

TEMA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL- Análisis de los requisitos legales de destinación y cuantía del inmueble, así como de la aplicabilidad del principio *iura novit curia* cuando la demanda se promueve bajo el régimen especial de la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997. Para que proceda la prescripción especial de VIS deben concurrir dos requisitos esenciales: a) que el valor del inmueble no exceda de 135 SMLMV al momento de la adquisición, y b) que se trate de una verdadera solución de vivienda, esto es, destinada principalmente a habitación del poseedor y su núcleo familiar./

HECHOS: La demandante, afirmó haber ejercido posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, con ánimo de señora y dueña, por más de quince (15) años sobre un inmueble ubicado en Medellín, identificado con la matrícula inmobiliaria 01N-50046XX. En 1999, la demandante consolidó su posesión mediante cesión y escritura pública. Es así que pretende declarar que la demandante adquirió el derecho de dominio del inmueble por prescripción adquisitiva extraordinaria. El Juzgado 021 Civil del Circuito de Medellín desestimó las pretensiones, al considerar que el inmueble no cumplía los requisitos de vivienda de interés social, pues su valor superaba los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes, el bien tenía destinación mixta, al estar parcialmente dedicado al arrendamiento, lo cual desvirtúa su carácter de VIS y adicionalmente, señaló que el inmueble fue adjudicado al ICBF en un proceso sucesoral, lo que lo tornaría imprescriptible. El problema jurídico se contrae a responder las siguientes cuestiones: ¿La sentencia de primera instancia debe ser revocada, en tanto una debida valoración de las pruebas lleva a concluir, contrario a lo expuesto por el juez de primer grado que, en este caso sí se acreditaron los presupuestos axiológicos de la prescripción adquisitiva de vivienda de interés social? Ahora, en caso de confirmarse que el inmueble objeto de usucapión no reúne los requisitos para ser calificado como vivienda de interés social, deberá determinarse si el juez debió aplicar el principio procesal "*iura novit curia*" y, por tanto, interpretar la demanda y declarar la prescripción adquisitiva que resultare acreditada bajo los regímenes generales?

TESIS: (...) La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión constituye un modo de adquirir el referido derecho real sobre bienes corporales ajenos, muebles o inmuebles, que estén en el comercio. Puede ser ordinaria o extraordinaria. (...) Así, para que el juez declare la prescripción adquisitiva del derecho real de dominio sobre un bien, se debe verificar la concurrencia de los siguientes requisitos: (i) El ejercicio de la posesión material sobre el bien por parte del demandante, que implica la coexistencia de dos elementos esenciales: *animus* y *corpus* (artículo 762 del Código Civil). (...) (ii) El transcurso de tiempo que para cada caso establezca el legislador. (iii) Que el bien litigioso sea susceptible de usucapión, y de él se haga la debida individualización. Tratándose de inmuebles caracterizados como "vivienda de interés social", el legislador, para garantizar el acceso a la vivienda de las personas menos favorecidas, ha previsto un término especial para la prescripción adquisitiva que, en el caso de la extraordinaria, es de cinco (5) años (artículo 51 inciso 3 de la Ley 9 de 1989). Asimismo, previó que el trámite sería el Abreviado (artículo 942, numeral 1. Ley 388 de 1997)(...) De otro lado, el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, vigente para el momento de la interposición de la demanda (06 de octubre de 2011), dispone que "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 legales mensuales vigentes (135 smmlv)". El parágrafo 2 del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, dispone que "El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación".(...) De la normativa transcrita se desprende que la prescripción adquisitiva de vivienda de interés social solo resulta posible cuando el bien pretendido en usucapión se encuentre dentro del límite de la cuantía

