RAMA JUDICIAL

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO
PALACIO DE JUSTICIA / CARRERA. 10 No 12-15
TELEFAX 8980800- EXT 4142
J008cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Santiago de Cali, dieciséis (16) de abril de dos mil veinticuatro (2.024)

SENTENCIA No.045

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Decidir la instancia mediante sentencia dentro del proceso verbal de prescripción adquisitiva de dominio adelantado por el señor ANDRES PITO BUSTAMANTE contra SATURIA SANCHEZ SEGURA y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

II.- ANTECEDENTES

Indica el apoderado judicial de la parte actora que la señora Saturia Sánchez Segura (Q.E.P.D.), acogió y cuido desde muy niño al señor Andrés Pito Bustamante, brindándole cariño, protección y lo presentaba ante mucha gente como su hijo, es así, que, en el año 1988, como lo demuestra con la anotación No.4 del folio de matrícula inmobiliaria 370-271542, donde mediante escritura pública de compraventa No.4908 del día 6 de marzo de 1988 de la Notaria 2ª del Círculo de Cali, compraron dicho inmueble.

Posteriormente, en el año 1994, vendió sus derechos reales del 50% a la señora SATURIA SANCHEZ SEGURA, mediante escritura pública No.2194 del día 13 de Julio de 1994 en la Notaria 14 del Círculo de Cali, anotación 5 del certificado de tradición.

La señora Saturia Sánchez Segura fallece el día 12 de diciembre de 2009, como se demuestra con el certificado de defunción No.06774798 de la Notaria 9ª del Círculo de Cali. En el año 2010 buscó una asesoría con respeto al inmueble, con tan mala fortuna que la asesoría recibida y aceptada por su parte, le trajo problemas jurídicos y se anuló

la escritura pública de compraventa No.1408 del día 2 de agosto de 2010 realizada en la Notaria Única de Yumbo (V), por el delito de Fraude Procesal.

Alude que ha tenido la posesión del inmueble y que está reconocido por los vecinos del sector, como "hijo" de crianza de la señora Saturia, que el inmueble desde la fecha de su fallecimiento ha estado bajo su dominio, pagando todos los impuestos municipales y recibiendo los cánones de arrendamiento correspondientes, como lo demostró en el trascurso del proceso.

III. ACTUACION PROCESAL

1. Radicada la demanda el 26 de octubre de 2021, la misma fue admitida mediante auto del 01 de diciembre del mismo año. Dentro del mismo auto el Juzgado ordena correr traslado a las partes por el termino de veinte (20) días, la inscripción de la demanda, fijar y publicar edictos emplazatorios de conformidad con los lineamientos del Artículo 375 del C.G.P.

2. Surtidas las comunicaciones de que trata el Art. 375 del C.G.P. a las distintas entidades administrativas señaladas en el auto admisorio de la demanda, luego de enviar las comunicaciones, fue Inscrita la demanda por parte de la ORIP de Cali según consta en el PDF 26 del expediente digital.

Posteriormente, sin objeción alguna de ésta se procedió continuar con el trámite señalado.

3.- Después de surtido el emplazamiento conforme lo previsto en el artículo 108 del C.G.P. así como la inclusión del proceso en el registro Nacional de Personas emplazadas sin que hubieren comparecido las Personas Inciertas e Indeterminadas, por sí solos o mediante apoderado a notificarse del auto admisorio de la demanda, se les designó curador ad-litem, posesionándose y notificándose al Dr. Yani David Quintero Chaverra, el día 23 de marzo de 2023, quien no contestó la demanda.

4.- Mediante auto de fecha 17 de agosto de 2023, procede el Despacho a convocar a las partes a audiencia inicial y de instrucción, así como la Inspección Judicial al predio objeto de usucapión, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 9° del Art. 375, en concordancia con los Arts. 372 y 373 del C.G.P.

5.- El 05 de diciembre se agotan las previsiones de la inspección judicial conforme al artículo 372.
6.- Clausurado el debate probatorio, el Despacho corrió traslado a las partes para que presentaron sus alegatos de conclusión, luego de lo cual, resolvió dar el sentido del fallo favorable a las pretensiones de la demanda.

IV. COMPETENCIA Y SANEAMIENTO:

Se encuentra que este juzgado es el competente para conocer de la presente demanda de declaración de pertenencia tanto por la naturaleza del proceso, por su cuantía, como por el factor territorial dado que los inmuebles objeto de usucapión están ubicados en esta municipalidad. De otra parte, se destaca que se encuentra agotado todo el trámite procesal previsto en el Código General del Proceso, en lo concerniente a la primera instancia, y siendo competente este Juzgado, se debe proceder, en consecuencia, a proferir el fallo de mérito, en el presente asunto, al no observar causal de nulidad alguna que lo pueda afectar.

V. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1.-PRESUPUESTOS PROCESALES.

Examinado el trámite que se ha surtido al proceso, se deduce que se han cumplidos cabalmente los presupuestos procesales, tal como se explica a continuación:

a). Demanda en forma: La demanda con la que se dio inicio al presente tramite cumple con los requisitos formales de carácter general y especial previstos en los artículos 82, 87 y 375 del CGP.

b). Capacidad para ser parte y para comparecer al proceso: Tanto la parte demandante como la demandada, tenían capacidad para ser parte por ser sujetos de derechos y obligaciones, y de comparecer al proceso, al tratarse de personas mayores de edad, en pleno uso de sus capacidades; así mismo los demandantes demostraron su legitimidad para promover la acción de pertenencia y se integró debidamente el contradictorio, demandando a Saturia Sánchez Segura (Q.E.P.D) y Personas Inciertas E Indeterminadas.

c). Competencia: Este Despacho es competente para conocer y decidir el presente asunto, por el factor territorial – en razón de la ubicación de los inmuebles- y por el

factor objetivo en razón de la cuantía, de conformidad con los Artículos 28 y 17 del C.G.P.

2.- LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

Introduciéndonos a la cuestión sustancial que se debate, debe decirse que la prescripción es un modo de adquirir el dominio de las cosas, según las voces del art. 673 del C. Civil; también de extinguir las acciones o derechos ajenos.

La prescripción como es bien sabido *"es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido tales acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales."* (Artículo 2512 del C. Civil).

Por su parte el Artículo 2527 ibídem consagra que la usucapión adquisitiva es ordinaria o extraordinaria.

La pretensión principal que aquí en este proceso se invoca es la prescripción extraordinaria adquisitiva de domino y para lo cual se necesita un tiempo de posesión que debe ser de diez (10) años tal y como lo establece el artículo 5º de la Ley 791 de 2002, que reformó el artículo 2536 del Código Civil Colombiano.

REQUISITOS PARA LA PROCEDENCIA DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

Según el art. 2512 del C.C, así como de lo reglado en el art. 2518 de la misma codificación sustantiva, se colige, que la prescripción cumple dos funciones en la vida jurídica. Por ella se adquieren las cosas muebles o inmuebles mediante su posesión durante determinado tiempo y por ella también se extingue el derecho a las mismas por el no ejercicio de éste y el abandono de las acciones legales para protegerlo. La primera se denomina prescripción adquisitiva de dominio y la segunda prescripción extintiva.

También se da por establecido que la denominada prescripción en su modalidad adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria, siendo esta última la invocada por el actor y por tanto la que aquí concierne, la que requiere para su configuración de los siguientes requisitos:

a) Posesión material en el demandante sobre el bien pretendido

b) Que la cosa haya sido poseída durante el tiempo exigido por ley.
c) Que la posesión se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida.
d) Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por usucapión.

i) La posesión material. A voces del artículo 762 del art. 762 del C. Civil, consiste en "*…la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa para sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo. -"*

La jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia se ha ocupado de determinar el alcance de estos elementos, y en este sentido ha resaltado:

> "*Los elementos configurativos de la posesión, esto es, el animus y el corpus, significando aquel, elemento subjetivo, la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien, desconociendo dominio ajeno; y el segundo, material o externo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros parecidos".*
>
> *De hecho, el elemento que diferencia la tenencia de la posesión es el animus, pues en aquella quien detenta la cosa no tiene ánimo de señor y dueño, y por el contrario reconoce dominio ajeno, mientras que la posesión requiere de los dos elementos, tanto la aprensión física del bien como la intención de tenerla como dueño.*

Frente al ÁNIMUS señaló el profesor FERNANDO CANOSA TORRADO que:

> "*Es el elemento subjetivo o síquico de la posesión, el cual debe existir en la persona que detenta la cosa; si dirige su voluntad a fin de tenerla para él, sin reconocer dominio ajeno, pues si así no fuera, sería únicamente un mero tenedor o poseedor a nombre de otro. Si falta el elemento subjetivo o voluntariedad de señorío sobre la cosa, no existe el elemento ánimus; y de dicha relación de tenencia no podrá surgir nunca el derecho de propiedad.* [1]

[1] CANOSA TORRADO Fernando, Teoría y Práctica del Proceso de Pertenencia. Ediciones Doctrina y Ley. 2009. Página 165.

Sin embargo, como se ha advertido no basta con demostrar la mera intención o voluntad de ser poseedor, es decir, el *ánimus domini o ánimus recibi habendi*, sino además el elemento físico denominado corpus.

