

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

SENTENCIA No. 024

Santiago de Cali, cuatro (04) de julio de dos mil veintitrés (2023).-

PROCESO: PERTENENCIA
RADICADO: 760014003009 2019 00293 00
DEMANDANTE: AMPARO GIRALDO DE CASTRO
DEMANDADO: SOCIEDAD DÁNARO S.A.S y JOSE IGNACIO SOLANO

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el despacho a emitir decisión escrita en el asunto, anunciado previamente el sentido del fallo en audiencia oral realizada el 22 de junio de 2023, y conforme lo dispone el numeral 5º del art. 373 del CGP

II. ANTECEDENTES

1. La señora AMPARO GIRALDO DE CASTRO, promovió demanda con el fin de que se declare que por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, ha adquirido un lote de terreno de 6.060, 85 mts, ubicado en la calle 52 con carrera 120 manzana F-4 parcelación Andalucía, vereda Valle del Lili, corregimiento el Hormiguero de esta ciudad, conformado por dos predios colindantes con MI 370-419763 y 370-416028, el primero con extensión de 4.810,85 mts², de propiedad de JOSE IGNACIO SOLANO y el segundo con extensión de 1.250 mts², de DANARO SAS. Que como consecuencia de ello, se ordene la inscripción de la sentencia en los aludidos folios de matrícula inmobiliaria, se ordene la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el inmueble a favor de PARMALAT COLOMBIA LTDA y PROCESADORES DE LECHE PROLECHE S.A, y se condene en costas a los demandados.

Como fundamento de lo pedido, dice en síntesis que desde el 17 de marzo de 2004, entró en posesión material del inmueble en mención, época desde la cual viene ejerciendo actos de señor y dueño, tales como cercamiento del predio, construcción de una mejora en guadua y techos de Eternit, construcción de baño con su respectivo pozo séptico y aljibe, relleno del lote de terreno con 100 volquetadas de tierra para evitar inundaciones, pago de 2.700 jornales durante 15 años para el mejoramiento, sostenimiento y vigilancia del predio, siembra de arboles frutales, cultivos de pan coger, fumigación y abonos de toda clase.

Que en el segundo semestre del año 2016, tuvo que repeler a un perturbador de nombre JUAN PABLO PARRA, que entró a la fuerza al lote para ocupar 1.250 mts, razón por la cual, interpuso denuncia por el delito de invasión de tierras e instauró un proceso policivo de lanzamiento por ocupación de hecho que terminó

amparando la posesión. Que así mismo, tuvo conocimiento que el demandado JOSE IGNACIO SOLANO, instauró contra el señor OTONIEL ALMARIO ROJAS – trabajador suyo- proceso policivo de lanzamiento por ocupación de hecho, que terminó negando la querrela.

2. La demandada fue inadmitida, y posteriormente, por auto No. 1664 del 31 de mayo de 2019, se admite ordenándose la citación de los acreedores hipotecarios, el emplazamiento de las personas inciertas e indeterminadas y la inscripción de la demanda en los folios de MI 370-419763 y 370-416028.

Dicha providencia fue notificada a los demandados quienes se opusieron a las pretensiones, alegando básicamente que la demandante no cumple con el término de ley para adquirir el inmueble por prescripción, pues la posesión solamente se configura a partir del año 2016, y ésta no ha sido pacífica e ininterrumpida. El demandado JOSE IGNACIO SOLANO, argumenta que el predio de su propiedad tiene un área de 5.000 mts² y no de 4.810,85 mts² como se indica en la demanda.

A su vez, los demandados JOSE IGNACIO SOLANO y DANARO S.A.S formularon demanda de reconvención para obtener la reivindicación de los inmuebles de su propiedad, las que fueron admitidas por autos del 21 de abril de 2022.

La demandada en reconvención AMPARO GIRALDO DE CASTRO se opuso a las pretensiones de la acción reivindicatoria, e insiste en que el área del predio del señor JOSE IGNACIO SOLANO CORTES es de 4.810,85 mts².

Los acreedores hipotecarios, pese a que fueron notificados no comparecieron al proceso y las personas inciertas e indeterminadas se notificaron por conducto de curadora ad litem, quien no se opuso a las pretensiones de la demanda, siempre y cuando se verifique el cumplimiento de los requisitos legales para el efecto.

La inspección judicial se llevó a cabo el 21 de febrero de 2023, la audiencia de que trata el art 372 del CGP fue surtida el 08 de marzo de 2023, y la audiencia del art 373 del CGP, donde se recaudaron las pruebas y se dictó el sentido del fallo, fue realizada el 22 de junio de 2023, por lo que es procedente resolver de fondo el litigio, previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos y competencia: Como presupuestos para la validez y eficacia de la decisión, ha de observarse que la demanda cumplió a cabalidad con los requisitos formales contemplados en los artículos 82 y 83 del Código General del Proceso. El Juzgado es competente para decidir el litigio planteado en razón a la naturaleza de las pretensiones ventiladas, la cuantía del asunto y el domicilio de las partes que en él se han visto envueltas y, finalmente, se avista que las personas convocadas al trámite han mostrado capacidad suficiente para ser parte y para comparecer al proceso.

Finalmente, no se advierte la presencia de irregularidades constitutivas de nulidad o vicios que impidan descender a la cuestión litigiosa planteada, con miras a disponer sobre la procedencia de las pretensiones incoadas.

2. *Problema Jurídico:* Corresponde al Juzgado determinar si la demandante acreditó los supuestos de hecho que sirven de fundamento a las pretensiones, concretamente el ejercicio de actos posesorios por el tiempo exigido por la ley, sobre el área de terreno que pretende usucapir, y si se cumplen los elementos estructurales para la procedencia de la acción reivindicatoria incoada por JOSE IGNACIO SOLANO Y DANARO SAS.

3. *Legitimación:* Al respecto, sea lo primero indicar que en el asunto que nos ocupa, la legitimación en la causa tanto activa como pasiva no ofrece reparo, pues la primera se acredita porque la demandante en su criterio y por la aprehensión material del bien, se considera poseedora con vocación de adquirir el derecho de dominio del inmueble por prescripción extraordinaria por el tiempo que la Ley exige; en relación a la legitimación por pasiva, de acuerdo con el núm. 5º del art. 375 del C. General del Proceso, la tienen el o los titulares de derechos sujetos a registro sobre el bien en cita, que para el caso, según los certificados de tradición No. 370-419763 y 370-416028, son JOSE IGNACIO SOLANO y DANARO SAS proceso al que también se vinculó a las PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.

4. *Fundamento normativos y jurisprudenciales:* Ahora, para resolver el problema jurídico planteado es menester recordar que, la prescripción adquisitiva de dominio es uno de los modos originarios de adquirir el dominio de las cosas ajenas, al tenor de lo establecido en el artículo 2512 y el artículo 2518 del Código Civil, última preceptiva que contempla 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*”.

De conformidad con el artículo 2527 del C.C., la prescripción adquisitiva puede asumir dos modalidades, la ordinaria regulada en los artículos 2528 y 2529 ibídem, que requiere la existencia de un justo título, y la extraordinaria, establecida en las disposiciones 2531 y 2532 del mismo estatuto, en las que se determinan los requisitos que se requieren para que se configure cada una de ellas.

Frente a la prescripción extraordinaria que es la que interesa en el subjuice, se señala que la posesión debe darse por un lapso de veinte (20) años si empezó a contarse antes de la entrada en vigencia de la ley 791 de 2002 o de diez (10) años si empieza a contarse desde la entrada en vigencia de dicha ley, según el querer del demandante, presumiéndose de derecho la buena fe, salvo que exista título de mera tenencia.

En este sentido se tiene que la prescripción adquisitiva **extraordinaria** debe contener los siguientes elementos:

- a. Posesión material exclusiva del bien o derecho por el demandante de manera pública, ininterrumpida y pacífica. por el tiempo que determine la Ley;
- b. Que la cosa o derecho objeto de posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción (artículos 2519 C. C. y 375 del C.G.P.).

Tales requisitos hacen referencia a que el bien sea prescriptible, esto es que pueda ser apropiable mediante juicio de pertenencia, por no corresponder por ejemplo a

un bien de uso público o un bien fiscal. Y la posesión, exige probar la ejecución de actos de dueño sobre la cosa y su ejercicio con voluntad de señorío, desconociendo dominio ajeno.

Ahora, la mentada posesión, conforme el artículo 762 del CC., se define como *“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”*. Con base en esta definición, la posesión implica la concurrencia de un elemento objetivo, cual es el corpus, o disposición sobre el bien poseído, y uno subjetivo, el animus, entendido como la voluntad o fundamento psicológico de obrar como dueño de la cosa sin reconocer derecho ajeno.

Así, estas características requieren estar presentes para la efectividad del fenómeno posesorio en el modo adquisitivo del dominio que se estudia.

5. *Para el caso en concreto:* Se tiene que se pretende adquirir un predio por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de **6.060, 85 mts**, ubicado en la calle 52 con carrera 120 manzana F-4 parcelación Andalucía, vereda Valle del Lili, corregimiento el Hormiguero de esta ciudad, cuyos linderos, según se expone en la demanda son los siguientes:

NORTE: con predio que fue o es del ser ARTURO BARBA hoy NHORA LUCIA HOYOS, en 62.50 mts **ORIENTE:** con predio que es o fue de Luis Alfredo Moreno en 99 mts, **SUR:** con la actual carrea 120 o avenida Andalucía en 63.50 mts y **OCIDENTE:** con la actual calle 52 o calle del Aljibe en 94 mts.

Ahora, aun cuando se indica en la demanda que se trata de un predio conformado por dos colindantes, lo cierto es que jurídicamente no existe uno solo con 6.060, 85 mts, sino dos inmuebles con matrículas inmobiliarias 370-419763 y 370-416028 por lo que habrá de señalarse que las pretensiones de la demanda de pertenencia recaen sobre dos predios colindantes, jurídicamente individualizados así:

1. Con MI **370-419763**, con extensión de 4.810,85 mts², de propiedad de JOSE IGNACIO SOLANO, y linderos: **NORTE:** con predio de DANARO en 62.50 mts, **ORIENTE:** con predio que es o fue del señor LUIS ALFREDO MORENO en 79 mts, **SUR:** con la actual cara 120 o AVENIDA ANDALUCIA en 63.50 mts y **OCIDENTE:** con la actual calle 52 o calle del Aljibe en 74 metros.
2. Con MI 370-416028 con extensión de 1.250 mts² de propiedad de DANARO SAS y linderos: **NORTE:** con predio de Arturo Barba en 62.50 mts, **ORIENTE:** con predio que es o fue del señor LUIS ALFREDO MORENO en 20 mts, **SUR:** con predio que figura registrado a nombre de JOSE IGNACIO SOLANO en 62.50 mts y **OCIDENTE:** con la actual calle 52 o calle del Aljibe en 20 mts.

