

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
CARRERA 10 # 12 – 15 PALACIO DE JUSTICIA
TELÉFONO 8986868 EXT 5072
j07cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co**

**SENTENCIA NO. 02-2023
JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
Santiago de Cali, diecinueve (19) de Enero del dos mil veintitrés (2023)**

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA. (MÍNIMA CUANTÍA)
DEMANDANTE: MÓNICA MARÍA CÁCERES HERRAN
DEMANDADO: MÓNICA MÉNDEZ DÍAZ
PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS
RADICACION: 76001400300720200610-00

I. ASUNTO A RESOLVER

Estudiada la demanda y teniendo en cuenta la naturaleza de la actuación y la clase de pruebas requeridas para la resolución del asunto, surge para el Juez el deber de un pronunciamiento de sentencia anticipada dada su etapa de formación, pues se torna obligatoria por cuanto se ha configurado con claridad causal para su procedencia.

Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilito para la definición de la litis.

En efecto, de conformidad con el artículo 278 del Código General del Proceso, el Juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial “Cuando no hubiere pruebas

por practicar”, siendo este el supuesto que se encuentra colmado en el caso que hoy ocupa al Despacho, lo que hace imperativo el deber de resolver de fondo y abstenerse de adelantar proceder diverso.

Como quiera entonces, que el Juzgado advierte que no se requiere abrir un debate probatorio distinto o adicional a las pruebas ya recaudadas y aportadas por las partes, surge la obligación de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales se tornan innecesarios al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

En ese orden de ideas procede el Juzgado a dictar sentencia anticipada, previa los siguientes,

II. ANTECEDENTES

A.- LA PRETENSION Y LOS HECHOS. -

La señora **MONICA MARIA CACERES HERRAN**, identificada con la cedula de ciudadanía No. **67.001.737 de Cali**, a través de apoderada judicial, presenta demanda declarativa verbal de declaración de pertenencia, ordinaria de dominio, de mínima cuantía, el día 18 de noviembre del 2020 fundamentada en los siguientes hechos, que se sintetizan así:

1.- El bien objeto de litigio se encuentra ubicado en el **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE PINARES PARQUEADERO 228**, localizado en la Calle 13 E- 13 B Carrera 66 B-68 distinguido con la nomenclatura urbana de Santiago de Cali, alinderado como se describe en la misma, con folio de matrícula inmobiliaria no. 370-522847 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. La **BODEGA 115**, que se encuentra ubicada en el Conjunto Residencial Altos de Pinares, localizado en la Calle 13 E- 13 B Carrera 66 B-68 distinguido con la nomenclatura urbana de Santiago de Cali, alinderado conforme como se describe en la misma, con folio de matrícula inmobiliaria no. 370-522989 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

2.- La demandante, señora **MONICA MARIA CACERES HERRAN**, es propietaria del apartamento 302 D, del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE PINARES**, localizado en la Calle 13 E- 13 B Carrera 66 B-68, con folio de matrícula inmobiliaria no. 370-523222 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el cual le fue adjudicado por remate en el Juzgado 3 Civil del Circuito de Cali, (3ro civil del circuito de ejecución de sentencias) asignándosele al apartamento según su información desde

el inicio de la construcción el parqueadero 228 y la bodega 115 , mismos de los cuales hace uso como señora y dueña desde el ms de septiembre del año 2010 hasta la fecha.

3.- Los actos de señorío que se predica la demandante, consiste en la instalación de servicios públicos, de agua, energía, telefonía, internet, gas, pago de mantenimiento, servicio de energía, aseo, pago de administración, desde el año 2010 a la fecha, pagos de impuestos predial y mega obras, tanto para el parqueadero como para la bodega adjuntando paz y salvos desde el año 2010 a la fecha de la demanda. Siendo reconocida por sus vecinos como la poseedora de los inmuebles, tanto que los refiere por sus nombres en la demanda (hecho 4º.)

4.- Finalmente indica que su representada ignora el paradero de la persona que aparece como propietaria en los certificados de tradición de los inmuebles, indicando una dirección de correo electrónico de la misma y física. Para finalizar que en razón a que ha ejercido de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, se declare la correspondiente propiedad de dichos bienes por vía de la prescripción a su favor.

PRETENSIONES. -

Que se declare por vía de la prescripción ordinaria, que la señora MONICA MARIA CACERES HERRAN, es propietaria de los inmuebles ubicados en la CARRERA 68 NO. 13B-61 115 D Y 228 G , Barrio CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE PINARES, de Cali, con ocasión a la prescripción adquisitiva de dominio por más de 10 años y como consecuencia de lo anterior se cancele el registro de propiedad de la señora MONICA MENDEZ DIAZ, y condena en costas.

III.- TRAMITE PROCESAL. -

Demanda a reparto el día 18 de noviembre del 2020. Por auto de fecha 20 de noviembre del 2020, se admite la demanda, ordenando correr traslado de la misma a la parte demandada y el emplazamiento a las personas inciertas e indeterminadas. Ordenando fijar en lugar visible la valla de que trata el numeral 7 del artículo 375 del CGP, así como la inscripción de la demanda y la información de la existencia del proceso a las entidades tal y como lo predica la norma en cita.