establecida en la ley y constituya el espacio en el cual el reclamante sustente sus funciones básicas de vivienda y satisfaga las necesidades de habitación.(...) En (...) decisión (Sentencia de 29 de septiembre de 2010), la Corte expuso: “(...)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.(...)”(...) se precisa que el reparo dirigido a cuestionar la valoración del dictamen pericial practicado para determinar el avalúo del inmueble objeto de usucapión y calificar el bien como de interés social, es inane para modificar lo decidido en la primera instancia, ya que la parte apelante no elevó ningún reparo frente a la decisión del juez en cuanto a la destinación del inmueble, pese a que la concurrencia de los dos aspectos es necesaria para la prosperidad de la pretensión de prescripción adquisitiva de la vivienda de interés social.(...) la parte apelante únicamente reprochó la valoración del dictamen que determinó el precio del inmueble por encima de los 135 smmv, lo cual resulta insuficiente para derruir la decisión de primer grado.(...) A propósito, el juez determinó que el inmueble objeto de litigio estaba siendo destinado para la renta y así quedó acreditado desde el libelo inicial(...)En consecuencia, en el proceso quedó acreditado que el inmueble objeto de usucapión está destinado parcialmente para el arriendo del primer piso y ciertas habitaciones de la edificación, y ello de por sí, descarta la finalidad de las mencionadas leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, que persiguen desarrollar la garantía del derecho a la vivienda digna de la población menos favorecida del país, sin que este aspecto haya sido objeto de reproche por medio del recurso de apelación.(...) el Tribunal advierte que, si bien la parte demandante reprocha que el juez no haya aplicado el principio “lura novit curia”, que le permitía, de manera general, sin variar los hechos de la demanda, determinar el derecho o normas aplicables a la controversia, sin consideración a las normas invocadas por las partes⁷, lo cierto es que dicho postulado encuentra un límite en el derecho de contradicción, que en este caso impedía que el juez acudiera a estudiar lo pretendido bajo el régimen general de la prescripción adquisitiva, ya que esta se regía por una senda procesal diferente a la aplicable en los casos de la pertenencia de vivienda de interés social. En efecto, la parte demandante, que al interponer la demanda pretendía aprovecharse del corto plazo de 5 años previsto para adquirir el bien por la vía de la prescripción extraordinaria y del procedimiento abreviado estipulado para esa clase de juicios, no puede ahora pretender el estudio de la pretensión bajo el régimen general de la prescripción adquisitiva, que para ese momento (2011) se tramitaba por el procedimiento ordinario -que implicaba términos más amplios-, pues ello iría en desmedro del debido proceso y del derecho de contradicción de la contraparte, conforme lo dispone el numeral 5 del artículo 42 del Código General del Proceso, al señalar que el juez, en el deber de interpretar la demanda “debe respetar el derecho de contradicción y el principio de congruencia”.

MP: MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

FECHA: 19/03/2026

PROVIDENCIA: SENTENCIA

ACLARACIÓN DE VOTO: NATTAN NISIMBLAT MURILLO



Medellín
"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN

Lugar y fecha	Medellín, 19 de marzo de 2026
Proceso	Abreviado
Radicado	05001310300420110071901
Demandante	María Odilia Yepes de Gómez
Demandados	Herederos de María Alcira Yepes Arango
Providencia	Sentencia 041
Tema	Prescripción adquisitiva de vivienda de interés social.
Decisión	Confirma
Ponente	Martha Cecilia Lema Villada

ANTECEDENTES

1. DEMANDA. María Odilia Yepes de Gómez presentó demanda de pertenencia de vivienda de interés social en contra de los herederos indeterminados de María Alcira Yepes Arango, con las siguientes pretensiones:

“B.1. Declarar que la señora MARÍA ODILIA YEPES DE GÓMEZ, ha venido ejerciendo posesión quieta, tranquila, pública e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, por más de 15 años, en relación con inmueble situado en la carrera 42 No 85-102 de esta ciudad, cuyos últimos titulares del derecho de dominio fue la señora María Alcira Yepes Arango.

B.2. Como consecuencia de lo anterior, declarar que la señora MARÍA ODILIA YEPES DE GÓMEZ ha adquirido el Derecho de propiedad, del inmueble antes relacionado, por vía de

Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de dominio, extinguiéndose por tanto el derecho que ostentaba y no ejercía MARÍA ALCIRA YEPES ARANGO, ni sus herederos indeterminados.

B.3. Disponer la remisión de copias del fallo del oficio de rigor al señor REGISTRADOR DE II PP DE MEDELLÍN (ZONA NORTE), con el fin de que registre el presente fallo de matrícula inmobiliaria número 001N-5004658, con el fin de que aparezca en dicho documento como nuevo titular del Derecho de dominio, a la señora MARÍA ODILIA YEPES DE GÓMEZ”.

Como fundamento de lo pretendido, el apoderado judicial de la parte demandante expuso:

a. Desde 1996, María Odilia Yepes de Gómez ostenta la posesión del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-5004658, descrito así: *“lote de terreno y la edificación en él construido ubicado en el Barrio campo Valdés de Medellín, marcado con el Nro 14 de la Manzana 85-42, que mide 6,40 metros de frente, por 24 metros de centro, o sea una cabida de 153.60 metros cuadrados y alinderado de la siguiente forma: Por el frente, con la Carrera 42°; por la derecha con propiedad del señor Manuel Salvador Quiceno; por la izquierda con propiedad de Hernando Murillo, y por el Centro con propiedad de Bianor Marín, cuya propietaria inscrita es MARÍA ALCIRA YEPES ARANGO”.*

b. Antes de que María Odilia Yepes de Gómez empezara a poseer el inmueble, este apenas era una vivienda precaria, a punto de

derrumbarse sobre las humanidades de las que en ese momento eran las ocupantes, señoras María Alcira Yepes Arango y María Concepción Pérez Toro.

