

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., veinticinco (25) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Proceso	Pertenencia
Demandante (s)	Luz Nelly Fonseca García
Demandado (s)	Jaime Riaño, Aurora García Rodríguez, María Trinidad Sabogal y demás personas indeterminadas.
Radicado	11001-40-03-037-2013-00665-01
Instancia	Primera

En cumplimiento a lo dispuesto en audiencia del pasado 7 de septiembre de 2023, procede el Despacho a proferir sentencia de primera instancia dentro del juicio de pertenencia promovido por Luz Nelly Fonseca García contra Jaime Riaño, Aurora García Rodríguez, María Trinidad Sabogal y demás personas indeterminadas.

I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones¹.

Luz Nelly Fonseca García demandó a Jaime Riaño, Aurora García Rodríguez, María Trinidad Sabogal y demás personas indeterminadas, con el fin de que se declare que adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de vivienda de interés social el inmueble ubicado en la carrera 13 A ESTE N° 71 B sur 35 del barrio Juan Rey cuya extensión es de 73.75 metros cuadrados, lote junto con la construcción que hace parte de uno de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria N° 50S-742153. De igual manera, deprecó se ordene la inscripción de la sentencia en el registro correspondiente, y se proceda a abrir un nuevo folio de matrícula y se condene en costas a los convocados.

2. Sustento fáctico²

En apoyo de sus pedimentos, comentó básicamente, que el inmueble objeto del litigio se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá en el barrio Juan Rey en la carrera 13 A este N 71 B Sur 35 casa lote que hace parte del predio de mayor extensión identificado

¹ Folio 28 del archivo “01DemandaFisicayAnexos.pdf”.
² Folios 26 y 27 del archivo “01DemandaFisicayAnexos.pdf”.

con folio de matrícula N° 50S-742153; la dirección del predio de mayor extensión es carrera 13 A este N° 71 B 19 su de esta ciudad.

El inmueble se encuentra alinderado así:

POR EL NORTE: En una extensión de 13.75 metros cuadrados con la propiedad de las señoras Trinidad Sabogal y Amparo Velásquez García; POR EL SUR: En una extensión de 14.30 metros cuadrados con la casa de propiedad de Luis Eduardo Ríos y Rosa Helena Fonseca García y Willian Martínez; POR EL OCCIDENTE: En una extensión de 4.30 metros cuadrados una pared; POR EL ORIENTE: En una extensión de 5 metros cuadrados con la carrera 13 A.

La señora Luz Nelly Fonseca García se encuentra habitando el bien inmueble mencionado en calidad de poseedora desde 1995, fecha en que ha ejercido actos de señora y dueña sobre el inmueble antes mencionado, puesto que tomo posesión ya que el inmueble de mayor extensión es de su progenitora Aurora García Rodríguez.

Los actos de señora y dueña son: *“construyo una casa, instalación de los servicios públicos de agua, luz y gas, el pago de los mismos; el pago de los impuestos sobre el bien inmueble; las mejoras sobre el bien inmueble, todas canceladas por la poseedora, discriminadas así: construyo una casa de una planta, la enchapo, le coloco servicios y siempre ha sido la única dueña”*.

Que la actora ha ejercido la posesión de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, conociéndose como propietaria por más de 18 años.

3. Trámite Procesal.

El 16 de diciembre de 2013 el Juzgado 37 Civil del Circuito de esa ciudad inadmitió el asunto para que se subsanaran algunos yerros, atendidos los mismos, el 26 de febrero de 2014, se abrió a trámite la acción³, ordenándose la notificación de los demandados y el emplazamiento de las personas que se crean con derecho convocadas.

La señora Aurora García Rodríguez, se enteró de forma personal, conforme al acta que obra en el folio 43 del archivo *“01DemandaFiscayAnexos.pdf”*, quien a través de apoderado judicial manifestó que los hechos de la demanda son ciertos y no se opone a las pretensiones.

³ Folio 40 del archivo *“01DemandaFiscayAnexos.pdf”*.

