

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

SENTENCIA No.19

Santiago de Cali, treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Radicación: 760014003002202200158

I.- OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO.

Dictar sentencia de primera instancia dentro del proceso verbal declarativo de pertenencia que adelanto la señora Luz Marina Mesa Peña contra Gustavo Loaiza López, Hernando Londoño y demás personas inciertas e indeterminadas.

II.- HECHOS RELEVANTES

Pretende la señora LUZ MARINA MESA PEÑA, de declare a su favor la por vía extraordinaria, la prescripción adquisitiva de dominio sobre el lote junto con la casa de habitación, ubicado en la avenida 7 A Norte # 53 A 18 Barrio Bajo Menga de esta ciudad, predio que tiene un área de 147.49m² y se encuentra dentro de un predio de mayor extensión, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N° 370-171236 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

El predio de mayor extensión se alindera, así: PARTIENDO EL PUNTO "A" DONDE CONFLUYEN LAS COLINDANCIAS DE DOMINGO LOPEZ, EL OCUPANTE JONASAGUILERA, UBICADO EN PREDIO DE LA TRANSACCION Y LA CARRETERA A MENGA Y TOMANDO COMO LINDERO ESTA CARRETERA 20.83 MTS HASTA EL PUNTO "B" LINEA OUE SEPARA LA CARRETERA DE LA POSESION DE JONAS AGUILERA; DEL PUNTO "B" AL PUNTO "C" EN 23.00 MTS DEL PUNTO "C" EN 23.00 MTS DEL PUNTO "C" AL PUNTO "D" EN 80.32 MTS., CARRETERA AL MEDIO CON CASAS DE LA URBANIZACION EL BOSQUE; DEL PUNTO "D" AL PUNTO "E" EN 74.03 MTS PUNTO DONDE TERMINA EL LINDERO CON LA CARRETERA A MENGA; OCCIDENTE, DEL PUNTO "E" AL PUNTO "F" EN EXTENSION DE 65.45 MTS EN LINEA IRREGULAR Y DEMARCADO CON UN LINDERO DE MATAS DE CABUYA CON POSESION DE HERNANDO LONDOÑO; NORTE, DEL PUNTO "F" AL PUNTO "G" EN 118.55 MTS Y DEL PUNTO G AL PUNTO "H" EN 36.8 MTS, LINDERO IRREGULAR Y DEMARCADO CON MATAS DE CABUYA QUE SEPARA ESTA PROPIEDAD DE UNA POSESION DE HERNANDO LONDOÑO. ORIENTE, EN LINEA RECTA DEL PUNTO H AL PUNTO I EN 37.21 MTS Y DEL PUNTO I AL PUNTO A EN 47.43 MTS ALINDERADO EN TODA LA

EXTENSION DEL LADO ORIENTAL CON EL SEÑOR DOMINGO LOPEZ Y CERRANDO

Los linderos especiales del predio a usucapir son: NORTE: CON PREDIO N° 53 A

22 DE LA AVENIDA 7 A NORTE PROPIEDAD DE LUIS ALFONSO CAICEDO EN DISTANCIA DE 20.95MTS, SUR: CON PREDIO N° 53 A 10 DE LA AVENIDA 7 A NORTE EN DISTANCIA DE 20.95 MTS, ESTE: CON PREDIO N° 53- A 01 PROPIEDAD DE JULIO MONTENEGRO EN DISTANCIA DE 6.86 MTS Y OESTE: CON AVENIDA 7 A NORTE EN DISTANCIA DE 7.22 MTS.

Narra que desde el 6 de junio de 1990, que falleció el señor JOSE ARTURO MESA, tomo las riendas del hogar, con ánimo de señora y dueña y también frente a las mejoras; por lo que ostenta una posesión de más de 29 años, pero que acude a la figura de la suma de posesiones, en sumatoria de la posesión que ostentaba la señora MARÍA DORA PEÑA DE MESA, quien inicio la posesión en conjunto con el señor JOSE ARTURO MESA, siendo esta, desde el año de 1976, para un total de CUARENTA Y TRES (43) AÑOS, lo anterior a la vista del artículo 2521 del código civil.

