

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Medellín - Antioquia



Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad

PROCESO	Ordinario Pertenencia No. 4
DEMANDANTE	Luz Estella Cataño Patiño
DEMANDADOS	Indeterminados
PROCEDENCIA	Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad
RADICADO	05 001 31 03 010 2015 – 00079 01
INSTANCIA	Segunda
PROVIDENCIA	Sentencia No. 278
TEMA	Posesión regular en viviendas de interés social. Requisitos.
DECISIÓN	Revoca

Medellín, diecinueve (19) de octubre de dos mil veintidos (2022)

ASUNTO

Se procede a resolver el recurso de apelación que la parte demandante interpone frente a la sentencia de primera instancia proferida por el **Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín** en fecha 12 de octubre 2021, mediante la cual se negaron las pretensiones de la demanda de pertenencia.

A continuación, se abordará el estudio del asunto, atendiendo a las pretensiones y las respuestas ofrecidas por los voceros judiciales de las partes.

I. ANTECEDENTES

1. De la pretensión procesal

Solicita la señora **Luz Estella Cataño Patiño**, a través de vocero judicial, se declare que adquirió por el modo de la usucapión el dominio del bien inmueble ubicado en el barrio San Javier, Calle 42 No. 105-04 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Medellín, distinguido con la **M.I. No. 001-1037273** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona sur de Medellín, bajo los parámetros de la Ley 1183 de 2008 y la Ley 9ª de 1989.

2. De la representación de las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien raíz a usucapir

Efectuado el emplazamiento de las personas indeterminadas que se creyeran con derechos sobre el inmueble, en la forma dispuesta en el artículo 375 del C. G. del Proceso, el despacho de origen procedió a nombrar el respectivo curador, según auto del 17 de julio de 2018; la notificación del auto admisorio de la demanda se surtió el día 6 de agosto de 2018, quien la contestó sin proponer medios exceptivos, ateniéndose a lo que resulte probado en el devenir del pleito.

3. De la oposición de la parte demandada

Vencido el emplazamiento, comparecieron como interesadas intervinientes en el proceso, las señoras **Ana de Jesús Jiménez Arango y Ana Isabel Jiménez Galvis**, quienes contestaron, proponiendo excepción de mérito (bien inmueble no susceptible de prescripción) y previa (cosa Juzgada). Esta última se resolvió de manera desfavorable, según auto del 24 de septiembre de 2021.

Debido al fallecimiento de la señora **Ana Isabel Jiménez Galvis**, comparecieron en su nombre las señoras **Miriam Liliana Arango Jiménez, Ana María Arango Jiménez y Rosa Elsy Arango Jiménez**, en calidad de hijas. La señora Ana María Arango Jiménez, como no había suscrito el poder, tuvo que ser emplazada, y le fue designado, por economía procesal, el mismo curador *ad litem* que ya venía actuando en el proceso, quien contestó en los mismos términos.

4. Del trámite de las actuaciones

Se rememora que, una vez admitida la demanda, ésta se inscribió en el certificado de tradición y libertad del bien inmueble; oportunamente, fueron decretadas y practicadas las pruebas, y se corrió traslado a las partes para que presentaran sus alegatos de conclusión, mismo que fue aprovechado por éstas, todo ello en audiencia del 12 de octubre de 2021.

5. De la sentencia de primera instancia

El Juez de primera instancia, en sentencia del 12 de octubre de 2021, denegó las pretensiones de la demanda, por considerar que, tratándose de la pretensión especial para adquisición de viviendas de interés social, no se daban los supuestos normativos que permitieran acceder a lo pretendido, dentro de los cuales, estaba que el bien reclamado tuviera una calificación de estrato 2, y

como para el año 2015, momento de la presentación de la demanda el bien era de estrato 3, dicha circunstancia impedía la adjudicación de su dominio.

6. De la apelación

6.1. El apoderado judicial de la parte Demandante, presentó en la misma audiencia y ante el Juzgado de primera instancia, los reparos concretos frente a la sentencia.

