

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI**

Sentencia No. 133

Cali, Julio diecinueve (19) del dos mil veintidós (2022).

PROCESO: PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO -VIS- DEMANDA
DE RECONVENCION REIVINDICATORIA – DENUNCIA DEL
PLEITO
DEMANDANTE: ROCIO YEPES GARCIA
DEMANDADO: OCTAVIO HELI RODRIGUEZ Y PERSONAS INCIERTAS E
INDETERMINADAS
RADICADO: 76001-4003-011-**2017-00211**-00

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

El Despacho acatando las previsiones normativas previstas en el inciso 3º, numeral 5º, artículo 373 del Código General del Proceso, una vez anunciado el sentido del fallo en audiencia y expuestas a las partes las razones por las cuales no se emitió dicho acto de forma oral, procede a proferir sentencia que en derecho corresponda para dirimir el contencioso verbal de prescripción adquisitiva de dominio -vis- adelantado por la demandante principal ROCIO YEPES GARCIA en contra de PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS Y OCTAVIO HELI RODRIGUEZ ARAQUE, así como la demanda reivindicatoria que, a través del trámite de reconvención, adelantó este último en contra de la actora, quien además denuncia el pleito a la señora ANA MARIA CORTES ORTIZ

II.ANTECEDENTES

2.1 DEMANDA INICIAL

En lo esencial, el compendio fáctico de la demanda inicial se sintetiza en que la señora ROCIO YEPES GARCIA aseguró que desde hace más de 16 años ha ejercido posesión pacífica ininterrumpida con ánimo de señora y dueña sobre el bien ubicado en la CALLE 2 No 94-1-22 Barrio El Jordán de Cali identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-823428 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Como fundamento de sus pedimentos señaló que en virtud del fallecimiento de su madre acaecido el 30 de junio de 1995 empezó a ejercer posesión sobre el aludido inmueble que con antelación ocupaba en compañía de la causante, quien compró la mejora al señor Santiago Zapata Bonilla, refiere la demandante que es quien se hace cargo del inmueble, cancelando servicios públicos, valorización y catastro, aunado a ello, que conserva el predio de manera pública, pacífica e ininterrumpida. En tal virtud acude a que por vía judicial se hagan las declaraciones propias de esta clase de procesos como son que, por haber

adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se reconozca a la demandante como titular del derecho real de dominio sobre el inmueble relacionado anteriormente; consecuentemente, se ordene el registro de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Posteriormente, el apoderado judicial de la parte actora, solicita REFORMA de la demanda, pues refiere que como se trata de una vivienda de interés social, le es aplicable la Ley 9 de 1989 modificada por la Ley 388 de 1997, reitera los actos de posesión de su prohijada solicitando acceder a la pretensión de usucapión.

2.2 CONTESTACION DE LA DEMANDA INICIAL

Enterado de la demanda, OCTAVIO HELI RODRIGUEZ ARAQUE, constituyó representación judicial a través de la cual se opone a la prosperidad de las pretensiones, pues aseguran que, la demandante ROCIO YEPES GARCIA, no ostenta la calidad de poseedora y por el contrario ha sido arrendataria, aunado a ello, sostiene que el tiempo del cual pretende valerse la demandante no se cumple pues para el año 2004 el Juez Once Civil del Circuito de Cali, profiere sentencia declarando dueña del predio a la señora ANA MARIA CORTES ORTIZ, quien acreditó en dicho trámite ser la poseedora del inmueble objeto de la litis, desconociendo para dicha data la ubicación de la señora Yepes García.

Con base en lo anterior propuso las excepciones “inexistencia de la posesión alegada, los propietarios del inmueble han mantenido incólume la posesión y la propiedad del predio, no cumple la demandante los requisitos de Ley y la innominada.

Por su parte, la curadora ad-litem quien representa a las personas inciertas e indeterminadas dentro del presente trámite, en el término oportuno se pronunció frente a los hechos, pero no formuló medio exceptivo alguno.