La verificación general de los linderos de los predios se surtió en diligencia de inspección judicial y aún cuando allí se hizo constar que no fue posible ubicar con exactitud el lindero norte del predio del señor José Ignacio Solano Cortés, y el lindero sur del inmueble de Danaro S.A.S., al no existir algún mojón o demarcación que permitiera su visualización, lo cierto es que ninguna duda existe en cuanto a que se pretende la prescripción sobre dos lotes, uno de propiedad de JOSE

IGNACIO SOLANO y otro de DANARO SAS y que éstos colindan entre sí, pues frente a ese hecho no hubo oposición y los dictámenes periciales arribados permitieron corroborarlo.

No obstante, lo que si merece reparo y habrá de analizarse, es la extensión del predio del demandado JOSE IGNACIO SOLANO, pues mientras que en la demanda se informa que éste cuenta con un área de 4.810,85 mts, en la contestación aquél informa que su predio tiene una extensión de 5.000 mts².

En ese orden, revisada la escritura pública 415 del 20 de marzo de 2015 por medio de la cual el señor JOSE IGNACIO SOLANO CORTES adquirió de MELBA MARIA CORTES el inmueble con MI 370-419763, hay que decir que la extensión del mismo se determinó en 5.000 mts², información que igualmente se registró en la escritura pública 11.662 del 23 de diciembre de 1993, por medio de la cual la señora MELBA MARIA CORTES lo adquirió y que coincide con la señalada en el certificado de tradición del bien.

Por otro lado, se allegó al proceso la Resolución del 13 de noviembre de 2019, por medio de la cual la Subdirección de Catastro Municipal resolvió efectuar una rectificación de área de, entre otros, el predio del señor JOSE IGNACIO SOLANO, porque éste venía inscrito con un área de 1.982 mts, menor a la registrada en el certificado de tradición, concluyéndose que en efecto, el predio cuenta con 5.000 mts², a partir de *“sus títulos de dominio, validación cartográfica y visita técnica realizada el 28/06/2019”* (folio 51 archivo 001 de la demanda de reconvencción); determinación que según se expuso en la contestación de la demanda, fue adoptada con ocasión de la solicitud de rectificación de área presentada por el señor JOSE IGNACIO SOLANO, a la que se arribó levantamiento topográfico elaborado por el ingeniero GUILLERMO CIFUENTES, que igualmente fue presentado a este proceso, donde se concluye que el predio tiene un área de 5.000 mts², a partir de la medición del mismo en el terreno con diferentes equipos (folio 99 archivo 001 demanda de reconvencción), información que fue corroborada por aquél al absolver testimonio.

De la misma manera, el demandado JOSE IGNACIO SOLANO allegó dictamen pericial de la topógrafa JUDITH CARABALI (archivo 001 demanda de reconvencción), quien reiteró la información sobre linderos y área del predio, no a partir del levantamiento topográfico efectuado por ella misma, sino desde el realizado por el ingeniero GUILLERMO CIFUENTES, destacando que el predio objeto del dictamen, es el mismo al pretendido en la demanda.

Por su parte, la demandante allegó al proceso dictamen pericial rendido por la ingeniera catastral y geodesta KATHERINE LEAL BOHORQUEZ (archivo digital 042) donde se determina que el área del predio del señor JOSE IGNACIO SOLANO es de 4.810,85 mts² y que el levantamiento topográfico del ingeniero GUILLERMO CIFUENTES presenta errores porque realizó un redimensionamiento para abarcar el área consignada en la escritura pública, no obstante lo correcto era determinar la extensión a partir de la medición de los linderos, laborío que en el interrogatorio practicado por el despacho, adujo haber realizado no en el terreno, sino a través de un ejercicio en un software de la Alcaldía de Cali, ingresando la extensión de los linderos consignados en la escritura pública, destacando que en todo caso, pese a las inconsistencias que halló en el levantamiento topográfico de GULLERMO

CIFUENTES, el inmueble objeto de su estudio es el mismo pretendido en usucapión por AMPARO GIRALDO DE CASTRO.

Ante ese panorama, debe el juzgado señalar que de especial relevancia probatoria resulta ser el acto administrativo expedido por la Subdirección de Catastro Municipal, pues el mismo goza de presunción de legalidad que no ha sido desvirtuada, y la conclusión a la que se arribó, partió de un análisis de: 1. los títulos de dominio, 2. validación cartográfica y, 3. visita técnica realizada el 28 de junio de 2019, en contraste con el método que utilizó la perito a instancias de la demandante, quien informó que para determinar el área, únicamente tomó la información de los títulos de dominio y los ingresó a un software de la Alcaldía, sin realizar ningún tipo de medición en el predio o levantamiento topográfico, de modo que ofrece mayor certeza la información de la Subdirección de Catastro y por tanto, probado se tiene que el área del predio del señor JOSE IGNACIO SOLANO es de 5.000 mts² y no de 4.810,85 mts² como se indica en la demanda.

Pese a ello, es pertinente señalar que al margen de la discusión existente sobre el área del predio de JOSE IGNACIO SOLANO, no cabe duda que el inmueble en poder de la demandante es el mismo descrito en la demanda y que lo que pretende prescribirse es la totalidad de aquél y no una parte, tanto así que el señor SOLANO CORTES formuló demanda de reconvención contra AMPARO GIRALDO para obtener su reivindicación, luego, ningún reparo merece la individualización e identidad del bien, supuesto verificado además con la diligencia de inspección judicial y los peritos llamados al proceso quienes fueron coincidentes en afirmar que el predio objeto de su estudio, es el mismo de la demanda, de ahí que para todos los efectos, se tendrá el predio de JOSE IGNACIO SOLANO, en 5.000 mts y será ésta el área de terreno sobre la cual versará la sentencia, pese a que en la demanda se informa un área de 4.810,85 mts².

Lo anterior, no desconoce el principio de la congruencia establecido en el art 281 del CGP, pues se reitera, es claro que la demandante pretende prescribir la totalidad del predio de JOSE IGNACIO SOLANO y no una parte, y existe certeza que se trata del mismo inmueble. En asunto de similares contornos, la Sala Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia señaló:

*“ Tras agotar las etapas del juicio, con sentencia de 7 de marzo de 2013 el a quo negó la pretensión usucapiante y, entre otras disposiciones, accedió a la reivindicatoria, **aclorando que el predio tiene un área de 932 metros cuadrados**, linda «por el frente u occidente con la vía Panamericana o calle 2ª en 32,10 metros; respaldo u oriente, con la proyección de la calle 3ª en 15,37 metros; costado derecho entrando o sur, con vía peatonal en 42,8 metros; costado izquierdo entrando o norte, con lote nº 21 (propiedad que fuera de Luis Carlos Cabrera Muñoz), en 39,44 metros.*

(...)

Con base en tales premisas y de cara al embate bajo estudio, colige la Corte que la incongruencia alegada no se configuró, porque aun cuando la descripción del predio pretendido en reconvención no coincide en su totalidad respecto de la anotada en la sentencia, esto no implica que se trate de inmuebles diversos.

Precisamente para soportar esa aparente distinción el fallador colegiado señaló que «de la lectura de la demanda de reconvención se tiene que el objeto de la reivindicación no es otro bien, que el identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 240-98175 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, matrícula ésta que se originó en la identificada con el número 240-34972. Precisamente, para arribar a dicha conclusión, nótese que si bien el ordinal primero así como en las pretensiones del libelo introductorio, el demandante en reivindicación alude a una nomenclatura y linderos, es lo cierto que para efectos de la individualización jurídica del bien inmueble, invoca -en el ordinal segundo- el primero de los folios de matrícula inmobiliaria citados, es decir pidiendo la reivindicación del bien singularizado de aquella manera.»

A lo que adicionó que «[i]ndudablemente, el anterior razonamiento fluye como resultado de la labor hermenéutica que debe realizar el funcionario jurisdiccional, respecto de la demanda, como acto introductorio del proceso; tarea ésta que tiene como objeto dar cumplimiento al mandato superior de la prevalencia del derecho sustancial [...].»

*Y a la postre coligió que «[d]esde otra perspectiva, ha de comentar esta Corporación que a lo largo de la providencia dictada el 7 de marzo de 2013, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pasto, alude al mismo bien inmueble, que no es otro que el que se trabó en la lid, por un lado pedido en pertenencia por el señor Luis Carlos Cabrera Muñoz, y por otro, que fuere el solicitado en reivindicación por parte del señor Iván Darío Guzmán de los Ríos; **sin embargo, el despacho judicial ordenó la reivindicación del predio solicitado conforme los linderos y extensión que aquel constató, de acuerdo a los medios de persuasión que se encuentran presentes dentro del haz probatorio.**»*

Así las cosas, el juzgador interpretó que el inmueble pedido en pertenencia coincide con el que es objeto de reivindicación, y para clarificar su descripción habida cuenta de la disimilitud que observó, procedió a delinearlo al tenor de la constatación que directamente hizo y con base en las demás pruebas recaudadas.

En consecuencia, no existió la incongruencia alegada. Lo que ocurrió fue que, ante las diferencias en la descripción del inmueble deprecado en la acción de dominio con el poseído por el inicial accionante, el juzgador interpretó que se trataba de la misma heredad, previa constatación de las similitudes de ambos¹.

En otra oportunidad, la misma corporación precisó:

“Circunscrita la Corte a la impugnación formulada por el señor Joaquín Alfonso Cantillo Cantillo, se advierte con vista en los elementos de juicio obrantes en estas diligencias, que la sentencia confutada habrá de revocarse, pues es evidente que el Juzgado Primero Civil del Circuito de San Andrés, Isla, con la providencia emitida en audiencia el pasado 25 de enero, por medio de la cual resolvió, entre otros, «[r]evocar in integrum la providencia apelada y, en su lugar, denegar todas las pretensiones de la demanda», dentro del proceso reivindicatorio que promovió el aquí interesado en contra del señor Jhon de

¹ SC3928-2020, Radicación n° 52001-31-03-002-2009-00037-01, 19 de octubre de 2020, M.P Dr.AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

Jesús Bent Sosa (fl. 21 y 22, copias cdno. 4, Rad. 2014-00091-00), incurrió en causal de procedencia del amparo por defecto fáctico, al adoptar una decisión que luce arbitraria frente a la conducta procesal del demandado y las pruebas recaudadas hacia el interior del mismo, en relación al requisito de identidad del bien inmueble objeto de reivindicación, como pasa a verse.