6.2. En trámite de la segunda instancia, se admitió la apelación por auto del 14 de octubre de 2021, y el togado presentó, dentro del término legal, el escrito de fundamentación a los reparos, que se pueden compendiar así:

Afirma que, el único motivo para desestimar las pretensiones de la demanda, fue que la vivienda objeto del litigio se encontraba en estrato 3. Respecto de los otros requisitos exigidos para la prescripción, no hubo reparos, pues todos quedaron acreditados como son el tiempo, la posesión y todo lo que conlleva el haber impartido trámite de la Ley 1561 de 2012.

En cuanto al reparo, indicó que *“El juez no tuvo en cuenta que mi mandante cumplió con los requisitos propios de la Ley 1183 de 2008, dado que, para la fecha y requisitos de la Ley mencionada, se constituyó y cumplió con el trámite notarial allí previsto. Para la época del trámite realizado por mi poderdante la vivienda contaba con la estratificación 2, pues éste es uno de los requisitos citados por esta Ley”*. Y agrega que no tuvo en cuenta las pruebas que acreditan el tiempo de la posesión y los actos de señor y dueño.

Es menester, entrar a decidir la Litis, en esta segunda instancia, previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

7. Control sobre la validez de la decisión

Se advierte por el Despacho la conjunción de los presupuestos procesales de forma y materia que permiten emitir una sentencia válida en esta segunda instancia. Adicionalmente, se trata de un proceso verbal de menor cuantía, susceptible de alzada en virtud de lo dispuesto por el numeral 1º del artículo 33 del C. G. del Proceso, en armonía con los artículos 321 y 322 de la misma codificación, barruntándose la competencia funcional para el caso bajo examen. Una vez agotado el trámite de los reparos concretos, así como la sustentación

del recurso y su respectiva contradicción, se advierte por el Juzgado que no existe irregularidad procesal que pueda ameritar una decisión saneadora en la forma dispuesta por el numeral 12 del artículo 42, en concordancia con el artículo 132 *ibídem*.

8. Del estudio de la pretensión procesal

La demanda fue radicada el 22 de enero del año 2015, y está orientada a declarar que la señora **Luz Estella Cataño Patiño**, adquirió por el modo de la usucapión especial contemplado en la Ley 9ª de 1989, el derecho de dominio de una vivienda de interés social, ubicada en el área urbana de Medellín, en el Barrio San Javier, con entrada por la calle 42 No. 105-04, cuya área es de 87.72 mts² y cuyos linderos son: *“Por el frente con la calle 42 en 12.20 metros; por el centro con la propiedad Nro. 42-19 de la carrera 105; por el lado derecho con la carrera 105 en 8.60 metros; por el lado izquierdo con la casa demarcada con el número 105-22 de la calle 42; por el cenit con la plancha que separa la propiedad de la casa Nro. 42-05, encierra”*.

Ello, en atención a que la posesión regular la adquirió desde hace más de cinco años, mediante la escritura No. 4114 del 06 de octubre de 2009 de la Notaría 18 del Círculo de Medellín, plenamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, con el folio de **M.I. No. 001-1037273** (Anotación No. 1).

9. Sobre la decisión impugnada

Se acomete el estudio de lo que es objeto de reparo o tema de inconformidad en virtud de la alzada, como es la estratificación del inmueble a usucapir, toda vez que los demás requisitos previstos para acceder a la prescripción adquisitiva, como son la descripción plena del bien, el tiempo de posesión, la destinación del mismo y los actos de señor y dueño de la activa, fueron debidamente analizados por el *a quo*, constatándose que se cumplen a cabalidad, sin que estos merecieran algún reparo a las partes.