2.3 DEMANDA DE RECONVENCIÓN

El señor OCTAVIO HELI RODRIGUEZ ARAQUE, por intermedio de su apoderada judicial formuló dentro del término, demanda de reconvención reivindicatoria de dominio en contra de la señora ROCIO YEPES GARCIA para que se declare que pertenece el dominio pleno y absoluto del inmueble al señor OCTAVIO HELI RODRIGUEZ ARAQUE y, en consecuencia, se ordene su restitución. Asimismo, que se declare que por el actuar de mala fe de la demandante inicial, no es acreedora al reconocimiento de mejoras útiles si las hubiere. En este trámite refiere el señor RODRIGUEZ ARAQUE que quien le vende el predio objeto de usucapión señora ANA MARIA CORTES siempre le ha manifestado que la demandada ocupa el inmueble en calidad de arrendataria y que al momento de su entrega así se la

presentó, realiza un recuento de como fue adquirido el predio por parte de quien le vende y que en virtud de ello y ante sentencia judicial del año 2004 no puede atenderse posesión anterior.

2.4 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Surtido el término de traslado de la demanda de reconvención, la ROCIO YEPES GARCIA a través de su mandatario judicial se pronunció sobre los hechos y pretensiones aduciendo, en síntesis, que no ha reconocido propiedad alguna, que el Juez del Circuito ante una indebida valoración probatoria conculcó el derecho a la señora Yepes, que la inspección judicial surtida en trámite anterior da cuenta que una parte del predio no era de posesión de la señora ANA MARIA CORTES ORTIZ y que ello fue obviado por el Juzgado, considera que debió hacerse parte en ese trámite, pero que no tuvo conocimiento del mismo. Sostiene que el proceso de pertenencia que cursó en el Juzgado Once del Circuito de Cali, se adquirió el predio por tratarse de un bien de interés social con acreditar solo cinco años, arguye que el reivindicante, nunca ha reclamado la posesión de la demandante y que tan solo con ocasión a la acción de pertenencia formula su pretensión de recuperarla, aunado a ello, sostiene que el demandante en este trámite no conoce ni ha ingresado el inmueble nunca. Por ello, solicita denegar la acción reivindicatoria incoada.

2.5 DENUNCIA DEL PLEITO POR EVICCIÓN

El señor OCTAVIO HELI RODRIGUEZ ARAQUE a través de su apoderada judicial formula DENUNCIA DEL PLEITO POR EVICCIÓN con fundamento en el negocio jurídico celebrado con la señora ANA MARIA CORTES ORTIZ, refiere que aunque en la escritura pública de venta se indica que la vendedora hace entrega material del inmueble al comprador, la misma fue simbólica y que le manifestó que la señora ROCIO YEPES GARCIA lo ocupaba en calidad de arrendataria y que en lo sucesivo siguiera entendiéndose con ella, para efecto de los pagos de los cánones de arrendamiento, a partir de ello, sostiene que la señora Cortes Ortiz está en obligación de amparar al comprador pues las pretensiones de la demandante corresponden a hechos o circunstancias anteriores a la venta y que si las llegare a prosperar la pertenencia, se ordene al a señora Cortes a restituir el precio de la compraventa a ella pagado debidamente indexada.

La señora ANA MARIA CORTES ORTIZ, refiere que la pretensión del señor Rodríguez debe ser desestimada pues aquel recibió a satisfacción el predio sin reclamación alguna.

En la audiencia inicial se evacuaron las etapas pertinentes y los apoderados presentaron sus alegaciones finales, emitiéndose el sentido del fallo.

Se procede a resolver, previa las siguientes

III. CONSIDERACIONES

1.- Se encuentran observados los presupuestos jurídico-procesales para la correcta conformación del litigio, esto es, demanda en forma, capacidad de las partes para obligarse y comparecer al proceso y competencia del juzgador para resolver de fondo la cuestión debatida, además, no se advierten causales de nulidad que puedan afectar la validez de lo actuado.

2. En cuanto atañe al presupuesto material de la pretensión de la legitimación en la causa tanto activa como pasiva en este evento no acusa ninguna deficiencia como quiera que al proceso principal de pertenencia, concurre como demandante la señora ROCIO YEPES GARCIA, quien aduce ser poseedora, y como demandado el señor OCTAVIO HELI RODRIGUEZ ARAQUE titular de dominio, así como las personas inciertas e indeterminadas que se creen con mejor derecho

3. Son dos los problemas jurídicos que abordará este Despacho, el primero de ellos, relacionado con la demanda principal de pertenencia, estriba en determinar si en la señora ROCIO YEPES GARCIA concurren y están fielmente acreditados o no los elementos necesarios para adquirir por el modo de la prescripción extraordinaria de dominio el bien raíz ubicado en la Calle 2 No 94-1-22 Barrio El Jordán de Cali identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-823428 de la ORIP-Cali, o si por el contrario los hechos puestos en conocimiento del Despacho en la contestación tienen la virtud de impedir la prosperidad de las pretensiones.

