REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

SENTENCIA No.09

Santiago de Cali, 21 de febrero del año 2023.

76001400300220170060900

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO.

Proferir sentencia de primera instancia dentro del proceso declaritivo de pertenencia que por via extrarodinaria incoa la señora Francia Eliana Arias Ocampo contra los herederos determinados e indeterminados de las señoras María Luisa Hurtado de Caicedo y Maria Nicolasa Castillo y demas personas inciertas e indeterminadas.

II. HECHOS RELEVANTES.

2.1. pretende la señora Francia Eliana Arias Ocampo se declare que le pertenece vía prescripción adquisitiva extrarodinaria, el dominio sobre el inmueble casa de habitación ubicado en la calle 19 número 32 - 15 del barrio Santa Elena de esta ciudad e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-365581.

2.1.2. En síntesis funda su pretensión en que desde el año 2002 entró a poseer en inmueble, el cual se encontraba abandonado; que desde ha ejercido su posesión con ánimo de señora y dueña desde hace aproximadamente 15 años; que su prosesio ha sido quieta, pacífica, pública e interrumpida ; qué ha realizó mejoras, ha pagado los impuestos prediales y dfe megaobras y ha instalado servicios públicos a su nombre sobre el predio.

2.2. Las demandadas se notificaro a traves de *curador ad litem*, quien no se opuso a las pretensiones de la demanda; practicadas

las pruebas e interrogatorio de parte, en audiencia anterior se dio sentido del fallo.

III. CONSIDERACIONES

Se encuentran reunidos a cabalidad los denominados presupuestos procesales, luego no hay nada que impida dictar setencia de fondo en este asunto.

En punto a la legitimacion en la causa tanto por activa como por pasiva, tal calidad juridica la reunen tanto la parte demandante como la demandada. La primera por ser la poseedora; y la segundas, por aparecer como titulares del derecho real de dominio inscrito sobre el predio a usucapir.

3.1. Problema jurídico a Resolver.

El debate jurídico en el presente proceso se circunscribe a determinar si la demandante, logró demostrar cada uno de los elementos estructurantes de la pretensión de usucapión que deben concurrir para que se declare el dominio a su favor sobre el predio identificado en la demanda y que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 370-365581.

3.2. Plan de Resolución del caso

Para resolver el anterior problema jurídico despacho hará mención del marco normativo que regula la figura jurídica de la usucapión; así como la distinción jurisprudencial de los conceptos de ánimo y corpus; precisado lo anterior se descenderá al caso concreto en donde se analizaran los distintos medios probatorios practicados en este proceso.

3.2.1. Sobre la Usucapion.

La prescripción es conocida como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído aquéllas y no haberse ejercido éstos durante cierto lapso de tiempo, tal como lo enseña el artículo 2512 del Código Civil Colombiano.

Los presupuestos axiológicos que de antaño se han indicado por la doctrina y la jurisprudencia para la viabilidad de la acción de prescripción adquisitiva de dominio, son: a) posesión material en el demandante; b) que la posesión se prolongue por el término de ley; c) que se cumpla en forma quieta, pacífica, continua e ininterrumpida; y d) que la cosa o el derecho sobre el cual se ejerce

la posesión sea susceptible de adquirirse por éste fenómeno. Igualmente, de reunirse aquellos, habrá de indagarse si existe identidad entre el bien que se pretende adquirir y el efectivamente poseído. En punto al tiempo necesario para usucapir, actualmente es de diez años, según lo previsto en el canon 1° 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.

3.3.- EL CASO CONCRETO

Los requisitos que atrás hemos hecho referencia para efectos de la prosperidad de la pretensión de usucapión, es necesario recordar y poner presente que cada uno de ellos deben concurrir, en otras palabras, de faltar uno de ellos la pretensión estaría condenada al fracaso.

Ha dicho la señora Francia Eliana Arias Ocampo que entró a poseer el inmueble materia de este litigio en el año 2002 y que, a la fecha

de presentación de la demanda, es decir el año 2017, lo ha poseído aproximadamente 15 años con ánimo de señora y dueña.