2.1. Al cotejarse la demanda que dio origen al citado litigio, se observa que el demandante, aquí actor, solicitó, entre otras, que se declare «[q]ue [le] pertenece en dominio pleno y absoluto (...) el bien inmueble que se describe a continuación: “Un lote de terreno junto con la casa en él construida ubicada en la Isla de San Andrés, Urbanización Sagrada Familia, distinguida con la Manzana 5- Casa 2, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: Norte, en extensión de 7.00 metros linda con zona comunal, vía peatonal 1.20 metros de por medio; Sur, en extensión de 7.00 metros linda con lote 7 de la misma manzana, [E]ste, en extensión de 12.00 metros linda lote 3 y 8 de la misma manzana; Oeste, en extensión de 12.00 metros linda con lote 1, **para un área total de 84.00M2**”, y como consecuencia de lo anterior, que «se condene al demandado (...) a restituir, una vez ejecutoriada la sentencia, (...) el [aludido] inmueble» (fl. 2, copias cdno. 1, ejusdem), descripción que guarda relación con la consignada en el título de dominio que aportó con aquélla, esto es, la Escritura Pública No. 680 de 16 de septiembre de 1985, suscrita ante la Notaría Única del Círculo de San Andrés, Isla (fls. 6 a 13, Cit.), la cual se haya inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 450-8903, perteneciente a dicho bien (fls. 14 a 16, ídem).

2.2. Por su parte, la parte pasiva al contestar dicho escrito, señaló que sobre aquel bien «ejerce posesión, quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida, por más de 10 años», por lo que a más de oponerse a lo pretendido excepcionando, entre otras, prescripción adquisitiva, formuló demanda de reconvencción (fls. 51 a 56, copias cdno. 1, Rad. 2014-00091-00), la cual fue replicada oportunamente por el demandante (fls. 60 a 66, ejusdem).

2.3. Luego de evacuada la audiencia de que trata el artículo 432 del Código de Procedimiento Civil, se llevó a cabo la obligada inspección judicial a la referida propiedad, donde el perito designado pudo constatar que ésta correspondía a la aludida en la escritura pública allegada por el extremo activo, el cual se identifica con la Cédula Catastral No. 0153-0002-000; **pero, advirtió, que «se encuentra una inconsistencia en los linderos con relación a la escritura», dado que los reales son: «Norte: linda con lotes 7 y 8 en 16 mts; Sur: linda lote 1 en 12mts, [E]ste linda con lote No. 7 en 7 mts y por el Oeste linda con vía pública en extensión de 8.80mts», para un área total de «132M2», tal y como lo pudo corroborar con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) (fls. 136 a 139, Cit.), situación que explicó diciendo, que «lo anterior se debe a que el anterior loteo era rectangular registrando en ese entonces los 7mts por 12mts que señala la escritura. Si nos fijamos en el antejardín aparece un triángulo que originalmente era espacio público», (...)**

2.4. Tal información, como puede extraerse del audio contentivo de la audiencia de fallo de primer grado allegado a las presentes diligencias (fl. 153, Parte 2, CD “sentencia”, ídem), fue indispensable para que el Juez Segundo Promiscuo Municipal de San Andrés, Isla, tuviera por cumplidos todos los requisitos que se exigen en estos casos para que la petición reivindicatoria salga avante, cuales son: «a) Derecho de dominio en el demandante; b) Posesión material en el demandado; e) Cosa singular reivindicable o cuota

determinada de cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; y d) *Identidad entre la cosa que pretende el demandante y la que es poseída por el demandado*», al expresar, respecto de este último, que de acuerdo a la inspección judicial practicada, el bien inmueble objeto del litigio correspondía con el poseído por el demandado, a lo cual agregó, con apoyo en la jurisprudencia de esta Sala referente al elemento de la singularidad, en relación a la incongruencia presentada en el área, que **«no afecta la singularización el hecho de que se haya especificado en la demanda un predio y luego se demuestre que el dominio o posesión recae sobre uno menor que el mismo, esto porque el área menor tiene un principio de determinación al correspondiente al predio identificado en la demanda» (fl. 153, Parte 1, CD “sentencia”, ídem), por lo que finalmente accedió a las pretensiones incoadas.**

2.5. Frente a lo resuelto, la parte demandada se mostró inconforme, aduciendo: i) una nulidad por no haberse dirigido la demanda contra la verdadera poseedora, esto es, la señora María Inés Ossa del Río; ii) que en atención a que en aquélla se le reconoció calidad de tenedor y el juez de instancia lo estimó como poseedor, el proceso «era abreviado y no reivindicatorio»; **y, que iii) «[e]l bien objeto de reivindicación no coincide con el inspeccionado», puesto que «[s]e piden 84 metros y se le conceden 132 metros, por lo cual el fallo es extra petita»** (fls. 8 y 9, copias cdno. 4, Rad. 2014-00091-00), reproches que evacuó el Juez Primero Civil del Circuito de la mencionada localidad, en fallo dictado en audiencia el pasado 25 de enero, acogiendo el último de los mismos.

(...)

.Analizado lo expuesto, para la Corte es evidente que la referida autoridad incurrió en el defecto preanotado en líneas precedentes, pues aunque, por un lado, atendió correctamente los dos primeros reparos del demandado, y por otro, en cuanto a la tercera crítica, apoyó su decisión en las inconsistencias o incongruencias halladas por el perito en la diligencia de inspección judicial que se practicó hacia el interior del aludido juicio, relacionada con los linderos y la cabida del bien inmueble a reivindicar, conforme la posición que aflora en las citas jurisprudenciales a las que acudió para respaldar su conclusión, **no advirtió, como era su deber, las consecuencias probatorias que se desprendían de la confesión hecha por el demandado al contestar la demanda, alusiva a ser poseedor de aquél, con lo cual, como todavía lo sostiene la Sala, «el demandante queda exonerado de demostrar la posesión y la identidad del bien, porque el primer elemento resulta confesado y el segundo admitido»** (Resalto intencional) (CSJ SC, de 14 mar. 1997, reiterada entre otras en SC, 14 dic. 2000; SC, 12 de diciembre de 2001; SC, 1º de abril de 2003, Exp. 7514; SC, 1º nov. 2013, Rad. 1999-00355-01; SC2551-2015; SC2805-2016), criterio que si bien ha sido morigerado, tal y como lo apuntó el juez del circuito acusado, lo ha sido en casos donde «la «confesión» viene aparejada de otras circunstancias que la condicionan, como cuando se acepta ser poseedor pero como consecuencia de un título de dominio que entra a discutir con el de la contraparte o existe disparidad total o relevante entre las áreas que reclama cada quien, en el evento de que se constate una coincidencia entre lo que ambas buscan esa aceptación de quienes tienen en su poder el bien con ánimo de señores y dueños pero sin ser propietarios» (CSJ SC2805-2016), **situaciones que no sean presentado en este caso, puesto que no obstante haber una diferencia entre el área actual de la susodicha propiedad (132 M2) con la consignada en el título**

de dominio aportado por el demandante (84 M2), aquí sólo una de las partes funge como poseedor (demandado,) y entre ellos no hay disputa alguna sobre tal disparidad a efectos de reivindicar cada cual su parte frente a un tercero.

2.7. Ahora, destáquese también, que el mentado funcionario tomó del informe rendido por el auxiliar de la justicia designado para llevar a cabo la inspección judicial al bien inmueble referenciado, únicamente la información relativa a la diferencia en la cabida antes demarcada, **sin detenerse a analizar las demás consideraciones expuestas por aquél, particularmente, las razones del por qué no coincidía el área consignada en la reseñada Escritura Pública No. 680 de 16 de septiembre de 1985, con la verificada en la diligencia, las cuales apuntan a que tal incongruencia es producto de las inconsistencias en los planos cartográficos de la Isla de San Andrés, para cuya época éstos no se realizaban con la tecnología que hoy impera, esto es, a través de coordenadas y longitudes medidas satelitalmente, por lo que aquéllos no tenían un grado de precisión fidedigno; de ahí que la información que brindaban era imprecisa, la cual pasaba a los respectivos registros sin ser depurada, error que, en palabras del perito, no solo se evidencia en el predio del demandante, sino también en otros lotes del barrio donde se haya ubicado éste, así como en otras urbanizaciones de la isla, a lo que se suma, el hecho de que en su momento se tuvo como espacio público una franja de terreno de la propiedad que no tenía esa característica, circunstancias todas éstas que llevaron al experto a concluir, que el bien inmueble inspeccionado era el mismo que se pretendía reivindicar, con la aclaración de que los 132 M2 que lo comprenden, corresponden a la información que tiene actualmente el IGAC, sin que sea entonces confundible con otro, de modo que si la identidad de la cosa que se reivindica es la misma que el demandado posee, como así lo confesó éste, y ésta se comprende dentro del título de dominio del reivindicante, tal realidad probatoria, como se dijo en un caso de similares perfiles, «arrasa la falta del elemento de la identidad que predicó el sentenciador, por su evidente apartamiento de ella, tanto más cuando entre las partes no existe disputa en ese aspecto» (CSJ SC, 1º de noviembre de 2005, Exp. 1994-00556-01), razón por la que el juez censurado no debió echar de menos tal requisito, como ligera y equivocadamente lo hizo.**

3. Así las cosas, es claro para la Sala que las deducciones efectuadas en relación al tópico atrás referenciado dentro del proceso reivindicatorio criticado, no son razonables, y por ende, las mismas lucen defectuosas, lo que justifica la intervención del Juez de tutela en aras de restablecer las garantías superiores conculcadas².

Por otro lado, ningún reparo merece la individualización del predio de DANARO S.A.S pues su extensión en 1.250 mts² no fue objeto de controversia y las pruebas arribadas permiten concluir que el inmueble en poder de la demandante es el mismo descrito en la demanda, tanto así que dicha sociedad formuló demanda de reconvencción contra AMPARO GIRALDO para obtener su reivindicación.

² STC8194-2017, Radicación n.º 88001-22-08-000-2017-00009-01, 9 de junio de 2017, MP DR ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO
Magistrado Ponente

Conforme lo anterior se puede concluir que los bienes que se pretenden adquirir por prescripción adquisitiva se encuentran debidamente individualizados y coinciden con los inmuebles de los cuales se alega su posesión, por lo cual es menester analizar si se encuentran demostrados los requisitos para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio los bienes referidos, así:

a. El bien objeto de posesión es susceptible de adquirir por prescripción:

Uno de los requisitos para que proceda la prescripción adquisitiva de dominio, es como su nombre lo indica, que la cosa o para el caso que nos ocupa, los inmuebles que se pretenden usucapir sean susceptibles de prescribirse, es decir que se encuentren en el comercio (artículo 2518 Código Civil), que no se encuentren en ninguna de las causales constitucionales ni legales de imprescriptibilidad, como serían los bienes baldíos.

