JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO

j45cctobt@cendoj.ramajuidicial.gov.co

Bogotá, D. C., cuatro (4) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

I. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Proceso:	**PERTENENCIA**
Radicación:	**110013103003 2011 00468 00**
Demandante:	**SEGUNDO MARÍA CALDERÓN CASTRO**
Demandados:	**LEONOR GUTIÉRREZ FORERO Y PERSONAS INDETERMINADAS**
Decisión:	**SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA**

Acorde con lo dispuesto en decisión calendada 19 de septiembre de 2023 procede el despacho conforme con lo preceptuado en el inciso 3 del numeral 5 del artículo 373 del C. G del P., a proferir la sentencia que en derecho corresponda dentro del proceso de la referencia, previo el estudio de los siguientes:

II. ANTECEDENTES

1. Segundo María Calderón Castro, mediante apoderado judicial, presentó demanda en contra de Leonor Gutiérrez De Forero y personas indeterminadas, a fin de que se declare por vía de prescripción adquisitiva de dominio de vivienda de interés social que es propietario del bien inmueble ubicado en la Calle 74 sur No. 16 D – 66, barrio Sotavento de Bogotá D.C.; en consecuencia, se ordene la asignación de un folio de matricula inmobiliaria y la correspondiente inscripción, y, por último, que se condene en costas a la parte demandada.

2. La demanda en cuestión fue repartida el 25 de julio de 2011 al Juzgado 3 Civil Circuito de esta ciudad, que por auto del 11 de agosto de la misma anualidad resolvió inadmitila.

3. Subsanada oportunamente, dicho estrado judicial admitió la acción que nos ocupa mediante proveído del 8 de septiembre de 2011.

4. Surtido el emplazamiento, el Juzgado procedió a designar curador *ad litem* tanto a la demandada como a las personas indeterminadas; notificado personalmente el auxiliar de la justicia, ejerció el derecho de defensa y contradicción, formulando la excepción que denominó *"Falta de legitimación en la causa por pasiva"*.

5. Por auto del 18 de septiembre de 2013 se profirió auto entorno al decreto de pruebas.

6. El 7 de noviembre de 2013 se recaudó el testimonio de Rosa Delia Rocha Muñoz, en lo que atañe a la declaración de la misma se tuvo por desistido, habida cuenta que no concurrió, ni se excusó oportunamente.

7. Recaudados los medios de convicción, a través de auto del 17 de febrero de 2014 dicho estrado judicial corrió traslado a las partes por el lapso de ocho (8) días para que presentaran alegatos de conclusión.

8. No obstante, encontrándose las presentes diligencias para proferir sentencia el despacho de turno dispuso el 4 de junio de 2014 oficiosamente exhortar al perito a efectos de que complementara la pericia rendida en autos.

9. Ante las medidas de descongestión implementadas por el Consejo Superior de la Judicatura el Juzgado 4 Civil Circuito de Descongestión por auto del 15 de julio de 2014 avocó el conocimiento del presente proceso.

10. Posteriormente, el 2 de marzo de 2015 el Juzgado 1 Civil Circuito de Descongestión de esta capital avocó el conocimiento del asunto en cuestión, el que a su vez fuera trasformado en el Juzgado 45 Civil Circuito.

11. Luego de numerosos y fallidos intentos se logró la posesión del auxiliar de la justicia Óscar Ramiro Benavidez Villota para que adelantará el trabajo pericial dispuesto en auto del 4 de junio de 2014.

12. Acorde a las medidas transitorias implantadas por el Consejo Superior de la Judicatura en el año 2019, el conocimiento del proceso fue asignado al Juzgado 1 Civil Circuito Transitorio de Bogotá, el que por auto del 10 de septiembre de 2019 avocara conocimiento, disponiendo además vincular al presente a las entidades de que trata el artículo 375 del C. G del P.

13. Culminadas dichas medidas transitorias, el expediente retorno a este Juzgado en virtud de lo dispuesto en la Circular DESAJBOC20-92 emanada de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bogotá – Cundinamarca, quien avocara conocimiento de este por auto del 11 de octubre de 2021.