10. De la prescripción adquisitiva de dominio

10.1. A términos del artículo 2512 del Código Civil¹, la institución jurídica de la prescripción como fenómeno temporal bifronte que es, no sólo cumple la

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia del 16 de marzo de 1998. Expediente No 4990. Magistrado Ponente: Nicolás Bechara Simancas.

función de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto periodo – prescripción extintiva o liberatoria –, sino que, al mismo tiempo constituye un modo de adquirir las cosas ajenas por haberlas poseído – prescripción adquisitiva de dominio –, evento este último en el que asume las modalidades de, ordinaria, pues requiere la presencia de justo título para su consumación – artículo 765 ibídem – y, extraordinaria, apoyada en la posesión irregular, en la cual “(...) *no es necesario título alguno y se presume de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio*” (G.J., T. LXVI, pág. 347), requiriéndose en ambos casos para que se configure legalmente, la posesión material por parte del actor prolongada por el tiempo requerido en la ley, que se ejercite de manera pública, pacífica e ininterrumpida y que la cosa o bien sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo².

Sobre este tópico la Máxima Rectora de la Justicia Ordinaria ha dicho:

“(L)a prescripción con que se adquiere el dominio de las cosas se divide en ordinaria y extraordinaria. El C. C. sienta reglas o principios generales aplicables a las dos clases de prescripción y especiales para cada una de ellas. Entre las primeras pueden citarse las siguientes; tanto la ordinaria como la extraordinaria constituyen un modo originario de adquirir; por medio de ambas se puede ganar el dominio de las cosas corporales raíces o muebles y los otros derechos que no están especialmente exceptuados; en ambas se requiere, además, que se trate de cosas prescriptibles; que se hubiere ejercido la posesión de estas y que esa posesión no haya sido interrumpida durante cierto tiempo (...)”.

10.2. Por su parte, el canon 762 ibídem, ha definido la posesión como “(...) *La tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño*”, de allí, que para su existencia se exija la configuración del *animus* y el *corpus*, esto, como elementos internos o psicológicos del *dominus*, que al estar por fuera de la percepción directa de los sentidos, resultan plausibles presumirse a partir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos desplegados por todo el lapso que para ello imponga la ley; de manera que, al constituir el *animus* y el *corpus* la exteriorización del señorío, tales presupuestos permiten arribar a la inexorable conclusión de la intención o voluntad de hacerse dueño, en tanto no se configuren otras situaciones que demuestren lo contrario; correspondiendo al prescribiente el deber de acreditarlos plenamente en el

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 29 de agosto de 2000. Magistrado Ponente: Jorge Santos Ballesteros.

devenir del pleito; pues es esa posesión como presupuesto de la acción la que permite a la jurisdicción declarar en su favor, la prescripción adquisitiva de dominio deprecada³.

10.3. La Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 7 de septiembre de 2006, con ponencia del doctor Edgardo Villamil Portilla, expediente No 11001-31-03-006-1999-12663-01, frente al tema, ampliamente, indicó:

“(...) Como se aprecia, frente a las pruebas que sirvieron al Tribunal para negar la posesión exclusiva y superior a veinte años, el recurrente se limita a enhestar otras que según su criterio demuestran que tiene la razón, planteamiento que es insuficiente en casación, pues en presencia de una tensión o antagonismo interno en el conjunto de pruebas, debe salvarse la discreta autonomía del sentenciador, con mayor razón cuando se trata de la prueba de la posesión en función de ganar el dominio, de suyo exigente en grado superlativo como ha sido fijado por la jurisprudencia. Por todas, se cita ahora la sentencia de 15 de marzo de 1999, exp. No. 5090, en la que se dijo: “1.- cuando la doctrina jurisprudencial predica que los elementos esenciales para adquirir el derecho real de dominio o propiedad por el modo de la prescripción adquisitiva, son ‘la posesión material sobre cosas cuyo dominio sea susceptible de ganarse de este modo y que ininterrumpidamente se haya conservado por espacio de veinte años (...), es claro que se refiere a la posesión material, vale decir a la verdadera y única posesión que como fundamento de la usucapión es admitida por el ordenamiento civil ..., lo que por ende implica aludir a un estado de hecho que, ‘... ha de juzgarse con el mayor esmero para la determinación general de su entidad propia y la aplicación de las normas a las circunstancias específicas de cada coyuntura, con el necesario deslinde entre la figura en cuestión y las relaciones afines...’. (...), diferencia esta última que frente a las particularidades concretas de cada caso, habrá de establecerse con exactitud en tanto se tenga presente que la posesión de la que se viene haciendo mérito, debe ser el reflejo inequívoco de un poderío efectivo sobre una cosa determinada que, por imperativo legal (C. C., art. 762), tiene que ponerse de manifiesto en una actividad asidua, autónoma y prolongada que corresponda al ejercicio del derecho de propiedad pues dicha posesión, la que por ser en concepto de dueño es hábil para ganar el dominio por efecto de la prescripción