A la par, se resolverá si le asiste o no razón al demandante en reconvención OCTAVIO HELI RODRIGUEZ ARAQUE para reivindicar en su favor el inmueble distinguido en líneas precedentes.

IV PROBLEMA JURIDICO

Tal y como se estableció en la fijación del litigio corresponde al juzgado establecer si, en el presente caso, se cumplen los supuestos necesarios para la procedencia de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio o si esa pretensión ha sido enervada por la reivindicación alegada por la parte demandada.

Para resolver el anterior problema jurídico, el despacho abordará los siguientes temas: i) De la prescripción adquisitiva de dominio, ii) De la acción reivindicatoria, iii) La interversión del título de heredero a poseedor y iv) El caso concreto.

1. DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

La prescripción contempla dos especies: adquisitiva y extintiva. La primera tiene su campo de acción en la adquisición de los derechos reales y, la segunda, tiene su órbita en la extinción de las obligaciones y acciones en general. A estas dos formas de prescripción se refiere el artículo 2512 del Código Civil, cuando establece que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones o derechos durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos.

La prescripción adquisitiva implica alterar el derecho real de dominio, porque al paso que para un sujeto de derecho se extingue o modifica, para otro se adquiere.

Así entonces, cuando la prescripción asume la modalidad de adquisitiva, a su vez, puede ser ordinaria o extraordinaria. Respecto de esta última, para el buen suceso de la misma, la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 19 de octubre de 2020, con ponencia del H.M. Luis Armando Tolosa Villabona (Rad: 2012-365), recopiló que se deben comprobar certera y límpidamente la concurrencia de los componentes axiológicos que la integran: **(i)** posesión material actual en el prescribiente; **(ii)** que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, **(iii)** identidad de la cosa a usucapir; **(iv)** y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia.

No remite a duda que la prescripción que reclama la demandante debe regirse por las leyes vigentes al tiempo de su iniciación, de ahí que al caso sea aplicable en virtud de la reforma de la demanda el artículo 51 de la Ley 9 de 1989 que establece *“A partir del primero (1°) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social”*.

2. DE LA ACCION REIVINDICATORIA

La reivindicación o acción de dominio está consagrada en el artículo 946 del Código Civil, definida como “la acción que tiene el dueño de una cosa singular de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”, y por ende, tiene por objeto destruir la presunción que otorga el artículo 762 de la misma codificación, la cual dispone: “el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.

En el marco de la pretensión reivindicatoria se enfrenta el derecho real y la posesión, procurando el titular del primero recuperar el ejercicio de la segunda, para lograr por esa vía la comunión entre los hechos y el ejercicio del derecho que ostenta. Y es que el dominio, como derecho real que es, tiene como esencial característica la de otorgar al titular el poder de persecución que, como su nombre lo indica, lo faculta para perseguir la cosa sobre la cual recae, en manos de quien se encuentre. De allí que el Código Civil defina el derecho real de propiedad como el que se tiene “en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno” (artículo 669) y consagre la acción reivindicatoria como el medio eficaz para hacer efectivo ese atributo de persecución que está indisolublemente unido al dominio, para lograr la restitución del bien.

La reivindicación es, pues, una acción real, porque nace de un derecho que tiene ese carácter, cual es el de dominio. A quien la ejerce le es suficiente esgrimir títulos anteriores a la posesión de su demandado, no enervados, ni disminuidos por otros que evidencien igual o mejor derecho del poseedor. Aunque la ley otorga protección a la posesión, el legislador resuelve esa disputa a favor del primero si quien ejerce la posesión no se encuentra en posibilidad de usucapir; pero si están dados los requisitos para que opere este modo de adquirir el dominio, esa prevalencia se invierte cuando quiera que la prescripción se invoque, sea a la manera extintiva o bajo pretensión adquisitiva, eventos en los cuales no existe título capaz de destruir la fuerza de la presunción que establece el inciso segundo del artículo 762 del C. C.