c. María Alcira Yepes Arango adquirió el dominio del inmueble mediante la escritura pública 2433 de 31 de mayo de 1968 de la Notaría Quinta de Medellín.

d. María Alcira Yepes Arango permitió el acceso y la compañía de María Concepción Pérez Toro en el inmueble. Esta era su persona de confianza, ya que no había tenido descendencia, ni cónyuge o compañero permanente sobreviviente. María Concepción era la persona que en verdad ejercía posesión sobre el bien, se encargaba de hacer las mejoras necesarias para el sostenimiento de este, pagaba las cuentas de servicios públicos y suministraba la alimentación, es decir, era *“ama y señora”*. Sin la intervención de María Concepción Pérez, la construcción se hubiese venido al suelo, inclusive antes de 1988, año en el que María Alcira Yepes Arango falleció.

e. Luego, al inmueble llegó la señora María Otilia Yepes Estrada, quien sostuvo el bien y evitaba que este se abatiera sobre sí y la titular del derecho de dominio, quien era de avanzada de edad y sin medios para sostenerse económicamente. La señora María Otilia Yepes Estrada reemplazó a María Concepción Pérez Toro en el papel de encargada y responsable del sostenimiento de la casa.

f. El 14 de junio de 1996, mediante la escritura pública 979 de la Notaría Diecinueve de Medellín, María Concepción Pérez Toro le

cedió la posesión del inmueble a María Otilia Yepes Estrada. Los recursos empleados para dicha compra provinieron en gran parte del peculio personal de la actual demandante María Odilia Yepes de Gómez, quien en esa época (1996) vivía en Segovia.

g. En 1996, María Odilia Yepes de Gómez optó por fijar la residencia en Medellín y ocupó definitivamente el inmueble que hoy reclama en pertenencia, formalizando la adquisición del derecho de posesión el 04 de noviembre de 1999, mediante el otorgamiento de la escritura pública 2024 de la Notaría Diecinueve de Medellín.

h. María Odilia Yepes de Gómez construyó, gradualmente, una edificación de tres niveles sobre el lote en mención. El primer nivel (85-102) lo habita una arrendataria; el segundo nivel (85-104) lo habitan los hermanos de María Odilia; y el tercer nivel (85-104,301) lo habita esta y los hijos. Los habitantes de cada una de las unidades cuentan con autorización de la demandante.

i. Los tres niveles son independientes, tienen servicios públicos domiciliarios y permiten una ocupación digna.

j. María Odilia Yepes de Gómez lleva 15 años ejecutando los siguientes actos como señora y dueña del lote de terreno y la construcción allí levantada: *“1. Derribó gran parte la incipiente construcción allí existente, 2. Levantó nuevos muros cargaderos. 3. Vacío una plancha para levantar un segundo y tercer nivel. 4. Paga los servicios públicos domiciliarios. 4. Ejecuta los actos de sostenimiento y mantenimiento, para el que el inmueble no se deteriore y devalúe (sic). 5. Se encuentra atenta a defenderlo de*

extraños, ante actos físicos y jurídicos, que no se han presentado...

6. Demás actos propios de una persona que se reputa dueña de un bien inmueble, no reconociendo dueño ajeno”.

k. Ninguna persona ha disputado por las vías legales o de hecho el ejercicio de la posesión que María Odilia Yepes de Gómez ostenta sobre el inmueble.

2. La demanda fue admitida y allí se le impartió el trámite abreviado previsto de manera especial para los procesos de pertenencia de vivienda de interés social.

3. CONTESTACIÓN: Los herederos indeterminados de María Alcira Yepes Arango, así como las personas indeterminadas que se creyeran con derechos sobre el bien objeto de usucapión, comparecieron al proceso por medio de curador *ad litem*, quien no se opuso a las pretensiones de la demanda.

4. SENTENCIA: El Juzgado 21 Civil del Circuito de Medellín decidió:

“PRIMERO: DESESTIMAR, por las razones expuestas, la pretensión de declaración de pertenencia formulada por MARIA ODILIA YEPES DE GÓMEZ, en contra de HEREDEROS INDETERMINADOS DE MARIA ALCIRA YEPES ARANGO así como las PERSONAS INDETERMINADAS que se crean con derechos sobre el bien inmueble objeto del proceso.

SEGUNDO: No imponer condena en costas a parte actora, pero será de su cargo asumir los honorarios definitivos del

curador ad lite, los cuales se fijan de acuerdo a la labor observada en el proceso, en la suma de \$ 750.000, cifra en la cual se encuentran incluidos los gastos de curaduría”.