14. Seguidamente, se convocó a las partes a la audiencia de que trata el artículo 373 del C. G del P., para los únicos fines de alegar de conclusión y fallo la cual tuvo lugar el 19 de septiembre de 2023, en la misma se escucharon los alegatos de conclusión tanto de la apoderada judicial de la parte actora, como del curador *ad litem* de la demandada y personas indeterminadas.

Por cuanto, para la fecha de la realización de mencionada audiencia de conformidad con el Acuerdo PCSJA23-12089 del 13 de septiembre de 2023 se encontraban suspendidos los términos judiciales en todo el territorio nacional, se estimó conveniente solo emitir el sentido del fallo acorde con el numeral 5 del artículo 373 del C. G del P., anunciando únicamente el sentido de fallo de instancia accediendo a las pretensiones.

III. CONSIDERACIONES

A. PRESUPUESTOS PROCESALES

1. Se destaca la ausencia de irregularidades que comprometan lo actuado y la presencia de los denominados presupuestos procesales: la

demanda se presentó en debida forma, esta agencia judicial es competente para decidir el mérito del asunto y, tanto los demandantes como los demandados tienen capacidad para ser parte y comparecer válidamente a juicio; de esta súplica conoció el juez competente, no solo por la naturaleza jurídica de la acción, sino también por el domicilio de las partes.

B. LA PRETENSIÓN

2. En el presente asunto, se demanda principalmente que se declare por vía de prescripción adquisitiva de dominio de vivienda de interés social que es propietario del bien inmueble ubicado en la Calle 74 sur No. 16 D – 66, barrio Sotavento de Bogotá D.C.; en consecuencia, se ordene la asignación de un folio de matrícula inmobiliaria y la correspondiente inscripción, y, por último, que se condene en costas a la parte demandada.

C. PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS

3. En primer término, se hace necesario entrar a precisar algunos conceptos y el marco jurídico que servirán para definir la cuestión sometida a consideración de este despacho.

3.1. Como punto medular y atendiendo la pretensión incoada por la parte actora, claramente quedó establecido que lo pretendido es que se le reconozca haber adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el bien descrito en el libelo; tema sobre el cual útil deviene recordar que la prescripción contempla dos especies: adquisitiva y extintiva. De modo general, esta figura la desarrolla el artículo 2512 del Código Civil, cuando establece que *“la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, y no haberse ejercido dichas acciones o derechos durante cierto tiempo”.*

3.2. Asi mismo, conviene memorar la definición de vivienda de interés social traída por el artículo 117 en la Ley 1450 de 2011 normativa que cobraba vigencia para la época en la que se presentó la demanda que establece: *“De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés*

social es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv)"

3.3. La prescripción adquisitiva de dominio, para vivienda de interés social se encuentra regulada en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989 que regula:

"A partir del primero (1) de enero de 1990, redúzcase a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

A partir del primero (1) de enero de 1990, redúzcase a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social. Valdrá la posesión acumulada a la fecha establecida en los incisos anteriores.

Parágrafo.- Se exceptúan los bienes de propiedad de los municipios y de las juntas de acción comunal, que no podrán adquirirse por prescripción. Ver Decreto Nacional 1420 de 1998 Avalúo Pericial."

3.4. Es preciso recordar, además, que se encuentra legitimado en la causa por activa quien señala ser el poseedor del bien objeto de usucapión como precisamente ocurre en el presente asunto con el demandante señor Segundo María Calderón Castro, quien aduce ostentar tal condición sobre el bien materia de pretensiones; así mismo se encuentra legitimado en la causa por pasiva el titular o la titular del derecho real del bien en disputa, la que se encuentra acreditada en cabeza de la señora Leonor Gutierrez Forero, conforme a la anotación número 1 del folio de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión distinguido con el No. 50S–331513, respecto de la cual se extrae que el predio le fue adjudicado el 24 de mayo de 1968 mediante sentencia proferida por el Tribunal de Bogotá.