Que ha ejercido actos de señora y dueña sobre el inmueble antes mencionado con su familia; que tampoco ha sido reclamada por persona natural alguna, ni judicial ni extrajudicialmente, no ha sufrido interrupción de ninguna naturaleza, por el contrario, sus vecinos próximos, los colindantes y el vecindario en general siempre la han reputado como única señora y dueña de dicho terreno y las mejoras por ella plantadas.

Asimismo, dice, ejercer sobre el mismo acto constantes de disposición, durante el tiempo de posesión, los cuidados debidos del mantenimiento y sostenimiento de este y habitándolo junto con su familia; por lo tanto, solicita se declare la correspondiente propiedad por la vía extraordinaria de prescripción conforme a lo estipulado en el Artículo 2527 del Código Civil.

III.- TRAMITE.

Los demandados y las personas inciertas e indeterminadas fueron emplazadas, motivo por el cual, transcurrido el término de ley, se les nombró curador *ad litem*, el cual no se opuso a las pretensiones de la demanda.

IV.- CONSIDERACIONES.

En punto los presupuestos procesales los mismo se encuentran reunidos a cabalidad ya que la demanda se presentó debida forma, y este juez es competente para conocer de ella. En lo atinente a la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, este requisito material de la pretensión también se encuentra cumplido ya que quien dice ser la poseedora demanda a los titulares de derecho real de dominio inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria.

Conforme a los hechos relevantes, el problema jurídico a resolver consiste en determinar si la demandante ha logrado acreditar todos y cada uno de los elementos estructurantes de la pretensión de usucapión, en este

caso por vía extraordinaria, sobre el lote e inmueble ubicados en el predio de mayor extensión siendo este último identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370- 171236 de la oficina de instrumentos públicos de Cali y cuyo linderos generales y especiales ya se hizo referencia. En íntima relación con el anterior problema, deberá verificarse si la pretensa suplente logró sumar la posesión de sus padres a la suya.

Empecemos por recordar que la prescripción al decir del Art. 2512 del C. Civil "...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 y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales".

En sentencia de la Sala Civil de Casación de la Corte Suprema de Justicia del 8 Agosto de 2013. Rad. 2004-00255, se expuso: "...De conformidad con el artículo 2518 del Código Civil, a través de la 'prescripción adquisitiva', llamada también 'usucapión', puede ganarse el dominio de los bienes corporales, muebles o inmuebles, así como los demás derechos reales, si las cosas sobre las cuales recaen los mismos, han sido detentadas en la forma y por el tiempo que el legislador ha previsto..."

En relación a los supuestos fácticos que deben probarse para declarar «prescripción adquisitiva extraordinaria», de conformidad con las disposiciones del capítulo II, título 41 del citado ordenamiento sustancial, a la luz de su entendimiento plasmado en múltiples pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, se concretan a los siguientes: (i) que se trate de una cosa o derecho comerciable y (ii) posesión material del actor durante el término legalmente establecido, que bajo el imperio de la Ley 50 de 1936, era de veinte años, habiendo sido reducido a la mitad por la Ley 791 de 2002, debiéndose tomar en cuenta para la aplicación de uno u otro período, las reglas del precepto 41 de la Ley 153 de 1887.

La prescripción de la especie antes señalada, que fue la que hizo valer la pretensa usucapiante, y el término lo fue el de 20 años. Esta tiene como fundamento especial la posesión del bien con ánimo de señor y dueño, sin que sea necesario respaldarse en 'título' alguno, circunstancia esta en la que se presume la buena fe del 'poseedor'. Por ello, a éste le resulta suficiente comprobar que lo ha poseído de manera pública, pacífica e ininterrumpida, por el tiempo legalmente exigido, el actualmente es de diez años, según lo previsto en el canon 1º de la ley 791 de 2002.

Ahora bien esa calidad de poseedor, no la tiene cualquier persona que en un momento dado detente el predio objeto de prescripción, sino una con las condiciones jurídicas y materiales necesarias para disputar el derecho de dominio, no sólo por llegar al proceso amparada por una presunción legal de dominio (art. 762 ibídem), que debe desvirtuarse, sino porque su situación de hecho sumada al tiempo le permite consolidar un derecho de propiedad cierto, ganado, como bien se sabe, por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, ordinaria o extraordinaria (arts. 2518 y 2527 del C. Civil).