4.1. El funcionario judicial de primera instancia señaló que, según el dictamen pericial practicado, las características de la edificación objeto de usucapión no encajan dentro de las especificaciones de vivienda de interés social definidas por el art. 44 de la Ley 9 de 1989, modificado por el art. 91 de la Ley 388 de 1997. En efecto, según el juzgador, la experticia da cuenta de que el valor del inmueble supera los 135 smlmv (\$141 769 464) y, además, en la inspección judicial quedó establecido que el inmueble está destinado a la renta, lo cual lo hace incompatible con la caracterización de la vivienda de interés social.

Además, el juez precisó que como las mejoras edificadas sobre el lote de terreno ya estaban construidas en la época de interposición de la demanda, debía entenderse que las pretensiones recaían sobre toda la edificación y no solo sobre el lote de terreno.

4.2. Asimismo, el juez señaló que, en gracia de discusión, en el transcurso del proceso se conoció una condición que igualmente *“podría conllevar al fracaso de las pretensiones de la demanda”*, y es que el 22 de junio de 2012 el inmueble fue adjudicado en proceso de sucesión al Instituto de Bienestar Familiar, según sentencia proferida por el Juzgado adjunto al 027 Civil Municipal de Medellín, lo cual significa que el inmueble pasó a ser propiedad de una entidad pública y, por contera, es imprescriptible.

4. APELACIÓN. Inconforme con lo resuelto, la PARTE DEMANDANTE interpuso el recurso de apelación y presentó los siguientes reparos:

- El juez se equivocó en la valoración del dictamen pericial practicado para determinar el avalúo del inmueble objeto de litigio. Es que si bien en el dictamen se indicó que el valor total del inmueble era de \$141 086 021, lo cierto es que dicho valor se compone de dos ítems: el valor de la construcción y el valor del lote. El lote está avaluado en \$18 491 669, monto inferior a 135 smlmv, y en este caso se debe tener en cuenta el valor del lote ya que este es el bien que se pretende usucapir, como quiera que las mejoras o construcción no están reconocidas e inscritas en el certificado de libertad y tradición. Además, está acreditado que las mejoras fueron hechas a expensas de la demandante y algunas se hicieron con posterioridad a la presentación de la demanda, lo que significa que, entre la fecha de la presentación de la demanda y la fecha de la experticia, el valor pudo incrementar y superar los 135 smlmv.

-El juez se equivocó al señalar que el bien objeto de usucapión era imprescriptible, ya que no tuvo en cuenta que la inscripción a favor del ICBF se hizo el 13 de noviembre de 2013, fecha en que la demandante ya había cumplido con los requisitos para adquirir por prescripción, debido a que su posesión deviene de 1988, en virtud de la suma de posesiones que se encuentra probada en el expediente.

-El juez no aplicó el principio del derecho procesal “*Iura novit curia*”, ni interpretó la demanda conforme con los deberes y poderes establecidos en el artículo 42 del Código General del Proceso. Si bien la demanda tuvo como fundamento la Ley 9 de 1989, que regula la prescripción de bienes inmuebles catalogados como viviendas de interés social, lo cierto es que el juez debió aplicar el principio en mención y analizar el asunto bajo la órbita de un proceso de prescripción ordinario, ya que en el expediente se encuentran debidamente acreditados los requisitos para resolver favorablemente la pertenencia a favor de la demandante.

5. SUSTENTACIÓN EN SEGUNDA INSTANCIA.

5.1. Al sustentar el recurso de alzada, la parte demandante reiteró los argumentos expuestos al momento de presentar los reparos concretos ante el juez *a quo*, y en cuanto a la indebida valoración de los medios de prueba allegados al proceso, añadió que en la providencia únicamente se analizó el dictamen pericial.

5.2. La parte no recurrente guardó silencio al respecto.

CONSIDERACIONES

1. PROBLEMA JURÍDICO. Se contrae a responder las siguientes cuestiones:

¿La sentencia de primera instancia debe ser revocada, en tanto una debida valoración de las pruebas lleva a concluir, contrario a lo expuesto por el juez de primer grado que, en este caso sí se

acreditaron los presupuestos axiológicos de la prescripción adquisitiva de vivienda de interés social?

Ahora, en caso de confirmarse que el inmueble objeto de usucapión no reúne los requisitos para ser calificado como vivienda de interés social, deberá determinarse si ¿el juez debió aplicar el principio procesal “*Iura novit curia*” y, por tanto, interpretar la demanda y declarar la prescripción adquisitiva que resultare acreditada bajo los regímenes generales?