Ahora, en cuanto al presupuesto de la posesión ha sostenido la jurisprudencia que: "*Se ha dicho que se apoya en dos elementos bien diferentes, uno de los cuales hace relación al simple poder de hecho o apoderamiento*

material de la cosa, es decir, a su detentación física (Corpus), y el otro, de linaje subjetivo, intelectual o sociológico, que consiste en que el poseedor se comporte como su dueño, que tenga la cosa como suya, como su propietario, lo que se traduce en la ejecución de actos inherentes al derecho de dominio, evitando además que otros invadan ese poder que como propietario, dueño y señor de la cosa que tiene"[1].

3.5. Sobre la posesión, dígase, es indispensable que quien se hace llamar poseedor, acredite el *corpus y ánimus domini* que tiene sobre la cosa; debiéndose advertir, que el elemento volitivo de ser dueño debe trascender del carácter intrínseco del poseedor, para convertirse en un aspecto intersubjetivo, de modo que quienes perciban la ejecución de actos materiales igualmente tengan como dueño a quien las ejecuta.

3.6. Finalmente, memórese que para que resulte triunfante la pretensión que nos ocupa, al tenor de lo contemplado en el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil época para la cual cobra vigencia esta legislación (hoy artículo 167 del Código General del Proceso), es a la parte demandante a quien corresponde la carga de la prueba de los supuestos fácticos esgrimidos como soporte de su petitum, por tanto, debe de ser diligente con tal labor so pena del fracaso de la acción.

4. En tal sentido, bien pronto se advierte que la parte actora obró con la diligencia suficiente para demostrar los supuestos de hecho en que fincó sus pretensiones, tal y como se desprende de la valoración probatoria de los elementos demostrativos acopiados.

4.1. Veamos, con la demanda se aportó contrato de promesa de compraventa, de fecha 8 de agosto de 1996, con el cual se demuestra que la intención del demandante era comprar a la señora Carmen Rosa Duarte Hernández real y materialmente lote de terreno ubicado en la calle 74 No. 16 – 50 sur, por un precio de $2’000.000, pagaderos en dos partes iguales, la primera parte a la firma de la promesa aludida y la segunda parte el 5 de septiembre de

---

[1] Corte Suprema de Justicia. Magistrado Ponente: Dr. Pedro Lafont Pianetta. Bogotá, D.C., junio 24 de 1.997. En Providencias. Primer semestre 1.997. Ediciones Doctrina y Ley Ltda. 1998.

1996 al momento de que se de inició al proceso de escrituración. Con ella, adicionalmente, se señaló que a partir de entonces le fue entregado el inmueble físicamente al actor.

4.2. Se adosaron contratos de arrendamiento, suscritos por el demandante en calidad de arrendador el 27 de abril de 2011 y 10 de junio de 2011 con los señores Jose Gómez Mendez y Jonny Buitrago Pérez, pactando un canon de arrendamiento que ascendía a la suma de $320.000 en ambos documentos. Ello, como evidencia de la calidad de poseedor en cabeza del demandante, pues se comportó como dueño al disponer del predio para el arrendamiento a terceros.

4.3. También se allegaron actas de declaración juramentada (extraprocesales), de fecha 17 de abril de 2008 en las que la señora Rosa Delia Rocha Muñoz y el señor Dumar Castaño Ruiz expresaron conocer al señor Calderón Castro desde hace 10 años, es decir, desde el año 1998 y 12 años, es decir, desde el año 1996 respectivamente, quienes indicaron además que les constaba que el mentado demandante ha ejercido la posesión del bien de forma regular, quieta y pacífica desde hace 12 años, dando fe de la posesión pública ejercida por el actor sobre el bien. Es de mencionar que estas pruebas documentales no fueron objeto de refutación alguna y tampoco se pidió su ratificación, aunque se ofreció de manera voluntaria por la parte actora como se verá en líneas posteriores, por lo que resultan de credibilidad para el Despacho.