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 8 de agosto de 2013. Expediente No 11001-31-03-033-2004-00255-01. Magistrado Ponente: Ruth Marina Díaz Rueda.

es ante todo un hecho cuya existencia como fenómeno, no está por demás recordarlo una vez más ‘...debe manifestarse también por una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza, que demuestran su realización y el vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor. Tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer...’ (...)’ (Cas. Civ. 23 de enero de 1993, sin publ.).

“1.1.- En el anterior orden de ideas, los medios probatorios aducidos en proceso para demostrar la posesión, deben venir, dentro de las circunstancias particulares de cada caso, revestidos de todo el vigor persuasivo, no propiamente en el sentido de conceptuar que alguien es poseedor de un bien determinado, pues esta es una apreciación que sólo al juez le compete, sino en el de llevarle a este el convencimiento de que esa persona, en realidad, ha ejecutado hechos que, conforme a la ley, son expresivos de la posesión, lo cual, por supuesto, ha debido prolongarse durante todo el tiempo señalado en la ley como indispensable para el surgimiento de la prescripción adquisitiva del dominio, sea esta ordinaria o extraordinaria.

Con apoyo en esos hechos, al juez debe quedarle nítidamente trazada la línea divisoria entre la posesión y la mera tenencia puesto que, al fin y al cabo, y sin embargo de que externamente sea percible cierto paralelismo, que no confluencia, entre las manifestaciones de una y otra, de lo que se trata es de que aquel encuentre que en la primera, quien la hace valer, ha tenido con el bien objeto de la misma un contacto exclusivo, vale decir, no supeditado a la aquiescencia o beneplácito de otro, para que por tal vía pueda llegar a la conclusión que el suyo ha sido el comportamiento característico del propietario de la cosa” (Subrayado original del texto)”. (Negrillas propias del despacho).

Por consiguiente, la pretensión de usucapión, se encuentra forzosamente subordinada a la comprobación de los elementos que la configuran, que según las normas que la disciplinan y se concretan en: i) Bien susceptible de adquirirse por el modo de la prescripción; ii) actos de posesión con ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno; iii) identidad del bien poseído con el bien pretendido; y, iv) prolongación de la posesión por el tiempo establecido en la ley; los que de conformidad con el artículo 167 del C. G. del Proceso, deben probarse por quien impetra la acción, es decir la parte demandante.

11.Sobre la prescripción de viviendas de interés social

El artículo 51 de la Ley 9ª de 1989 dispuso al respecto:

“A partir del primero (1º) de enero de 1990, redúcele 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” (negritas y cursivas fuera de original).

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, ordenó:

"Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

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

“Parágrafo 2. El precio de este tipo de vivienda corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación.”

El artículo 134 siguiente preceptuó: “La definición de vivienda de interés social contenida en la Ley 9ª de 1989 continuará vigente hasta que se expida el próximo Plan Nacional de Desarrollo. En particular

esta transición se aplicará a la calificación de programas para efectos de financiación o subsidios de vivienda y los procesos de pertenencia y demás mecanismos para su legalización o regularización urbanística.”