Con relación a ese requisito, se tiene que en efecto los inmuebles que se pretenden adquirir, colindantes entre sí y jurídicamente individualizados son susceptibles de ello, como quiera que, según los certificados suscritos por el Registrador de Instrumentos Públicos de Cali, se tiene que sobre los mismos aparecen titulares de derecho de dominio, sumado a las respuestas allegadas por las entidades descritas en el inciso 2 del numeral 6 del artículo 375 del C.G.P., determinado que los bienes no son fiscales, ejidales o de uso público.

La anterior consideración se adecúa a lo señalado por la jurisprudencia, entre ella, a lo sostenido por la Corte Constitucional en sentencia T-488 de 2014, por lo cual se excluye todo tipo de posibilidad de imprescriptibilidad del bien en razón a una posible naturaleza baldía o fiscal de los mismos.

b. Posesión material exclusiva del bien por la demandante de manera pública, ininterrumpida y pacífica por el término de ley

Alega la demandante que ha poseído los bienes de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, conociéndose como propietaria por más de 10 años sin reconocer dominio ajeno, ejerciendo los siguientes actos de posesión: cercamiento del predio, construcción de una mejora en guadua y techos de Eternit, construcción de baño con su respectivo pozo séptico y aljibe, relleno del lote de terreno con 100 volquetadas de tierra para evitar inundaciones, pago de 2.700 jornales durante 15 años para el mejoramiento, sostenimiento y vigilancia del predio, siembra de arboles frutales, cultivos de pan coger, fumigación y abonos de toda clase.

Para demostrar esa exteriorización del dominio, la parte actora presentó algunos documentos y se escucharon los testimonios de OTONIEL ALMARIO ROJAS, JOSE ALBERT ALMARIO ROJAS, OLGA MARIA CARDONA, y MARTHA OLIVA OSORIO.

Frente a las pruebas documentales, se tienen como relevantes las siguientes:

1. Documento denominado "relación de la compra" elaborado por la misma demandante, quien consigna que "compró" el lote de terreno a la señora ELIZABETH AGUDELO BENAVIDES el 17 de marzo de 2004 por

\$18.000.000 los cuales fueron cancelados con dineros provenientes de una liquidación laboral recibida por su esposo.

2. Documento denominado “constancia de gastos e inversión” de fecha 02 de 2016 elaborado por AMPARO GIRALDO DE CASTRO y los señores OTONIEL ALMARIO ROJAS y ALBER ALMARIO ROJAS, donde se indica que el 03 de enero de 2012 fueron contratados OTONIEL ALMARIO ROJAS y ALBER ALMARIO ROJAS para limpieza del lote, arreglo de cercos, estacas con alambre de púas y alineación de tierras.
3. Documento de fecha 5 de septiembre de 2016 suscrito por AMPARO GIRALDO DE CASTRO y los señores OTONIEL ALMARIO ROJAS y ALBER ALMARIO ROJAS, donde se indica que en el mes de mayo de 2012 aquéllos fueron contratados para realizar oficios varios por 4 días a la semana (mañana y tarde).
4. Documento denominado contrato civil de obra de fecha marzo de 2012, donde se consigna que a través del mismo, la señora AMPARO GIRALDO contrata al señor LIBARDO ORTEGA OLIVEROS, para la elaboración de un algebe de 7 metros de profundidad, por valor de \$12.000.000.
5. Solicitud del 8 de octubre de 2016 elevada por AMPARO GIRALDO al Comandante de Policía e Inspectora de Policía de la vereda el Hormiguero, donde se denuncia al señor “JUAN DAVID” de apellido desconocido por ingresar al predio arbitrariamente en esa misma fecha.
6. Denuncia efectuada por la señora AMPARO GIRALDO contra JUAN PABLO PARRA ante la FISCALIA GENERAL DE LA NACION, el 20 de octubre de 2016, por el delito de invasión de tierras, donde se narra que la demandante lleva en posesión del predio 12 años, y que el 8 de octubre de 2016 el denunciado ingresó al predio dañando parte del cerco, y cultivos.
7. Constancia de no acuerdo conciliatorio entre AMPARO GIRALDO y JUAN PABLO PARRA a instancias de la FISCALIA GENERAL DE LA NACION
8. Querrela policiva instaurada por la señora AMPARO GIRALDO contra JUAN PABLO PARRA y personas indeterminadas, radicada el 22 de noviembre de 2016.
9. Auto del 19 de julio de 2017, por medio del cual la INSPECCION DE POLICIA RURAL EL HORMIGUERO ordenó a JUAN PABLO PARRA cesar todo acto perturbatorio y restablecer el statu quo a la señora AMPARO GIRALDO.
10. Resolución No. 025 del 23 de noviembre de 2017 por medio de la cual la INSPECCION DE POLICIA RURAL EL HORMIGUERO resolvió negar la solicitud elevada por el señor JOSE IGNACIO SOLANO, tendiente a que se declare como perturbador a OTONIEL ALMARIO ROJAS.

El testigo OTONIEL ALMARIO, refiere que conoce a la demandante desde mediados del año 2004 por intermedio del esposo de aquélla, calenda desde la cual, dice haber visitado los predios objeto de este proceso. Dice haber sido contratado por la demandante para fumigar hormigas en los lotes, actividad que desarrolló cada 15 o 20 días, periodicidad con la que visitaba los predios hasta el 2012. Asegura que en el año 2004, los predios se visualizaban como un “*monte alto con árboles inmensos*” y que a partir del año 2012 fue contratado junto con su hermano ALBER ALMARIO, para siembra de árboles, limpieza y cercamiento de los inmuebles, calenda desde la cual y hasta el año 2019 aseguró visitar los predios todos los días. Sobre el estado de los mismos para el año 2012, señala que aunque todavía persistía algo de “monte”, la demandante había sembrado algunos árboles frutales como mandarina y aguacate “pero pequeños”, y que hasta el año 2012, fue la demandante quien se encargó de la limpieza de los mismos, asegurando no haber visto a alguna otra persona diferente a AMPARO GIRALDO, realizando labores de limpieza. Por otro lado, asevera que a partir del año 2012 se cosecharon aguacates, naranja, papaya y plátano que él vendió en diferentes tiendas y que en el año 2016 mientras se encontraba trabajando en los predios, llegó un señor JUAN PABLO PARRA, asegurando ser el hijo del propietario y procedió a dañar algunos cultivos y a construir una cerca dentro de los lotes.

El testigo ALBER ALMARIO, señala que conoce a la demandante desde el año 2007 porque su hermano OTONIEL ALMARIO lo llevó a un predio, cerca de los que son objeto de este proceso, donde vendían leche. Asegura que en ese año, los predios en poder de AMPARO GIRALDO, se visualizaban con “rastrajo” y algunos árboles de aguacate y naranjo y que tuvo la oportunidad de visitarlos entre el 2007 y el 2011 en 8 o 10 ocasiones. Señala que en el año 2012 fue contratado por la señora AMPARO GIRALDO para realizar labores de limpieza, cercamiento y siembra de árboles, calenda desde la cual hasta el año 2019 visitó el predio todos los días. Señala que hasta el año 2012, fue la demandante quien se encargó de la limpieza de los mismos, sin que haya visto a alguna otra persona diferente a AMPARO GIRALDO, realizando esas labores. Por otro lado, asevera que a partir del año 2012 se cosecharon yuca, plátano, frijoles y piña que fueron vendidos en diferentes tiendas.

La testigo OLGA MARIA CARDONA, refiere haber vivido cerca a los lotes objeto de este proceso alrededor de 20 años, razón por la cual asegura conocer a la demandante desde el año 2004 porque desde esa calenda, AMPARO GIRALDO autorizó el ingreso de las vacas de su esposo a los lotes. Sobre el estado de los mismos para el año 2004, señala que éstos se encontraban en “monte” y que a partir del año 2007 pudo visualizar a ALBER y OTONIEL ALMARIO realizando labores de limpieza, y siembra de árboles en los lotes.

MARTHA OLIVA OSORIO, aduce que conoce a la demandante desde el año 2005 porque sus hijas estudiaban en el mismo colegio y que en esa calenda AMPARO GIRALDO la invitó a los lotes para “hacer sancocho”. Aduce recordar la fecha porque en ese año, su hija dio a luz razón por la que en una primera oportunidad, negó la invitación de la señora AMPARO GIRALDO, no obstante de manera posterior la aceptó en ese mismo año. Asevera que en el año 2005 los lotes se encontraban con mucha hierba, charcos y mosquitos y que en el 2012 cuando lo volvió a visitar, ya había siembra de árboles de mandarina, mango y guanábana,

habiendo observado a los señores OTONIEL y ALBER trabajando en el mismo. Por otro lado, señala que en varias oportunidades el esposo de la señora AMPARO le llevó a regalar piña y yuca.

Por su lado, el demandado JOSE IGNACIO SOLANO, allegó como pruebas documentales relevantes para rebatir los actos posesorios alegados por la demandante, las siguientes:

1. Actuaciones relacionadas con la querrela policiva de lanzamiento por ocupación de hecho instaurada por JOSE IGNACIO SOLANO contra OTONIEL ALMARIO en el año 2016
2. Constancia de no acuerdo expedida por el Centro de Conciliación y Arbitraje Fundasolco de fecha 13 de agosto de 2018
3. Informe de seguimiento a estado histórico de un predio elaborado por GUILLERMO CIFUENTES el 20 de octubre de 2020, donde se destaca que a partir del año 2016 se visualiza un cambio radical en la corteza del predio.
4. Recibos de impuesto predial de los años 2009, 2011, 2012, 2013, 2016, 2017, 2018, 2020 debidamente cancelados.
5. Facturas electrónicas de venta del año 2020 expedidas por PROLECHE, siendo deudor DISTRIYA LTDA.

Como pruebas testimoniales del demandado JOSE IGNACIO SOLANO, se recaudaron los testimonios de ARNULFO VALENCIA y GUILLERMO CIFUENTES.

ARNULFO VALENCIA, señala no conocer a la demandante pero si a JOSE IGNACIO SOLANO desde hace 20 años. Asegura que en septiembre de 2009 fue contratado por aquél para hacer *“un camino a machete del predio porque estaba enmontado”*, labor que realizó dos veces a la semana, pero sin establecer con claridad durante cuánto tiempo pues al respecto, primero dijo que un mes, luego que 1 o 2 días. Señala que de manera posterior al año 2009 pasaba cerca al predio sin entrar a él y que en esas ocasiones no vio a ningún trabajador dentro del mismo.

GUILLERMO CIFUENTES, declaró sobre aspectos relacionados al levantamiento topográfico que efectuó sobre el predio de JOSE SOLANO y aseguró que en la imagen tomada de Google earth del año 2007, no se observaron cambios sobre los individuos arbóreos del predio, y que la fotografía no permitía visualizar labores de limpieza en el predio.

