierte la vulneración alegada, pues allí se explicó de manera detallada por qué no había lugar a acceder al pedimento de la tutelante relacionado con la declaración de pertenencia de vivienda de interés social que invocó a su favor, pues se consideró de forma unísona por los respectivos juzgadores que no se había cumplido con el presupuesto de destinación del inmueble, ya que éste no era habitado por ella, todo lo contrario, desde que inició el ejercicio de los actos posesorios, esto es, el año 2010, el predio fue arrendado para el ejercicio de una actividad comercial, por lo que no se cumplía con el presupuesto establecido en la ley 9a de 1989 y la 388 de 1997.”

Siguiendo el precedente derrotero normativo y jurisprudencial sin ambages se colige que, efectivamente esta especial forma de adquirir el dominio está reservada para aquellos inmuebles que desarrollan el objeto social de la ley y, particularmente, que garanticen la

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 29 de septiembre de 2010, Ref: C-1100131030071994-00949-01. M.P. Jaime Alberto Arrubla Paucar.

solución de vivienda a los hogares de menos ingresos, de donde la excepcional protección que se brinda a los usucapiones exige esa privativa destinación, la que, como lo resolviera el a-quo, no se acreditó en este litigio, en tanto que como se confesó desde la demanda el bien raíz pretendido ha sido continuamente arrendado, sin que la poseedora, en momento alguno, lo hayan destinado a su vivienda, circunstancia que impide su adquisición por la prescripción regulada en la ley 9 de 1989 y demás disposiciones que la han modificado.

Conforme con lo expuesto, puede decirse que la demanda interpuesta no estaba asistida de los presupuestos para la prosperidad de las pretensiones relacionadas con la prescripción adquisitiva de una vivienda de interés social y, consecuentemente, queda así agotado el estudio de segunda instancia, circunscrito al objeto de la inconformidad. Por lo tanto, no queda más que confirmar la sentencia de primera instancia, según las consideraciones expuestas.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Jueza Civil del Circuito de La Mesa, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha 21 de septiembre de 2022, proferida por el JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA – CUNDINAMARCA, conforme a las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia a la parte demandante. Para efectos de la liquidación de costas en esta instancia, inclúyanse como agencias en derecho la suma de quinientos mil pesos (\$ 500.000.00). Tásense.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al juzgado de origen, una vez agotado el trámite secretarial.

NOTIFÍQUESE,

ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO
JUEZA

Firmado Por:

Angelica Maria Sabio Lozano
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
La Mesa - Cundinamarca

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: **3ec193624c2ed244799d80f1e466244053547dbb74dbdaa5248223581d0ffc6**

Documento generado en 20/11/2023 04:53:40 PM

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