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

Por su parte, el Art. 4º de la Ley 1561 de 2012, enseña:

*“Artículo 4º. Poseedores de inmuebles urbanos. Quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, **deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria** sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 s.m.l.m.v.).*

En el evento en que el bien objeto del proceso no cuente con avalúo catastral, se tendrá en cuenta su valor comercial, el cual será indicado por el demandante en la demanda y no deberá ser superior a doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 s.m.m.l.v.).

Parágrafo. La declaración de pertenencia y el saneamiento de la falsa tradición de la vivienda de interés social se regirán por las normas sustanciales para la prescripción establecidas en el artículo 51 de la Ley 9a de 1989”.

12. Análisis del caso bajo estudio

12.1. Conforme a las reglas que gobiernan el trámite de impugnación, el conocimiento del Juez de Segunda Instancia, viene delimitado, en principio, por el tema motivo de inconformidad o censura generado por la decisión del inferior.

Delanteramente, un escrutinio de la decisión judicial, permite advertir que el juez de instancia realizó una confrontación de todos los elementos básicos para acceder a la pretensión de usucapión, encontrando acreditada la (i) posesión en cabeza de la demandante, (i) la identidad del bien poseído y reclamado, su autonomía e individualidad, (iii) así como el término de ley requerido y ordenado en la ley sustancial para acceder a está.

Empero, la cuestión neurálgica que suscita la inconformidad generada por la decisión censurada, se enfoca en el fundamento que se tuvo para negar las pretensiones de la demanda, atendiendo a que se trata de una pretensión especial para vivienda de interés social, en cuyo caso, se deben atender consideraciones especiales, una de las cuales, fue considerado, corresponde al nivel de estratificación socio-económica, el cual corresponde al Nivel 3, cuando esta debe ser de nivel 2. Dicho en otras palabras, se considera en el fallo impugnado que, para acceder a la adjudicación de una vivienda de interés social, esta debe pertenecer a una estratificación social nivel 2.

12.2. Luego, la problemática que ha menester desatar, radica en determinar: ¿Si al momento en que se presentó la demanda, la activa había satisfecho los requisitos que permiten un pronunciamiento favorable a su petitum?

12.3. El análisis de la pretensión permite arribar a lo siguiente:

i) Al escrutar la pretensión, podemos advertir que esta se formula de forma confusa y ambigua, porque indica que, a través de proceso verbal de pertenencia de posesión regular de vivienda de interés social, se le declare dueño, ya que adquirió por prescripción extraordinaria de dominio bajo la Ley 1183 de 2008, y la Ley 9na de 1989, el derecho de dominio del inmueble objeto de las pretensiones identificado con M.I. No. 001-1037273, ubicado en la Calle 42 No. 105-04, con un área de 87.72 mts². Sobre los linderos, descripción y demás aspectos, nos remitimos al certificado de tradición y libertad.

Como puede verse, invoca la calidad de poseedor regular, para que se le adjudique el dominio por la prescripción extraordinaria. Deficiencias que repite en los hechos primero de la demanda, afirmando que entró a ejercer la posesión regular del bien, mediante la escritura pública No. 4114 del 6 de octubre de 2009 de la Notaría 18 de Medellín, registrada en la anotación No. 1 del certificado de tradición y libertad de la propiedad. Empero, refiere que la posesión requerida para este tipo de posesión es de cinco (5) años.

ii) Realizando una interpretación de la demanda, en procura de la protección del derecho sustancial, conforme al principio contenido en el Art. 11mo del C. G. del Proceso, es posible deducir que la posesión que sustenta la demanda es de tipo regular, y no una de carácter irregular; aspecto que termina delimitando el marco normativo de la resolución judicial.

iii) La posesión regular, viene definida por el Art. 764 del Código Civil, es aquella que procede de **justo título** y ha sido **adquirida de buena fe**, aunque la buena fe no subsista después. En cuanto al **título**, este corresponde al hecho del hombre generador de obligaciones o a la sola ley que lo faculta para adquirir el derecho de manera directa. *“El título entonces, está en la voluntad humana, o en la ley. La voluntad humana se manifiesta en el contrato, el cuasicontrato, el delito, el cuasidelito y el enriquecimiento sin causa. La ley, en sus preceptos”* (4).