El 16 de enero de 2017 se enteraron los demandados Jaime Riaño y María Trinidad Sabogal, a través de curador *ad litem*, profesional que manifestó que no le constaban los hechos y oponerse a las pretensiones de la demanda⁴. El 5 de agosto de 2021⁵ se notició por curador *ad litem* a las demás personas que se crean con derecho sobre el bien objeto del presente asunto, quien en el término de traslado guardó silencio.

4. Alegatos de conclusión.

El extremo activo manifestó, en resumen, que se inició proceso de pertenencia en contra de la señora Aurora García Rodríguez, quien es la personas que parece inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del bien ubicado en al carrera 13 A este N° 71 B 33 sur interior 1 alinderado así: norte en una extensión de 1.10 metros con propiedad de Luz Nelly Fonseca, callejón sur extensión de 7.10 metros con propiedad de Jaime Riaño. Oriente con extensión de 5 metros que colinda con el bien de mayor extensión; que el inmueble lo adquirió por compraventa la señora Aurora García en el año 1983 en la Notaria 15 de Bogotá, por lo que ella es la duela de la totalidad del inmueble; posteriormente la señora Aurora García hace en 1993 una venta de una parte a la señora María Trinidad y la otra a Jaime, por lo que ellos ya no hacían parte del inmueble, y la verdadera dueña es la señora Aurora García Rodríguez, quien se hizo presente al proceso a través de su apoderado judicial, sin oponerse a las pretensiones.

En los recibos de agua, luz, gas y los demás que fueron aportados aparece como dueña del inmueble y como datos de usuaria la señora Luz Nelly Fonseca García; que en el recibo de acueducto con la cuenta N° 11641021 aparece como usuaria Luz Nelly Fonseca García del inmueble ubicado en la carrera 13 A este N° 71 B sur 35 como ello se demuestra que es la poseedora desde hace muchos años; en el recibo de la energía como usuaria N° 1987090-9 figura como propietaria Luz Nelly García; en el recibo del gas también aparece como el número 198709109 aparece la señora Luz Nelly y todos los servicios públicos se demuestra que es la única persona que ha habitado el inmueble, conforme a las declaraciones recibidas en la inspección judicial se pudo evidenciar que se indicó que a ella le entregaron un lote, en el que comenzó a construir, sacó los servicios públicos e hizo un casa lote de un piso, ella vive ahí con su familia desde el año 1995 cuando hizo al primera habitación; que como lo dijo el perito se hizo una verificación con los vecinos en que la demandante es la única propietaria; que la dueña del inmueble no se opuso, por lo que lo adquirió de forma pacífica, pública y en forma continua durante todos estos años, por lo que solicitó acoger las pretensiones.

⁴ Folio 159 del archivo "01DemandaFisicayAnexos.pdf".

⁵ Archivo "04NotificacionCuradora.pdf".

La curadora *ad- litem* manifestó que se dio inicio a una demanda de la señora Luz Nelly García contra Jaime Riaño, Aurora García Rodríguez, María Trinidad Sabogal y demás personas indeterminadas; que la profesional fue nombrada para sumir la representación de los señores Jaime Riaño, María Trinidad Sabogal y las personas indeterminadas, sin que la profesional se oponga a las pretensiones y se supeditada a las pruebas que obran en el proceso; que en la diligencia de inspección judicial se recibieron testimonios que dan fe que la señora Luz Nelly Fonseca ha sido la poseedora por más de 25 años y el dictamen pericial establece las medidas, longitud, metraje del predio que adquirió la señora Luz Nelly García. Por lo anterior, solicita se de valor a las pruebas.

En este punto se deja constancia que el procurador judicial de la señora Aurora García Rodríguez no se hizo presente a la audiencia de instrucción y juzgamiento, quien indicó vía telefónica, como se dejó constancia en la vista pública, que no se uniría a la audiencia virtual (minuto 33:59 a 34:42 PDF48).

II. CONSIDERACIONES

Se constata que no existe ningún reparo frente a los presupuestos procesales, pues la competencia para resolver el asunto puesto en conocimiento, radica en esta Juzgadora, la capacidad para ser parte y comparecer al asunto, se encuentra debidamente acreditada, la demanda reúne las exigencias establecidas en el ordenamiento procesal civil y no se observa causa de nulidad que invalide lo actuado.