2. MARCO NORMATIVO DEL CASO EN CONCRETO.

2.1. La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión constituye un modo de adquirir el referido derecho real sobre bienes corporales ajenos, muebles o inmuebles, que estén en el comercio. Puede ser ordinaria o extraordinaria. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, en reiterada jurisprudencia, ha dicho:

“(...)‘la prescripción adquisitiva, llamada también usucapión, está erigida por el artículo 2518 del C.C. como un modo de ganar el dominio de las cosas corporales ajenas, muebles o inmuebles, y los demás derechos reales apropiables por tal medio, cuya consumación precisa la posesión de las cosas sobre las cuales recaen tales derechos, en la forma y durante el término requerido por el legislador’, modo de adquirir que puede asumir dos modalidades: ordinaria, fundada sobre la posesión regular durante el tiempo que la ley requiere (art. 2527 C.C.), 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 modo". (Sentencia de 29 de agosto de 2000, Exp. 6254)

2.2. Así, para que el juez declare la prescripción adquisitiva del derecho real de dominio sobre un bien, se debe verificar la concurrencia de los siguientes requisitos:

(i) El ejercicio de la posesión material sobre el bien por parte del demandante, que implica la coexistencia de dos elementos esenciales: *animus* y *corpus* (artículo 762 del Código Civil). Entendido el primero como la intención de ser o hacerse dueño, y el segundo como el poder de hecho que materialmente se ejerce sobre la cosa. La posesión debe ser pacífica, pública e ininterrumpida.

(ii) El transcurso de tiempo que para cada caso establezca el legislador.

(iii) Que el bien litigioso sea susceptible de usucapión, y de él se haga la debida individualización.

2.3. Tratándose de inmuebles caracterizados como "*vivienda de interés social*", el legislador, para garantizar el acceso a la vivienda de las personas menos favorecidas, ha previsto un término especial para la prescripción adquisitiva que, en el caso

de la extraordinaria, es de cinco (5) años (artículo 51 inciso 3 de la Ley 9 de 1989¹). Asimismo, previó que el trámite sería el Abreviado (artículo 94², numeral 1. Ley 388 de 1997³)

2.4. Ahora, la “*vivienda de interés social*” se define legalmente a partir del artículo 91 de la Ley 388 de 1997 -el cual modificó el artículo 44 de la Ley 9 de 1989-, en los siguientes términos:

“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 (...)

De otro lado, el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, vigente para el momento de la interposición de la demanda (06 de octubre de 2011), dispone que “*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*

¹ “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”.

² “1. Los procesos de pertenencia de soluciones de vivienda de interés social, que se ajusten a lo previsto en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989, se tramitarán y decidirán en proceso **abreviado**, de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Civil, en la Ley 9 de 1989 y en las disposiciones adicionales contenidas en la presente Ley”.

³ “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”

ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv)”.

El párrafo 2 del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, dispone que *“El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación”.*

Al respecto, es pertinente señalar que, la Corte Suprema de Justicia -Sala Civil- ha precisado que *“cuando el artículo 44 de la Ley 9ª de 1989 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» (subrayas y negrillas no son del texto), equivalente a los salarios mínimos legales mensuales que el mismo precepto seguidamente señaló, 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.»* (CSJ SC11641-2014, que reiteró el criterio expuesto en la sentencia SC del 12 de abril de 2004, rad. 7077 y SC del 29 de septiembre de 2010, rad. 1994-00949)⁴. En síntesis, *“ese valor debe determinarse a la “fecha” de “adquisición” del bien, como en el mismo precepto se prevé, con independencia, claro está, de si el título de “adquisición o adjudicación”, es derivativo o constitutivo del dominio. Tratándose de la prescripción, que es un modo originario de adquirir las cosas ajenas (artículos 673 y 2512 del Código Civil), lo dicho significa que la “fecha” de*

⁴ STC6588 de 2025

“adquisición” no puede ser otra que el momento en que se cumple el término de posesión material necesario para declarar la pertenencia”⁵.

2.5. De la normativa transcrita se desprende que la prescripción adquisitiva de vivienda de interés social solo resulta posible cuando el bien pretendido en usucapión se encuentre dentro del límite de la cuantía establecida en la ley y constituya el espacio en el cual el reclamante sustente sus funciones básicas de vivienda y satisfaga las necesidades de habitación. En efecto, así lo ha determinado la Corte Suprema de Justicia, al señalar que *“desde la sentencia de casación de 12 de abril de 2004, exp. 7077, la Corte señaló que la “vivienda de interés social” presenta sólo dos “exigencias mínimas”: destinación del inmueble y precio. En efecto, se dijo en dicho fallo: “En ese derrotero la Ley [9ª de 1989] se ocupó de establecer unas exigencias mínimas, que por supuesto parten primeramente de la destinación del inmueble; de allí que se advierta que debe tratarse de ‘soluciones de vivienda’ para, adicionalmente, vincular a este requisito un factor común consistente en el precio de ‘adquisición o adjudicación’ que a ellas corresponda o haya correspondido en la fecha de su adquisición, expresado en salarios mínimos legales mensuales...”⁶.*