Se dice que el título es **justo**, cuando reúne todos los requisitos legales. Por eso, para comprender que es un título no justo, el Art. 766 del Código Civil, nos indica que no lo es el falsificado, el nulo, el otorgado por quien no es representante de otro llamándose así, ni el putativo. No son títulos justos, porque han sido otorgados en contra de la ley.

En cuanto a la **buena fe**, como elemento de la posesión regular, esta corresponde a la conciencia de haber procedido rectamente al celebrar el título. *“Se trata de un elemento subjetivo inmaterial, de gran trascendencia en las relaciones jurídicas, especialmente, contractuales ‘...es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimo, exentos de fraudes y de todo otro vicio’, dice el artículo 768”* (5).

La ley positiva, exige al ciudadano que se comporte honradamente al celebrar el acto jurídico, permitiéndole iniciar una posesión de los bienes que no se sustente en medios ilícitos y que no trate de incrementar ilegítima y abusivamente su patrimonio. Al respecto, encontramos en el párrafo segundo del Art. 768 ib, *“Así, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato”*.

4 GÓMEZ, José J. Bienes. Editorial Universidad Externado de Colombia. Bogotá, D.C., año 1981, pág. 471 y 472.

5 GÓMEZ, José J. Opus cite, pág. 473.

iv) La accionante, Luz Estella Cataño Patiño, ostenta la calidad de poseedora regular, porque ejerce la posesión del inmueble objeto del proceso, con ánimo de señor y dueño, amén de contar con justo título y buena fe.

Se afirma que tiene justo título, porque a partir de lo dispuesto por el artículo 1ro de la Ley 1183 de 2008, el legislador brindó la posibilidad a los poseedores materiales de **predios urbanos en estratos uno y dos**, carentes de título inscrito, que elevarán una solicitud ante notario del círculo respectivo donde estuviese ubicado el inmueble, para que fuera inscrita la declaración de calidad de poseedores regulares de dichos bienes, lo cual les permitiría quedar habilitados para adquirir el dominio del inmueble a través de la prescripción ordinaria, de acuerdo con la ley **y en los términos y plazo señalados por la Ley 791 de 2002 y las leyes especiales que reglamentan el dominio de los bienes considerados vivienda de interés social, Vis.**

Del contenido del cuerpo normativo, se deduce que la posibilidad de solicitar que se mute la posesión irregular a una de tipo regular, fue habilitada para poseedores de bienes inmuebles en estratos uno y dos. La misma disposición señala que, para adquirir el dominio de dichos inmuebles, ello se hará en los términos y plazos que señala la Ley 791 de 2002 y las leyes especiales relativas a las viviendas de interés social.

Así, la Demandante acudió al trámite Notarial autorizado por la Ley 1183 de 2008, en virtud del cual, obtuvo pronunciamiento favorable a su solicitud de parte de la Notaría 18 de Medellín, quien mediante escritura pública No. 4144 del 6 de diciembre de 2009, resolvió favorablemente su petición de reconocerle la calidad de poseedora regular, por ajustarse a los requisitos indicados por los Arts. 2, 6 y 77 de la precitada Ley (véase fls 47 a 53, c-1, digital).

Con fundamento en la escritura pública ya mencionada, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, dio apertura al folio de M.I. 001-1037273 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, permitiendo a la Demandante, despuntar el inicio de una posesión regular conforme a lo reclamado por el Art. 764 ib, cuando prescribe en lo pertinente que, **“Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la posesión”**, calidad que permitiría acceder al dominio a través de la prescripción ordinaria, a voces del Art. 2528 ib.