La Superintendencia de Notariado y registro en escrito de fecha 28 de septiembre del 2021, indica al despacho que, en respuesta al oficio del 10 de agosto del 2021, indicando que una vez recibido el oficio la SDPRFT, procedió a hacer análisis jurídico

del folio de matrícula, pudiéndose constatar que el inmueble proviene de propiedad privada y el actual titular de los derechos reales es una persona natural. (Fl. 11 Expediente digital)

Por auto de fecha 09 de agosto del 2021, se ordenó corregir los numerales 4, 6 y 7 del auto interlocutorio del 20 de noviembre de 2020, indicando que el inmueble que se pretende usucapir, sobre el cual se debe ordenar el emplazamiento e inscribir la demanda es el identificado con matrícula inmobiliaria No370-522989, de conformidad con el artículo 286 del C.G.P., corregidos los oficios se emitieron a las respectivas entidades.

La unidad para la atención y reparación a las víctimas, dio respuesta al oficio indicando el 9 de septiembre del 2021, que” Atendiendo a su requerimiento, una vez revisado el inventario de bienes inmuebles urbanos y rurales recibidos por el FRV a la fecha, no se encontró Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N.370-522989” (Fl. 43 expediente digital)

El 28 de octubre del 2021 la Superintendencia de Notariado y registro informa en oficio SNR2021EE081925 que; *“ Así las cosas, la SDPRFT, una vez recibió el oficio anexo en la solicitud y emitido por su despacho, procedió a hacer el análisis jurídico del folio de matrícula inmobiliaria pudiéndose constatar que el inmueble proviene de propiedad privada y el actual titular de los derechos reales es una persona natural.”* (fl 54 expediente digital)

La Agencia Nacional de Tierras, en oficio de fecha 2021-09-07 indica que: *“ De acuerdo a lo anterior, una vez observado su oficio, y los datos allí consignados se logró establecer que los predios identificados con el FMI 370- 522989 y FMI 370-522847 son de carácter URBANO, debido a su ubicación catastral, razón por la cual no se emitirá respuesta de fondo a la solicitud ,toda vez que no corresponde a esta Subdirección emitir conceptos con respecto a procesos judiciales referentes a inmuebles ubicados en el perímetro urbano, al carecer de competencia para ello”* (Fl 66 expediente digital)

La parte demandada, fue notificada por de correo certificado de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A. 472, tal como lo dispone el artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020 y 291 y 292 del C.G.P. con certificado de entrega a la dirección carrera 84 No. 6ª-114 barrio Mayapan de la ciudad de Cali, y correo electrónico monimendez72@hotmail.com.

Por auto de fecha 27 de abril del 2022 se nombró curador ad litem para las personas inciertas e indeterminadas, quien se notifica de la demandada el 25 de mayo de los corrientes, dando contestación de la demanda como consta a folio 84 del expediente digital sin oposición a la demanda.

Por auto de fecha 24 de agosto de los corrientes, se fijó fecha y hora para llevar a cabo diligencia de inspección judicial, decretando pruebas y nombrando perito para la inspección judicial.

El perito designado, en dictamen presentado, indica lo siguiente: (Fl. 91 expediente digital). 18.- INFORMACION DE LOS INMUEBLES. *“ Se trata de un parqueadero y un deposito ubicados al interior del conjunto residencial Altos de Pinares en la Carrera 68 # 13B-61 del barrio la Hacienda de la ciudad de Cali que se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal . El primer inmueble corresponde a un parqueadero doble identificado con el No. 228, el cual tiene una disposición de sus espacios para parqueo en línea y se encuentra ubicado en el primer piso del conjunto, este parqueadero cuenta con cubierta en losa de entrepiso de ferro concreto, piso en concreto y se encuentra debidamente demarcado sobre una columna. El segundo inmueble corresponde a un deposito ubicado en primer piso con cerramiento en mampostería de ladrillo con vinilo y puerta de madera, está dotado de iluminación y pisos sin enchape.”* 20. LINDEROS PARTICULARES. - *“ Los linderos del predio fueron tomados de la Escritura pública No. 3.228 del 29 de noviembre de 2005 de la Notaria Quince del Circulo Registral de Cali que reposa en el expediente”* **NOTA:** *Los linderos establecidos para el parqueadero No. 228 en la Escritura pública No. 3.228 del 29 de noviembre de 2005 de la Notaria Quince del Circulo de Cali no corresponden en magnitud y colindantes. En la citada EP se establece que por uno de sus costados más extensos colinda con los deposito 176 y por el otro costado con el apartamento 229 cuando en realidad el parqueadero 228 por sus costados más extensos colinda con los parqueaderos 227 y 229; respecto de los costados más cortos que lo conforman, la escritura establece que por un costado colinda con el deposito 177 pero en terreno se establece que colinda con el deposito No. 148. En este caso se evidencia que los linderos reales del parqueadero No. 228 difieren abiertamente de los linderos establecidos en la EP 3.228.*

Ahora respecto de la BODEGA 115, indica: *“NOTA: Los linderos establecidos para el deposito No. 115 coinciden en su magnitud, pero este depósito no colinda con el deposito 109 como se establece en la EP y como se evidencia en el plano aportado”*

Respecto de la CORRESPONDENCIA ENTRE EL BIEN OBJETO DE LA PERICIA Y EL QUE SE PRETENDE ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN. En el punto 25 de su experticia indica: “ De conformidad a todo lo anteriormente expuesto en el dictamen, sustentado en la verificación que se realizó en terreno el día 23 de septiembre de 2022 a los bienes inmuebles objeto de usucapión, aunado a toda la documentación suministrada y las consultas realizadas en el sistema Catastral de Cali y Sistema de Infraestructura de Datos Espaciales de Cali IDESC, se ha podido establecer que a partir de las Escrituras Públicas suministradas para la identificación de los bienes inmuebles, los linderos establecidos y descritos mediante escritura Publica # 3.228 difieren abiertamente respecto de los colindantes establecidos en la EP de los colindantes verificados por el perito en terreno, adicionalmente se evidencia que existe una amplia y abierta diferencia en la cabida superficial que se establece para el parqueadero 228, en documentos de 9,24 m² y en terreno se establecen 18,50 m². en tal sentido no se cumple con la plena identidad de los bienes inmuebles solicitados en prescripción “