3.- LA INTERVERSION DEL TÍTULO DE HEREDERO A POSEEDOR

Al respecto la Corte en providencia del 24 de junio de 1997,¹ precisó la trascendencia de la prueba sobre el momento en que sobrevino la mutación de la tenencia del heredero a posesión, respecto de bienes del caudal relictivo, en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, en los siguientes términos: *"...desde el momento en que al heredero le es deferida la herencia entra en posesión legal de ella, tal y como lo preceptúa el artículo 757 del Código Civil; posesión legal de la herencia, que, debido a establecimiento legal, se da de pleno derecho, aunque no concurren en el heredero ni el animus, ni el corpus. Sin embargo, se trata de una posesión legal que faculta al heredero no solo a tener o a pedir que se le entreguen los bienes de la herencia, sino también a entrar en posesión material de ellos, esto es, a ejercer su derecho hereditario materialmente sobre los bienes de la herencia, los cuales, por tanto, solamente son detentados con ánimo de heredero o simplemente como heredero". "...si el heredero, alega haber ganado la propiedad por prescripción de un bien que corresponde a la masa sucesoral, debe probar que lo posee, en forma inequívoca, pública y pacíficamente, no como heredero y sucesor del difunto, sino*

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia No. 025 de 24 de junio de 1997.

que lo ha poseído para sí, como dueño único, sin reconocer dominio ajeno, ejerciendo como señor y dueño exclusivo actos de goce y transformación de la cosa. Pero como además del desconocimiento del derecho ajeno al poseer la cosa como dueño, vale decir, con exclusividad, es necesario que concorra otro elemento para usucapir, cual es el que se complete el mínimo de tiempo exigido, el que para el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria, es de 20 años. Por lo tanto, en este evento debe entonces el heredero que alegue la prescripción extraordinaria, acreditar primeramente el momento preciso en que pasó la interversión del título de heredero, esto es, el momento en que hubo el cambio de la posesión material que ostenta como sucesor o heredero, por la posesión material del propietario del bien; es decir, la época en que en forma inequívoca, pública y pacífica se manifiesta objetivamente el animus domini, que, junto con el corpus, lo colocaba como poseedor material común y, en consecuencia, con posibilidad de adquirir la cosa por el modo de la prescripción, al cumplimiento del plazo legal de 20 años. De allí que el heredero que aduzca ser prescribiente del dominio de un bien herencial, tenga la carga de demostrar el momento de la interversión del título o mutación de la condición de heredero por la de poseedor común; cambio que, a su vez, resulta esencial, pues del momento de su ocurrencia empieza el conteo del tiempo requerido para que la posesión material común sea útil (inequívoca, pública y pacífica) para obtener el dominio de la cosa. Por lo tanto, hay que concluir que mientras se posea legal y materialmente un bien como heredero, el tiempo de esta posesión herencial no resulta apto para usucapir esa cosa singular del causante, pues en tal evento si bien se tiene el ánimo de heredero, se carece del ánimo de señor y dueño, y, por lo tanto, no se estructura la posesión material común, que, como se vio, es la que resulta útil para la usucapción ...".

La anterior postura ha sido reiterada en proveído SC973-2021 calendado 23 de marzo de 2021.

4.-CASO CONCRETO

Se abordará entonces por parte de esta dependencia judicial el estudio de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio formulada por la Señora ROCIO YEPES GARCIA.

Teniendo de presente los elementos constitutivos de la pertenencia, se entrará a analizar si en el presente caso estos concurren para que prospera la pretensión solicitada por la demandante.

Frente al requisito que el predio sea susceptible de adquirirse por prescripción; el artículo 2518 del Código Civil precisa que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales, en esas condiciones lo primero que debe advertir el despacho es que el bien cuya pertenencia se solicita no pertenece a los bienes de la Nación, del municipio,

ni del departamento, razón por la cual es susceptible de ser poseído legalmente por particulares y prescriptible; además no se haya en las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del literal a) de la Ley 1561 de 2012, lo que se deduce de la práctica de la diligencia de inspección judicial, con la consecuente intervención de perito y de las respuestas allegadas por las entidades oficiadas conforme lo dispone el artículo 12 de la Ley 1561 de 2012.