Por su lado, DANARO SAS, allegó como pruebas documentales relevantes para rebatir los actos posesorios alegados por la demandante, las siguientes:

1. Recibos de impuesto predial de los años 1998, 2003, 2004, 2005 2006, 2008, 2010, 2013, 2014 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 debidamente cancelados.

2. Contrato civil de obra de fecha 7 de julio de 2016 celebrado con el señor JUAN PABLO PARRA para excavación de 1.250 mts², anclaje de postes en concreto, cercado de postes con alambre de púas y limpieza de terreno.
3. Recibos de caja por concepto “anticipo de obra” a favor de JUAN PABLO PARRA de fechas 7 de julio, 13 de octubre y 29 de octubre de 2016
4. Diligencias adelantadas ante la FISCALIA GENERAL DE LA NACION por DANARO LTDA de fechas 1 de noviembre de 2016 y 8 de febrero de 2017
5. Resolución del 19 de julio de 2017 por medio de la cual la Inspección de Policía Rural del Hormiguero ordenó a JUAN PABLO PARRA cesar todo acto perturbatorio y restablecer el statu quo a la señora AMPARO GIRALDO.

Como prueba testimonial de DANARO SAS se recibió el testimonio de ENRIQUE VALENCIA VALDERRUTEN quien refiere que se desempeña como arquitecto y que en el año 2010 fue contactado por el representante legal de DANARO SAS “buscando un lugar para ubicar la cadena de restaurantes del cual es propietario”. Que en esa calenda visitó el predio desde afuera encontrando un “lote muy enmontado” y que hacia finales del 2012 o principios del 2013 lo volvió a visitar, desde afuera, encontrándolo con “algún tipo de delimitación” pero muy enmontado. Asegura que en las dos ocasiones en que desde afuera avizó el lote no vio a ninguna persona dentro del mismo y que las visitas se realizaron después de las 5:00 de la tarde.

Por otro lado, se recepcionaron los interrogatorios de parte de AMPARO GIRALDO, JOSE IGNACIO SOLANO y ROCO SALERNO (representante legal de DANARO SAS)

La señora AMPARO GIRALDO señaló que en el año 2003 conoció a ELIZABETH AGUDELO, con quien celebró el negocio sobre los lotes, y que el 7 de diciembre de ese año los conoció porque fue invitada por la señora ELIZABETH para prender velitas. Asevera que solo a principios del año 2004 ELIZABETH AGUDELO le manifestó su intención de venderlos y que en marzo de 2004 se realizó el negocio por \$18.000.000. Que en ese momento los lotes se encontraban llenos de maleza y árboles muy altos que no permitían su ingreso, razón por la cual cada 8 días empezó a visitarlos junto con su esposo para hacer labores de limpieza “poco a poco” con machete. Asegura que también invitó a amigos y familiares a los lotes para hacer labores de limpieza “poco a poco”, y que permitía el ingreso de las vacas de un vecino con ese fin, labor que asegura se tardó “años” y que se sembraron algunos árboles frutales como limón y naranja. Asegura que en el año 2012 contrató a ALBER y OTONIEL ALMARIO para realizar labores de limpieza, cercamiento y siembra de árboles, y que en esa misma calenda contrató al señor LIBARDO para realizar un aljibe. Que en el año 2016 JUAN PABLO PARRA llegó al predio asegurando ser el hijo del dueño y procedió a dañar algunos cultivos y a construir una cerca.

El demandado JOSE IGNACIO SOLANO señala en interrogatorio de parte que en el año 2015 su madre le vendió el lote y que ésta a su vez lo compró en 1994. Que entre 1994 y 2015 visitaba el predio unas dos veces al mes y que en ese período lo

que se hizo fue sembrar algunos árboles cítricos y realizar algunas labores de limpieza, pues el lote era destinado para “engorde”. Señala que en el año 2010 le pidió a su madre que le “prestara” el predio para hipotecarlo a favor de PARMALAT y que en ese año se realizó una visita para su avalúo, donde no se observó a ninguna persona en el predio. Asegura que en el año 2014 visitó el inmueble en compañía de un primo suyo -ingeniero sanitario- para hacer un aljibe y un poso séptico pues la idea era hacer un vivero, y que en el año 2016 cuando volvió al mismo, se encontró a OTONIEL ALMARIO allí trabajando.

El representante legal de DANARO SAS, refiere que el predio de su propiedad *“nunca ha tenido una explotación económica”* pues como propietario de una cadena de restaurantes, lo compró con la finalidad de adecuar un espacio para una sede, sin embargo la idea nunca se concretó debido a que la zona nunca tuvo el desarrollo económico esperado. Asegura que visitaba el predio 3 o 4 veces al año y que en el año 2004 el predio estaba totalmente “enmontado”, que sólo en el año 2016 avizoró movimientos extraños como siembra de árboles, razón por la cual contrató al señor JUAN PABLO PARRA para recuperar realizar labores de cercamiento. Asegura que entre el año 2004 y 2014 no observó ningún cambio significativo en el predio.

Analizados entonces los medios de prueba recaudados, concluye el juzgado que la demandante ha poseído los inmuebles objeto de este proceso de manera pública, ininterrumpida y pacífica por el término de 10 años.

Recordemos que en la demanda se aduce que la posesión data el 17 de marzo de 2004, porque en esa calenda la señora AMPARO GIRALDO “compró” los inmuebles a ELIZABETH AGUDELO, por \$18.000.000. Para probar ese hecho se arribó documento denominado “relación de compra” elaborado por la misma demandante, y se llamaron a declarar los señores OTONIEL ALMARIO ROJAS, JOSE ALBERT ALMARIO ROJAS, OLGA MARIA CARDONA, y MARTHA OLIVA OSORIO, sin embargo analizados cada uno de los testimonios, debe el juzgado señalar que ninguno de ellos ofrece elementos que permitan determinar los pormenores de la negociación, pues quienes hicieron alusión a ese hecho -OLGA MARIA CARDONA y MARTHA OLIVA OSORIO- aclararon que obtuvieron conocimiento de ello no por percepción directa sino por comentarios de la demandante, luego no resultan probados los pormenores de la negociación y la forma sobre cómo la demandante ingresó a los predios.

Sin embargo, pese a ello, lo que si es claro para el juzgado es que la demandante viene ejerciendo actos de posesión desde el año 2004 pues el testigo OTONIEL ALMARIO aseguró que en esa calenda el esposo de la demandante lo invitó al lote y que en adelante lo visitó regularmente cada 15 o 20 días para realizar labores de fumigación, y que entre los años 2004 a 2012 la persona encargada del mantenimiento era AMPARO GIRALDO. De la misma manera OLGA MARIA CARDONA quien vivía muy cerca, aseguró observar a la demandante en el lote desde el año 2004 porque era quien autorizaba la entrada de las vacas de su esposo al mismo, y hacia el año 2005, MARTHA OLIVA OSORIO señaló que fue invitada al lote para realizar un sancocho. Por otro parte, ALBER ALMARIO señaló que en el 2007 visitó el lote porque su hermano OTONIEL ALMARIO lo llevó y que allí observó a la señora AMPARO GIRALDO y su esposo.

Por otro lado, es pertinente destacar que de manera coincidente los anteriores testigos, señalaron que la encargada del mantenimiento de los predios era la señora AMPARO GIRALDO junto con su esposo y que en la fecha en que cada uno de ellos los visitó, pudieron observarlos con maleza y algunos árboles frutales de cítricos. Lo anterior, guarda coherencia con lo relatado en interrogatorio de parte por la misma demandante quien aseguró que entre los años 2004 a 2012 era ella la encargada del mantenimiento del lote junto con su esposo, pero que dicho mantenimiento se hacía cada 8 días *“poco a poco a machete”*, y con la intervención de algunas vacas de propiedad de un vecino, trabajo que tardó *“varios años”*, lo que explica el por qué durante la visita de los testigos en ese período, observaron los lotes con maleza y tan solo algunos árboles.

Ello además, guarda coherencia con el informe rendido por la perito KATHERINE LEAL BOHORQUEZ quien a partir del análisis de imágenes satelitales, informa que desde el año 2007 es posible observar en los predios una modificación por la mano del hombre, pues al comparar las imágenes del 2001 a 2007 se observa que *“hay arbustos y árboles que se ve que han tenido intervención”*, y es coincidente con la denuncia efectuada por la señora AMPARO GIRALDO contra JUAN PABLO PARRA ante la FISCALIA GENERAL DE LA NACION, el 20 de octubre de 2016, donde se narra que para esa fecha la demandante lleva en posesión del predio 12 años, es decir desde el año 2004.

Lo anterior permite señalar que si bien entre los años 2004 a 2012 no se realizaron cambios significativos en el predio, como por ejemplo la siembra masiva de árboles para producción de frutas, la demandante si ejerció actos posesorios en ese período comportándose como señora y dueña, pues realizó labores rudimentarias de limpieza, siembra de árboles cítricos para su consumo, mantenimiento de plagas - hormigas- y comportándose como tal, autorizó el ingreso de semovientes para pastoreo, e invitó a sus amigos durante los fines de semana para compartir un rato de esparcimiento en un *“cambuche”* que adujo ella misma haber construido.

Ahora, si bien es cierto que el testigo ARNULFO VALENCIA, señala que en septiembre de 2009 fue contratado por JOSE IGNACIO SOLANO para hacer *“un camino a machete del predio porque estaba enmontado”*, labor que asegura haber realizado dos veces a la semana sin observar ninguna persona dentro del lote, ello no alcanza a desvirtuar la posesión de la demandante pues como se vio, entre los años 2004 a 2012, el predio no presentaba asiduas labores de limpieza, AMPARO GIRALDO lo visitaba cada 8 días, y la persona contratada para fumigación de hormigas -OTONIEL ALMARIO- lo hacía cada 15 o 20 días, circunstancia que explica el por que ARNULFO VALENCIA no observó a nadie en el predio y lo vio *“enmontado”*.

Lo mismo se predica del testigo ENRIQUE VALENCIA VALDERRUTEN pues aunque éste señaló que en el año 2010 visitó el inmueble de DANARO sin observar ninguna persona dentro del mismo, también lo es que aseguró no haber penetrado al lote y que la visita se realizó después de las 5:00 de la tarde.

