



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, once (11) de julio de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA No. 147

Radicado: 760014003019-2019-00919-00

Tipo de Asunto: PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA POR
PRESCRIPCION

Demandante: FELIX MARIA LÓPEZ QUINTERO

Demandado: ASOCIACION DE ADJUDICATARIOS DEL VALLE EN
LIQUIDACION Y PERSONAS DETERMINADAS E
INDETERMINADAS

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

El demandante pretende se declare que: 1) El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-78425 y 370-78430, que hace parte de uno de mayor extensión, ubicado en la Calle 77 No. 27 - 78, Urbanización Comuneros III, hoy "Alfonso Bonilla Aragón" de la ciudad de Cali, le pertenece en dominio pleno y absoluto, por haberlo poseído con ánimo de señor y dueño, por más de treinta años, de manera ininterrumpida, pacífica, quieta y pública. 2) se declare el fin de la comunidad con el predio de mayor extensión; 3) se cancelen las anotaciones de los folios de matrícula del inmueble y se ordene la apertura de una nueva.

HECHOS

En el asunto, encontramos que 1) El demandante es el poseedor del inmueble lote de terreno No. 36, manzana 17 de la Urbanización Comuneros III, hoy "Alfonso Bonilla Aragón" de la ciudad de Cali, ubicado en la Calle 77 No. 27 - 78, de la actual nomenclatura urbana de Cali, que tiene una superficie de 105,00 metros cuadrados, hace parte de uno de mayor extensión, cuyos linderos se encuentran especificados en la Escritura Pública No. 2154 del 31/08/1987, otorgada en la Notaria Cuarta del Círculo de Cali.

2) Que el demandante habita el inmueble desde antes de 1981, porque su hermana y el esposo le informaron que la Asociación de Adjudicatarios del Valle estaba entregando lotes por sorteo; que esa entidad le entrego el lote 36 de la manzana 17 ubicado en el Barrio Comuneros III, hoy "Alfonso Bonilla Aragón" dde la ciudad de Cali, por el cual cancelo en cuotas la suma de \$15.000,00.

3) Que el demandante ha poseído el inmueble desde hace más de treinta años, de manera quieta, pacífica e ininterrumpida.

TRAMITE IMPARTIDO

La demanda se admitió mediante auto interlocutorio No. 2983, fechado el 21/10/2019.

La demandada ASOCIACION DE ADJUDICATARIOS DEL VALLE EN LIQUIDACIÓN, se dio por notificada a través de curador ad litem, por conducta concluyente el 11/03/2020, según obra a folio 86 y las demás personas inciertas e indeterminadas, se notificaron de la demanda, igualmente a través de curador ad litem, por conducta concluyente el 04/05/2021.

CONTESTACION Y EXCEPCIONES

El curador ad litem que representa a las demás personas inciertas e indeterminadas, al contestar la demanda señala que son ciertos los contenidos en los numerales 1, 4, 5, 8 y 11; que no le constan los de los numerales 2, 3, 6, 7, 9 y 10. Se opone a las pretensiones y formula como excepciones de mérito el indebido encausamiento procesal de la acción.

Al sustentar la excepción manifiesta que como el demandante tuvo la titularidad de poseedor en virtud de la compraventa efectuada a través de escritura pública

debidamente inscrita, siendo tal negocio jurídico causal del ingreso y toma de posesión del predio.

Que la acción que satisface las pretensiones del demandante es el saneamiento del negocio jurídico, a través de proceso verbal de cumplimiento del contrato de compraventa del inmueble y no el de pertenencia por prescripción.

Al descorrer el trasladado de la excepción la parte demandante, a través de su apoderada judicial, manifiesta que no es cierto que en el asunto se configure la falsa tradición, porque la tradición se da con la inscripción en el registro de instrumentos públicos del acto de transferencia de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona por quien carece del dominio sobre el bien.

Que, en el presente caso, no hubo transferencia del dominio al demandante, lo cual se prueba por cuanto en el certificado de tradición no existe anotación por parte del registrador de instrumentos públicos, de una falsa tradición, pues como lo establece el art. 7 del Decreto 1250 de 1970, que en la sexta columna del folio respectivo debe registrarse la llamada falsa tradición, o sea la transferencia de un derecho incompleto o sin antecedente propio.

PRUEBAS

PRUEBAS DOCUMENTALES DE LA PARTE DEMANDANTE:

- Certificado de la Superintendencia de Notariado y Registro del 22/08/2019.
- Copia de la escritura pública 2154 del 31/08/0987 de la Notaria 4 de Cali.
- Copia autentica de la escritura pública 3738 del 21/12/1984 de la Notaria Séptima de Cali.
- Copia de las páginas 334 y 335 del certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 370-78425, donde en la anotación 1758, aparece registrada la venta de derechos proindiviso sobre el lote 36 manzana 17 de la demandada al demandante.
- Copia de las páginas 330 y 331 del certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 370-78430, donde en la anotación 1735, aparece registrada la venta de derechos proindiviso sobre el lote 36 manzana 17 de la demandada al demandante.
- Certificado de existencia y representación de la demandada expedido por la cámara de comercio de Cali.
- Recibo de pago del predial de los años 2006, 2015 y 2016.

- Certificado de paz y salvo del predial del 2019.
- Paz y salvo de valorización de julio de 2019.
- Recibos de megaobras cancelados.
- Recibos de pago de los servicios públicos de varios años.
- Certificado especial del art. 375 numeral 5 del CGP.