En consonancia, de la presentación del informe por parte del perito designado y de la inspección judicial practicada, se puede destacar que el inmueble está destinado a la vivienda, consistente en una construcción de un piso, junto con su lote de terreno ubicado en el barrio el Jordán de la ciudad de Cali, en la que se especificó que los linderos evidenciados y calculados en terreno guardan identidad con los indicados en la demanda, y corresponde al predio con matrícula inmobiliaria 370-8323428, ubicado en la calle 2 No 94-1-22 barrio el Jordán-Cali.

Así las cosas queda establecido que el bien sobre el cual la demandante menciona que ejerce la posesión es el que se acaba de mencionar y cuya identidad material y jurídica se determinó a partir de las pruebas recaudadas en el proceso, la inspección judicial y el dictamen del perito evaluador, todo lo que permite concluir que la demandante detenta una relación de facto con el bien anteriormente descrito que guarda identidad con el bien objeto de prescripción e impide que se confunda con otro, encontrando entonces acreditada la identidad del bien a usucapir.

En cuanto a la posesión material en la usucapiente, cuestión de primer orden es precisar que, observados los medios probatorios de manera conjunta, tal y como lo impone el artículo 176 del C.G.P., se advierte que no existen contradicciones en la forma como ingresó la señora ROCIO YEPES GARCIA al inmueble, pues si bien, al ser interrogada en este asunto, la demandante informó que llega con su señora madre quien compró la mejora al señor SANTIAGO y que una vez ella fallece, continua en el predio como dueña del mismo, afirmación que coincide con lo indicado por los testigos:

Señor Plutarco zapata cuando afirma que *su padre le vendió a la madre de Rocío el 01 de septiembre de 1979 una mejora y la señora desde que la conoce vive allí.*

Señor Fabio Mora que manifiesta que la demandante ingreso al predio *“cuando el señor Santiago le vendió a la mama de ella, ellas empezaron a construir la casita que tienen ahora”.*

Y el señor Nehemias Lucumi quien indica que *“nosotros vivimos al frente exactamente de la casa de ella cuando nosotros llegamos allí ella vivía en un ranchito con la señora Alba*

que era la mamá al frente la casa materna nuestra, llegamos en el 79 y cuando llegamos ya el rancho estaba y vivían alba y Rocío.

Dicho esto, es oportuno rememorar que la demandante no se vale de su condición de heredera para reclamar la posesión que alega, por el contrario excluye la misma y pretende para sí la pretensión usucapiente, a partir de ello, es claro para esta dependencia judicial que si bien llega al predio objeto de la litis juntos con su madre, para la fecha en que aquella fallece 30 DE JUNIO DE 1995, la aquí demandada entra a poseer para sí y como señora y dueña el predio, lo que se pudo corroborar con los testimonios recepcionados en este trámite pues son reiterativos en indicar que la propietaria del predio es la señora ROCIO REYES GARCIA y esta última al absolver el interrogatorio se reconoce como dueña.

Conforme a ello, aparece en forma clara la intervención del título, es decir, la mutación o cambio inequívoco, pacífico y publico de la posesión material hereditaria por la de la posesión material común –(de poseedor o dueño), pues se encuentra debidamente acreditado que la señora ROCIO REYES GARCIA no como heredera y sucesora del difunto -madre- sino que lo ha poseído para sí, como dueña única, sin reconocer dominio ajeno, ejercido como señor y dueño exclusivo actos de goce y transformación de la cosa.

Aunado a lo anterior, para acreditar elementos integradores de la posesión, la parte demandante aportó copias de recibos de impuesto predial con sello de pagado que oscilan entre los años 1988 y 2010, copia de los recibos de servicios públicos del mismo periodo. Recibos de pago del servicio de gas domiciliario del 2006 al 2010.

De otro lado, en su interrogatorio la demandante indicó que llegó al inmueble como se dijo en precedencia con su señora madre y que una vez ella fallece, procede a detentar la posesión para sí, ocupando el predio con sus hijos, y realizando ella los actos de señora y dueña, como conservación del predio, pago de servicios públicos, mejoras, sostiene que el predio nunca ha sido reclamado por nadie y que es ella la dueña del mismo.