4.4. Se aportaron además, facturas de servicios públicos domiciliarios, como lo son energía, agua y alcantarillado correspondientes incluso a junio de 1997, así como de abril de 1999 y mayo de 2011, en donde se evidencia que aparece como titular de tales servicios el demandante, señor Segundo Calderón Castro, de donde se desprende que, al menos desde entonces, realizó las gestiones para la consecución de tales servicios públicos, así como que gestionó el pago de los mismos según lo declaró en juramento como elemento de prueba adicional, también de credibilidad para el despacho por no aparecer refutados.

4.5. Los recibos de pago por concepto de impuesto predial, de los años 2000 a 2011 en los cuales, por demás se indica como propietario del inmueble ubicado en la calle 74 sur No. 16 D - 66 de esta ciudad al aquí demandante. De ellos se desgaja igualmente la gestión que ante las entidades realizó el actor para el pago de los emolumentos propios para el sostenimiento jurídico del bien, como lo haría un propietario.

4.6. Posterior dentro de la actuación surtida ante el aparato jurisdiccional, se evidencia que en el Juzgado 3 Civil Circuito de Bogotá, el 7 de noviembre de 2013 la señora Rosa Delia rindió testimonio del cual desde ya se colige que es concordante con la declaración juramentada que realizara esta extraprocesalmente, en el que indicó conocer al demandante hace 15 años aproximadamente, es decir, para el año 1998 por ser miembro de la Junta de Acción Comunal del barrio Sotatavento y residir en la misma cuadra de ella; que desde que lo conoce ha vivido en la casa objeto de pertenencia la cual para ese momento constaba según su dicho de dos plantas, un sótano el que se compone de 3 habitaciones, cocina, baño y una sala pequeña, que el segundo piso lo conforma 3 habitaciones, sala comedor, cocina y baño, que el tercer piso es similar al segundo; aseguró que el predio cuenta con los servicios de agua, luz, gas y teléfono; asi como que sobre el predio el actor paga impuesto predial; además, señaló que el señor Calderón habita con la esposa y un hijo en el sótano, que en el segundo piso vive una hija de nombre Alexandra con sus dos hijas Daniela y Sofia, que en el 3 piso viven otras personas a quien cree les arrendó; que no ha visto desde que lo conoce que le reclamen derechos respecto de ese inmueble y ha sido a la vista de todos los vecinos; reveló tener certeza que el demandante pagó la acometida de los servicios públicos domiciliarios, esto, en la medida que fue el quien construyó la casa pues cuando ella la conoció solo era de un piso, finalmente, destacó conocer a Segundo María como propietario del bien, dado que él se lo compró no sabe a quién.

4.7. Del dictamen acopiado al legado rendido por el auxiliar de la justicia Óscar Ramírez Benavidez Villota obrante a páginas 245 a 302 del 01CuadernoPrincipal del expediente se advierte la carencia de reparo alguno entorno a la identificación, alinderación y singularidad del bien reclamado ubicado en la Calle 74 sur No. 16 D – 66 de esta ciudad, pues nótese que la

dirección, linderos y demás características concuerdan con las señaladas en el libelo introductor, asi las cosas, debe destacarse la identidad del inmueble referido en la demanda y el determinado en la etapa probatoria.

4.8. Sobre la imprescriptibilidad del predio objeto de usucapión, es menester traer a colación, además de que el folio de matrícula inmobiliaria registra diversas transacciones sobre el predio que lo hacen suponer privado, la respuesta arribada al plenario por la Superintendencia de Notariado y Registro, que indicó que este se trataba de un bien privado y que la actual titular se trata de una persona natural; por su parte la Unidad para la Atención y Reparación Integral de las Victimas señaló que una vez revisado el inventario de bienes inmuebles urbanos y rurales recibidos por el Fondo de Reparación de las Victimas no se encontró el inmueble materia de litis.

4.9. Con respecto a si en efecto el bien objeto de prescripción se trata de un inmueble con la connotación de vivienda de interés social, basta decir que conforme citado artículo 117 de la Ley 1450 de 2011 se tiene que el avalúo de la misma no supera los 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes para el año 2011 (presentación de la demanda) correspondientes al monto de $72.306.000, toda vez que el avaluó catastral del bien para dicha anualidad ascendía a la suma de $16.699.000 según certificación catastral aportada con la demanda, de modo tal que resulta evidente que el bien reclamado se trata de una vivienda de interés social.