Conforme a auto de fecha 7 de octubre del 2022, se fijó nueva fecha para llevar a cabo diligencia de inspección judicial el día 9 de noviembre el 2022 a la 9am, encontrándose el despacho en diligencia de inspección judicial, recepcionando el interrogatorio de parte de la demandante señora MONICA MARIA CACERES y de los testigos, JIMMI ANTONIO ARCE Y ESMERAGDO PARADA, y constatando la información rendida por el perito ingeniero Humberto Arbeláez en su dictamen, en cuanto a la identificación plena de los bienes objeto de la presente pertenencia, motivo por el cual, este despacho considerando que son suficientes los elementos probatorios, allegados y los practicados por parte del despacho y no habiendo más pruebas por practicar, ya que las testimoniales ordenadas, solamente estarían encaminadas a probar la posesión de la usucapiente, y de acuerdo a lo probado hasta este momento hay suficiente información para determinar la procedencia o no de la acción impetrada, (Art. 212 del CGP, en cuanto a la limitación de la recepción de los testimonios cuando se considere por el despacho suficientemente esclarecidos los hechos materia de esa prueba) procede el Despacho a proferir la Sentencia que en derecho corresponda de conformidad con lo normado por el artículo 278 del C.GP.

IV.- CONSIDERACIONES

1.- Concurren en el presente asunto los presupuestos procesales que permiten decidir el fondo de la controversia, esto es los requisitos necesarios que regulan la constitución y desarrollo formal y válido de la relación jurídico-procesal. De otra parte, no se avizora la existencia de vicio alguno con entidad de estructurar nulidad, que debiera

ser puesta en conocimiento de la parte afectada o que procediere su declaración oficiosa.

2.- En cuanto a la legitimación en la causa, decantado se presenta hoy este concepto, y se sabe que no se trata de un presupuesto procesal, sino de un presupuesto material de la pretensión, cuya verificación está reservada para la sentencia. De ahí que este presupuesto, en el caso examinado, no acusa ninguna deficiencia como quiera que la parte actora cree haber adquirido el bien por prescripción, y por pasiva concurren la persona que es señalada como titular del derecho de dominio, como las personas inciertas e indeterminadas.

3.- El problema jurídico que se somete a consideración del Despacho estriba en determinar si hoy concurren al caso los presupuestos axiológicos necesarios para acceder a los pedimentos prescriptivos del demandante, o por el contrario están ausentes todos o uno de ellos que impida al actor acceder al dominio de los inmuebles objeto de pertenencia.

4.- El Código Civil establece como modos de adquirir el dominio la ocupación, la tradición, la accesión, sucesión por causa de muerte y la prescripción adquisitiva de dominio.

La prescripción al tenor del artículo 2512 *ibídem*¹ “es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, concurriendo los demás requisitos legales”, de lo que se infiere que existen dos tipos de prescripción, una adquisitiva y una extintiva.

La prescripción adquisitiva de dominio – que es la que para el caso interesa – está regido por el artículo 2518 del Código Civil, el cual establece que se gana de esta manera el dominio de los bienes raíces o muebles que están en el comercio humano y que se han poseído en las condiciones legales.

La Corte Suprema de Justicia se refirió a esta institución jurídica en los siguientes términos:

“El artículo 2512 del Código Civil se ocupa de definir la prescripción, pues al efecto expresa que “es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o

¹ Código Civil

derechos ajenos, por haberse poseído la cosa y no haberse ejercitado dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”.

Del anterior precepto y de otros más se desprende que la prescripción, en su modalidad adquisitiva, puede ser ordinaria o extraordinaria. La segunda, que es la que interesa al caso *sublite*, se configura mediante el lleno de los presupuestos siguientes: a) posesión material en el demandante; b) que la posesión se prolongue por el tiempo de ley; c) que la posesión ocurra ininterrumpidamente; y, que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción (C.C. arts. 981, 2518, 2519, 2521, 2529, 2531, 2532; CPC, art. 413; L. 50/36, art.1º).

Al prescribiente que ha invocado la usucapión ordinaria o extraordinaria le corresponde demostrar que en el bien que pretende ha ejecutado actos positivos o materiales que indudablemente exterioricen su señorío (C.C. arts. 762 y 981).

Según se vio, constituye otra exigencia para el buen suceso de toda pretensión de usucapión extraordinaria, la que el prescribiente haya poseído la cosa o derecho por el tiempo fijado por la ley, o sea, por un lapso de 10 años, sin que en el cómputo de este término tenga incidencia la clasificación de los bienes en muebles e inmuebles, como sí la tiene respecto de la prescripción ordinario (C.C. art. 2532).

Ahora, es importante resalta que si bien es cierto la apoderada judicial de la parte demandante demanda una prescripción ordinaria, de conformidad con los hechos y las pretensiones de la demanda claro es concluir que se trata de una prescripción extraordinaria carente de justo título, por lo que se estudiaran los elementos axiológicos de la prescripción extraordinaria en este caso.

Por otra parte, cuando el poseedor acomete sus actos posesorios, esta actividad debe mantenerse y prolongarse por el tiempo requerido por la ley, pues si fenómenos de índole natural o civil le hacen perder su contacto con la cosa o derecho, como cuando la pierde definitivamente por haber pasado a otras manos o por resultar vencido en una contienda litigiosa (C.C. arts. 2522, 2523), lo cual entraña cuando menos la pérdida del “*corpus*” la posesión deja entonces, de tener toda la virtualidad jurídica para usucapir.