Esta versión resulta confirmada con las declaraciones de PLUTARCO ZAPATA, FABIO MORA, NEHEMIAS LUCUMI y MARIA ESTHER LUCUMI BANGUERA, quienes fueron coincidentes y congruentes al sostener que la demandante desde la muerte de su señora madre reside en el inmueble como propietaria y que la reconocer a ella en dicha calidad, momento a partir del cual empezó a ejercer actos de dominio en el inmueble, a quienes les consta lo afirmado porque viven en el sector, haciendo hincapié que siempre el predio ha estado ocupado por la aquí demandante y que es ella únicamente quien ha vivido en el mismo con su familia hasta la actualidad y siendo precisamente por la vecindad que tienen conocimiento que la señora ROCIO REYES GARCIA nunca ha sido perturbada en su posesión y nadie le ha reclamado el inmueble judicial o extrajudicialmente desde 1995

cuando fallece su señora madre ni posterior al año 2004, el cual fue preguntado por el despacho. Los testigos, además, coinciden en desconocer al demandado señor OCTAVIO HELI RODRIGUEZ ARAQUE.

Las anteriores narraciones son contestes, creíbles y dan cuenta de la ciencia de dicho de los testigos, en la medida que el grado de cercanía con la demandante, por ser amigos y vecina que les permite percibir y conocer situaciones próximas de su entorno, además expusieron las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos por ellos relatados.

Bajo ese contexto, la relación material de la demandante con el predio involucrado devino desde el año 1995 y ha permanecido en el hasta la fecha de la presentación de la demanda, premisa que se deduce de las versiones que se acompañaron al proceso, la cual además es exclusiva, pues los testigos si bien indican que en el predio han vivido los hijos de la demandante y que en la actualidad vive el mayor de ellos, en ninguna de las declaraciones lo mencionan ni reconocen como dueño y menos poseedor.

Ahora bien, frente al tiempo de posesión de la demandante señora ROCIO REYES GARCIA, merece el siguiente análisis:

En la demanda refiere que aquella ingresó al predio con su señora madre y que intervirtió el título -heredera- a poseedora común el 30 de junio de 1995, momento a partir del cual pretende se cuente el tiempo para adquirir por prescripción el predio objeto de la litis, sin embargo, debe atenderse que sobre el predio matriz del inmueble objeto de prescripción, se tramitó un proceso de pertenencia que cursó ante el Juez Once Civil del Circuito quien mediante sentencia del 25 de junio de 2004 corregida por auto calendado 02 de junio de 2005 donde se dispuso: *“CORREGIR los numerales primero y segundo de la parte resolutive de la sentencia No. 231 de junio 25 de 2004. En consecuencia quedará así: PRIMERO: DECLARAR QUE PERTENECE EN DOMINIO PLENO Y ABSOLUTO, a la señora ANA MARIA CORTES, mayor de edad, vecina de Cali, por haberlo adquirido mediante la PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, el bien inmueble ubicado en la carrera 94 A No. 1-79, Barrio El Jordán de la Ciudad de Cali, alinderado de la siguiente manera: NORTE, con el inmueble identificado con el No. 94-42 de la calle 2. SUR, con la carrera 94 A; OCCIDENTE, con la calle 2; y ORIENTE, con el predio demarcado con el No. 1-67 de la carrera 94 A. Inmueble con un área aproximada de 385 metros cuadrados, según dictamen pericial presentado por la Auxiliar de la Justicia Carmen Eugenia Valencia. SEGUNDO: ORDENASE la inscripción de esta sentencia en el competente registro. Como la determinación del bien respecto al área del lote que aparece en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-98245, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, no*

coincide exactamente con la expresada en esta sentencia, deberá abrirse la respectiva matrícula (Art. 69 Doto. 1250/70). Líbrese oficio y acompáñese copia de esta providencia.”

