



## **JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI**

Santiago de Cali, cuatro (4) de mayo de dos mil veintidós (2022)

### **SENTENCIA No. 94**

Radicado: 760014003019-2020-00012-00

Tipo de Asunto: PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA POR  
PRESCRIPCION

Demandante: DIEGO ALBERTO PRADO SALAZAR Y OTROS

Demandado: JOSE LEONIDAS MORENO BASTIDAS Y OTRAS

Revisado el asunto, decretadas y practicadas las pruebas, se pasará a dictar sentencia anticipada de acuerdo con lo prescrito por el numeral segundo del art. 278 del CGP.

### **PRETENSIONES**

Los demandantes pretenden se declare que: 1) El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-120066, ubicado en la Calle 41 No. 49-07, Barrio Mariano Ramos de la ciudad de Cali, les pertenece en dominio pleno y absoluto, por haberlo poseído con ánimo de señor y dueño, por más de diez años, de manera ininterrumpida, pacífica, quieta y pública. 2) que se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble referenciado.

### **HECHOS**

En el asunto, encontramos que 1) Los demandantes llegaron al inmueble porque su padrastro LUIS ANGEL MOTTATO, le compro el predio al señor LEONIDAS MORENO, en la suma de \$25.000,00, de la cual cancelo \$6.000,00, y la madre de ellos, canceló el excedente; venta que nunca fue protocolizada en la oficina correspondiente. 2) Desde el año 1981 los demandantes han detentado la posesión

del mencionado inmueble de manera notoria, material, quieta y pacífica con ánimo de señor y dueño, reconocidos en el vecindario como propietarios y sin reconocer derechos de otras personas; han efectuado mejoras en el inmueble de su propio peculio y pagan los impuestos y servicios.

### **TRAMITE IMPARTIDO**

La demanda se admitió mediante auto interlocutorio No. 390, fechado el 10/02/2020.

Los demandados, los herederos y las demás personas ciertas e indeterminadas, se notificaron de la demanda a través de curador ad litem, por conducta concluyente el 02/06/2021.

### **CONTESTACION Y EXCEPCIONES**

Vencido los términos legales, no hubo pronunciamiento alguno por parte del curador ad litem de los demandados.

### **PRUEBAS**

#### **PRUEBAS DOCUMENTALES DE LA PARTE DEMANDANTE:**

Certificado de tradición del inmueble.

Certificado especial del art. 375 numeral 5 del CGP.

Certificado de paz y salvo de Megaobras.

Copia simple Escritura Pública No. 715 del 28/09/1981.

Recibos de servicios públicos y gas.

Paz y salvo de impuesto predial 2019.

Fotografías del inmueble antes y ahora

INSPECCION JUDICIAL efectuada el 18/08/2021, en la cual se tomaron los testimonios de los señores ERNESTO DE JESUS ZUÑIGA CHILITO y LUZ MARINA IBAGON CASTILLO.

### **CONSIDERACIONES**

### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

Concurren a plenitud los presupuestos procesales por haberse adelantado el negocio ante juez competente para conocer y decidir en virtud de la naturaleza del asunto, la cuantía y el domicilio de la parte demandada. Las partes son capaces de comparecer al debate quienes lo hacen a través de apoderado juicio y del curador Ad-litem, quienes ostentan la suficiente idoneidad postulativa para ejercer la defensa de los derechos de sus representados.

### **CONTROL DE LEGALIDAD**

En el presente no se observa causal alguna de nulidad que invalide lo actuado. Se ha cumplido a cabalidad el debido proceso y se garantizó plenamente el derecho de defensa.

### **SANEAMIENTO**

Se observan los aspectos de validez del proceso, señalando que la presente demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, se tramita de conformidad con los lineamientos de los arts. 372 y 373 del Código General del Proceso, no se advierte vicio alguno que enerve la regularidad del trámite del proceso. Se ha adelantado ante juez competente, con las ritualidades que mandan las normas de la materia.

### **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA**

La legitimación en la causa de las partes proviene del interés jurídico que las ubica en los extremos de la relación sustancial.

### **NATURALEZA JURÍDICA DE LA PRETENSIÓN**

#### **PERTENENCIA**

*“(...) De acuerdo con lo preceptuado en el numeral 1 del artículo 375 del C.G.P., está legitimado para pedir la declaración de pertenencia, todo aquél que pretenda haber adquirido el bien por prescripción”.*

El artículo 2512 del código civil expresa: *“la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, **por haberse poseído las cosas** y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por prescripción”*. (Subrayado del despacho).

El art. 2527 preceptúa que la prescripción como medio de adquirir el dominio de las cosas, puede ser ordinaria o extraordinaria. Una y otra forma, tienen en común que son vías útiles para ganar el dominio de bienes muebles o inmuebles susceptibles de tal fenómeno y que dependen del tiempo en que se ha ejercido ininterrumpida, pacífica y públicamente la posesión.

El artículo 2531 establece como reglas para la adquisición del dominio por medio de la prescripción extraordinaria:

1. No es necesario título.
2. Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.
3. La presencia de un título de mera tenencia hará presumir la mala fe, lo cual no da derecho a la prescripción, a menos que concurran las siguientes circunstancias:
  - 1°. Que quien se pretenda dueño no pueda probar que en los últimos diez años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por él que alega la prescripción (Ley 791/2002, Art. 5).
  - 2°. Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo tiempo.