En esa misma decisión (Sentencia de 29 de septiembre de 2010), la Corte expuso:

⁵ Corte Suprema de Justicia, sentencia de 29 de septiembre de 2010, exp. C-1100131030071994-00949-01

⁶ Sentencia de tutela de 29 de septiembre de 2010, exp. C-1100131030071994-00949-01

“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.

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 el 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’”.

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.

5.2.- En lo demás, si el Tribunal se equivocó al exigir, para la existencia de la vivienda de interés social, que ésta estuviere sujeta a un subsidio familiar o a un programa de esa naturaleza, pues la adquisición del dominio alegada como excepción por los recurrentes, por el modo de la prescripción extraordinaria, excluía ese presupuesto, el error a la postre no resultaría incidente, puesto que los requisitos relativos al precio del predio y su destinación a una solución de vivienda de interés social, que sí era necesario exigir, no fueron cumplidos”.

3. SOLUCIÓN AL CASO EN CONCRETO: La sala desde ahora advierte que a la parte apelante no le asiste razón y, por tanto, la sentencia de primera instancia debe ser confirmada, por las razones que pasa a exponer.

3.1. En primer lugar, se precisa que el reparo dirigido a cuestionar la valoración del dictamen pericial practicado para determinar el avalúo del inmueble objeto de usucapión y calificar el bien como de interés social, es inane para modificar lo decidido en la primera instancia, ya que la parte apelante no elevó ningún

reparo frente a la decisión del juez en cuanto a la destinación del inmueble, pese a que la concurrencia de los dos aspectos es necesaria para la prosperidad de la pretensión de prescripción adquisitiva de la vivienda de interés social.

Valga reiterar que, para determinar si un inmueble es o no de interés social, se debe atender al valor que tiene al momento de la adquisición (igual o inferior a 135 smlmv) y a que se trate de una solución de vivienda. En este caso, el juez de primer grado negó lo pretendido, en síntesis, bajo el argumento de que en el proceso quedó acreditado que el inmueble objeto de litigio no correspondía a una vivienda de interés social, ya que el inmueble tenía un valor superior a los 135 smlmv y, además, no se trataba de una solución de vivienda, en tanto el bien también estaba destinado para la renta. No obstante, la parte apelante únicamente reprochó la valoración del dictamen que determinó el precio del inmueble por encima de los 135 smlmv, lo cual resulta insuficiente para derruir la decisión de primer grado.

A propósito, el juez determinó que el inmueble objeto de litigio estaba siendo destinado para la renta y así quedó acreditado desde el libelo inicial, en el que la parte demandante informó que *“construyó paulatinamente tres niveles, con su propio peculio que ostentan las siguientes nomenclaturas y ocupantes: (...) 85-102, primer nivel, **habitado por una inquilina quien le cancela el canon a la demandante** (...) 85-104, segundo nivel, habitan los hermanos de la accionante (...) 85-104,301, tercer nivel, habitado por la demandante y sus hijos”* (p. 10, cuaderno 01). Asimismo, en la inspección judicial se anotó: *“dejando claro que se trata de una construcción de 3 pisos y una terraza donde hay una*

construcción prefabricada. **El primer piso está arrendado, así como la casa prefabricada instalada en la terraza del tercer piso.** En el segundo piso viven dos hermanos de la demandante, quienes si bien manifiestan que no le brindan contraprestación alguna a su hermana por dejarlos vivir allí, **ellos arriendan las habitaciones de esa unidad habitacional** y con ello dicen que pagan servicios y se procuran su manutención” (p. 19, cuaderno 02) (Resalto de la sala).

En consecuencia, en el proceso quedó acreditado que el inmueble objeto de usucapión está destinado parcialmente para el arriendo del primer piso y ciertas habitaciones de la edificación, y ello de por sí, descarta la finalidad de las mencionadas leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, que persiguen desarrollar la garantía del derecho a la vivienda digna de la población menos favorecida del país, sin que este aspecto haya sido objeto de reproche por medio del recurso de apelación.