Sobre este elemento el tratadista antes citado en la misma obra refirió:

> *"Es el elemento material o físico de la posesión, el cual no debe confundirse con la cosa misma, ya que ésta puede existir sin que sea poseída, sino como relación de hecho entre ella y su detentador, demostrativa de la posesión*"

Es decir, el corpus, está constituido por aquellos actos materiales, que ejecuta el poseedor, como su explotación económica y las mejoras efectuadas al mismo, tales como los que se encuentran señalados a modo de ejemplo en el Artículo 981 del Código Civil, esto es, corte de maderas, construcción de edificios, cerramientos, cultivos, plantaciones y otros de igual significación.

ii). Que la cosa haya sido poseída durante el tiempo exigido por ley.

Se determina atendiendo a la clase de prescripción adquisitiva demandada y del régimen jurídico aplicable, sea éste el previsto en la Ley 50 de 1936 o el de la Ley 791 de 2002 el legislador fija un tiempo determinado para usucapir, siendo en el primer régimen la prescripción ordinaria o extraordinaria de 10 o 20 años respectivamente; y en el segundo de 5 o 10 años.

iii). Que la posesión se ejerza de manera pública, pacifica e ininterrumpida.

Lo que significa que se pueda demostrar la aprehensión física de la cosa, su uso y explotación económica, de manera directa y exclusiva por el demandante, de esta forma, se excluye el favorecimiento de los actos de posesión clandestinos, o de quienes entran a ejercerla con violencia o usurpación, y finalmente la continuidad en su ejercicio, para efectos de contabilizar el tiempo exigido por la ley para la prescripción adquisitiva.

iv). Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por usucapión, por encontrarse en el comercio y ser de propiedad de un particular.

La figura de la Usucapión o prescripción adquisitiva resulta del transcurso del tiempo, dando origen a la propiedad y a sus desmembraciones, por una posesión continuada de la cosa, excluyéndose en este caso los baldíos.

En ese orden de ideas, puede obtenerse por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles; pero, solo de aquellos que están en el comercio y se han poseído de acuerdo con la ley, siempre que sean prescriptibles, es decir, que se trate de bienes privados. Por consiguiente, los bienes de uso público (Art. 2519), esto es, aquellos cuyo dominio pertenecen a la Republica, los bienes baldíos, y en fin aquellos que pertenezcan a todos los habitantes del territorio, ejemplo, las calles, plazas, puentes, y caminos. (Art. 674) son imprescriptibles.

Se sigue de lo anterior, que en orden a definir qué bienes son susceptibles de prescripción, está claro que solo aquellos que sean de propiedad privada pueden ser adquiridos por la vía mencionada, en tanto que, se prueba que un bien es privado existiendo certificado de libertad y tradición en el que figuren inscritas cadenas traslaticias de dominio.

VI. CASO CONCRETO

Descendiendo al caso concreto, tenemos que el demandante afirma haber poseído el inmueble objeto del proceso por más de diez (10) años, sin que otra persona justifique tener mejor derecho, ejerciendo su posesión de manera quieta, pacifica e ininterrumpida, afirmación que se apoya probatoriamente con los testimonios vertidos en esta audiencia por **María Nelly Piedrahita**, quien manifestó al despacho lo siguiente:

Dice la testigo que antes de que la Familia Pito llegara al sector y específicamente a la casa donde viven actualmente, ella con su esposo ya vivían en el barrio, menciona que una vez fallecidos los padres del señor Andrés, él se hizo cargo de la casa, realizándole todas las adecuaciones de la casa, para convertirlas en alquiler las habitaciones, indica que tanto ella como sus vecinos reconocen al señor Andrés Pito Bustamante como propietario del bien inmueble objeto de la demanda, pues manifiesta que lo que lleva viviendo en el barrio, (50 años) no ha visto que nadie le reclame derechos sobre el predio.

Aunado al interrogatorio de la señora **Yenny Méndez Escobar** quien manifestó que llegó al sector como arrendataria del local comercial denominado "*Calzado Roes de Fabrica*" arrendado por el señor Andrés Pito Bustamante y lleva ahí 23 años y por ende conoció al señor Rodolfo y la señora Saturia (esposos), manifiesta que el señor Andrés siempre estuvo pendiente de sus padres hasta el día que fallecieron.

Expresa que cuando llega a la vivienda objeto de prescripción era totalmente diferente, pues era una casa de dos plantas, con pisos diferentes y el señor Andrés ha organizado la casa, las habitaciones la ha organizado para poder alquilarlas y él le ha hecho las divisiones y demás arreglos que ha necesito el inmueble.

Expone que cancela el arriendo al señor Andrés, pero cuando estaba vivo el señor Rodolfo (padre del señor Andrés) a él se le cancelaba el alquiler, dice que el señor Andrés en ocasiones le da la plata para que le cancele los impuestos municipales de la casa y los servicios público y que a la fecha nadie le ha reclamado mejor derecho sobre la casa.

