

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE
BOGOTÁ CALLE 12 No.9-23, TORRE NORTE, PISO 3°, OFICINA
207 EDIFICIO VIRREY**

Bogotá D.C., ocho (8) de septiembre de dos mil veinte (2020).

Proceso: Abreviado de pertenencia

Demandante: Jorge Enrique Flórez Rodríguez

Demandado: Carmen Isabel Martínez y personas indeterminadas

Radicación: 2004-287

De conformidad con lo previsto en el inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso, y según se anunció en la audiencia celebrada el **28 de agosto del 2020**, se procede a dictar sentencia que defina la instancia dentro del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

PRETENSIONES

El señor Jorge Eliecer Flórez Rodríguez, en demanda oportunamente subsanada, obrante a folios 1 a 17 del cuaderno número uno, solicitó de la jurisdicción declarar que, previos los tramites de un proceso abreviado de pertenencia de vivienda intereses social ha ganado por medio de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la Carrera 18 A-BIS No. 74-21 Sur, barrio la Estrella Sur "*Parte Alta*" distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-459397 de la ciudad de Bogotá. De igual forma peticionó, se ordenará la inscripción de

la demanda en el registro de instrumentos públicos.

HECHOS

2.1.) Que el demandante ha tenido la posesión real y material del inmueble desde hace más de 5 años en forma quieta pacífica e ininterrumpida pues no ha tenido interrupción natural o civil alguna.

2.2.) Desde ese tiempo ha ejecutado actos de los que solo permite el dominio de las cosas, tales como construir una vivienda para él y su familia, cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica (teléfono, parabólica) acueducto y alcantarillado, los demás *“fueron solicitados por poseedores que estuvieron antes en posesión del inmueble desde hace trece (13) años posee el demandante”*.

2.3.) El accionante no ha reconocido dominio ajeno durante el tiempo pues se ha develado comportamientos propios de señor y dueño, calidad que, es reconocida por sus vecinos, amigos y conocidos.

2.5.) La vivienda es de interés social puesto que su valor es inferior a 135 SLMMV al tiempo de presentación de la demanda.

2.6.) Por último, agregó haber adquirido el fundo mediante un contrato de promesa de compra venta hecha con Neftalí Pérez Silva el 20 de noviembre de 1986.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

3.1.) La demanda se sometió a reparto el 25 de noviembre de 1998 (fl.18 C-1), siendo admitida en el Juzgado 9 Civil del Circuito el 18 de diciembre de 1998 (fl.21 *ibíd*) donde se ordenó correr traslado a

la demandada y emplazar a las personas indeterminadas que se crean con derecho.

3.2. El 12 de febrero de 1999 se notificó personalmente el representante legal de la Iglesia Evangelista Discípulos De Cristo De Colombia (fl.25).

3.3. El 21 de octubre de 1999 el notificador del juzgado notificó bajo los apremios del artículo 320 del Código de Procedimiento Civil a la señora Carmen Isabel Martínez De Torres (fl.45).

3.4. Hechos los emplazamientos de rigor, se designó curador *ad litem* quien apersonado personalmente el 24 de abril del 2000, contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones; frente a los hechos adujo que debían probarse (fls.58 a 60, 73 a 75).

3.5. El 23 de enero de 2001, se abrió a pruebas el proceso (fl.78-79).

3.5. Que el 5 de mayo de 2004 el Juez se declaró impedido para seguir conociendo del proceso por lo que remitió el legajo al Juzgado 10 Civil del Circuito de Bogotá (fl.143).

3.6. El Tribunal Superior de Bogotá en providencia del 19 de agosto de 2010, ordenó elaborar el edicto emplazatorio nuevamente puesto que el que se había hecho con antelación presentó irregularidades. Una vez se hicieron las publicaciones indicadas (fls.207-211 y 225) se designó curador *ad litem* quien al contestar el libelo no hizo resistencia alguna (fls.228 a 229 y 235 a 236).

IV. CONSIDERACIONES:

PROBLEMA JURIDICO:

3.1 El problema jurídico aquí planteado consiste en determinar se reúnen los presupuestos axiológicos para que el actor pueda adquirir el predio a través de la prescripción adquisitiva de dominio de una vivienda de interés social.

3.2 PRESUPUESTOS PROCESALES

Rituado el trámite pertinente, resulta procedente dirimir de fondo el litigio, puesto que los presupuestos procesales se encuentran acreditados en el presente proceso, y además, no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida.