La Corte Suprema de Justicia expresó respecto a la posesión lo siguiente: "Al tenor de lo dispuesto por el artículo 762 del Código Civil, "La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se dé por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por

otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él...”, definición que pone de presente los dos elementos que integran el concepto, esto es, el “corpus” y el “animus”, entendido el primero, como la exteriorización de un poder de dominación sobre la cosa, o sea, la posibilidad de disponer materialmente de ella, repeliendo cualquier injerencia externa, mientras que el segundo, el “animus”, alude al fundamento psicológico del individuo por medio del cual actúa con una voluntad especial de poseer, esto es, de comportarse como dueño...” (CSJ, sentencia S-016 de febrero 22 de 2000).

De lo que acaba de transcribirse se aprecia que el “corpus” es un factor común tanto en el mero tenedor como en el poseedor, y el “animus” el elemento diferenciador entre ellos, de modo que mientras la voluntad del poseedor es la de tener la cosa para sí, con prescindencia de cualquier mediación ajena, la del tenedor por el contrario es la de poseer para otro, no para sí.

En relación con la figura jurídica de la suma de posesiones, la cual se encuentra regulada en los artículos 778 y 2521 del Código Civil Colombiano, la posesión de un antecesor ora título universal ora a título singular, puede sumarse a la del actual poseedor a efectos de completarse el término necesario de ley para usucapir. Dicha disposición normativa es facultativa, es decir, podrá el poseedor actual sumar o no según su conveniencia, pero sí acude a tal figura, además de arrastrar sus calidades jurídicas y vicios, deberá traer un vínculo jurídico que permita su sumatoria, lo cual para ser posible ser continua, sin interrupciones.

Como vínculo puede traerse la venta de la posesión —sin solemnidad alguna, basta un contrato escrito—, un testamento, inclusive la adjudicación sucesora, pero en este último caso no es estrictamente necesario la partición y adjudicación previa porque como lo ha reconocido la Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia¹, bastará el hecho de la muerte del causante, la prueba de la calidad de heredero y la aceptación de la herencia, por parte del pretense usucapiente, esto último se prueba con la presentación de la demanda de pertenencia (SC 171 de 2004. Expediente No. 7757)

V.- DEL CASO CONCRETO.

Empecemos por decir que esté bien no está por fuera del comercio, pues no se trata de un bien de dominio público, o baldío o ejido, como tampoco hace parte del inventario de inmuebles del municipio de Cali; tampoco es de aquellos que están dispuestos para reparación a las víctimas; y por estar ubicado en zona urbana no es un bien de la Agencia Nacional de Tierras; tampoco existe investigación penal alguna como por lo menos así lo informó la Fiscalía que impide adelantar la usucapión.

Sobre el término para usucapir, esto es el de 20 años, la señora Luz Marina Mesa Peña, manifestó que el mismo sumaba más 43 años, si se suma a su posesión la ejercida por sus padres José Arturo Mesa y María Dora Peña,

¹ En ese sentido las sentencias del 08 de febrero de 2002, Expediente No. 6019, sentencia SC973 de 2021, radicación 68679310300120120022201.

quienes iniciaron la posesión y construyeron las mejoras. Según está probado con las respectivas actas de defunción. El primero falleció el 06 de junio de 1990 y la segunda 11 de julio de 2019.

Obra declaración Extraproceso de la señora Esneda Aroca y del Señor Fabio Chila Poloche, del 18 de junio de 2003, en la que declararon que las mejoras hechas sobre el predio a usucapir las realizó la señora María Dora Peña, y a quien, además, reconoce como poseedora desde hace ms de 30 años. Por su parte, la señora María Dora Peña, al protocolizar las mejoras, manifestó que es poseedora del predio, y que las mismas fueron realizadas por ella, esto lo manifestó el 28 de abril de 2003.

La testigo María Cristina Bejarano Valencia, y los Testigos Cesar Hernán Meneses y Guillermo Antonio Mema Estrada, quienes viven en el sector es decir cerca del inmueble materia de este litigio, dieron cuenta que hace más de 30 años conocían a la señora María Dora Peña y Luz Marina Mesa, a esta última alguno de los testigos siempre la han visto como propietaria según sus declaraciones, quienes son coincidentes en manifestar que conocen que ella asumió los gastos de la casa a partir del fallecimiento de su señor padre, otros testigos también reconocen a la señora María Dora Peña también como propietaria, en otras palabras reconocen en ambas tal calidad. En general los testigos reconocen a una y otra como propietarias, y dan cuenta que su posesión, ha sido pública y pacífica e ininterrumpida.