De lo anterior resulta claro que para la configuración de la prescripción adquisitiva extraordinaria , según reiterados pronunciamientos que sobre el punto ha hecho la

Honorable Corte Suprema de Justicia se requiere de la confluencia de tres presupuestos jurídicos a saber: 1.-la prescriptibilidad de la cosa, 2.- Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda y 3.- que sobre dicho bien, quien pretenda adquirir su dominio por este modo, haya ejercido y ejerza posesion material en forma pacífica, publica y continua durante un lapso igual o superior a los 10 años.

El artículo 762 del Código Civil la define como *“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que tenga en lugar y a nombre de él”*. Aquí se distinguen dos elementos: el corpus, esto es, el ejercicio material del derecho y el ánimus, es decir, la voluntad de considerarse titular del derecho.

V.- CASO CONCRETO. -

Se observa, al analizar los presupuestos de este modo de adquirir el dominio, que todos encuentran paridad en un elemento consustancial o común denominados, y es el objeto sobre el que se materializan. En efecto, la prescripción adquisitiva de dominio tiene por cometido, tal como se refirió ut supra otorgar la propiedad sobre *una cosa*, previo el cumplimiento de los requisitos que la ley exige, de allí que la propiedad como derecho real de conformidad con lo previsto en el artículo 665 del Código Civil, implique la relación sujeto-cosa, o poder subordinación que ejerce el titular sobre el bien.

Descendiendo al caso que hoy convoca la atención del Despacho, se exige para el buen suceso de la pretensión la comprobación de los presupuestos axiológicos arriba señalados, por tanto, procederemos a ese menester a comenzar con la identidad del objeto a prescribir, indicando desde ahora que en la inspección judicial se logró determinar la identidad de los inmuebles objeto de la pertenencia pues la demandante aduce que *se trata de un parqueadero y un deposito ubicados al interior del conjunto residencial Altos de Pinares en la Carrera 68 # 13B-61 del barrio la Hacienda de la ciudad de Cali que se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal . El primer inmueble corresponde a un parqueadero doble identificado con el No. 228, el cual tiene una disposición de sus espacios para parqueo en línea y se encuentra ubicado en el primer piso del conjunto, este parqueadero cuenta con cubierta en losa de entrepiso de ferro concreto, piso en concreto y se encuentra debidamente demarcado sobre una columna. El segundo inmueble corresponde a un deposito ubicado en primer piso con cerramiento en mampostería de ladrillo con vinilo y puerta de madera, está dotado de iluminación y pisos sin enchape.”*

Ahora, respecto de la correspondencia entre el bien objeto de la pericia y el que se pretende adquirir por prescripción. En el punto 25 de su experticia indica: “ De conformidad a todo lo anteriormente expuesto en el dictamen, sustentado en la verificación que se realizó en terreno el día 23 de septiembre de 2022 a los bienes inmuebles objeto de usucapión, aunado a toda la documentación suministrada y las consultas realizadas en el sistema Catastral de Cali y Sistema de Infraestructura de Datos Espaciales de Cali IDESC, se ha podido establecer que a partir de las Escrituras Públicas suministradas para la identificación de los bienes inmuebles, los linderos establecidos y descritos mediante escritura Publica # 3.228 difieren abiertamente respecto de los colindantes establecidos en la EP de los colindantes verificados por el perito en terreno, adicionalmente se evidencia que existe una amplia y abierta diferencia en la cabida superficial que se establece para el parqueadero 228, en documentos de 9,24 m² y en terreno se establecen 18,50 m². en tal sentido no se cumple con la plena identidad de los bienes inmuebles solicitados en prescripción. Ahora en diligencia de inspección judicial se pudo constatar la existencia de los bienes inmuebles objeto de la pertenencia, que si bien es cierto no se adecuaban en cuanto a su área, su ubicación y localización dentro de la propiedad horizontal eran claras para este despacho, observándose que si bien es cierto algunas áreas o linderos no coincidían con las especificaciones dadas en el reglamento de propiedad horizontal, pudiendo ser un error del mismo, si había existencia física de los inmuebles a prescribir dentro de la unidad residencial PINAR DEL CERRO III ETAPA DE ALTOS DE PINARES localizado en la carrera 68 no. 13b- 61/66 de la ciudad de Cali.

Así las cosas, este despacho considera que los inmuebles objeto de la pretensión prescriptiva están plenamente identificados, toda vez que en la diligencia de inspección judicial se concluyó que los predios que se reclaman son los mismos que aparecen en los títulos de propiedad de la demandada, puede observarse que de la escritura publica No. 3103 de fecha 02-05-1995 de la Notaria 9^a. De Cali, se extraen los mismos linderos que contiene la escritura publica de compraventa No. 3228 del 29 de noviembre del 2005 de la Notaria 11 de Cali, ambas inscritas en los folios de matricula inmobiliaria respectivas, en donde se deja claro que los linderos y especificaciones , especiales de cada uno de los inmuebles, objeto de esta pertenencia, si bien es cierto resultan en algunas áreas diferentes, esto no obsta para no indicar que se trata de los mismos bienes a prescribir, no solo por su ubicación geográfica, sino por las declaraciones de los testigos recepcionadas en día de la diligencia de inspección judicial. El dictamen pericial identifica los predios, pero destaca la no coincidencia de las áreas, las cuales fueron revisadas en diligencia de inspección judicial practicada el día 9 de noviembre del año 2022 (Fl 96 y 97 expediente digital)

Ahora es claro que de acuerdo al petitum de la demanda, las áreas y ubicación son en la mayoría de sus datos disímiles a la realidad, como por ejemplo el área del parqueadero que indica ser un parqueadero con un área 228 con arca privada de 9.24 metros, habiéndose verificado en metros que su área corresponde a 18.50 metros cuadrados (parqueadero doble en línea), lo que difiere de las escrituras y datos contenidos en el certificado de tradición del parqueadero 228 con folio de matrícula inmobiliaria No. 370- 522847 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, concluyendo el despacho que se trata de una alderación inadecuada en el reglamento de propiedad horizontal, que no es obstáculo para determinar la existencia del bien objeto de la pertenencia, lo que implica que en caso de conceder las pretensiones deberá adecuarse el área del inmueble conforme dictamen pericial en la sentencia.