3.3. DE LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA

3.3.1. Conviene empezar remembrando que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos de los demás, por haberse poseído aquéllas sin que los últimos se hayan ejercido durante un tiempo determinado y concurriendo ciertos requisitos legales (art. 2512, Código Civil).

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 regular, es decir, con justo título y buena fe, o irregular, cuando falta uno de dichos elementos (arts. 764 y 2518, *ibídem*).

Sobre el punto de la posesión, la jurisprudencia vernácula ha decantado que la misma *“está integrada, según los alcances de esa norma [refiriéndose al art. 762 del Código Civil] y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de esta Corporación, por un*

elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (corpus), y por uno intrínseco o sicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño (animus domini) o de conseguir esa calidad (animus rem sibi habendi) que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio; elementos esos (corpus y animus) que el prescribiente ha de acreditar fehacientemente para que la posesión, como soporte determinante que es de la prescripción, tenga la virtud de producir, sumada a los otros requisitos legales ya anunciados, el derecho de propiedad del usucapiente, independientemente de la actitud adoptada por los demandados frente a la pretensión judicial que así lo pida declarar”.

Agregando a ello que es “requisito esencial, para que se integre la posesión, el animus domini o sea el ánimo de señor y dueño, pero como este es un estado mental, síquico, una función volitiva que escapa a la percepción por los sentidos, en tanto que él no se exteriorice por la ejecución de actos de señor y dueño, no de mera tolerancia o facultad, ejecutados por el presunto poseedor, es indispensable que ellos se establezcan de manera fehaciente, sin lugar a dudas, para que pueda decirse que la posesión reúne ese esencial requisito.” (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia de 20 abril de 1944. G.J. N° 2006, pág. 155).

De igual forma, “cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio para que se declare judicialmente la pertenencia, el demandante debe acreditar, no solamente que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de adquirir, sino la posesión pública y pacífica por un tiempo mínimo de veinte años ininterrumpidos [o diez con la modificación introducida por la Ley 791 de 2002]. Pero además, si originalmente se detentó la cosa a título de mero tenedor, debe

aportarse la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el tiempo a partir del cual se rebeló contra el verdadero propietario y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo su dominio, lo que debió ocurrir en un término superior a los veinte años, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido en la ley de posesión autónoma e ininterrumpida del prescribiente” (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia de 24 de marzo de 2004. Cfme. Sentencia de 29 de agosto de 2000, exp. No. 6254).

3.3.2. En tratándose de viviendas de interés social señalaba el artículo 44 de la Ley 9 de 1989 en su versión original que son 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” cuyo monto o precio es de: “(...) c) **Inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales** en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con más de quinientos mil (500.000) habitantes”. (Subrayado intencional).

3.3.3. En cuanto a la usucapión extraordinaria, el artículo 51 de la precitada disposición señala en lo medular que: “(...) 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...

3.3.4. De las normas en precedencia descritas, se desprende dos requisitos *sine quanon* que deben coincidir para que una vivienda sea considerada de interés social: por una parte, que su valor sea igual o superior a 135SLMMV y, por la otra, que su destinación está referida exclusivamente a una vivienda de interés social.

4. CASO CONCRETO

En punto al primer elemento se encuentran demostrados los siguientes hechos con relevancia en la decisión que está por adoptarse:

a.-) Que el actor en el hecho primero de su demanda indicó que ha tenido la posesión real y material del inmueble ubicado en la Carrera 18 A Bis No. 74-21 Sur, desde hace “más de 5 años” en forma quieta, pacífica e ininterrumpida (fls.15-16).

b.-) Que como fundamentos de derecho, realizó el siguiente cuerpo normativo: “Ley 388 de 1988, artículos 44, 51 y 52 de la [L]ey 9 de 1.989 LEY DE REFORMA URBANA” (fl. *Ibíd*).

c.-) En el auto de pruebas (fls.78 a 79) se ordenó oficiar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que hiciera un avalúo y determinará si el inmueble era de interés social o no.

d.-) La mencionada entidad por intermedio del perito señor Jorge E. Clavijo Vargas elaboró el trabajo pericial el 28 de junio de 2001, el cual a vuelta de describir las información física del inmueble, características del sector, ubicación, actividades predominantes,

concluyó con apoyo en la metodología que allí empleo (localización, servicios públicos, carencia de títulos), es especial con “*el valor asignado corresponde a un precio calculado a partir de valores de los terrenos urbanos inmediatos, ajustados al tamaño...*” que el valor del fundo era de \$30.824.000 (fl.73-92 C1A).