El problema jurídico a resolver se enmarca en determinar si efectivamente se demostraron las exigencias legales para que pueda declararse que la demandante adquirió por prescripción extraordinaria el dominio de vivienda de interés social del predio ubicado en la ubicada en la carrera 13 A este N 71 B Sur 35 del barrio Juan Rey En esta ciudad que hace del predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula N° 50S-742153, o si por el contrario, los requisitos legales para la prosperidad de la acción no se encuentran probados.

El trámite se enmarca en la acción de prescripción extraordinaria, como modo de adquirir el dominio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 2512 del Código Civil que dispone: *“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 y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.”*

En el *sub examine* se persigue la declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria, a voces de la Ley 9 de 1989, dado que se aduce que el bien ostenta la calidad de vivienda de interés social; el artículo 44 de la normatividad referida (subrogado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997) dispone que “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”.

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*”

Sumado a lo anterior para determinar si un bien corresponde a una solución de vivienda de interés social (VIS), la Ley ha previsto como parámetro que el respectivo bien (destinado para vivienda) tenga un valor que no supere los 135 salarios mínimos mensuales legales, sin exigencia adicional.

Frente al particular en sentencia de 12 de abril de 2004 la Corte Suprema de Justicia sostuvo que “la ley se ocupó de establecer unas exigencias mínimas, que por supuesto parten primeramente de la destinación del inmueble; de allí que 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” (exp. 7074).

La usucapión presupone, entonces, la calidad de poseedor material del prescribiente, a quien se le reconoce el derecho real por haberse comportado como señor y dueño del bien durante el término fijado por la ley en función de la clase de posesión detentada: si es regular, es decir, con justo título y buena fe, o irregular, cuando falta uno de dichos elementos (arts. 764 y 2518 del C.C.).

Para la prescripción extraordinaria que se invoca se han dispuesto como requisitos: a) que el bien objeto de la prescripción sea una cosa singular, que pueda identificarse y que sea idéntica a la reclamada en la demanda; b) que el mismo sea susceptible de

adquirirse por ese modo; c) que el referido bien haya sido poseído en forma material, pacífica y pública, por el término de cinco años (artículo 51 de la Ley 9ª de 1989); y d) se trate de una vivienda de interés social.

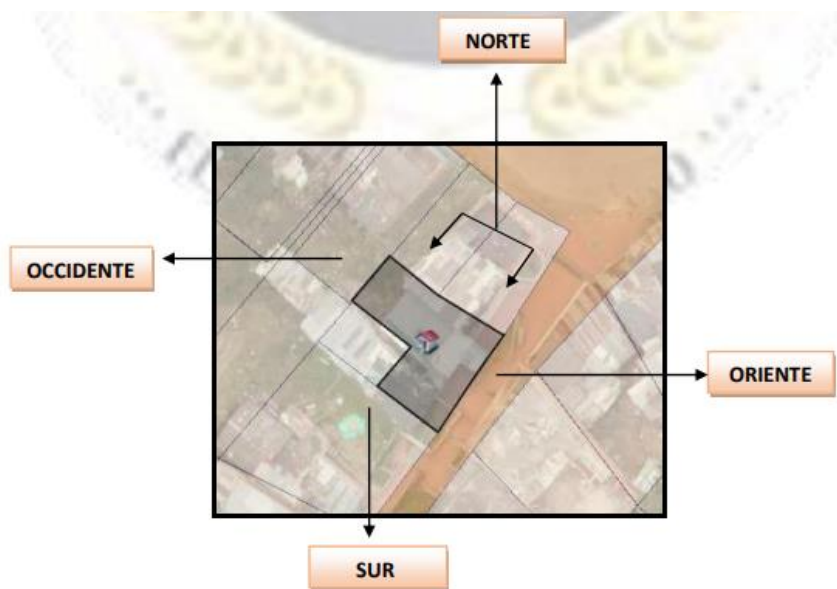
Agregado a lo anterior, el bien (es) perseguido (s) no debe ser de uso público como los dispuestos en los artículos 63 de la Constitución Política y 674 del Código Civil, a fin de que pueda ser adquiridos por prescripción, lo serán entonces los *"corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales"* (art. 2518).