Ahora respecto del depósito 115 con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-522989, se trata de un depósito con un área de 1.68 metros cuadrados, tal y como consta en escrituras y certificado de tradición, pero su ubicación no aparece que colinde con los predios aledaños como son el depósito 109 tal y como dicen linderos de escritura, así como en la inspección judicial se pudo constatar que colinda con otro número de depósito pero esto no lo saca de su realidad material de existencia dentro de la copropiedad, además que conforme a los testimonios recepcionados se han hecho varias variaciones al interior de la copropiedad que no han podido ser elevadas a escritura pública para que la realidad jurídica coincida con la realidad material de los inmuebles. Lo anterior, considera el despacho no altera gravemente la realidad de los inmuebles objeto de la pertenencia por lo que hace que exista identificación de ellos respecto de los bienes de propiedad de la demandada MONICA MENDEZ, tal y como fue adquirido por ella, mediante E.P. No. 3228 del 29 de noviembre del año 2005 de la Notaria 5a. de Cali, y los que realmente se encuentran físicamente en posesión de la demandante MONICA MARIA CACERES, razón por la cual mal haría el despacho en no conceder la pertenencia y más tratándose de bienes bajo el régimen de la propiedad horizontal tal y como lo dispone en las escrituras públicas No. 3103 del 02 de Mayo de 1995 de la Notaria 9ª. Del Circulo de Cali, con sus respectivas reformas.

Es importante resaltar que la identidad de los inmuebles que se pretenden adquirir en acción de pertenencia, constituye piedra angular sobre la cual se edifica esta acción, pues con base en ella es factible proceder a examinar la existencia de los restantes elementos. En efecto, es este requisito de significativa importancia dentro de la acción de pertenencia por cuanto su fin primordial es determinar la identidad material o

física del bien cuya declaración de dominio se pretende, de tal manera que no pueda confundirse con otro. Por esta razón, la demanda a través de la cual se plantea el litigio, debe contener su identificación precisa, identificación que, tratándose de inmuebles, se logra cumpliendo a cabalidad el requisito forma que establece el artículo 83 del CGP, esto es , especificándolos “ por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen” todo lo cual debe estar demostrado en la respectiva etapa probatoria y de esta manera verificar que ciertamente el bien existe , por cuanto fue identificado dentro del proceso. El despacho habiéndose probado las áreas existentes al momento de la inspección judicial, no podrá en caso de acceder a la pertenencia entregar mas de lo probado, y no lo pedido pues hay una diferencia en áreas, respecto de los mismos es decir lo que se dice en la demanda y lo que se logro probar en el proceso.

De manera que, identificados los predios indicados en la demanda, es posible emprender el estudio de los demás elementos de la acción de pertenencia, esto es, verificar si es o no prescriptible y la posesion material que sobre los bienes inmuebles ejerce la demandante. Si no se establece la identidad de los bienes, no sería posible determinar los demás elementos, por cuanto sería imposible precisar si el bien a que alude el certificado de tradición o folio de matrícula inmobiliaria, es el mismo reseñado en la demanda y el mismo que posee el demandante. Se correría incluso el riesgo de declarar el dominio de bienes que en verdad no posea el demandante o áreas no comprendidas dentro del certificado o escrituras, sacrificando el derecho de defensa de quienes sean sus verdaderos titulares.

Y precisamente es esta la situación que se plantea en el caso controvertido, dado que en la demanda se pretenden dos inmuebles, ambos ubicados en el mismo conjunto residencial, pero con algunas diferencias, respecto de áreas y linderos. Al plenario se aportaron certificados de tradición de los inmuebles, y la escritura pública No. 3228 del 29 de noviembre del año 2002 de la Notaria 15 del circulo de Cali, que dan cuenta de los linderos y ubicación del parqueadero 228 que hace parte del conjunto residencial PINAR DEL CERRO III ETAPA DE ALTOS DE PINARES localizado en la carrera 68 no. 13b- 61/66 CON NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA 370-522847 Y LA BODEGA 115 CON FOLIO DE MATRICULA 370-522989, Por medio de la cual la demandada Sra. MONICA MENDEZ DIAZ, adquirio los mismos. Cuyos linderos allí plasmados son diferentes, conforme lo establece la prueba pericial practicada dentro de este proceso, al indicarse por parte del perito que: ***“Los linderos establecidos para el parqueadero No. 228 en la Escritura pública No. 3.228 del 29 de noviembre de 2005 de la Notaria Quince del Circulo de Cali no corresponden en magnitud y colindantes. En la citada EP se establece que por uno de sus costados más***

extensos colinda con los deposito 176 y por el otro costado con el apartamento 229 cuando en realidad el parqueadero 228 por sus costados más extensos colinda con los parqueaderos 227 y 229; respecto de los costados más cortos que lo conforman, la escritura establece que por un costado colinda con el deposito 177 pero en terreno se establece que colinda con el deposito No. 148. En este caso se evidencia que los linderos reales del parqueadero No. 228 difieren abiertamente de los linderos establecidos en la EP 3.228.