Aunado a ello, de la prueba allegada por el Juzgado del Circuito se pudo constatar que en efecto al momento de realizarse la inspección judicial el día 25 de septiembre de 2022, la demandante en ese trámite señora ANA MARIA CORTES ORTIZ informa que “ *se deja constancia que la señora CROTES manifiesta que la parte de atrás y a continuación de la división material, el predio determinado por el No 94-22 de la calle 2, vendió la mejora a una señora que no recuerda el nombre y que ya murió, la cual se encuentra habitada por la hija ROCIO HOYOS con la cual había quedado una vez se le declare el derecho y tenga escritura le haría traspaso. Dicho predio en este momento se encuentra solo, lo que impide constatarlo y desde afuera se observa que se encuentra encerrado totalmente en reja metálica el antejardín(...)*”

Si bien, lo anterior en conjunto con las manifestaciones de los testigos dan cuenta que el predio era ocupado por la demandante desde el año 1995, lo cierto es que en sentencia del año 2004 sobre la totalidad del predio se declaró la pertenencia en favor de la Señor ANA MARIA CORTES y respecto de la posesión con antelación a las calendas referidas no puede contarse la posesión de la demandante desde dicha data, pues la decisión proferida por el Juez del circuito ha hecho tránsito a cosa juzgada material, por tanto, no es posible estudiar la posesión exclusiva que alega la actora desde 1995 y la posesión que alega debe contabilizarse con posterioridad a la sentencia en cita, pues el juez en el primero proceso dejó zanjada la controversia sobre la posesión durante un periodo específico.

Las pruebas documentales además dan cuenta que con ocasión a la sentencia en cita, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos apertura el folio No 370-731079 y que este último fue objeto de división material por quien adquirió en pertenencia señora ANA MARIA CORTEZ, dejando debidamente individualizado el predio objeto de este trámite con la matrícula inmobiliaria No 370-823428, prueba de ello, es la Escritura Pública No 4605 del 05 de diciembre de 2009.

Entonces, si al margen de lo precedente tomamos como hito de la posesión de la señora ROCIO YEPES GARCIA, la fecha posterior a la sentencia emitida por el Juzgado Once Civil del Circuito y su corrección, esto es **23 JUNIO DE 2005** – ejecutoriado auto de corrección-, se advierte que a la presentación de la demanda **-27/03/2017-** se configuran los cinco (05) años para adquirir por prescripción el predio pues se trata de una vivienda de interés social, debiendo indicarse que si bien para el año 2005 el predio objeto de usucapión se identificaba por un numero de matrícula inmobiliaria distinto -370-98245, en virtud de la sentencia del Juzgado Once del Circuito se apertura el No 370-731079 y este fue objeto de división material correspondiendo al predio da la litis el No 370-823428, los limites físicos y materiales para el año 2005 a la fecha no han sido modificados, el predio

se encuentra debidamente individualizado y la posesión irradia sus efectos desde dicha calenda.

Agréguese que al momento en que se realizó la venta del bien objeto del proceso, el 05 de agosto de 2016 de noviembre de 1991, en que el señor OCTAVIO HELI RODRIGUEZ ARAQUE le compró a ANA MARIA CORTES ORTIZ según lo constatado en la escritura pública 3713 de esa misma data elevada en la Notaría Veintiuna de esta ciudad, ya había principado la posesión de la señora ROCIO YEPES GARCIA desde el 23 de junio DE 2005, es decir que la adquisición del derecho de dominio es posterior a la fecha en que la demandante principal había entrado en posesión del bien reclamado en reivindicación, sin que se hubiese pedido la agregación de títulos traslaticios de la propiedad.

Esta circunstancia confirma la presunción de propiedad que emana de la posesión en los términos del 762 del Código Civil, como quiera que enfrentado el título aducido como báculo de la pretensión reivindicatorio es ulterior a la posesión que demostró la demandada y por tanto su pedimento está llamado al fracaso. Ahora, para abonar razones al fracaso de la acción reivindicatoria, se evidencia que esta acción se ejerce contra el poseedor y el demandante refiere que la demandada ostentaba la calidad de arrendataria, manifestación huérfana de prueba si en cuenta se tiene que ello fue lo indicado por el demandado en el interrogatorio sin evidencia prueba que soporte su dicho, pues los testigos por él solicitados no comparecieron en la etapa procesal pertinente, debiendo además atender el principio universal reiterado, que nadie puede crear su propia prueba para luego valerse, sacar provecho o beneficio de la misma, enervando de esta manera la aceptación de los hechos alegados por el demandado, demandante en reconvención.