Precisado lo anterior, procede el despacho a examinar los requisitos que viabilizan la pretensión de declaración de pertenencia. Sobre la cosa u objeto se pueda adquirir por prescripción se encuentra que se colma en el *sub judice*, dado que el bien es dominio privado que se encuentra inmerso en uno de mayor extensión, el que tiene un folio de matrícula que establece las personas determinadas que parecen inscritas como titulares del derecho de propiedad, lo que se ratifica con el certificado especial del registrador también allegado (Fl. 6 PDF01).

Así, mismo, se aprecia que la cosa cuya usucapión se aspira es idéntica a la materialmente detentada por el demandante, nótese que en el dictamen pericial rendido por el perito Salomón Blanco Gutiérrez se refirió que *"se pudo establecer que el inmueble ubicado en la Carrera 13 A Este # 71 B Sur- 35, en el barrio Yomasa, en la Localidad N° 4 San Cristóbal, UPZ N° 51 los Libertadores, dentro de la ciudad de Bogotá D.C., es el mismo pretendido en la demanda que cursa, en el JUZGADO 30 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. - (Reparto), Tipo: PROCESO DE PERTENENCIA., RADICADO: 2013-0365"* (Fl. 20 PDF09).

Que *"el inmueble objeto de estudio, ubicado en la Carrera 13 A Este # 71 B Sur- 35, en el barrio Yomasa, en la Localidad N° 4 San Cristóbal, UPZ N° 51 los Libertadores, dentro de la ciudad de Bogotá D.C. Se trata de una casa de un piso y se distribuye así: PRIMER PISO: Dos habitaciones, un baño, una cocina, pasillo, patio con zona de lavado y terraza"* (Fl. 18 PDF09).

En lo que respecta a la cabida y linderos del inmueble. Los linderos del predio de mayor extensión son: *"ORIENTE: Colinda con la carrera 13 a este. OCCIDENTE: Colinda con el inmueble ubicado en la calle 71 b sur # 12 -57 este. NORTE: Colinda con el inmueble ubicado en la calle 71 b sur #12 -71 este. SUR: Colinda con el inmueble ubicado en la carrera 13 a este # 71 b -27 sur"* (Fl. 19 PDF09).



Ahora, los linderos del predio objeto de estudio son: “ORIENTE: Con la carrera 13 a este, en 5,00 m2. OCCIDENTE: En 4,30 m2 con la una pared. NORTE: En extensión de 13,75 m2 con la propiedad de la señora Trinidad Savogal y Amparo Velásquez. SUR: En extensión de 14,30 m2 con la propiedad de el señor Luis Eduardo Ríos, Rosa Helena Fonseca García y William Martínez” (Fl.20 PDF09).

Sobre las construcciones levantadas en el inmueble objeto del presente asunto refirió “este inmueble fue construido hace 25 años”. (PDF13); “EL Lote, con dirección catastral Carrera 13 A Este # 71 B Sur – 35, con un área de 72.50 m2” (Fl.2 PDF35) con área construida es de 37,50 m2 y el área del lote es de 72.50 m2, cuyas medidas son: “frente 5,00 m2, fondo 14.50 y altura 2,60 m2” (Fl.2 PDF35).

Ahora, frente al tercer presupuesto, sobre la posesión, ha enseñado la Honorable Corte Suprema de Justicia que “está conformada por dos elementos estructurales: el corpus, esto es, el ejercicio de un poder material, traducido en un señorío de hecho, que se revela con la ejecución de aquellos actos que suelen reservarse al propietario (v.gr., los que refiere el artículo 981 del Código Civil); y el animus domini, entendido como la voluntad o **autoafirmación del carácter de señor y dueño** con el que se desarrollan los referidos actos. Así, mientras el corpus es un hecho físico, susceptible de ser percibido –directamente– a través de los sentidos, el animus reside en el fuero interno del poseedor, por lo que suele tener que deducirse de la exterioridad de su conducta. **Por consiguiente, no bastará con que el pretendido usucapiente pruebe que cercó, construyó mejoras o hizo suyos los frutos de la cosa, entre otros supuestos, sino que deberá acreditar que, cuando lo hizo, actuó prevalido del convencimiento de ser el propietario del bien**”⁶ (Subrayas del Despacho).