e.-) Peritaje presentado por el señor Arman López Murillo, ordenado en la diligencia de inspección judicial (fls.95 a 96 *ibídem*) dedujo que el avalúo para el año 2005, era de \$27,058,000.00; aserto que apoyó en que para 1998 no existía cartografía, la incorporación del predio en Catastro, los estudios realizados por la entidad (fl.145-151 *ibídem*).

f.-) Peritaje elaborado por el experto ingeniero Christian German Díaz (fls. 257 a 277) sostuvo que el avalúo del bien ascendía a \$316.213.200.000.

4.1.1. El artículo 44 de la Ley 9ª de 1989 atrás escuchado, se itera, consagró que son “*viviendas de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido, en la fecha de su adquisición*”, quiere significar la norma, entonces, que con el fin de establecer el monto del fundo en salarios mínimos no se parte como parámetro el precio que tenga este a la presentación de la demanda sino al tiempo en que efectivamente se cumplió en cabeza del prescribiente su derecho, así lo indicó la Corte Suprema en Sentencia del 1 de septiembre de 2014; expediente 2002- 02246 (Mp: Ariel Salazar Ramírez) al asentar que: “(...) *en el evento de que la ‘adquisición’ haya operado por el modo de la usucapión y, más exactamente, por la vía de la prescripción extraordinaria, ha de entenderse que ello tiene concreción con la consolidación de la señalada figura jurídica, esto es, al*

completarse el término de cinco años que fijó de manera muy especial el artículo 51 ibídem”.

4.1.2. Acorde con la inteligencia de la demanda, el accionante aunque no es muy claro en indicar si se acoge al artículo 51 de la mencionada obra, antes o después de su modificación la verdad es que entiende este juzgador por la confección del libelo que se acoge a la reducción de términos, vale precisar a los 5 años contados desde el año 1990, por consiguiente, para los efectos de este proceso, la fecha a tener en cuenta en orden a establecer los salarios mínimos es el año 1995, época en la que, el actor habría consolidado su derecho.

4.1.3. Así las cosas, los peritajes elaborados no son de recibo porque ninguno de ellos atinó a decir cuánto valía el inmueble para la mencionada fecha-1995-, lo cual pone en serios aprietos el buen suceso de la acción, y si bien el primer trabajo pericial elaborado por el funcionario del I.G.A.C. concluyó que para el 27 de junio de 2001, el valor era \$30.824.000, lo cierto es que, así se dijera que el fundo es de interés social la verdad es que la acción de todas maneras fracasa porque tampoco está cabalmente acreditado el segundo elemento. En cuanto al último trabajo, el experto hizo su estudio teniendo en cuenta que, el actor levantó otro piso a la heredad de suerte que es obvio, no se pueden tener en cuenta.

4.1.5. En punto al segundo elemento, esto es, la destinación del inmueble nota el despacho que tampoco se encuentra satisfecho este requisito como pasa a verse:

a.-) En la diligencia de interrogatorio de parte, practicada al señor Jorge Eliecer Flórez Rodríguez, el 18 de abril de 2001, (fls.20 a 24 C1A), adujo ser pastor de la “*Iglesia Mundial discípulos De Cristo*” que el 3 de diciembre de 1985, se encontró con el señor Santiago

Cañón quien le dijo que no se preocupara si no tenía un lugar donde vivir pues él tenía un derecho de posesión en el barrio la Estrella; que inmediatamente tomó posesión el 2 de enero de 1986, pero fue hasta el 11 de noviembre de 1986 que legalizó la compraventa con el señor Neftalí Pérez y desde esa época viene haciendo *“cada día mejoras”*.

Indicó que construyó un apartamento, dos salones más, encerró lo entejó e instaló los servicios públicos, todo -aclaró con dineros de su propio peculio, de su esposa y de algunas donaciones de tipo personal.