5. Acorde con lo anterior, destáquese que los términos para la prescripción alegada se encuentran regulados en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989, el cual prevé que a partir del primero (1) de enero de 1990, se reduce a cinco (5) años el tiempo necesario para prescripción adquisitiva extraordinaria de vivienda de interés social, sobre este particular y de las pruebas aportadas al proceso es evidente que el demandante Segundo María Calderón Castro cumple con el lapso suficiente para adquirir por vía de prescripción adquisitiva de dominio el bien inmueble reclamado, habida cuenta que ha realizado actos de posesión, esto es, como señor y dueño, sobre el bien raíz en comento, por un lapso superior al que exige la ley para el triunfo de la usucapión extraordinaria que, entonces, está llamada a la prosperidad.

6. En este punto es necesario resolver sobre la excepción formulada por el curador *ad litem* quien representa los intereses de la pasiva, relativa a la falta de legitimación en la causa por activa del demandante dado que en su entender, no cumple con el término prescriptivo de veinte (20) años, tema sobre el cual baste decir, en sentido desestimatorio, que por la condición del predio pretendido (vivienda interés social) -aspecto que resulta indiscutible-, no es aplicable la normatividad en la que el auxiliar de la justicia respaldó su excepción, por cuanto este se remitió a las disposiciones del Código Civil, pasando por alto que sobre este particular prima norma especial (Ley 9 de 1989), la cual le es perfectamente aplicable a este asunto de acuerdo a lo expuesto en líneas precedentes y que además cabe reiterarse contempla que el lapso prescriptivo comprende el lapso de cinco (5) años que deben trascurrir en tratándose de posesiones desplegadas luego del año 1990, como ocurre en autos para adquirir el bien por vía de prescripción adquisitiva de dominio.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil en Sentencia SC11641-2014 ha decantado:

"Ahora bien, cuando se trata de inmuebles catalogados como «vivienda de interés social», si el demandado pretende enervar las pretensiones de su contraparte, es necesario que acredite que el bien del cual se considera poseedor, tiene las características fijadas en la ley para estar comprendido dentro de esa especie de solución habitacional, y que ha ejercido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida durante el término previsto en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, es decir, por tres o cinco años, lo que depende del tipo de prescripción adquisitiva alegada, pues el primer lapso corresponde a la ordinaria y el segundo a la usucapión extraordinaria. En todo caso, dicho período de tiempo debe transcurrir a partir de cuando inicia y nunca antes del 1° de enero de 1990, de acuerdo con la previsión contenida en esa misma norma."

Fluye de lo anterior el fracaso de la excepción invocada.

7. Puestas, asi las cosas, tras haberse acreditado los presupuestos de la declaratoria de usucapión la misma se impondrá, junto con las órdenes consecuenciales a ella. No se impondrán costas por no aparecer causadas.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C**., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

V. RESUELVE

PRIMERO: **DECLARAR** que el demandante SEGUNDO MARÍA CALDERÓN CASTRO adquirió por prescripción extraordinaria el dominio pleno y absoluto el inmueble de vivienda de interés social ubicado en la CALLE 74 SUR No. 16 D – 66, el cual hace parte del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S – 331513, inmueble cuya alinderación y determinación constan en la demanda y el dictamen pericial rendido en autos.

SEGUNDO: **ORDENAR** el registro de la presente providencia en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, así como la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria independiente para el predio objeto de declaratoria de prescripción adquisitiva en este fallo. Ofíciese como corresponda por Secretaría.

TERCERO: **DISPONER** el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en este asunto.

CUARTO: **NO CONDENAR** en costas del proceso.

QUINTO: **ARCHIVAR** las presente diligencias una vez cumplido lo anterior. Déjense las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE (2),

GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 69 del 5 de octubre de 2023.

Rosa Liliana Torres Botero
Secretaria