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC3727-2021.

Frente a este punto, se alegó actos de señor y dueño por la parte actora por el tiempo de cinco (5) años que exige la ley para la vivienda de intereses social, para ello se precisa que la demanda fue presentada el 24 de octubre de 2013 (Fl. 31 PDF01); se allegaron como pruebas documentales: i) el certificado de libertad y tradición del inmueble de mayor extensión identificado con folio de matrícula N° 50S-742153; ii) el certificado especial de la Registrador de Instrumentos Públicos que indica los titulares de derecho de dominio (Fl. 6 PDF01); iii) certificación catastral (Fl. 7 PDF01); iv) impuesto predial del año 2013; v) recibo de servicios de gas natural, luz y agua del inmueble a nombre de la demandante (Fl.11 a 25 PDF01).

En la inspección judicial que se llevó a cabo el 14 de septiembre de 2021 (PDF17) se hace la descripción del inmueble, constatan los linderos y se precisa que quien atendió la diligencia fue la demandante la que permitió el ingreso; en dicha diligencia se practicó el interrogatorio de la parte actora quien indico, a la pregunta de si tiene parentesco con los demandados, que con la señora Aurora García Rodríguez, quien es su madre (minuto 31:52 a 31:54 PDF17), que los señores Jaime Riaño y María Trinidad Sabogal son vecinos (minuto 32:16 a 32:22).

Agrega que ingresó al inmueble porque: *“mis padres compraron en 1940 el terreno donde yo estoy ubicada, yo pues me case me fui para Cali, nuevamente regrese, y cuando regrese me encontré con que mi madre me regalaba, me otorgaba ese terreno, para que yo construyera y viviera, porque ya tenía unos hijos (...) entonces en 1995 fue que yo regrese nuevamente aquí a Bogotá y fue cuando ella me otorgo el terreno para que yo construyera, hiciera algo para que pudiera vivir con mis hijos de ahí para acá todo el tiempo he vivido ahí ”* (minuto 32:48 a 33:26 PDF17).

Luego cuando se indaga sobre el negocio celebrado entre la demandada y su progenitora, si se efectuó compraventa se contestó: *“No señora, ella me lo otorga me dice que puedo hacer uso del terreno para que viva ahí”* (minuto 33:36 a 33:44 PDF17); se cuestionó si el terreno era un lote o tenía algún tipo de construcción, respondió: *“no señora no había nada de construcción, solamente era la tierra, unos montones de tierra, entonces yo los aplane e hice una casita en bareque y le coloqué los servicios y poco a poco fui construyendo, fui trabajando y compre el bloque, empecé a hacer la construcción para vivir mejor dignamente”* (minuto 33:49 a 34:09 PDF17).

En lo que respecta a si su madre era dueña del lote, era de un lote pequeño o de uno más grande indicó que *“era una extensión más grande”* (minuto 34:24 a 34:26 PDF17)

Acto seguido, se cuestionó sobre las mejoras que se han realizado al predio: *“desde que empezamos el proceso el predio siempre ha estado en las mismas condiciones; en 1995 fue que me posesione mi madre me otorgó entonces empecé a comprar el material y conseguí el maestro y empecé a construir pared por pared porque se me hizo difícil construir de una vez todo, entonces era una parte de bareque y otra de ladrillo”* (minuto 36:21 a 37:16 PDF17); que a su casa se pasó *“a finales del año 1995, ósea yo empecé el año y ya finalizando el año fue que yo pude mientras organizaba”* (minuto 37:31 a 37:43 PDF17); se le cuestionó sobre con quien vive en el inmueble a lo que refirió *“actualmente sola”* (minuto 37:50 a 37:51 PDF17); los servicios que tiene el inmueble son: *“agua, luz y gas”* (minuto 37:55 a 37:58 PDF17); y sobre si paga impuesto predial: *“si señora, siempre se ha pagado global”* (minuto 38:05 a 38:11 PDF17).