En las anteriores circunstancias, reunidos como están los supuestos para la procedencia de la acción, lo pertinente es acceder a lo solicitado en la demanda, esto es, a la declaración de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre el bien inmueble a favor de la señora ROCIO REPES GARICA en virtud a que es poseedora del mismo desde hace más de cinco años al tiempo de la presentación de la demanda, comportándose durante el transcurrir del tiempo con ánimo de señora y dueña del bien objeto de usucapión y lo cierto es que con ellos se logra demostrar que la posesión la ejerció con los requisitos de ley, por un término al que se precisa para la procedencia de la prescripción extraordinaria alegada.

Finalmente, debe ante el fracaso de la acción reivindicatoria y prosperidad de la pertenencia alegada, debe resolver el despacho frente a la DENUNCIA DEL PLEITO POR EVICCIÓN, artículo 1899 del Código Civil que dispone: *“El comprador a quien se demanda la cosa vendida por causa anterior a la venta, deberá citar al vendedor para que comparezca a defenderla. Esta citación se hará en el término señalado por las leyes de procedimiento.*

Si el comprador omitiere citarle, y fuere evicta la cosa, el vendedor no será obligado al saneamiento; y si el vendedor citado no compareciere a defender la cosa vendida, será responsable de la evicción; a menos que el comprador haya dejado de oponer alguna defensa o excepción suya, y por ello fuere evicta la cosa.”

En el presente caso, si bien se despoja de la propiedad del demandado y se trata de una causa anterior a la venta, lo cierto es que como dan cuenta la contestación de la demanda y la demanda de reconvención, el señor OCTAVIO HELI RODRIGUEZ ARAQUE era conocedor de que el predio que adquirió se encontraba ocupado por al Señora ROCIO YEPES GARCIA, pues así lo reconoció en el presente trámite y refiere que aquella ostentaba la calidad de arrendataria, lo que fue desvirtuado en este proceso y el señor en cita, bien pudo y no lo hizo ejercer las acciones para recuperar la posesión del bien adquirido desde el año 2016, sin que se evidencia que la denunciada señora ANA MARIA CORTES ORTIZ se encuentre llamada a responder por la decisión adoptada en este trámite y que despoja del dominio al demandado, pues no se trata de un hecho que fuere desconocido por el reclamante, por el contrario, como se indicó aquel tenía el conocimiento de la circunstancia que se presentaba en el inmueble adquirido.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Quince Civil Municipal de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

RESUELVE

PRIMERO: DECLARESE que pertenece exclusivamente, el dominio pleno y absoluto a la señora **ROCIO YEPES GARCIA** identificada con cédula de ciudadanía No. **31.885.663** de cali, el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 370-823428 ubicado en esta ciudad en la Calle 2 No 94-1-22, consistente en el lote con un área de 130.82 M2 y la construcción sobre el levantada, cuyos linderos son los siguientes: Lote Número 3 área 130.82 metros NORTE: Del punto C al punto D en línea recta en 10.55 metros con el inmueble demarcado con el número 94-42 de la Calle 2, ORIENTE del punto D al punto D´, línea recta en 12.40 metros con la calle2; SUR Del punto D´ al punto B línea recta en 10.55 metros con el lote número 2 y OCCIDENTE del punto B´ al punto C línea recta en 12.40 metros con el predio demarcado con el numero 1-67 de la Carrera 94ª.

TERCERO.- ORDENESE la inscripción del presente fallo en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-823428. Librar oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, comunicando lo pertinente y compulsar las copias de la sentencia a costa de la parte interesada. Líbrese las copias de rigor.

CUARTO.- CANCELESE la inscripción de la demanda en el respectivo folio de matrícula. Librar oficio de rigor.

QUINTO: DENEGAR las pretensiones de la demanda REIVINDICATORIA DE DOMINIO formulada por el señor OCTAVIO HELI RODRIGUEZ ARAQUE en contra de ROCIO YEPES GARCIA.

SEXTO: NEGAR la denuncia en pleito por evicción, conforme a lo expuesto en este proveído.

SEPTIMO: Se condena en costas al señor OCTAVIO HELI RODRIGUEZ ARAQUE y a favor de la señora ROCIO YEPES GARCIA, se fijan como agencias en derecho la suma de un salario mínimo legal mensual vigente.

NOTIFÍQUESE


KARLA TATIANA GIRALDO CARDOZA
JUEZ

**JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL
SECRETARIA**

En Estado No. 102 de hoy 21/07/2022 se
notifica a las partes la anterior
providencia.

ANDRES MAURICIO OCAMPO ROSERO
Secretario