3.2. En segundo lugar, el Tribunal advierte que, si bien la parte demandante reprocha que el juez no haya aplicado el principio “*Iura novit curia*”, que le permitía, de manera general, sin variar los hechos de la demanda, determinar el derecho o normas aplicables a la controversia, sin consideración a las normas invocadas por las partes⁷, lo cierto es que dicho postulado encuentra un límite en el derecho de contradicción, que en este caso impedía que el juez acudiera a estudiar lo pretendido bajo el régimen general de la prescripción adquisitiva, ya que esta se

⁷ Corte Suprema de Justicia, STC14020 de 2022.

regía por una senda procesal diferente a la aplicable en los casos de la pertenencia de vivienda de interés social.

En efecto, la parte demandante, que al interponer la demanda pretendía aprovecharse del corto plazo de 5 años previsto para adquirir el bien por la vía de la prescripción extraordinaria y del procedimiento abreviado estipulado para esa clase de juicios, no puede ahora pretender el estudio de la pretensión bajo el régimen general de la prescripción adquisitiva, que para ese momento (2011) se tramitaba por el procedimiento ordinario -que implicaba términos más amplios-, pues ello iría en desmedro del debido proceso y del derecho de contradicción de la contraparte, conforme lo dispone el numeral 5 del artículo 42 del Código General del Proceso, al señalar que el juez, en el deber de interpretar la demanda *“debe respetar el derecho de contradicción y el principio de congruencia”*.

Y es que no se puede desconocer, como lo ha expuesto la Corte Suprema de Justicia, que *“la jurisprudencia constitucional ha destacado la función social de los procesos de declaración de pertenencia respecto de viviendas de interés social, pues, con ellos se posibilita que personas de escasos o bajos recursos accedan de una forma más expedita que la ordinaria, al derecho de dominio, al punto que el trámite que se consagra es el abreviado y el término para usucapir es apenas de cinco años”*.⁸ (Subrayas de la sala)

3.3. En este orden, la sala concluye que lo expuesto es suficiente para derruir los argumentos de la parte apelante y confirmar la

⁸ Sentencia de tutela de 11 de septiembre de 2012. Exp. 1100102030002012-01905-00

decisión de primer grado, sin que se requiera abordar los demás reparos expuestos en la alzada.

4. Sin costas en esta instancia, porque no se causaron (núm. 8, artículo 365 del Código General del Proceso).

DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala Tercera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 28 de septiembre de 2023 por el Juzgado 021 Civil del Circuito de Medellín.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los magistrados,

MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

(Aclaración de voto)

NATTAN NISIMBLAT MURILLO

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

Firmado Por:

Martha Cecilia Lema Villada

Magistrada

Sala 011 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Nattan Nisimblat Murillo

Magistrado

Sala 010 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Martha Cecilia Ospina Patiño

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 007 Civil

Tribunal Superior De 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:

***172be7e333f10c986eda29a26c904a7c432a29a96944b95f
eb1c7b365825623e***

Documento generado en 19/03/2026 11:44:43 PM

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

Concepción Pérez Toro, los cinco años de que trata el art. 51 de la Ley 9 de 1989 se cumplirían el 2 de enero de 1995.

4. Para esa fecha, el valor de la vivienda de interés social dependía de la población que reportara el censo vigente del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, conforme a lo previsto en el art. 3 de la Ley 2 de 1991, en el caso de Medellín según el censo de 1993 tenía más de 500.000 habitantes;² el valor de la vivienda de interés social era de 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) para 1995, esto es \$16.056.022 teniendo en cuenta que, según el Decreto 2872 de 1994 de Presidencia de la República, el salario mínimo legal diario estaba en \$3964,45 y el mensual en \$118.933,50.³

5. Si en cambio se toma como hito la Escritura Pública 979 de 14 de junio de 1996 de la Notaría Diecinueve del Círculo de Medellín,⁴ los cinco años de que trata el art. 51 de la Ley 9 de 1989 se cumplirían el 15 de junio de 2001, y se aplicaría la misma tesis anterior, 135 SMLMV.

6. Si bien el art. 91 de la Ley 388 de 1997, estableció que el valor de la vivienda de interés social se iría modificando en cada Plan Nacional de Desarrollo, la norma que aprobaba ese instrumento de planeación para el período 1999 – 2002, Ley 508 de 1999, no reguló la materia y además fue declarada inexecutable por la Corte Constitucional en sentencia C – 557 de 2000.

2 Indicador económico corroborado conforme a lo previsto en el art. 177 del C.G.P. en la página web del Departamento Administrativo Nacional de Estadística en el enlace: www.dane.gov.co/files/investigaciones/poblacion/poblacion_vivienda/poblacion_colombiana.XLS. Documento electrónico consultado el 16 de marzo de 2026.

3 Norma jurídica verificada conforme a lo previsto en el art. 177 del C.G.P. en la página web del Departamento Administrativo de la Presidencia de la República en el enlace: http://historico.presidencia.gov.co/prensa_new/decretoslinea/1994/diciembre/28/dec2872281994.pdf. Documento electrónico consultado el 16 de marzo de 2026.