Sumado a lo anterior en la declaración del testigo Luis Eduardo Ríos Fonseca, se indagó sobre el ingreso de la demandante al inmueble objeto del proceso, quien contestó *“realmente mi tía siempre ha vivido ahí desde que yo tengo uso de razón, siempre he visto a mi tía ahí y a mis primos”* (minuto 53:08 a 53:12 PDF17); se cuestionó sobre el estado en que recuerda estaba el predio si ha tenido modificaciones a lo que respondió *“si ha habido muchas, al igual que mi casa, la casa de mi tía era de paro y guadua anteriormente y poco a poco mi tía fue construyendo su casa”* (minuto 53:17 a 53:35 PDF17); que actualmente la casa *“tiene cocina baño, una habitación y sala”* (minuto 53:35 a 53:39 PDF17).

Luego, se le cuestionó si ha visto que los titulares de derecho de dominio le hayan reclamado sobre el predio a la señora demandante e indicó *“no señora nunca”* (minuto 53:57 a 54:00 PDF17); si ha visto a alguien diferente a la demandante haciendo algún tipo de construcción *“no señora”* (minuto 59:26 PDF17); si conoce quien paga los servicios públicos a lo que afirmó: *“mi tía”* (minuto 59:30 PDF17), los que fueron solicitados por *“mi tía”* (minuto 59:32 PDF17); frente al pago de los impuestos refirió: *“antes de que saliera mi escritura nosotros reuníamos el dinero y no tocaba entre todos pagarlo, pero ahorita me llega mi impuesto, ya llega individual* (minuto 59:38 a 59:59 PDF17).

En la declaración del testigo William Martínez Romero, se le cuestionó si tiene parte en el predio de mayor extensión, a lo que, respondió *“si, al que está en la esquina siguiente”* (minuto 1:08:14 PDF17); frente al ingreso de la demandante al predio objeto del proceso, adujo *“que yo me acuerde ella llegó acá, estaba viviendo ahí enseguida en una piecita de la mamá, después le dieron su lote construyó su rancho, pero no de*

material, sino de madera y lo cerró en lona y tenía plástico y vivió ahí y poco a poco de los años se fue metiendo los arreglos a su casita donde ella está viviendo” (minuto 1:09:35 1:09:54 PDF17); que esto ocurrió: “eso más o menos en el año 1994 1995, más o menos así, más o menos 25 años” (minuto 1:10:10 PDF17); que tiene presente al año “porque mi hija tiene 26 años y para ese tiempo mi hija estaba de brazos cuando llegó” (minuto 1:10:10 PDF17).

Adicional, se cuestionó frente: i) si era vecino, a lo que refirió que *“sí, yo vivía aquí enseguida, en ese entonces, pero hablo de ellos porque yo lo conozco de hace muchos años y dure un tiempo viviendo acá (...)”* (minuto 1:10:21 a 1:10:34 PDF17); ii) si conoció el predio cuando era un lote o ya tenía construcción: *“un lote grande”,* (minuto 1:10:40 PDF17); iii) sabe si alguien le ha reclamado (demandante) por ese predio: *“no”* (minuto 1:11:22 PDF17); iv) sabe quién paga los servicios públicos, respondió *“ella”* (minuto 1:11:29 PDF17); v) sabe quién cancela el impuesto predial *“ella”* (minuto 1:11:33 PDF17), e este punto se indaga por el despacho que como era un predio de mayor extensión como pagaban el impuesto predial: *“pues llegaba y se dividía los lotes que estaban pendientes de cada cual, y se pagaba cada uno”* (minuto 1:11:42 PDF17); vi) sabe si los señores Jaime Riaño y María Trinidad Sabogal le han hecho algún tipo de reclamación a la demandante respecto al inmueble *“no”* (minuto 1:12:36 PDF17)