Por consiguiente, ostentando la Activa la calidad de poseedora regular, en los términos del Art. 51 de la Ley 9na de 1989, el término para adquirir el dominio es de tres (3) años, que computados desde el 7 de diciembre de 2009, fecha correspondiente al día siguiente de su registro en el folio de matrícula inmobiliaria de la propiedad, se extienden hasta el día 7 de diciembre de 2012.

v) En cuanto a que el objeto cuyo dominio se reclama ostente la calidad de vivienda de interés social, encontramos en el Art. 44 de la Ley 9na de 1989, modificado por el Art. 91 de la Ley 388 de 1997, un criterio objetivo para determinar cuándo estamos ante una vivienda de estas condiciones, el cual corresponde al valor que en salarios mínimos tenga esta para el momento de su adquisición. Último aspecto que, aplicado al tema de la prescripción adquisitiva de unidades habitacionales, correspondería al valor de la vivienda para la época en que el poseedor reúne los requisitos para adquirir por usucapión el dominio de la cosa.

Originariamente, en el literal c) del Art. 44 de la Ley 9na de 1989, se dice que son viviendas de interés sociales en ciudades con más de 500.000 habitantes, aquellas cuyo valor sea igual o inferior a 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes. Tema que, ante la modificación introducida por el Art. 91 de la Ley 388 de 1997, debe consultarse en cada Plan Nacional de Desarrollo.

La Ley 1450 de 2011, consagró en el artículo 117, la definición de vivienda de interés social, indicando al respecto: *“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)”*.

Al respecto, con la demanda se aportó como anexo el valor catastral de la propiedad, el cual es utilizado bajo lo dispuesto en el numeral 3ro del Art. 26 del C. General del Proceso, para establecer la cuantía de la pretensión; y como ésta, en los procesos de pertenencia corresponde a la cosa cuyo dominio se pretende, o sea el bien inmueble reclamado en usucapión, dicho certificado sirve para los fines de identificar si el inmueble es o no una vivienda de interés social, al momento en que se estructuró el término a favor del prescribiente, o sea el 7 de diciembre de 2012.

Para la anualidad antes indicada (año 2012), el valor del salario mínimo era de \$566.700.00, que, multiplicado por 135 salarios mínimos legales mensuales

vigentes, nos ubica en un valor de \$76.504.500.00, como tope máximo para identificar una vivienda como de interés social. Por su lado, el inmueble identificado con M.I. 001-1037273, poseído por la señora Cataño Patiño, presentaba en ese mismo año, un valor catastral de \$44.575.000.00, tal como puede observarse en los folios 19 a 25, de la prueba documental anexa a la demanda, la cual no fue cuestionada, y permite apreciar el avalúo que el Ente Territorial, a través de la Oficina Respectiva, asignó al bien.

vi) Del estudio realizado, se desprende que para identificar un inmueble como de vivienda de interés social, el criterio preponderante es su valor, el cual debe ser igual o inferior a 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes, para el momento en que el prescribiente adquiere el derecho a reclamar su dominio por el modo de la usucapión. Afirmación que se soporta en lo dispuesto por el Art. 91 de la Ley 388 de 1998, que modificó el Art. 44 de la Ley 9na de 1989. Es debido precisar que, en cada caso concreto, conforme a las circunstancias del litigio, se establecerá la forma en que se valorará la propiedad, sin que sea posible fijar reglas inmutables al respecto.

Así, repulsa al entendimiento del criterio de vivienda de interés social, que se la quiera encasillar en un estrato socio-económico específico, porque se estaría incluyendo un criterio discriminatorio que impediría a ciudadanos en iguales condiciones de otros, acceder al mismo derecho, por encontrarse su vivienda en un nivel superior al 2, con valor igual o inferior a los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes y venir ejerciendo una posesión en igualdad de circunstancias.