Necesario recordar que quien pretende la usucapión de un bien inmueble o mueble, tienen la carga de probar todos y cada uno de los elementos que configuran ese fenómeno jurídico. Uno de esos requisitos como ya se vio, es el que la posesión lo sea por un espacio no menor a 10 años, dado que se acudió a la prescripción extraordinaria.

Para que el juez pueda verificar con las pruebas que se han aportado y se han practicado al interior del proceso, si la pretensa usucapiente ha detentado la posesión del mismo por el tiempo de 10 años es necesario acreditar al menos el año de inicio de la posesión y cuando se dice acreditar es probar y es precisamente ello lo que aquí no ha ocurrido, tal como se pasa a explicar.

Respecto de la prueba de que la señora Francia Eliana Arias Ocampo entró a poseer e el año 2002, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370- 365581 hay que decir que brilla por su ausencia, pues no hay ni prueba documental o testimonial que dé cuenta de tal hito. Veamos.

La prueba documental Solo da cuenta del pago del impuesto predial para los años 2012 y 2017, no hay recibos anteriores. Los recibos de servicios públicos son todos del año 2016, los que por cierto llega a nombre de María Nicolasa Castillo Caicedo, y no de la aquí demandante, quien sostuvo en su demanda que solicitó servicios públicos para el predio a su nombre

Se sigue de los anteriores documentos que con ellos no se prueba una posesión anterior al año 2012, ni tampoco prueban actos de señora y dueña en esos periodos.

En lo que respecta a las pruebas testificales de María Teresa Zapata Dávila y de María Luisa Dávila, así como del testigo, citado de oficio por parte del despacho, Luis Carlos Caicedo, no solo con ellas no se prueba el inicio de la posesión desde el año 2002, sino que al ser contrastadas esas declaraciones con el interrogatorio de parte rendido por la demandante se observan importantes contradicciones que le restan credibilidad a lo manifestado por ellas y a lo narrado en la demanda, en particular de cómo entró a poseer.

Empecemos por la testigo María Teresa Zapata Dávila quien dice se sobrina del señor Luis Carlos Caicedo, de quien se declaró que fue esposo o compañero de la señora Francia Eliana Arias Ocampo, y como veremos esto es relevante en la medida de que quienes aparecen como titulares del derecho real de dominio, esto es, María

Luisa Hurtado y María Nicolasa Castillo Caicedo no solo eran conocidas por Luis Carlos Caicedo, sino que en lo que respecta a la primera, aquella era abuela de éste.

Tanto la señora María Teresa Zapata Dávila y su señora madre María Luisa Dávila, no tienen claro cuándo ni cómo entró la señora Francia Eliana al predio a usucapir, tampoco si lo compró o no, dicen no saber nada, con todo ha sido probado que dicho inmueble era de propiedad de la bisabuela de la primera y abuela de la segunda. Además, son incoherentes e inconsistentes cuando dice que se encargaron del bien y que les constaba que aquella pagó los impuestos a través de la señora María Luisa Dávila Caicedo quién por cierto es nieta de la propiedad inscrita ya fallecida María Luisa Hurtado y quien, además, dio cuenta que la otra propietaria inscrita, María Nicolasa Castillo Caicedo, también ya fallecida, era hija de crianza de la primera.

Como se vio, es claro que existía una relación con Luis Carlos Caicedo y la aquí demandante, y esto llama la atención del despacho en la medida que al preguntársele a la pretensa usucapiente en el interrogatorio, si conocía a las demandadas dijo que no, lo cual no es creíble atendiendo a que una de ellas era la buena de su entonces pareja. Al indagársele de cómo había ingresado al mismo, respondió que simplemente vio el inmueble desocupado, abandonado y que la pareció una buena oportunidad y insistir el despacho sobre el punto, eludió indicar las circunstancias de modo y tiempo en que ingresó al mismo.

Tampoco resulta creíble que alguien que por mucho tiempo ha vivido en Estados Unidos, y en visitas esporádicas al país encontrará un inmueble abandonado y tuvo tiempo de averiguar sobre el mismo o para entrar a poseerlo y máxime si tal bien era de la abuela de su, para ese entonces, pareja.