Ahora respecto de la BODEGA 115, indica: *Los linderos establecidos para el deposito No. 115 coinciden en su magnitud, pero este depósito no colinda con el deposito 109 como se establece en la EP y como se evidencia en el plano aportado”*

Respecto de los inmuebles, objeto de la posesión, se indica que, si bien es cierto, existen actos posesorios sobre los inmuebles que refiere la demandante como PARQUEADERO 228 DISTINGUIDO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 370-522847 Y QUE SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA E.P. NO. 3103 DEL 02-05-1995 DE LA NOTARIA 9ª. DE CALI Y BODEGA 115 CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO. 370-522989 UBICADOS AMBOS EN EL CONJUNTO RESIENCIAL ALTOS DE PINARES de la actual nomenclatura urbana de Cali, su ubicación y linderos reales no coinciden, exactamente, respecto del parqueadero, como lo ha expresado el perito y se extrae de la diligencia de inspección judicial, no obstante hay existencia de los bienes y las áreas del deposito coinciden y su ubicación, más existe un área mas amplia respecto del parqueadero que se duplica por tratarse de un parqueadero doble.

Si bien es cierto, es evidente que estos inmuebles se encuentra debidamente registrado en la oficina de Instrumentos Públicos de Cali y que hace parte de la zona urbana de Cali, igualmente se encuentra sometido a régimen de propiedad Horizontal hechos que permiten establecer que el predio objeto de estudio no hace parte de un bien de uso público, y por hacer parte declarada del POT 2014 como área urbana del Municipio de Cali y no hace parte de acuerdo a las respuestas de los diferentes entidades notificadas, estaría claramente demostrado que no se trata de un bien de uso público, imprescriptible al tenor de lo establecido en el artículo 375 Nral 4 del CGP.

En punto a la identidad del predio poseído por el usucapiente, señaló la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC3271-2020 Radicado: 50689-31-89-001-2004-00044-01: *“el artículo 762 del C.C. dispone la necesidad de determinarlo, a fin de*

establecer, desde lo corpóreo, el lugar donde realmente se detentan los actos transformadores sobre el corpus.

De tal modo, para fijar la identidad material de la cosa que se dice poseer, es indispensable describir el bien por su cabida y linderos. Para tal propósito, valdrá hacer mención de las descripciones contenidas en el respectivo título o instrumento público, cuando la posesión alegada es regular, o si no lo es, de todos modos, referirse a ellos como parámetro para su identificación. No obstante, en cualquier evento, la verificación en campo se impone por medio de la inspección judicial como prueba obligatoria en este tipo de procesos con perjuicio de originar nulidad procesal (artículo 133, numeral 5° del Código General del Proceso).

En lo tocante con los elementos axiológicos de la acción, en el proceso de pertenencia con relación a la identidad de la cosa, el propósito es probar y determinar qué es lo que se posee, la naturaleza, clase, extensión, área y bien inmueble que, con sus particularidades concretas, se ostenta materialmente en su corporeidad mediante actos de señorío y con relación al cual se pretende la declaración de dominio; si está individualizado o si forma parte de un todo; naturalmente, que por los efectos jurídicos para registro, catastro, comparación con títulos, etc”.

Es necesario recordar, que para la prosperidad de la acción de pertenencia se requiere acreditar la existencia de todos los elementos ya mencionados, empero se reitera que en el caso que ocupa la atención de este despacho, no se acreditó el requisito de : “ *que se trate de una cosa singular que se haya identificado y determinado plenamente* “ por lo que es imperioso si bien es cierto, ante la no concordancia de lo pedido en la demanda respecto de las áreas si conceder la pertenencia teniendo en cuenta lo probado en la inspección judicial y el peritaje presentado por el perito designado por el despacho quien finalmente indica en su experticia que : No. 21. AREA Y FORMA . Se anexa cuadro de áreas de conformidad con la documentación suministrada y las verificaciones realizadas en terreno el día 23 de septiembre de 2022. (FI 91 expediente digital)

Área parqueadero No. 228 m ² Escrituras	9,24
Área parqueadero No. 228 m ² Certificado tradición	9,24
Área parqueadero No. 228 Verificada m ²	18,50
Área bodega No. 115 m ²	1,68
Área bodega No. 115 Certificado tradición m ²	1,68

Área bodega No. 115 verificada m²

1,68

NOTA: Se deja constancia que verificada el área del parqueadero No. 228 en terreno, la misma se establece en 18,50 m² por ser un parqueadero doble en línea

Finalmente, indica en el punto 25: *“ De conformidad a todo lo anteriormente expuesto en el dictamen, sustentado en la verificación que se realizó en terreno el día 23 de septiembre de 2022 a los bienes inmuebles objeto de usucapión, aunado a toda la documentación suministrada y las consultas realizadas en el sistema Catastral de Cali y Sistema de Infraestructura de Datos Espaciales de Cali IDESC, se ha podido establecer que a partir de las Escrituras Públicas suministradas para la identificación de los bienes inmuebles, los linderos establecidos y descritos mediante escritura Publica # 3.228 difieren abiertamente respecto de los colindantes establecidos en la EP de los colindantes verificados por el perito en terreno, adicionalmente se evidencia que existe una amplia y abierta diferencia en la cabida superficial que se establece para el parqueadero 228, en documentos de 9,24 m² y en terreno se establecen 18,50 m².*

Respecto de los actos de señorío, indica el señor perito que *“En entrevista realizada con la señora Mónica Cáceres manifiesta que viene ocupando los bienes inmuebles desde el momento que adquiere el apartamento en un remate, que se ha encargado de cubrir los gastos de administración y el pago de impuesto predial sin que hasta la fecha nadie se oponga “*

A lo anterior hay que agregar que en diligencia de inspección judicial se pudo verificar la existencia de los mencionados bienes y la realización por parte de la actora de otros hechos positivos indicativos inequívocos de su ánimo de señora y dueña sobre el bien, sin que de otra parte nadie le dispute o haya disputado su condición de propietaria; todo lo contrario, es reconocida por el vecindario como dueña absoluta y única de los bienes a usucapir.