INSPECCION JUDICIAL efectuada el 29/09/2021, en la cual se tomaron los testimonios de los señores HAROLD CUCALON MULATO y VIRGILIO CARABALI.

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 judicial 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.

Los 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 al señor FELIX MARIA LOPEZ QUINTERO, la Asociación de Adjudicatarios del Valle le vendió el inmueble afecto al asunto, en la suma de \$15.000,00, que canceló en cuotas.

El demandante tiene la posesión material del inmueble desde 1981, ha actuado con ánimo de señor y dueño, paga los impuestos y servicios, sin que exista a la fecha reclamación de propiedad por ninguna otra persona.

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

El certificado especial expedido por el registrador de instrumentos públicos de Cali, obrante a folio 3, señala que las matriculas inmobiliarias 370-78425 y 370-78430 corresponden a dos globos de terreno de mayor extensión proindiviso, con más de 7.000 anotaciones, entre las cuales se encuentran inscritas un sinnúmero de gravámenes hipotecarios, medias cautelares, limitaciones al dominio, transferencias de derechos en común y proindiviso, etc.

Que con los datos aportados en la solicitud se pudo establecer que en la anotación No. 1758, del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-78425, y en la anotación No. 1735 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-78430, se encontró registrada la escritura pública 2154 del 31/08/1987, otorgada en la Notaria Cuarta de Cali, registrada el 26 de febrero de 1993, contiene la venta de derechos de cuota en común y proindiviso sobre el lote de terreno identificado con el No. 36 Manzana 17,

con área de 105 metros cuadrados, ubicado en la calle 77 No. 27- 78 Barrio Alfonso Bonilla Aragón venta al señor FELIX MARIA LÓPEZ QUINTERO por la ASOCIACION DE ADJUDICATARIOS DEL VALLE.

El demandante ha ejercido actos de señor y dueño sobre el inmueble.

Igualmente, la posesión que ha ejercido ha sido pacífica, pública, quieta e ininterrumpida, tal como lo manifiestan los testimonios de los señores HAROLD CUCALON MULATO y VIRGILIO CARABALI.

En cuanto a la excepción, se tiene que no es cierto que el demandante sea el propietario del inmueble pretendido, pues aunque a través de escritura pública adquirió por compraventa el lote No. 36, de la manzana 17 ubicado en el Barrio Comuneros III, hoy Alfonso Bonilla Aragón, en la suma de \$15.000,00, que cancelo en cuotas, a la Asociación de Adjudicatarios del Valle En Liquidación, pues esa escritura no se inscribió en la oficina de registro de instrumentos públicos, debe tomarse en cuenta que en el derecho civil colombiano se exige para tener a una persona como propietaria de un bien inmueble tanto el modo como el título, o sea, el contrato de compraventa, por ejemplo u otro, elevado a escritura pública y la inscripción de ella ante la oficina correspondiente que lo es la de registro de instrumentos públicos, se declarará no probada.

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 no probada la excepción de Indebido Encausamiento Procesal de la Acción, de acuerdo con lo considerado anteriormente.

SEGUNDO: DECLARAR la pertenencia de dominio pleno y absoluto a favor del demandante FELIX MARIA LÓPEZ QUINTERO, identificado con C.C. No. 14.945.785, sobre el inmueble identificado bajo los folios de Matrícula inmobiliaria No. 370-78425 y 370-78430 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Lote No. 36, Manzana 17, ubicado en la Calle 77 No. 27-78, Barrio Comuneros III, Hoy “Alfonso Bonilla Aragón” de Cali, con un área de 105 metros cuadrados,

comprendido dentro de los siguientes **LINDEROS GENERALES**: NORTE: Con el inmueble demarcado con el No. 27-85 sobre la calle 76, en extensión de 7 metros; SUR: Con la vía vehicular en extensión de 7 metros; ORIENTE: Con el inmueble demarcado con el No. 27-72, en extensión de 15 metros y OCCIDENTE: Con el inmueble demarcado con el No. 27-82, en extensión de 15 metros. **DESCRIPCIÓN**: Se trata de una casa de habitación de un piso, con cubierta de teja de barro, puerta de entrada y ventanas metálicas, resto de puertas solo en maya o anejo; dos habitaciones, una bodega pequeña, sala, comedor, cocina, baño, patio con zona de oficios. Enlucida, piso en cemento y en baldosa. Cuenta con los servicios públicos básicos.

TERCERO: ORDENAR se inscriba el presente fallo en la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS DE CALI en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-78425 y 370-78430, correspondiente al certificado de tradición del inmueble. Expídanse las copias de rigor.

CUARTA: ORDENAR a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS DE CALI, que abra una nueva matrícula inmobiliaria al inmueble bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-78425 y 370-78430.

QUINTO: DECRETAR la cancelación de la inscripción de la demanda, aquí ordenada, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-78425 y 370-78430, comunicada mediante Oficio No. 3246 del 21/10/2019.

SEXTO: SIN LUGAR a condenar en costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

STELLA BARTAKOFF LOPEZ

Juez

Ears.

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

Cali, **12 DE JULIO DE 2022**

En Estado No. **115** se notifica a las partes el
auto anterior.

ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ
Secretario

Firmado Por:

Ines Stella Del Carmen Bartakoff Lopez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 19

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: **96e6aa352965039822c79350e73430d38dae753ed59e54682a06d32b8579e317**

Documento generado en 11/07/2022 11:07:10 PM

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