También se recibió el testimonio de la señora Rosa Helena Fonseca García quien manifestó que conoce a la demandante porque *“(...) es mi hermana”* (minuto 1:18:14 PDF17); respecto a la llegada de la señora Luz Nelly al predio *“mi mamá le entregó ese pedacito del lote para ella construyera, ahí era en tierra, pues hizo un encierro en paroi y después poco a poco fue mintiéndole metiéndole casa que hizo su casita en el 95”* (minuto 1:19:10 PDF17); frente a las obras, respondió *“hizo un encierro en paroi y ya con su trabajo empezó hacer lo que tiene ahorita las paredes en material, ladrillo, empezó a echar el piso, meterle su baldosa, su baño, su cocina, la pieza, así como está ahorita fue pintado”* (minuto 1:22:06 PDF17); en lo que respecta a si sabe que servicios públicos tiene ese inmueble indicó *“agua luz y gas”* (minuto 1:22:38 PDF17); quien los solicitó *“ella”* para referirse a la demandante (minuto 1:22:38); nos puede indicar si pagaba impuesto predial *“sí”* (minuto 1:22:45), *“cuando estaba todo el lote (...) entre todos”* (minuto 1:22:50 PDF17).

Es así, que del acervo probatorio se desprende que la demandante se ha comportado como señora y dueña del inmueble pretendido en usucapión, en el que, y al cual le ha efectuado modificaciones al diseño original, sin reconocer dominio ajeno. De igual

modo, está acreditado el tiempo legalmente exigido por el legislador para adquirir por usucapión esta clase de vivienda. En efecto, de las declaraciones de los señores Luis Eduardo Ríos Fonseca, William Martínez Romero y Rosa Helena Fonseca García refieren que la señora Luz Nelly Fonseca García adquirió el bien cuando era un lote e hizo la construcción la cual tiene más del quinquenio exigido por el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989 para que opere ese modo de obtener la propiedad.

Y ahora, frente al valor del predio y su destinación, se desprende de la certificación catastral expedida por la Alcaldía Mayor de Bogotá (folio 7 PDF01), para el año 2013 – data de presentación de la demanda-, el predio figuraba con un avalúo de \$42.509.000,00, lo que pone de relieve que ese valor no desborda el tope establecido por el legislador en el artículo 95 de la Ley 9ª de 1989, para la adquisición por prescripción de esta clase de vivienda.

Corresponde, entonces, el estudio de si la destinación del bien raíz pretendido se enmarca en la prescripción extraordinaria de vivienda de interés social, al respecto la Corte Suprema de Justicia preciso:

*“Con todo, el sentenciador tampoco pudo cometer los errores iuris in iudicando, 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 el ánimo de lucro. Distinto es que en la misma solución de vivienda de interés social, por razón de las circunstancias, valoradas en cada caso concreto, adicionalmente sus moradores establezcan la actividad que desarrollan y de la cual derivan los medios para su propia subsistencia, porque aquí de lo que se trata es de ejercer la profesión u oficio.** (Negrilla fuera del texto)*

“Aunque ese cuerpo normativo no señaló qué debía entenderse por “soluciones de vivienda”, como sí lo hizo el artículo 5º de la Ley 3ª de 1991, mediante el cual se estableció el subsidio familiar, entre otras cosas, al decir que consistía en el “conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias”, y “hogar, los cónyuges y las uniones maritales de hecho y el grupo de personas unidas por vínculos de consanguinidad, afinidad o parentesco civil que vivan bajo en mismo techo y que decidan habitar una misma solución de vivienda de interés social” (artículo 3º del Decreto 599 de 1991), disposiciones vigentes cuando fue presentada la demanda,

esto no significa que para la “fecha” de “adquisición” de que se ha hablado, el concepto de “solución de vivienda”, a efectos de legalizar los inmuebles que no estaban sujetos a ningún auxilio del Estado, mediante el modo de la prescripción adquisitiva, entre otras formas, era diferente.