Por otro lado, aunque en interrogatorio de parte el señor JOSE IGNACIO SOLANO señaló que visitaba el lote los fines de semana, para el juzgado no es clara la periodicidad con que lo hacía y si en efecto ello se llevó a cabo, pues en un primer

momento aquél aseguró que lo visitaba dos veces por semana, y luego afirmó que lo hacía dos veces al mes y que el lote estaba destinado para “engorde”. De la misma manera hay que decir que según el relato de aquél, en el año 2010 visitó el lote con PARMALAT para efectuar un avalúo sobre el mismo para entregarlo como garantía hipotecaria, donde observó el predio lleno de maleza y sin ninguna persona realizando labores de limpieza, circunstancia que no alcanza a desvirtuar la posesión de la demandante pues como se vio, entre los años 2004 a 2012, el predio no presentaba asiduas labores de limpieza, AMPARO GIRALDO lo visitaba cada 8 días, y la persona contratada para fumigación de hormigas -OTONIEL ALMARIO- lo hacía cada 15 o 20 días, circunstancia que explica el por qué JOSE IGNACIO SOLANO no observó a nadie en el predio y lo vio “enmontado”.

Por su parte, el representante legal de DANARO SAS confesó que nunca ha ejercido explotación económica sobre el inmueble de la sociedad, que no realizó labores de limpieza y que visitaba el lote 3 o 4 veces al año, encontrándolo siempre lleno de maleza hasta el año 2016 cuando avizoró cultivos. Al respecto, debe reiterarse que ello no desvirtúa la alegada posesión de la demandante pues entre los años 2004 a 2012, el predio no presentaba asiduas labores de limpieza, AMPARO GIRALDO lo visitaba cada 8 días, y la persona contratada para fumigación de hormigas -OTONIEL ALMARIO- lo hacía cada 15 o 20 días, circunstancia que explica el por qué el representante legal de DANARO las veces que lo visitó, no observó a nadie en el predio y lo vio “enmontado”.

Y si bien es cierto que en el informe denominado “seguimiento histórico predial” presentado por GUILLERMO CIFUENTES, se indica que al comparar dos imágenes tomadas el 30 de junio de 2007 y el 27 de agosto de 2012, es posible señalar que el predio se avizora sin afectación Arborea, y por tanto “la propiedad sigue intacta”, contrario a lo allí señalado, a simple vista es posible visualizar que en la imagen del 27 de agosto de 2012, se observa el lindero sur descubierto sin vegetación, lo que en palabras de la perito KATHERINE LEAL BOHORQUEZ, a partir del análisis de una fotografía del 23 de septiembre de 2012, *“indica que ha sido rellenada, es una intervención no ordenada pero sí intervenida por el hombre”*.

Por otro lado, es claro para el juzgado que a partir del año 2012 se realizaron cambios significativos en el predio pues en esa calenda, la señora AMPARO GIRALDO contrató a OTONIEL y ELBER ALMARIO para realizar labores de limpieza, cercamiento y siembra de árboles, y al señor LIBARDO ORTEGA para la construcción de un aljibe. Ello encuentra sustento en la prueba documental arribada por la parte demandante contentiva de: **1.** contrato de obra civil de marzo de 2012 por medio del cual AMPARO GIRALDO contrata a LIBARDO ORTEGA para la construcción de un aljibe por valor de \$12.000.000, y **2.** Documento de fecha 5 de septiembre de 2016 suscrito por AMPARO GIRALDO DE CASTRO y los señores OTONIEL ALMARIO ROJAS y ALBER ALMARIO ROJAS, donde se indica que en el mes de mayo de 2012 aquéllos fueron contratados para realizar oficios varios por 4 días a la semana (mañana y tarde).

Lo anterior, guarda también sustento en la prueba testimonial recaudada a instancia de OTONIEL ALMARIO y ALBER ALMARIO quienes aseguraron que en el año 2012 fueron contratados para realizar todos los días, siembra de árboles frutales, limpieza y cercamiento en los predios objeto de este proceso, devengando una retribución

económica por esa labor. De la misma manera, los testigos MARTHA OLIVA OSORIO y OLGA MARIA CARDONA aseguraron haber observado en los lotes a OTONIEL y ALBER realizando labores de siembra, limpieza y cercamiento, incluso el testigo MARTHA OLIVA OSORIO señaló que el esposo de AMPARO GIRALDO en algunas ocasiones le regaló piña y yuca que fue cosechada de los lotes.

Ello además, guarda coherencia con el informe rendido por la perito KATHERINE LEAL BOHORQUEZ quien a partir del análisis de imágenes satelitales tomadas el 23 de septiembre de 2012 y 20 de noviembre de 2016, concluye que desde el año 2012 el predio de interés ha sufrido modificaciones severas en sus coberturas.

Incluso, en el informe de GUILLERMO CIFUENTES, traído por JOSE IGNACIO SOLANO como prueba documental, se aduce que a partir de una imagen tomada el 20 de noviembre de 2016 *“se ve un cambio radical en la corteza del predio, siendo modificada abruptamente, observándose así mismo una construcción de un techo en la propiedad”*, lo que analizado en conjunto con las otras pruebas que obran en el expediente, permiten colegir que los cambios significativos en el predio tuvieron lugar entre el 2012 y 2016.

Ahora, aun cuando el señor JOSE IGNACIO SOLANO en interrogatorio de parte aseguró que en el año 2014 visitó el predio en compañía de un ingeniero para hacer un aljibe y un pozo séptico pues el propósito era construir un vivero, ese aserto no encuentra sustento probatorio pues la propiedad sólo fue adquirida por aquél en el año 2015 y como se vió, las demás probanzas dan cuenta que en el año 2012 la demandante ya había contratado la fabricación de un aljibe, y la prueba testimonial da fe que a partir del 2012, ALBER y OTONIEL ALMARIO ya habían sido contratados para labores de limpieza, siembra y cerco del predio, obras que en las imágenes satelitales que reposan en el expediente pudieron ser detectadas como modificaciones en la cobertura del predio.

De este modo, probado se tiene que también entre los años 2012 a 2016 la señora AMPARO GIRALDO realizó actos posesorios sobre los inmuebles, y aunque no se desconoce que a partir del año 2016 la posesión no fue pacífica, pues de ello dan cuenta la denuncia y querrela policiva instaurada por AMPARO GIRALDO contra JUAN PABLO PARRA y así mismo, la querrela presentada por JOSE IGNACIO SOLANO contra OTONIEL ALMARIO, lo cierto es que para esa calenda la demandante ya llevaba en posesión 10 años cumpliendo con el requisito de la posesión material exclusiva del bien de manera pública, ininterrumpida y pacífica por el término de ley.

De la misma manera, aunque probado se tiene que los impuestos de los predios fueron cancelados por sus respectivos titulares de derecho de dominio, de manera reiterada ha señalado la Sala de Casación Civil, que el pago del impuesto predial no constituye por sí solo una prueba absoluta de actos demostrativos de la posesión, y por tanto tampoco la excluye, pues como se vio en el presente asunto los medios de prueba sustentan la alegada posesión.

Igual situación acontece con la atención del crédito con garantía hipotecaria que recae sobre el predio de JOSE IGNACIO SOLANO, pues ello no excluye la posesión alegada por la demandante en tanto que las pruebas recaudadas respaldan los

actos posesorios efectuados de manera pública, pacífica e ininterrumpida desde el año 2004.

Las anteriores consideraciones, sirven como fundamento para declarar no probadas las excepciones formuladas por DANARO SAS denominadas INEXISTENCIA JURIDICA DEL DERECHO RECLAMADO, NO SE CUMPLE CON EL TIEMPO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO PARA LA DECLARACION DE PERTENENCIA, y ACTOS DE TITULARIDAD DE DOMINIO DE SEÑOR Y DUEÑO, y del demandado JOSE IGNACIO SOLANO denominadas INEXISTENCIA DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO ALEGADA POR LA SEÑORA AMPARO GIRALDO, LA DEMANDANTE AMPARO GIRALDO NO HA EFECTUADO VERDADEROS ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO EN EL PREDIO DE PROPIEDAD DEL SEÑOR JOSE IGNACIO SOLANO CORTES QUE DICE POSEER, CARENCIA DE LOS REQUISITOS DE LA POSESION, ILEGALIDAD DEL DOCUMENTO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, TEMERIDAD Y MALA FE, e INNOMINADA cuyo argumento central descansa en que la señora AMPARO GIRALDO solo ha ejercido actos de posesión desde el año 2016 y no de manera pública pacífica e ininterrumpida, lo que quedó desvirtuado con el análisis probatorio efectuado en líneas que anteceden.

Así las cosas, se concluye con certeza que al resultar probados los elementos estructurales de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio alegada en la demanda principal de pertenencia, ello conduce a negar las pretensiones de las demandas de reconvención presentadas por DANARO SAS y JOSE IGNACIO SOLANO. De suerte que se dispondrá declarar que pertenece al domino pleno y absoluto de la señora AMPARO GIRALDO, por haberlos adquiridos por el modo de la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO los inmuebles con MI 370-419763 y 370-416028, ordenándose la inscripción de esta sentencia en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria.

En este punto, es pertinente señalar que aunque en las pretensiones de la demanda de pertenencia se solicita que se ordene la apertura de una nueva matrícula para *“la totalidad del lote prescrito”*, como se vio en líneas anteriores, jurídicamente no existe un solo predio, sino dos inmuebles con matrículas inmobiliarias 370-419763 y 370-416028, de ahí que la sentencia habrá de inscribirse en cada una de ellas, sin que sea posible la apertura de una nueva matrícula, pues para tales efectos, el interesado deberá acudir al trámite administrativo de englobe, dado que el art 51 del Estatuto de Notariado y Registro – ley 1579 de 2012- señala que la apertura de nueva matrícula procede *“Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones o englobamiento de varias de estas en una sola unidad, se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de donde se derivan, y a su vez se procederá al traslado de los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión.”*

Tampoco se accederá a la pretensión tendiente a que se cancele el gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble con MI 370-419763 a favor de PARMALAT COLOMBIA LTDA Y PROCESADORAS DE LECHE PROLECHE S.A, por las siguientes razones:

El artículo 2452 del Código Civil, señala que *“La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título la haya adquirido...”*

De ello se colige que la sentencia declarativa de pertenencia modifica la propiedad, pero no la libertad de los bienes objeto de dicha declaración, y mucho menos constituye uno de los requisitos para la extinción de la hipoteca señalados en el artículo 2457 del Código Civil, lo que conlleva a que en el fallo que se produzca no se pueda ordenar la cancelación de los gravámenes que recaen sobre el bien inmueble a usucapir.

Al respecto, conviene señalar que reiterada jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, ha indicado que la declaratoria de dominio por prescripción adquisitiva de un bien inmueble hecha en favor del poseedor material no está prevista en la ley como causa de extinción de la hipoteca. Así, en proveído del 01 de septiembre de 1995, expresó:

“ii.- Para los referidos efectos, es indispensable comenzar por recordar que en la hipoteca se distinguen tres fases perfectamente diferenciables, a saber, la de su constitución, la de sus alcances o efectos y la de su extinción.