La prueba testimonial obrante en la foliatura, como el restante haz probatorio, viene a corroborar una situación que se revela como indisputable: la señora MONICA MARIA CACERES HERRAN es poseedora de dichos bienes, cuya declaración de pertenencia invoca, por el tiempo necesario para invocar la usucapión extraordinaria.

La sola circunstancia que los testigos JIMMY ANTONIO ARCE MUÑOZ, ESMARAGDO PARADA ROJAS aseveren que conocen a la demandante por espacio de 10 años, como poseedora de los bienes inmuebles, parqueadero y bodega tienen

la virtualidad jurídica de coincidir con las declaraciones hechas por la demandante y lo comprobado en la diligencia de inspección judicial y que de contera resultan eficaces para el fin propuesto.

En efecto, JIMMY ANTONIO ARCE MUÑOZ, testigo indica en su declaración, que: “Es jefe de mantenimiento del conjunto residencia, desde hace 9 años aproximadamente. Conoce a la demandante desde que lleva trabajando en el conjunto residencia. Que el garaje 228 y el deposito 115 lo utiliza la señora MONICA CACERES, quien siempre ha estacionado sus vehículos y ha ocupado la bodega. Que paga la administración de dichos bienes”

Indica que cuando se hicieron las ultimas torres que anexaron a la unidad modificaron parte del sótano y cuadrar parqueaderos y bodegas y se eliminaron bodegas y se adecuaron parqueaderos, de allí las confusiones que existen con varios inmuebles. Solo se ha hecho físicamente y no se ha realizado jurídicamente las modificaciones porque han cambiado de administraciones y le consta porque esa zona fue la que se modifico y tiene el mismo problema sin formalizar las adecuaciones nuevas.

A su vez el testigo ESMARAGDO PARADA ROJAS, quien afirma que: “Es el esposo de la tía de la demandante. El acompaño a la demandante a realizar todas las negociaciones del apartamento. Indica que la demandante se dio cuenta que estaban vendiendo el apartamento y visitaron un abogado encargado del apartamento, desde hace mas de 10 años. Ella vendió una propiedad en el Espinal Tolima y con eso se dio una parte para comprar el apartamento. No sabe porque no se escritura el parqueadero y la bodega, pero ella los adquirió. Afirma que ella paga mantenimiento de parqueaderos, bodega. “

Todos son contestes en afirmar que es reputada dueña tanto de parqueadero como de la bodega, que la posesión es pública y pacífica, por cuanto nadie le ha disputado o controvertido su condición de ama y señora y que la dicha posesión en todo caso ha sido ininterrumpida, pues siempre ha estado al frente del bien habitándolo con su familia y haciéndole constantes mejoras, e incluso alquilándolo.

Del interrogatorio de parte a la demandante se pudo constatar los hechos posesorios, desde el tiempo que adquirió el apartamento 302 de la torre D, y se le hizo la entrega material de los inmuebles a usucapir , tal y como consta en acta de entrega de fecha 8 de septiembre del 2020 obrante en los anexos que integran la demanda. (fl 04 expediente digital) y hecha la entrega material por la demanda MONICA MENDEZ DIAZ, se indica que : “ ... hace la entrega de cuerpo ciento y real de bien antes

descrito; un apartamento con un parqueadero doble y bodega ubicado en la dirección antes anotada con las siguientes características...” seguidamente se indica en dicho documento : “... la escritura del parqueadero para dos carros 228 y la bodega 115 ambos en el sótano de la Unidad Altos de Pinares, serán entregados en el momento en que se efectuó la liberación del embargo lo que se hará bajo la responsabilidad del doctor JAIR VARON ... “

Bajo este panorama se tiene que si conocen a la demandante desde que adquirió el inmueble que hace parte de la propiedad horizontal CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE PINARES , propietaria del apartamento 302 Torre D y que se le hizo entrega del parqueadero 228 y de la bodega 115 al momento de su compra, como ha quedado en el plenario , probado, es dable concluir que la razón de la ciencia de sus dichos debe remontarse en el tiempo de su adquisición al año 2010 (septiembre), pues de esa época datan tales sucesos , así como quedó claro en el interrogatorio de parte a la demandada y los testimonios recepcionados , pruebas contrastadas y cotejadas con el restante haz probatorio, para su apreciación conjunta, lo que le permite a este despacho vislumbrar la viabilidad de la pretensión incoada.

Corolario: si está suficientemente demostrado que la demandante en el año 2010 entró en posesión del parqueadero y la bodega, con ocasión a la compra hecha del apartamento 302 de la Torre D , todos ubicados en la misma unidad residencial, y que ha proseguido allí sin solución de continuidad, que ha realizado actos positivos indicativos como los que más de su posesión material, tales como pago de impuestos, instalación de servicios públicos, mega obras, , pago de administración etc, adecuaciones y mantenimiento en general, adicionalmente, demostró el lapso de tiempo de los 10 años de posesión sobre los bienes para el buen suceso de la pretensión, todo lo cual aparece confirmado íntegramente por los demás medios de convicción.