4 EJE, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 01, páginas 21 – 23.

7. Luego, según el Decreto 2579 de 2000 de Presidencia de la República,⁵ el SMLMV equivalía a \$286.000, por lo que el valor de la vivienda de interés social para Medellín sería de \$38.610.000.

8. Finalmente, si se estima que los actos de posesión de la demandante iniciaron desde la Escritura Pública 2024 de 4 de noviembre de 1999 de la Notaría 19 del Círculo de Medellín,⁶ los cinco años de que trata el art. 51 de la Ley 9 de 1989 se cumplirían el 5 de noviembre de 2004, y aunque deberían tomarse en cuenta los mismos 135 SMLMV, este valor estaría soportado en el art. 104 de la Ley 812 de 2003, que finalmente aplicó lo previsto en el art. 91 de la Ley 388 de 1997.

9. En ese momento del tiempo, un SMLMV equivalía a \$358.000, por ende, el monto de la vivienda de interés social estaba en \$48.330.000.

10. En la actualidad, en la ciudad de Medellín la cuantía para considerar un predio de interés social se encuentra en 150 SMLMV, según lo previsto en el art. 293 de la Ley 2294 de 2023, según la reglamentación hecha en el art. 2.1.9.1. del Decreto 1077 de 2015, único reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, conforme a la modificación hecha en el Decreto 584 de 28 de mayo de 2025.

11. Lo anterior implica que el reparo tenía vocación de prosperidad, en el sentido de que el peritaje practicado en el

5 Norma jurídica verificada conforme a lo previsto en el art. 177 del C.G.P. en la página web del Departamento Administrativo de la Presidencia de la República en el enlace: http://historico.presidencia.gov.co/prensa_new/decretoslinea/2000/diciembre/13/dec2579132000.pdf. Documento electrónico consultado el 16 de marzo de 2026.

6 EJE, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 01, páginas 21 – 23.

proceso y que tasó el valor del bien para el año 2017 no era un instrumento idóneo para el objeto que fue usado.

12. Pese a lo anterior, se considera que por orden metodológico debe primero revisarse el cumplimiento de los requisitos tradicionales de la pertenencia mencionados en la sentencia aprobada, reseñando que, además de verificar que sea posible usucapir el inmueble, se debe analizar si este es una solución de vivienda para la persona, y al final, una vez se sepa el momento en que se cumplieron los cinco años regulados en el art. 51 de la Ley 9 de 1989, ahí sí se revisa si para la fecha en que se adquirió el derecho a pedir la usucapición el valor del predio le permitía beneficiarse del plazo especial de la vivienda de interés social.

13. Siendo esta la razón por la que comparto enteramente el sentido de la ponencia, pues María Odilia Yepes de Gómez omitió discutir la calidad de bien con ánimo de lucro, no sólo destinado a la subsistencia, que el juzgado le dio al predio en litigio, la cual ha dicho la jurisprudencia impide acceder al término especial del art. 51 de la Ley 9 de 1989. Es decir, si el predio fallaba en la condición de ser solución de vivienda y subsistencia, resultaba inútil entrar a verificar si el avalúo del bien era inferior o superior a los topes legales según el momento del tiempo en que se haya adquirido el derecho a usucapir.

14. De otra parte, en el expediente aparece que, pese a haberse admitido la demanda por el trámite ordinario en auto de 24 de febrero de 2012,⁷ luego en providencia de 24 de julio de 2012 se modificó al proceso abreviado por considerar que no se trataba de una pertenencia normal, sino una para adquirir una vivienda

⁷ EJE, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 01, páginas 30 – 31.

de interés social,⁸ esta última decisión no fue objeto de recurso u objeción alguna por parte de María Odilia Yepes de Gómez durante el proceso, por lo que no es dable transformar su pretensión a la de una pertenencia regular después de emitida sentencia, cuando a todos los intervinientes del juicio se les creó la confianza legítima frente al trámite y alcance de las pretensiones de la demandante.

15. En los anteriores términos, y reiterando mi absoluto respeto a las decisiones tomadas por esta colegiatura, sustento mi divergencia de criterios con algunos de los temas revisados en este caso específico, y reitero mi acuerdo con el sentido y la determinación tomada.

Un atento y muy respetuoso saludo.

NATTAN NISIMBLAT MURILLO
Magistrado

Firmado Por:

Nattan Nisimblat Murillo
Magistrado
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De 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: **ca2284cc2a6632f2eadeb7f7ac7b92db6285dd481a99e11f74990f1a063e6b41**
Documento generado en 20/03/2026 08:10:05 AM

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