En la constitución de la hipoteca se ha de tomar nota de los requisitos que con tal propósito deben llenarse desde el punto de vista de los sujetos del negocio, de las solemnidades que para el acto prevé la ley, así como de las condiciones que deben confluír en el objeto sobre el cual ha de recaer aquella. Por su lado, los alcances o efectos de la hipoteca determinan los derechos que surgen de la misma, su contenido y objeto. Y la extinción, como es sobreentendido, se refiere a los motivos por los cuales la hipoteca termina o cesa.

iii.- Circunscribiendo la atención de la Sala a este último aspecto, se tiene que al ser una garantía, la hipoteca no tiene una vida perdurable. De ahí que el artículo 2457 del C. C., en su inc. 1º, establezca, como la más obvia de las causas de la terminación de la hipoteca, la de la extinción de la “obligación principal”. Así pues, desaparecida la obligación principal por uno cualquiera de los motivos que la ley prevé, también desaparece la hipoteca porque esta no puede subsistir sin aquella. A menos que, tratándose del cumplimiento de la obligación, este se haya dado bajo uno de los supuestos previstos en los ordinales 3º, 5º ó 6º del artículo 1668, ya que en ellos, con arreglo al artículo 1670, la hipoteca se “traspasa al nuevo acreedor”. O a menos que la hipoteca sea de aquella que se conoce como “abierta” (art. 2438, inc. final), en cuyo caso la extinción de una cualquiera de las obligaciones caucionadas por la hipoteca, por pago o por algún otro de los motivos enumerados en el artículo 1625 del C. C., la deja viva, cabalmente para que siga cumpliendo con el propósito para el cual se la otorgó.

Pero la hipoteca considerada en sí misma también puede extinguirse porque a su respecto se presentan motivos que la ley tiene como idóneos para darla por terminada, sin que tal fenómeno tenga incidencia alguna en la vida de la obligación principal, hipótesis que, por su parte, también halla justificación en el carácter accesorio de la hipoteca.

iii. 1.- Los referidos motivos están contemplados, en principio, en los incisos 2º y 3º del citado artículo 2457:

a) Se extingue la hipoteca “...por la resolución del derecho del que la constituyó...” (inc. 2º, art. 2457). Es claro que esta resolución se refiere al derecho sobre el bien hipotecado, entre otras cosas porque eso es lo que dice el artículo 2441: “El que solo tiene sobre la cosa que se hipoteca un derecho eventual, limitado o rescindible, no se entiende hipotecarla sino con

las condiciones y limitaciones a que está sujeto el derecho; aunque así no lo exprese.- Si el derecho está sujeto a una condición resolutoria, tendrá lugar lo dispuesto en el artículo 1548". Cabe decir, entonces, que la precariedad que afecta al derecho que se tiene sobre el bien gravado con la hipoteca, se comunica a esta.

b) También se extingue "... por el evento de la condición resolutoria..." (ib.). Aquí, como es evidente, ya no se está ante la resolubilidad del derecho de propiedad o de usufructo - únicos posibles de ser hipotecados, a términos del artículo 2443- sino de la hipoteca misma, la cual puede quedar sujeta por las partes a dicha clase de condición, acorde con lo prescrito en el inciso 1º del artículo 2438: "La hipoteca podrá otorgarse bajo cualquiera condición, y desde o hasta cierto día..."

c) Del mismo modo, en desarrollo del principio legal inmediatamente transcrito, "la llegada del día" hasta el cual la hipoteca se constituyó es causal de extinción de la hipoteca, con arreglo a la parte final del citado inciso 2º del artículo 2457.

d) Conforme al inciso 3º del precepto acabado de mencionar, se extingue la hipoteca "por la cancelación que el acreedor acordare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva". Debe tenerse presente que este específico motivo de extinción de la hipoteca resulta ser distinto del supuesto en que, cumplida la obligación principal, el deudor, o, en general, el dueño del bien gravado con la hipoteca, tiene derecho a que la misma se le cancele. Aquí es el acreedor quien, por su propia iniciativa, decide cancelarla.

iii. 2.- Sin embargo, con todo y lo que dice el artículo 2457, acabado de analizar, no son las anteriores las únicas causas de extinción de la hipoteca, en vista de que, como la doctrina lo ha indicado, también la hipoteca puede terminarse en otros casos. Ciertamente:

a) Si el adquirente de la finca hipotecada se ve compelido a efectuar el pago de la obligación, por razón del derecho de persecución que la hipoteca le confiere al acreedor, según el inciso 1º del artículo 2452, la hipoteca, no obstante, desaparece. En tal evento, la subrogación, como no podía ser de otra manera, prodúcese en los mismos términos que la que es propia del fiador (arts. 2452, 2453, 2454 y 1668-1º).

b) Si la adquisición de la finca hipotecada se produjo "en pública subasta ordenada por el juez", esta circunstancia purga la hipoteca, conforme se desprende del inciso 2º del mencionado artículo 2452.

c) Similar al caso anterior es el de la expropiación por motivos de utilidad pública, del bien hipotecado. Aun cuando a términos del artículo 458 del C. de p. c., el precio de la indemnización queda a órdenes de los acreedores para que sobre él hagan valer sus derechos, ello obedece justamente a que el bien expropiado queda libre del gravamen.

d) También merece mención concreta como supuesto de extinción de la hipoteca, el evento contemplado en el artículo 1708, como quiera que en él se determina que "la mera ampliación del plazo de una deuda no constituye novación; pero pone fin a la responsabilidad de los fiadores y extingue las prendas e hipotecas constituídas sobre otros bienes que los del deudor; salvo que los fiadores o los dueños de las cosas empeñadas o hipotecadas accedan expresamente a la ampliación".

iii.3.- Un sector de la doctrina incluye como causal de extinción de la hipoteca la cancelación notarial por orden judicial.

Empero, tal orden no la puede dar el juez sino porque hubiese ocurrido una de dos cosas, a saber: O porque se produjo una causal de extinción, bien de la obligación garantizada con

la hipoteca (pago, novación, prescripción, etc.), o bien de la hipoteca misma (ampliación del plazo). O, de otro lado, porque la hipoteca es nula.

(....)

En ese orden de ideas, como desarrollo lógico de lo precedentemente discurrecido, surge la consideración consistente en que la declaratoria de dominio por prescripción adquisitiva de un bien inmueble hecha en favor del poseedor material no está prevista en la ley como causa de extinción de la hipoteca que el poseedor inscrito del predio hubiese otorgado en favor de un tercero. Mal pudiera estarlo, entre otras razones, porque la situación que entonces se presenta no es de aquellas que quepan reputarse como sobrevinientes al establecimiento de la hipoteca, que es donde se ubican los supuestos que dan pie a la extinción. Tal situación tiene un encuadramiento por completo diferente en la medida en que lo que habría preguntarse es por el valor o, en términos más amplios, por la eficacia que le sería atribuible a la hipoteca constituida por quien siendo poseedor inscrito del predio carece, sin embargo, de su posesión material. Pero la Sala no se detiene en el examen de este punto, puesto que ni la sentencia impugnada se ocupó de él, ni en su oportunidad el actor ubicó el debate en esa perspectiva, ni, por cierto, el casacionista tenía entonces por qué abordarlo.

(...)

Si el referido es el alcance de los denominados efectos erga omnes del fallo de pertenencia, o sea, si lo que con él se quiere dar a comprender es que el derecho de propiedad ha quedado radicado en cabeza del prescribiente sin que tal atribución le pueda ser discutida en adelante por nadie, no es posible, bajo ningún respecto, pensar que dichos efectos, por serlo en frente de todo el mundo, tienen la virtualidad de acarrear el arrasamiento de los derechos reales accesorios constituidos sobre el bien objeto de la declaratoria, conclusión que la Sala encuentra corroborada por el propio texto del ordinal 11 del artículo 407 del C. de P. C., cuando, a vuelta de establecer que la sentencia que declare la pertenencia debe ser consultada y que “una vez en firme producirá efectos erga omnes”, dice que “el juez ordenará su inscripción en el competente registro”, lo que representa que ninguna otra cosa puede disponer el juez en cuanto al registro concierne, en particular la cancelación de otros derechos reales, distintos al de propiedad que resulte extinguido por causa de la declaratoria de dominio.

Y es que, finalmente, si la declaración de pertenencia tiene un propósito purificador de la propiedad, a fin de que se adecúe a la función social que le corresponde, dicho propósito debe enmarcarse dentro de lo que determine la propia ley, la cual, por lo visto, nada dice en pro de la cancelación de la hipoteca que en este proceso pretendió el demandante como una consecuencia de la declaratoria de dominio también pedida por él³.

Postura que incluso, fue reiterada por la Corporación en proveído del 3 de agosto de 2017, al expresar:

“En el presente caso aduce el accionante que la vulneración de sus derechos se concreta con el rechazo de la oposición que formuló en la diligencia de secuestro, la que considera debió aceptarse de atender que la calidad que alegó se encuentra legalmente probada, a tal punto que mediante sentencia debidamente ejecutoriada se declaró que había adquirido por prescripción extraordinaria de dominio la titularidad del inmueble.

Al respecto la Sala Civil Familia del Tribunal accionado en auto de 11 de mayo de 2017 manifestó que aunque no desconocía los hechos alegados por el actual promotor de la

³ CSJ, 1 de septiembre de 1995, exp. 4219, M.P. Dr. Héctor Marín Naranjo

queja constitucional, lo cierto es que al adquirir el inmueble, independientemente del modo que dio lugar a tal situación, el mismo adopta los gravámenes que con anterioridad a la operancia del término de prescripción pesaban sobre el bien, siendo claro que de conformidad con lo establecido en el artículo 2452 del Código Civil el acreedor hipotecario tiene derecho a perseguir la propiedad independiente de quien sea su dueño.

Al respecto, indicó el Tribunal que del listado de anotaciones que pesaban sobre el folio del matrícula correspondiente, era «indiscutible que sobre el inmueble objeto del secuestro se constituyó hipoteca en favor de quien persigue en esta ejecución, entre otros bienes, el dado en garantía real y que se encuentra vigente, dicho acreedor, a voces del artículo 2452 de la legislación sustancial civil, tiene “derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posee y a cualquier título que la haya adquirido”

Aclarando que desde el punto de vista de la propiedad, «al acreedor hipotecario le es indiferente quien sea el propietario de la cosa y no tiene interés en desconocerlo, para el caso, al reconocido en la sentencia de pertenencia, como lo es en este momento quien se opone a la diligencia de secuestro, quien por cierto pasó de ser un mero poseedor para convertirse en un verdadero titular del derecho de dominio, y en esas condiciones queda sujeto a que el bien adquirido de esa forma, sea perseguido por el acreedor hipotecario, pues no importa el título a través del cual lo ha adquirido”

Dicho en otras palabras, el nuevo propietario y ahora opositor de este bien que estaba gravado con hipoteca, debe responder ante el acreedor por el valor del crédito, pues con la declaratoria de pertenencia lo que realmente cambia o se extingue es el dominio del anterior propietario, pero la hipoteca subsiste» Consideraciones que no resultan caprichosas, pues el numeral 2 del artículo 468 del Código General del Proceso, establece que cuando del certificado de libertad se desprenda que la titularidad del dominio del bien ha cambiado, a la ejecución deberá vincularse al nuevo propietario, pues éste actúa como sustituto del demandado en razón a la legitimación sobreviniente que tal calidad le otorga.