“Desde luego que amén de no existir ninguna razón valedera para la distinción, el énfasis que se hace al “interés social”, base de la regulación, envuelve la solución de una necesidad apremiante de la comunidad. Por esto, en la citada sentencia de 12 de abril de 2004, la Corte consideró que el **“espíritu fundamental que inspira la ley 9 de 1989 está soportado en el cumplimiento de una de las funciones constitucionales del Estado, cual es la de satisfacer a todos los colombianos el derecho a una vivienda digna.** Por lo mismo, su promulgación vino a constituir un mecanismo o instrumento que busca agilizar el cumplimiento de tal obligación, admitiendo distintas formas de legalización de títulos, unos para normalizar los asentamientos urbanos informales, otros para facilitar la adquisición de la propiedad de los inmuebles ocupados en vivienda en los términos de la misma ley y, en fin, **en cuanto busca dotar a personas de bajos recursos, que requieren la especial protección del Estado, de una vivienda que por las características que a ésta asigna la propia ley, se ha considerado ‘de interés social’**”. (Se destacó)

“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 que fueron construidas en el inmueble, distintas a las que constituían la vivienda de los demandados, eran explotadas económicamente por éstos, arrendándolas, inclusive al establecer allí un local comercial. Esto, desde luego, permanece enhiesto en casación, no sólo por haber sido aceptado por los recurrentes, sino porque fue la base para que defendieran dentro del sistema dicho, equívocamente, según lo que se dejó expuesto, la destinación mixta.⁷”

En este punto, es claro que la parte actora usa el inmueble para su vivienda, por la que se encuentra cumplido el uso del bien.

Corolario de lo anterior, se declarará que la demandante adquirió el bien objeto de la litis, por prescripción adquisitiva extraordinaria de vivienda de interés social, haciéndose necesario comunicar esta decisión al registrador de instrumentos públicos para que la

⁷ C.S.J., S. Cas. Civil, Sent. 29 de septiembre de 2010, M. P. Jaime Arrubla Paucar, exp. No. C1100131030071994 - 00949-01

inscriba en el respectivo folio real de matrícula inmobiliaria y cancele el registro de la demanda decretado.

Sin condena en costas en esta instancia, toda vez que el contradictorio está representado por curador *ad litem* y las mismas no se causaron (numeral 8º del artículo 3365 del Código General del Proceso).

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR que Luz Nelly Fonseca García adquirió por prescripción adquisitiva de dominio, el inmueble localizado en la carrera 13 A este N° 71 B sur 35 del barrio Juan Rey en esta ciudad, que se encuentra dentro del bien de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-742153, cuyos y linderos fueron determinados así:

“ORIENTE: Con la carrera 13 a este, en 5,00 m2. OCCIDENTE: En 4,30 m2 con la una pared. NORTE: En extensión de 13,75 m2 con la propiedad de la señora Trinidad Savogal y Amparo Velásquez. SUR: En extensión de 14,30 m2 con la propiedad de el señor Luis Eduardo Ríos, Rosa Helena Fonseca García y William Martínez”.

EL Lote, con dirección catastral Carrera 13 A Este # 71 B Sur – 35, con un área de 72.50 m2” (Fl.2 PDF35) con área construida es de 37,50 m2 y el área del lote es de 72.50 m2, cuyas medidas son: “frente 5,00 m2, fondo 14.50 y altura 2,60 m2”

SEGUNDO: Ordenar, consecuentemente, la apertura con asignación de número y posterior inscripción de este proveído, en el folio de matrícula inmobiliaria que será menester generarle al inmueble en cuestión, todo ello en pro de este último propósito

TERCERO: Por Secretaría, líbrense comunicaciones con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de esta ciudad, para los fines de su cargo.

CUARTO: Levántese la medida cautelar adoptada sobre el folio de matrícula N°50S-742153. Oficiése de conformidad.

QUINTO: Expídanse copias auténticas de la presente providencia, a costa de la parte interesada, para su registro.

SEXTO: Sin condena en costas a la parte demandada por no aparecer causadas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

AFR



ANNABEL MENDOZA MARTÍNEZ

La Juez

El presente auto se notifica por estado electrónico N° 122 del 26 de septiembre de 2023.