Reiterando que según el art. 2531 del código civil, como quedó dicho, la posesión para la prescripción extraordinaria y por consiguiente para la declaración judicial de pertenencia no requiere título alguno, pero exige que sea verdadera posesión material, ejerciendo actos de señor y dueño, la cual debe estar integrada por dos elementos necesarios: el “animus” y el “corpus”, siendo uno subjetivo y otro adjetivo, el primero “animus” con señorío, es decir, actuando como dueño sin reconocer dominio ajeno y el “corpus” que es el ejercido sobre la cosa singular, ya directamente o por intermedio de otro, con actos materiales de goce y transformación apropiados a su naturaleza, y lo más importante: que la posesión sea pacífica, o sea, sin violencia ni clandestinidad, quieta e ininterrumpida; la conjunción de éstos

elementos conforman signos externos e inconfundibles de dominio y es por esta circunstancia que el legislador califique al que ejerce tal poder como propietario, mientras otra persona no acredite serlo.

Tales elementos se deducen de la definición que trae el art. 762 del código civil cuando expresa: "**La posesión** es la tenencia de una cosa con el 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. El poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo".

*Como la posesión es un hecho se demuestra con testigos.*

Así satisfechos esos presupuestos axiológicos de manera concurrente, es prospera la acción, pero si uno de ellos falta, la pretensión fracasa.

En el caso, encontramos que el señor LUIS ANGEL MOTTATO, en calidad de padrastro de los demandantes, le compra al propietario, señor LEONIDAS MORENO el inmueble afecto al asunto y cancela parte del precio, posteriormente a su fallecimiento, la madre de los demandantes cancela el excedente.

Los actores tienen la posesión material del inmueble desde 1981, han actuado con ánimo de señor y dueño, pagando los impuestos y servicios, sin que exista a la fecha reclamación de propiedad por ninguna otra persona.

Pretenden usucapir a través de la prescripción extraordinaria, que exige diez años de posesión y no requiere título.

El certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos de Cali, en la anotación Nro. 001, indica que el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-120066, asignado a la casa de habitación ubicada en la calle 41 No. 49-07 del Barrio Mariano Ramos de esta ciudad, que la parte actora pretende se prescriba a su favor, fue adquirida por compraventa a la UNION DE VIVIENDA POPULAR en común y proindiviso, por los señores JOSE LEONIDAS, LUIS EDUARDO y MARIA CECILIA MORENO BASTIDAS, tal como consta en la Escritura Pública 715 del 28/09/1991, otorgada en la Notaria Octava de Cali.

Los demandantes han ejercido actos de señor y dueño sobre el inmueble.

Igualmente la posesión que han ejercido ha sido pacífica, pública, quieta e ininterrumpida, tal como lo manifiestan los testimonios de los señores ERNESTO DE JESUS ZUÑIGA CHILITO y LUZ MARINA IBAGON CASTILLO.

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE CALI - VALLE, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** la pertenencia de dominio pleno y absoluto a favor de los demandantes DIEGO ALBERTO PRADA SALAZAR, identificado con C.C. No. 16.630.054, LUIS FERNANDO PRADO SALAZAR, identificado con C.C. No. 16.662.009, JEANNETE PRADO SALAZAR, identificada con C.C. No. 31.895.318, MARTHA LUCIA SALAZAR, identificada con C.C. No. 31.986.084, LUIS ALFREDO SALAZAR, identificado con C.C. No. 16.767.544 y SANDRA MILENA GUZMAN LOPEZ, identificada con C.C. No. 31.572.962, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-120066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en la CALLE 41 No. 49-07, Barrio Mariano Ramos de Cali, comprendido dentro de los siguientes LINDEROS GENERALES: NOROESTE: Con la calle 41, vía vehicular, en extensión de 9.60 metros; SURESTE: Con el inmueble demarcado con el No. 41-24, sobre la carrera 49, en extensión de 9.60 metros; NORESTE: Con la vía pública carrera 49, en extensión de 17.50 metros y SUROESTE: Con el inmueble demarcado con el No. 49-11, sobre la calle 41, en extensión de 17.50 metros. DESCRIPCIÓN: Sobre una base de 9.60 metros por 17.50 metros, se eleva edificación de tres plantas, parcialmente en obra negra. La primera planta consta de apartamento con sala comedor, espacio para baño, baño completo, cocina, cuatro habitaciones, zona de oficios; por el lado de la carrera 49, en la primera planta dos apartamentos, constantes de sala comedor, cocina, zona de oficios, dos habitaciones y un baño; sobre la calle 41, en la segunda planta, dos apartamentos, cada uno con sala comedor, dos habitaciones, baño, cocina y zona de oficios, a los que se puede acceder también por la carrera 49, en la tercera planta, un solo apartamento incompleto.

**SEGUNDO: ORDENASE** inscribir el presente fallo en la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS DE CALI en el folio de matrícula

inmobiliaria No. 370-120066 del certificado de tradición del inmueble. Expídanse las copias de rigor.

**TERCERO: DECRETAR** la cancelación de la inscripción de la demanda, aquí ordenada, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-120066.

**CUARTO: SIN LUGAR** a condenar en costas.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**STELLA BARTAKOFF LOPEZ**

**Juez**

Ears.

**Juzgado Diecinueve Civil Municipal de  
Oralidad de Cali**

Cali, 5 DE MAYO DE 2022

En Estado No. 071 se notifica a las partes el  
auto anterior.

**ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ**  
Secretario