Agregó que si había tenido relación laboral con la Iglesia Evangelista Discípulos de Cristo Rey, específicamente, en el mes de marzo de 1983, hasta el 30 de enero de 1989, a cambio de unas contraprestaciones que nunca se dieron pues no recibió ningún sueldo hasta 1986 *“(...) empecé a **trabajar levantando la congregación en mi propia casa en forma separada. Tengo una iglesia en mi casa** que se llama PRIMERA IGLESIA MUNDIAL DISCIPULOS DE CRISTO con personería jurídica especial (...) No. 937...”*

b.-) La testigo **Amelia Moreno Téllez** (fls 29 a 32 *ib*) en su declaración rendida el 19 de abril de 2001, manifestó tener 58 años de edad, comerciante de profesión, frente a los hechos de la demanda indicó por una parte, que el inmueble cuando lo conoció era un local, el cual en su sentir, no estaba en buenas condiciones pero que ahora *“(...) ya se arregló bastante, se han hecho unas piezas arriba unos salones para escuela dominical el demandante y su consorte han colocado todos los servicios de alcantarillado, agua, luz, teléfono, parabólica y gas”*, Dijo que conoce al actor hace 15 años porque él es pastor en la iglesia donde dirige y asiste; que dice tener conocimiento que el actor canceló los arreglos en razón a que

el señor Mardoqueo le había hecho muchos trabajos en la iglesia; igualmente los impuestos porque él los exhibe; sobre si le constan el pago de los servicios públicos, manifestó Jorge Flores “se los pasa al tesorero, cuyos dineros salen de la actividad realizada en la iglesia.”.

c.-) En el dictamen pericial practicado por el experto del ICGAC, al describir las características del fundo indicó: “(...) *En el primer liso se encuentra **ocupado totalmente por un local adaptado para culto religioso cristiano...***” (fl.90 C1A).

4.1.6. De las piezas de convicción escuchas en precedencia, emerge palmario que la destinación del inmueble no fue exclusivamente para vivienda puesto que, el accionante usa el bien para fin diferente cual es dirigir una iglesia cristiana; por lo anterior, al haberse empleado un derrotero diferente al que instituyó la ley, no era el cauce del proceso abreviado sino el ordinario el que debió haber escogido el demandante.

Sobre el particular asentó la Corte que: “(...) **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’ (Casación 12 de abril de 2004; Mp: Cesar Julio Valencia Copete).

Y refiriéndose a la misma temática, en otra oportunidad, indicó:
“(…) 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” entonces “(…) suficientemente ha quedado claro que **como el inmueble no clasificaba como vivienda de interés social, por los pormenores que el caso presentaba, los recurrentes no han podido adquirirlo por las reglas al efecto establecidas en la Ley 9ª de 1989**” (Casación del 29 de septiembre de 2010: Mp: Jaime Arrubla Paucar).

5. En conclusión, se niegan las pretensiones de la demanda. Ahora frente a la techa de falsedad el despacho se abstiene de pronunciarse por cuanto las pretensiones son desfavorables, lo que torna inútil su escrutinio, no obstante, así se abordará el punto no podría emitirse sanción alguna porque así lo dispuso la Corte en sentencia del 14 de diciembre de 2006 con ponencia del Dr. Edgardo Villamil Portilla.

6. Condénese en costas para lo cual se fija la suma de \$2.000.000.00 como agencias en derecho.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO (2) CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la **REPÚBLICA DE COLOMBIA** y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: LEVANTAR las medidas cautelares practicadas en este asunto. Oficiese.

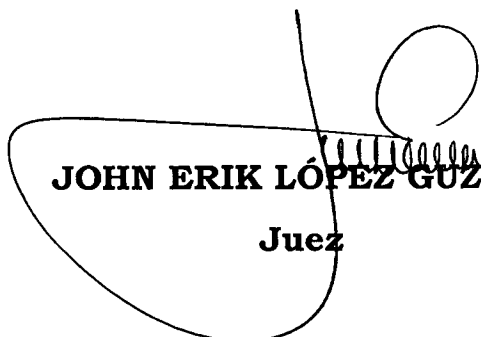
TERCERO: CONDENAR al demandante en costas y agencias en derecho para lo cual se fija la suma de \$2.000.000.00. Líquidense.

CUARTO: DECRETAR la terminación del proceso y en su oportunidad archívense las diligencias.

QUINTO: Esta decisión queda notificada en estrados.

NOTIFÍQUESE,

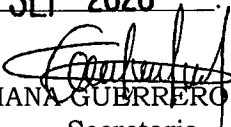
Dvd


JOHN ERIK LÓPEZ GUZMÁN
Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
TRANSITORIO DE BOGOTÁ

El auto anterior se NOTIFICA por ESTADO No. 029 en

el día de hoy 09 SEP 2020


LUZ ADRIANA GUERRERO CABEZAS
Secretaria