Como prueba documental obran recibos de servicios públicos y de servicio telefónico del año de 1993 y 1990, en los cuales aparecen como suscriptores el señor Arturo Meza y la señora María Dora Peña; obra recibo de servicios públicos del año 2007 a nombre de María Dora Peña y en del año 2003 aparece otro recibo de servicio telefónico a nombre de la señora Luz Marina Mesa.

De esa evidencia documental y testimonial, aunado lo dicho en la demanda sobre la suma de posesiones, se puede concluir que la señora María Dora Peña, al menos hasta que ella se encontraba con vida, era poseedora y no lo era la señora Luz Marina Mesa Peña, ya que tal calidad, solo la viene a ostentar a partir de la muerte de su madre, se insiste.

Ahora bien, respecto de la calidad de poseedor del señor Arturo Mesa, y la fecha de inicio de dicha posesión, es decir, desde el año 1976, no hay evidencia alguna, pero si hay al menos desde el año de 1990 con los recibos de servicios públicos, en punto a que tanto el señor Arturo Mesa como la señora María Dora Peña, eran suscriptores, es decir, con ello se prueba que instalaron en el predio servicios públicos tales como energía, acueducto, alcantarillado y telefonía, todo lo cual constituye actos de señor y dueño.

Igualmente, las mejoras que se protocolizaron en el año 2003, y que se verificaron con la inspección judicial, las que además se corroboraron con

los testimonios, constituye un hecho que da cuenta de esos actos de señor y dueño, desde esa fecha hacia atrás.

Cómo se sentó, con la jurisprudencia atrás citada, para la suma de posesiones de un heredero en este caso a título universal, ello ocurre por ministerio de la ley, es decir a partir del fallecimiento de los padres ocurre el fenómeno de la delación —Art 1013 CC— de la herencia, lo cual transfiere la posesión de los causantes al heredero o poseedor en este caso la señora Luz Marina Meza.

En efecto, aquí ha sido probado que la posesión de los señores Arturo Meza y María Dora Peña, al menos inició desde el año de 1990, y con el fallecimiento del primero continuó la posesión encabeza de aquella, y con el fallecimiento de ésta, tal como quedó probado, continuó la posesión con la señora Luz Marina Meza, cuyo vínculo jurídico es el hecho de la muerte de sus padres y la calidad de heredera, todo lo cual ha sido probado con los certificados de defunción y el Registro Civil de nacimiento de la demandante que da cuenta de su calidad heredera, y en punto a la aceptación de la herencia, esta demanda de pertenencia implica una aceptación tácita de la misma en los términos del artículo 1298 del Código Civil.

Tomando entonces como *dies a quo*, el 22 de agosto de 1990, fecha de pago del recibo de servicios públicos, a la fecha de fallecimiento de la señora María Dora Peña, 11 de julio de 2019, corrió una posesión de 29 años y 3 meses; y sumada desde esa última fecha a la presentación de la demanda, la posesión de la señora Luz Marina Mesa, esto es, aproximadamente 2 años y 2 meses, la posesión es de 31 años y 5 meses.

Conforme los anteriores análisis probatorios, se puede concluir que la señora Luz Marina Mesa ha probado su propia posesión y la de sus antecesores, la que se ha sumado a la luz de la suma de posesiones, lo cual arrojó un término más que suficiente para que se declare el dominio en su favor por vida extraordinaria ya que todos y cada uno de los elementos estructurantes de la pretensión de usucapión aquí han sido acreditados.