Nótese, además, que en su declaración manifestó que hace muchos años tuvo una relación con el señor Luis Carlos Caicedo, a su vez este en su declaración dijo que desde aproximadamente el año 1999 ya no tenía nada con aquella pero cuando se practicó la inspección judicial el 18 de junio del año 2019, al predio materia de este litigio allí se encontraba la señora Sandra Marcela Pinchao Chitan, a quien por cierto dijo conocer la aquí demandante, que ella vivía hace 8 años en el inmueble y que le pagaba un arriendo de $360.000 mensuales al señor Luis Carlos Caicedo. Al analizarse lo así narrado, por quien ha atendido la diligencia de inspección judicial, ello desmiente por

completo lo dicho por el señor Luis Carlos Caicedo en cuanto a que lo que sabía respecto del predio materia de este litigio era que la señora Francia Arias Ocampo era la dueña y que para él estaba bien y que no tenía ningún inconveniente y que no sabía hace años de ella, cuando como acabamos de ver estaba recibiendo los cánones de arrendamiento de manos de la señora Sandra Marcela Pinchao Chitan lo cual desdice de su aparente o supuesto distanciamiento no solo con el predio sino con la pretensa usucapión, evidencia esto de que miente.

Sumase a lo anterior que de las declaraciones testimoniales y declaración de parte, afloró una contradicción más cuando la demandante desconoció la supuesta administración que desplegaba la señora María Luisa Dávila por autorización suya, no obstante cuando el despacho las confrontó en audiencia posterior, recobró la memoria y dijo que sí que esporádicamente aquella se encargó el predio; a su vez María Luisa Ávila precisó, contra lo dicho en la audiencia anterior, que los dineros ya no se consignaba, sino que enviaba a una dirección y que nunca tuvo contacto directo con Francia Elena Arias Ocampo.

Destáquese que esas lagunas y contradicciones no son aisladas pues desde el inicio no se informó al despacho del fallecimiento de las demandadas, siendo de relievar el que las testigos eran familiares de estas —y abuela de su expareja—, y esto cobra más fuerza demostrativa cuando, si volvemos a la primera declaración de María Teresa Zapata Dávila, cuando el despacho le preguntó que, si conocía a las demandadas, María Luisa Hurtado y María Nicolasa castillo Caicedo dijo que no. En otras palabras y particularmente respecto de la primera de las personas mencionadas no sabía que era la abuela de su señora madre y de su tío, lo cual por supuesto no es creíble.

Pero si dejáramos de lado todas las anteriores incoherencias e inconsistencias en las declaraciones y de alguna manera mendacidades, estas no arrojaron elementos de juicio suficientes para probar no solamente el *dies a quo,* es decir, el inicio del cómputo de la prescripción adquisitiva, sino que lo que lograron probar o demostrar y atendiendo al hecho probado de que el inmueble se encontraba arrendado desde aproximadamente 8 años, tal como se corroboró con la inspección judicial, es que el inicio de la posesión es alrededor del año 2012 y como esta demanda se presentó en el año 2017, y aquí se acudió a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, cuyo término es de 10 años, ello implica que el tiempo poseído por la pretensa usucapión es apenas es de 5 años, el cual es insuficiente para adquirir por este modo extraordinario.

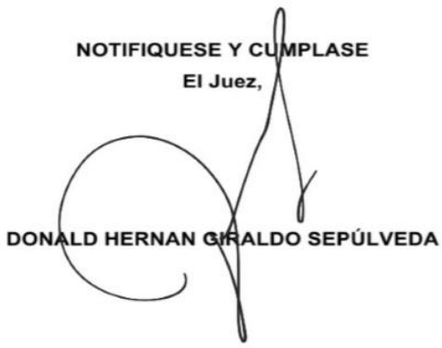
En este orden de ideas el juzgado segundo civil municipal de oralidad de Cali administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

IV. RESUELVE:

PRIMERO: DENEGAR las súplicas de la demanda por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: **CANCELAR** la inscripción de la demanda que pesa sobre el folio de matrícula inmobiliaria número 370-365581 registrado en la oficina de instrumentos públicos de Cali. ofíciese

TERCERO: sin condena en costas de distancia.



201700609