Finalmente, es importante resaltar que, de acuerdo con la doctrina jurídica procesal, en materia de apreciación de las pruebas, es decir, de la actividad intelectual del juzgador para determinar su valor de convicción sobre la certeza, o ausencia de ésta, de las afirmaciones de las partes en el proceso, existen tres (3) sistemas, que son:

i) El sistema *de íntima convicción o de conciencia o de libre convicción*, en el cual se exige únicamente una certeza moral en el juzgador y no se requiere una motivación de su decisión, es decir, no se requiere la expresión de las razones de ésta. Es el sistema que se aplica en la institución de los llamados jurados de conciencia o jueces de hecho en los procesos penales en algunos ordenamientos jurídicos.

ii) El sistema de la *tarifa legal o prueba tasada*, en el cual la ley establece específicamente el valor de las pruebas y el juzgador simplemente aplica lo dispuesto en ella, en ejercicio de una función que puede considerarse mecánica, de suerte que aquel casi no necesita razonar para ese efecto porque el legislador ya lo ha hecho por él. Este sistema requiere una motivación, que lógicamente consiste en la demostración de que el valor asignado por el juzgador a las pruebas guarda total conformidad con la voluntad del legislador.

iii) El sistema de la *sana crítica o persuasión racional*, en el cual el juzgador debe establecer por sí mismo el valor de las pruebas con base en las reglas de la lógica, la ciencia y la experiencia. Este sistema requiere igualmente una motivación, consistente en la expresión de las razones que el juzgador ha tenido para determinar el valor de las pruebas, con fundamento en las citadas reglas.

El último de los sistemas mencionados es el consagrado en los códigos modernos de procedimiento, en las varias ramas del Derecho, entre ellos el Código General del Proceso vigente, que dispone en su Art. 176: *“Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.*

“El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba”.

Acerca de las características de este sistema la Corte Constitucional ha señalado: *“Es decir, que dicha norma consagra, como sistema de valoración de la prueba en materia civil, el de la sana crítica:*

“Ese concepto configura una categoría intermedia entre la prueba legal y la libre convicción. Sin la excesiva rigidez de la primera y sin la excesiva incertidumbre de la última, configura una feliz fórmula, elogiada alguna vez por la doctrina, de regular la actividad intelectual del juez frente a la prueba.

“Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, peritos, de inspección judicial, de confesión en los casos en que no es lisa

y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas.

“El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica, no es libre de razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. La sana crítica es la unión de la lógica y de la experiencia, sin excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento”²

Así las cosas, los requisitos traídos por la jurisprudencia se han demostrado a plenitud. La posesión a nombre de la demandante lo ha sido en tiempo superior al recabado por la ley y acreditado suficientemente. Queda igualmente sin discusión el hecho de que el inmueble sí es susceptible de adquirirse por prescripción, no es considerado de uso público, se estableció específicamente que no pertenece a alguna de persona de derecho público, que tornaría improcedente la pretensión; por el contrario, se sabe que ha sido propiedad privada y objeto de negociaciones. Por tanto, se accederá a las pretensiones de la demanda, dejando claro que se declararan la prescripción conforme al área descrita por el perito, quien, en su experticia, advirtió el error de las mimas, al existir diferencia respecto de lo pretendido en la demanda

En razón y mérito de lo brevemente expuesto el **JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI** de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que pertenece el dominio pleno y absoluto a la señora **MÓNICA MARÍA CÁCERES HERRAN**, identificada con la cedula de ciudadanía No. **67.001.737 de Cali**, por prescripción extraordinaria de dominio los siguientes bienes inmuebles: **PARQUEADERO 228**, localizado en la Calle 13 E- 13 B Carrera 66 B-68 CONJUNTO RESIENCIAL ALTOS DE PINARES de la ciudad de Cali, con folio de matrícula inmobiliaria no. 370-522847 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali cuyos linderos y áreas se encuentran contenidos en la E.P. 3103 DE FECHA 02-05 de 1995 de la Notaria 9ª. De Cali y sus reformas y complementados

² Sentencia C-622 de 1998, M. P. Fabio Morón Díaz, Salvamento Parcial de Voto de Eduardo Cifuentes Muñoz.

con en el dictamen pericial que hará parte integral de este fallo ; Y La **BODEGA 115**, que se encuentra ubicada en el Conjunto Residencial Altos de Pinares, localizado en la Calle 13 E- 13 B Carrera 66 B-68 de la ciudad de Cali, con folio de matrícula inmobiliaria no. 370-522989 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, cuyos linderos y áreas se encuentran contenidos en la E.P. 3103 DE FECHA 02-05 de 1995 de la Notaria 9ª. De Cali, y sus reformas y complementados con en el dictamen pericial que hará parte integral de este fallo.

SEGUNDO: ORDENAR la inscripción de esta sentencia en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-522847 Y 370-522989, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Líbrese el oficio correspondiente.

TERCERO. - ORDENAR la cancelación de la medida de inscripción de la demanda en los folios de matrículas respectivos No. 370- 522847 Y 370-522989, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Líbrese el oficio correspondiente.

CUARTO. - Sin condena en costas por no haberse causado.

QUINTO. ORDENAR el archivo definitivo del presente expediente.

NOTIFIQUESE,

**MONICA MARIA MEJIA ZAPATA
JUEZ**

Firmado Por:
Monica Maria Mejia Zapata
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
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: **5db651752220ae07f89b34d8218eedd02a780cdbe170675f7b3ef6995db9a5da**

Documento generado en 19/01/2023 04:20:18 PM

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