Por último, el despacho para efectos de la inscripción de esta sentencia hace el siguiente análisis respecto a el área del predio de mayor extensión identificada con el No. No. 370-171236 basado en el certificado de tradición para de esa manera evitar dificultades al monto del registro. El área inicial del predio era de 13.155,11 m² y al cual vía sendos procesos de pertenencia se le segregado otros predios y por consiguiente el área ha disminuido; en total son 11 anotaciones en las cuales se ha restado como se dijo el área, quedando el área de mayor extensión según el folio de matrícula inmobiliaria, en 3.688,18 m². Ahora bien, a esta le restamos el área del predio materia de esta usucapión, es decir, 147.49 m², el área que queda es de 3.520.69 m² “

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

VI.- RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que le pertenece el dominio pleno y absoluto. por vía de la prescripción extraordinaria de dominio, a la señora LUZ MARINA MESA PEÑA identificada con la cedula de Ciudadanía No. 31.838.292, sobre el lote y construcción, que se encuentra ubicado en la Ciudad de Cali, en la avenida 7A Norte # 53 A 18 Barrio Bajo Menga, y el cual hace parte de un predio de mayor extensión, el que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. No. 370- 171236 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Los linderos del predio de mayor extensión son: "PARTIENDO EL PUNTO "A" DONDE CONFLUYEN LAS COLINDANCIAS DE DOMINGO LOPEZ, EL OCUPANTE JONAS AGUILERA, UBICADO EN PREDIO DE LA TRANSACCION Y LA CARRETERA A MENGA Y TOMANDO COMO LINDERO ESTA CARRETERA 20.83 MTS HASTA EL PUNTO "B" LINEA QUE SEPARA LA CARRETERA DE LA POSESION DE JONAS AGUILERA; DEL PUNTO "B" AL PUNTO "C" EN 23.00 MTS DEL PUNTO "C" EN 23.00 MTS DEL PUNTO "C" AL PUNTO "D" EN 80.32 MTS., CARRETERA AL MEDIO CON CASAS DE LA URBANIZACION EL BOSQUE; DEL PUNTO "D" AL PUNTO "E" EN 74.03 MTS PUNTO DONDE TERMINA EL LINDERO CON LA CARRETERA A MENGA; OCCIDENTE, DEL PUNTO "E" AL PUNTO "F" EN EXTENSION DE 65.45 MTS EN LINEA IRREGULAR Y DEMARCADO CON UN LINDERO DE MATAS DE CABUYA CON POSESION DE HERNANDO LONDOÑO; NORTE, DEL PUNTO "F" AL PUNTO "G" EN 118.55 MTS Y DEL PUNTO G AL PUNTO "H" EN 36.8 MTS, LINDERO IRREGULAR Y DEMARCADO CON MATAS DE CABUYA QUE SEPARA ESTA PROPIEDAD DE UNA POSESION DE HERNANDO LONDOÑO. ORIENTE, EN LINEA RECTA DEL PUNTO H AL PUNTO I EN 37.21 MTS Y DEL PUNTO I AL PUNTO A EN 47.43 MTS ALINDERADO EN TODA LA EXTENSION DEL LADO ORIENTAL CON EL SEÑOR DOMINGO LOPEZ Y CERRANDO ASI EL LOTE". El área actual registral del predio de mayor extensión, descontando el área de lote cuya usucapión aquí se declara, es de 3.520.69 m² "

SEGUNDO: Los linderos especiales del predio cuya pertenecía aquí se declara y que se encuentra ubicado en la Ciudad de Cali, en la Avenida 7A Norte # 53 A 18 Barrio Bajo Menga, y el cual hace parte de un predio de mayor extensión, el que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. No. 370- 171236 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cal. El área de extensión es de 147.49 m² y se alindera así: Norte: En extensión en 20.90 Metros con el predio ubicado en la Avenida 7A No. 53A-22. Sur: En extensión en 20.90 con el predio ubicado en la Avenida 7A No. 53A-10. Oriente: En extensión en 7.20 metros con el predio ubicado en la Avenida 7 No. 53A-01. Occidente: En extensión en 7.20 metros con el predio ubicado en la Avenida 7 .

TERCERO: ORDENASE la apertura de folio de matrícula inmobiliaria al predio mencionado en el numeral segundo de la parte resolutive de esta

sentencia, el cual se segregará del folio de matrícula inmobiliaria No.370-171236 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Oficiese.

CUARTO: ORDENASE la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula No. 370- 171236 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Oficiese.

QUINTO: CANCELESE la inscripción de la demanda que grava el folio de matrícula No. 370- 171236 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Oficiese.

SEXTO: Sin condena en costas y agencias en derecho.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
El Juez,

DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

202000158