En estas consideraciones, es viable señalar que el propósito o finalidad de la Ley 1183 de 2008, consistía en brindar la posibilidad a determinado número de personas que, ejerciendo una posesión irregular sobre una vivienda, en caso de reunir los requisitos enlistados en la disposición, elevaban una solicitud al Notario respectivo, quien, al verificar el cumplimiento de las exigencias y agotar un procedimiento allí definido, podía elaborar una escritura pública que serviría para otorgar al poseedor un título en virtud del cual, podría acceder al dominio de la propiedad por el modo de prescripción ordinaria, cuando llegase el momento y se acreditara ante la jurisdicción las exigencias legales respectivas, o en otros términos, los presupuestos axiológicos de la pretensión.

12.4. El análisis de lo expuesto en forma precedente permite establecer que se incurrió en un defecto sustancial al negar las pretensiones de la demanda, acudiendo a una norma que no era pertinente al caso concreto, agregando una

consideración adicional a las ya realizadas y verificadas que, de no haber mediado, habrían permitido acceder a las suplicas de las pretensiones.

Por lo indicado, se revocará el fallo motivo de censura y, en su lugar, como se conjugan todos y cada uno de los requisitos para acceder a la pretensión adquisitiva de dominio de vivienda de interés social, así será declarando, ordenado las demás decisiones consecuenciales.

Conforme a lo expuesto, el **JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia de primera instancia proferida por el **Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín** en fecha de octubre 12 de 2021, conforme lo expuesto en la parte motiva.

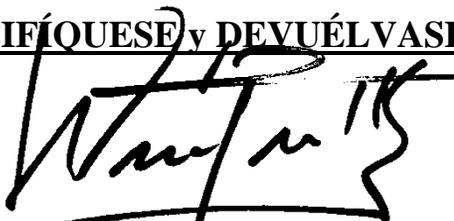
SEGUNDO: DECLARAR que la señora **Luz Estella Cataño Patiño** adquirió por el modo de la **prescripción adquisitiva extraordinaria**, y bajo la Ley 9ª de 1989, el dominio pleno del inmueble vivienda de interés social, ubicado en el Barrio San Javier, **Calle 42 No. 105-04** de la nomenclatura urbana de la ciudad de Medellín, distinguido con la **M.I. No. 001-1037273** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona sur de Medellín, cuya área es de 87.72 mts² y cuyos linderos, de acuerdo a lo consignado en la Escritura Pública No. 4114 del 6 de octubre de 2009, de la Notaría 18 del Círculo de Medellín, son: *“Por el frente con la calle 42 en 12.20 metros; por el centro con la propiedad Nro. 42-19 de la carrera 105; por el lado derecho con la carrera 105 en 8.60 metros; por el lado izquierdo con la casa demarcada con el número 105-22 de la calle 42; por el cenit con la plancha que separa la propiedad de la casa Nro. 42-05, encierra”*.

Se dispone el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre el folio de matrícula inmobiliaria de la propiedad. Ofíciase en este sentido.

TERCERO: Consecuentemente, se ordena la **inscripción de la presente sentencia** en el folio de matrícula correspondiente, distinguido con el **M.I. No. 001-1037273**. Ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

CUARTO: No hay lugar a condenar en costas en esta instancia.

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE



WILLIAM FDO. LONDOÑO BRAND
JUEZ

(Firma escaneada-Art. 11 Dcto. 491/2020-Ministerio de Justicia y del Derecho)

5.

<p align="center">JUZGADO DÉCIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN – ANTIOQUIA</p> <p>El auto que antecede se notifica por anotación en estados No 156 fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy jueves 20 de octubre DE 2022 de, a las 8 a.m.</p>  <hr/> <p align="center">SECRETARIO</p>
--

Firmado Por:
William Fernando Londoño Brand
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 018
Medellin - Antioquia

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: **b0603d3cb954d2c9768f94215dc6da9397abf9a7b01019321cafc0c6809f70fb**

Documento generado en 18/10/2022 08:50:50 PM

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