Téngase en cuenta que el criterio expuesto por el Tribunal acompasa con lo que al respecto ha establecido esta Corporación en anteriores ocasiones, donde luego de estudiarse las causas legales que daban lugar a la extinción de la hipoteca y los efectos de la declaración de pertenencia, se concluyó que lo primero no era una consecuencia directa del proceso declarativo...⁴.

Y en más reciente sentencia del 4 de diciembre de 2019, la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia reiteró que “quien posee un bien, adquiere su dominio con los «vicios» que tiene y por tanto, las garantías reales que contenga no podrían ser canceladas en virtud de la decisión que concedió la usucapción, tal como lo concluyó el a quo”⁵.

Luego, con fundamento en lo anterior se negará la pretensión de cancelación de la garantía hipotecaria que pesa sobre el inmueble con MI 370-419763.

Finalmente, de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso, se abstendrá el Despacho de imponer condena en costas en la demanda principal al prosperado ésta parcialmente, sin embargo, sí se impondrán costas en la demanda de reconvencción a cargo de los demandantes, conforme lo establece el numeral 1

⁴ CSJ STC11449-2017, 3 de agosto de 2017, rad. 11001-02-03-000-2017-01903-00, M.P. Dr. Ariel Salazar Ramírez

⁵ STC16433-2019, Radicación n° 17001-22-13-000-2019-00178-01, M. P Luis Alonso Rico Puerta.

del art 5 del Acuerdo PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016. Así, sin más consideraciones, el Juzgado Noveno Civil Municipal de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO presentadas en la demanda inicial por los demandados DANARO SAS y JOSE IGNACIO SOLANO por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones de las demandas de reconvención presentadas por DANARO SAS y JOSE IGNACIO SOLANO por las razones expuestas anteriormente.

TERCERO: NEGAR las pretensiones de la demanda principal tendientes a que se de apertura a un nuevo folio de matrícula inmobiliaria y que se ordene la cancelación de la garantía hipotecaria que pesa sobre el inmueble con MI **370-419763**, por las razones expresadas en la parte motiva.

CUARTO: DECLARAR que pertenece al domino pleno y absoluto de la señora AMPARO GIRALDO DE CASTRO, identificada con la CC No. 38.942.100, por haberlos adquirido por el modo de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, los siguientes inmuebles: **1)** El inmueble lote manzana F4 de la parcelación Andalucía del municipio de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria **370-419763**, con área de 5.000 mts² y determinado por los siguientes linderos especiales: NORTE: con predio de DANARO en 62.50 mts, ORIENTE: con predio que es o fue del señor LUIS ALFREDO MORENO en 79 mts, SUR: con la actual cra 120 o AVENIDA ANDALUCIA en 63.50 mts y OCCIDENTE: con la actual calle 52 o calle del Aljibe en 74 metros. y **2.)** El inmueble lote 4 de la parcelación Andalucía del Municipio de Cali con **MI 370-416028** con extensión de 1.250 mts² y determinado por los siguientes linderos especiales: NORTE: con predio de Arturo Barba en 62.50 mts, ORIENTE: con predio que es o fue del señor LUIS ALFREDO MORENO en 20 mts, SUR: con predio que figura registrado a nombre de JOSE IGNACIO SOLANO en 62.50 mts y OCCIDENTE: con la actual calle 52 o calle del Aljibe en 20 mts.

QUINTO: ORDENAR la inscripción de esta sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria 370-419763 y MI 370-416028. Por Secretaría, expídanse los oficios y copias de rigor para el efecto.

SEXTO: ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda en los folios de matrícula inmobiliaria 370-419763 y MI 370-416028, comunicada mediante oficio No. 1101 del 21 de mayo de 2019. Por Secretaría, expídanse los oficios correspondientes.

SEPTIMO: SIN CONDENA EN COSTAS en la demanda principal por las razones expresadas en la parte motiva.

OCTAVO: CONDENAR EN COSTAS de la demanda de reconvención al demandante en reconvención DANARO SAS, a favor de la señora AMPARO

GIRALDO, por Secretaría tásense incluyendo como agencias en derecho la suma de \$1.637.640.

NOVENO: CONDENAR EN COSTAS de la demanda de reconvencción al demandante en reconvencción JOSE IGNACIO SOLANO, a favor de la señora AMPARO GIRALDO, por Secretaría tásense incluyendo como agencias en derecho la suma de \$3.957.880.

DECIMO: Cumplido lo anterior se ordena el archivo del expediente.

NOTIFÍQUESE,

LINA MARITZA MUÑOZ ARENAS

JUEZ

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL
DE CALI

En estado No. 104 hoy notifico a las partes
el auto que antecede.

Fecha:05 de julio de 2023

La secretaria,

MÓNICA LORENA VELASCO VIVAS

Firmado Por:

Lina Maritza Muñoz Arenas

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 009

Cali - Valle Del Cauca

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: **c441e8c545c1d1744aee654ba112bfd48b0d92b69defbbe36bc9f5124cd78a65**

Documento generado en 04/07/2023 12:09:45 PM

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

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

AUTO No. 1420

Santiago de Cali, cuatro (04) de julio de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO:	EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTÍA
DEMANDANTE:	BANCO DE OCCIDENTE NIT. 890.300.279-4
DEMANDADOS:	ROYAL NATURAL'S INTERNACIONAL GROUP S.A.S NIT. 900.649.819-6 ALEXIS DAVID TRUJILLO VALENCIA C.C. 1.130.615.212 JHONATAN SALAZAR VASQUEZ C.C. 1.107.037.704
RADICADO:	760014003009 2023-00091-00

Este recinto judicial, procede a corregir el auto No. 673 del 13 de marzo de 2023, en lo relativo al NIT de la sociedad demandada ROYAL NATURAL'S INTERNACIONAL GROUP S.A.S, toda vez, que el correcto es **900.649.819-6** y no como quedó consignado en el auto (**900.335.630-3**), dicha corrección se realiza al tenor de lo dispuesto en el artículo 286 del C.G.P, y a solicitud elevada por la parte actora, mediante escrito que antecede.

En consideración a lo anterior, se corregirán los incisos 2 y 6 del numeral SEXTO del auto No. 673 calendado el 13 de marzo de 2023, en lo relativo a la identificación de la sociedad demandada.

Por otro lado, la parte demandante, aporta trámite de notificación de conformidad al artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, a los demandados, ROYAL NATURALS INTERNATIONAL GROUP SAS y ALEXIS DAVID TRUJILLO VALENCIA, a la dirección electrónica royalnaturals@hotmail.com, con certificación de entrega, cumpliendo con los requisitos establecidos en la norma, aportando como evidencias de la obtención de la dirección electrónica el certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandada (archivo digital 001 folio 17), por lo que se agregará al proceso para que obre y conste y se tendrá por notificados a los demandados INTERNATIONAL GROUP SAS y ALEXIS DAVID TRUJILLO VALENCIA, el 24 de marzo de 2023.

Ahora bien, el certificado de existencia y representación legal de la sociedad ROYAL NATURALS INTERNATIONAL GROUP SAS, únicamente acredita que la dirección electrónica royalnaturals@hotmail.com, es la utilizada para notificación a la sociedad demandada y al demandado ALEXIS DAVID TRUJILLO VALENCIA, en calidad de representante legal, en virtud de lo establecido en el artículo 300 del C.G.P. Sin embargo, no se puede advertir de dicho documento, sirva para determinar que dicha dirección electrónica pertenece al demandado JHONATAN SALAZAR VASQUEZ C.C. 1.107.037.704, toda vez, que en el certificado de existencia y representación en comento, no figura, este último como representante legal o que haga parte activa dentro de la organización.

En consecuencia, el trámite de notificación al demandado JHONATAN SALAZAR VASQUEZ C.C. 1.107.037.704, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, en la dirección electrónica royalnaturals@hotmail.com, se agregará al

proceso sin consideración alguna, y se requerirá a la parte demandante, para que, aporte las evidencias correspondientes, que demuestren que dicha dirección electrónica corresponde a la dirección de notificación del demandado JHONATAN SALAZAR VASQUEZ C.C. 1.107.037.704, o en su defecto, realice nuevamente trámite de notificación en debida forma a las direcciones aportadas en el escrito de demanda.

Por lo expuesto se:

RESUELVE

PRIMERO: CORREGIR en los incisos 2 y 6 del numeral SEXTO del auto 673 del 13 de marzo de 2023, el número de identificación de la sociedad demandada ROYAL NATURAL'S INTERNACIONAL GROUP S.A.S, el cual es **900.649.819-6** y no como quedó consignado en el auto (**900.335.630-3**). Líbrense los oficios de las medidas decretadas, con las correcciones correspondientes.

SEGUNDO: AGREGAR para que obre y conste dentro del proceso, el trámite de notificación efectivo, a los demandados ROYAL NATURALS INTERNATIONAL GROUP SAS y ALEXIS DAVID TRUJILLO VALENCIA, de conformidad al artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, aportados por la parte demandante.

TERCERO: TENER POR NOTIFICADOS a los demandados ROYAL NATURALS INTERNATIONAL GROUP SAS y ALEXIS DAVID TRUJILLO VALENCIA, el día 24 de marzo de 2023, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022.

CUARTO: AGREGAR sin consideración alguna el trámite de notificación al demandado JHONATAN SALAZAR VASQUEZ, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente providencia.

QUINTO: REQUERIR a la parte demandante, para que aporte las evidencias que indiquen que la dirección electrónica royalnaturals@hotmail.com corresponde a la dirección de notificación del demandado JHONATAN SALAZAR VASQUEZ, o en su defecto, realice trámite de notificación a las direcciones aportadas en el escrito de demanda, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 y 292 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE,

LINA MARITZA MUÑOZ ARENAS

JUEZ

jegm

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL
DE CALI

En estado No. 104 hoy notifico a las partes
el auto que antecede.

Fecha:05 de julio de 2023

La secretaria,

MÓNICA LORENA VELASCO VIVAS

Firmado Por:

Lina Maritza Muñoz Arenas
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 009
Cali - Valle Del Cauca

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: **79c0a3de9e14e0059bb0ec77e1c1f492fb4ab6fa7631e55ddf7d469b17e5e361**

Documento generado en 04/07/2023 12:09:48 PM

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