Así las cosas, estos testigos, dan cuenta que, en los últimos años, tienen conocimiento quien ha sido la persona que ostenta la posesión del bien con ánimo de señor y dueño sin reconocer dominio ajeno, encargándose de sus mejoras, mantenimiento y adecuaciones y por estar alquilados las habitaciones y dos apartamentos es quien cobra la renta para sí, sin reconocer dominio ajeno. Estas declaraciones coinciden con el interrogatorio absuelto por el demandante quien ratifica lo narrado en la demanda quien afirma ser el único y actual poseedor del inmueble por más de diez años.

Que su comportamiento ha sido público y libre de clandestinidad, siendo reconocida el demandante por toda la comunidad del sector del barrio Obrero como su verdadero dueño.

También coincide con lo observado en la diligencia de inspección judicial practicada por el despacho, donde el suscrito fue recibido por el señor Andrés Pito Bustamante, y se evidenció que en el predio existe una construcción de dos niveles con uso de local comercial en el primer piso, el cual se denomina "*Calzado Roes de Fabrica*" Alquilado a Jenny Méndez Escobar, donde funciona un taller de zapatería desde el 11 de abril de 2010 y vivienda unifamiliar tipo apartamento en el piso uno y dos, teniendo los servicios básicos necesarios de acueducto, alcantarillado y energía de EMCALI, gas natural de GASES DE OCCIDENTE, que se encuentran actualmente en operación, de propiedad de los arrendatarios.

En tal sentido y atendiendo a las pruebas recaudadas en este proceso, las cuales otorgan serios motivos de credibilidad de conformidad con las reglas de la sana crítica, se corroboró de manera inequívoca la posesión con ánimo de señor y dueño alegada sobre el inmueble objeto de esta demanda, por parte del señor Andrés Pito Bustamante, por el tiempo establecido en la ley.

Entonces, probado está en el proceso que nadie reclama mejor derecho que el Usucapiente sobre el bien objeto de Litis, por lo que estima el despacho que es procedente acceder a las pretensiones del demandante. Así entonces, analizadas, valoradas y sopesadas en conjunto las pruebas documentales allegadas con la demanda, los testimonios, el interrogatorio de parte, las decretadas y practicadas, lo constatado por el despacho en la inspección judicial, advierte este operador judicial que el demandante ha completado un tiempo suficiente para ganar el dominio del predio pretendido por vía de la prescripción extraordinaria, en cuanto a la posesión que adquirió y detentó por el espacio de tiempo que la ley exige para el éxito de sus pretensiones, es decir, por un espacio de tiempo superior a diez (10) años, de manera pacífica e ininterrumpida, tal y como lo establece artículo 5º de la Ley 791 de 2002, que reformó el artículo 2536 del Código Civil Colombiano, cumpliendo así, con los requisitos para la procedencia de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio invocada.

Se debe tener en cuenta además que dentro del proceso no obra prueba alguna que demuestre que el bien que se pretende usucapir se encuentre en zona de alto riesgo, que haga parte de reserva forestal alguna o sea un bien que pertenezca al estado o sea un bien de uso público.

Basten las anteriores consideraciones para que el JUZGADO OCTAVO CIVIL DE CIRCUITO DE CALI (VALLE), administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declárese que pertenece el dominio pleno y absoluto en favor del señor **ANDRES PITO BUSTAMANTE**, por haber adquirido mediante el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **370-271542** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (V) ubicado en la carrera 11 B No.22-21 de la actual nomenclatura urbana de esta ciudad del barrio Obrero, con un área de 138.91 M2, aproximadamente y tiene los siguientes linderos: **NORTE**: con el predio que es o fue del señor Heriberto Sánchez en 42.25 metros; **SUR:** con la carrera 11B en longitud de 5.00 metros; **ORIENTE**: con el predio de Rosa María Sanclemente en longitud de 30.20 metros y **OCCIDENTE:** con propiedad que es o fue del señor Heriberto Rodríguez en 30.20 metros, con matrícula inmobiliaria 370-271542, de la oficina de Instrumentos Públicos de Cali, predio con numero catastral No.76001010910002300280000000028 del Municipio de Cali.

SEGUNDO: **ORDENAR** la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda que reposa en anotación No.009 del 26/07/2022, comunicada mediante oficio No.264.2021-00271-00, con respecto al inmueble con matrícula inmobiliaria No. **370-271542** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (V).

TERCERO: ORDENAR la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-271542** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (V). Líbrese y remítase oficio por secretaria.

CUARTO: Cumplido lo anterior ordénese el archivo de las presentes diligencias.

NOTIFIQUESE

LEONARDO LENIS
JUEZ
76-001-31-03-008-2021-00271-00

01