



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, veintidós (22) de junio del dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA No. 181

Radicado: 76001-40-03-019-2021-00293-00

Tipo de Asunto: PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA POR
PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

Demandante: HERLIN PATRICIA PAREDES SANMIGUEL

Demandado: MARCIA RENTERIA ARAGON Y PERSONAS INCIERTAS E
INDETERMINADAS

Como al revisar el asunto, se encuentra que las pruebas decretadas se han practicado debidamente, se efectuó la inspección judicial al inmueble donde se tomaron las declaraciones de los testigos y la apoderada de la demandante allega en cumplimiento del requerimiento anterior, el certificado de tradición del predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria No. 370-298932, de donde se desprende el inmueble afecto al proceso identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-437712, se pasará a dictar sentencia anticipada de acuerdo con lo prescrito por el numeral segundo del art. 278 del CGP.

PRETENSIONES

La demandante pretende se declare que: El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-437712, ubicado en la Calle 55 C No. 42-104, de la ciudad de Cali, le 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.

HECHOS

1) La demandante es poseedora del inmueble ubicado en la Calle 55C No. 42-104 de la ciudad de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-437712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Predio No. 0000086959, Predial Nacional No. 7600101001599005700360000000036, cuyos linderos se encuentran determinados en la Escritura Pública No. 872 del 07/05/1998, corrida en la Notaria Primera del Círculo de Buenaventura, desde el 01/01/2000.

2) La demandante ha poseído el inmueble de manera quieta, pacífica e ininterrumpida.

TRAMITE IMPARTIDO

La demanda se admitió mediante auto interlocutorio No. 1326, fechado el 07/05/2021.

La demandada MARCIA RENTERIA ARAGON y las demás personas inciertas e indeterminadas, se notificaron a través de curador Ad-Litem.

CONTESTACION Y EXCEPCIONES

El curador Ad-Litem, al contestar la demanda señala que no le constan los hechos contenidos en la demanda y que se atiene a cuanto se pruebe. No se opone a las pretensiones, ni formula excepciones.

PRUEBAS

PRUEBAS DOCUMENTALES DE LA PARTE DEMANDANTE:

Certificado de tradición; certificado especial, certificado catastral, escritura pública No. 872 del 07/05/1998 de la Notaria Primera del Círculo de Buenaventura, correo electrónico del Juzgado Sexto Civil Municipal de Buenaventura.

INSPECCION JUDICIAL al inmueble afecto al asunto, efectuada el 01/09/2021, en la cual se toma el testimonio de las señoras MARTHA LUCIA HOYOS SALAS, identificada con C.C. No. 66.993.827, quien dice conocer a la demandante señora HERLIN PATRICIA PAREDES, desde hace diez años, a quien la directora del Jardín

Infantil le cancela por el arrendamiento del inmueble; y, que durante todo ese tiempo nadie ha reclamado la propiedad; CARMEN ALICIA ALTAMIRANO, identificada con C.C. 1.085.661.700, dijo conocer a la demandante desde hace cinco años, a quien identifica como dueña del inmueble, porque es quien siempre acude a cobrarle la renta a la directora.

La Agencia Nacional de Tierras, en respuesta al oficio librado dentro del asunto, indica que el predio identificado con M. I. 370-437012, es de carácter urbano debido a su ubicación catastral. La Unidad de Restitución de Tierras, la Superintendencia de Notariado y el IGAC, también contestan informando que el predio no es de los que se deben declarar imprescriptibles y no pertenece a personas desplazadas.

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 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 de la misma codificación 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 del código civil 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 la señora HERLIN PATRICIA PAREDES SANMIGUEL, tiene la posesión material del inmueble desde el año 2000, ha actuado con ánimo de señor y dueño, percibe el pago del canon de arrendamiento del arrendatario del inmueble, quien lo ha adecuado como jardín infantil; sin que exista hasta la fecha reclamación de propiedad sobre el inmueble por ninguna 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 principal de instrumentos públicos de Cali, indica que revisadas las anotaciones que contine el folio de matrícula inmobiliaria 370-437712, asignado al Lote No. 19, Manzana E-3, Sector 4, ubicado en la Urbanización Ciudad Córdoba en el Municipio de Cali, segregado de uno de mayor extensión con matrícula inmobiliaria No. 370-298932, tiene como propietaria inscrita del derecho real de dominio a la señora MARCIA RENTERIA ARAGON por haberlo adquirido mediante Escritura Pública No. 872 del 07/05/1998 de la Notaria Primera de Buenaventura, registrada el 15/05/1998.

La demandante ha ejercido actos de señor y dueño sobre el inmueble, por más de 10 años, según lo señala la propia demandante y los testigos.

Igualmente, la posesión que ha ejercido ha sido pacífica, pública, quieta e ininterrumpida, tal como lo manifiestan en su testimonio las señoras Martha Lucía Hoyos y Carmen Alicia Altamirano.

Por lo cual, se declarará la pertenencia de dominio pleno y absoluta a favor de la demandante.

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 la demandante HERLIN PATRICIA PAREDES SANMIGUEL, identificada con C.C. No. 66.738.529, sobre el inmueble identificado bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-437712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Lote No. 19, Manzana E-3, Sector 4, ubicado en la Urbanización Ciudad Córdoba del Municipio de Cali, Calle 55C No. 42-104, comprendido dentro de los siguientes **LINDEROS:** NOROESTE: con el inmueble identificado con el No. 42-105, en extensión de 11,0 metros; NORESTE: con el inmueble identificado con el No. 42-98, en extensión de 12,50 metros; SURESTE: con la Calle 55C, en extensión de 11,0 metros; y SUROESTE: con la Carrera 42B, en extensión de 12.50 metros; con un área superficial de 137,50 m2. **DESCRIPCIÓN:** El inmueble corresponde a una casa esquinera de una sola planta, en cemento armado, con pisos en gres, totalmente enlucida; ventanería, puertas y rejas metálicas; constante de antejardín, 4 habitaciones, un baño completo y una zona pequeña de oficinas.

SEGUNDO: ORDENAR se inscriba el presente fallo en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble No. 370-437712 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS DE CALI. Expídanse las copias de rigor.

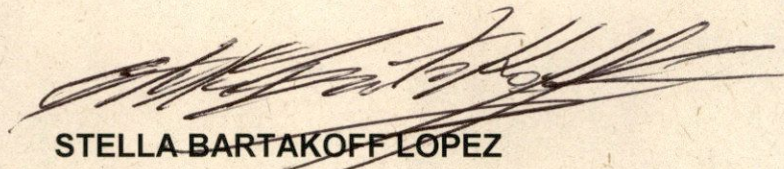
TERCERO: DECRETAR la cancelación de la inscripción de la demanda, aquí ordenada, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-437712, dentro del proceso bajo la radicación 76001-40-03-019-2021-00293-00, declarativo de pertenencia por

prescripción, adelantado por HERLIN PATRICIA PAREDES SANMIGUEL, identificada con C.C. No. 66.738.529 contra MARCIA RENTERIA ARAGON, identificada con C.C. No. 31.381.070 y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS, ordenada por auto del 07/05/2021, comunicada mediante Oficio No. 1110 del 07/05/2021 y registrada en la anotación No. 17 del 16/06/2021. OFICIESE.

CUARTO: DECRETAR la cancelación de la anotación 010 de fecha 16/01/1997, Escritura Pública 8164 del 30/12/1996 Notaria Novena de Cali, correspondiente a la hipoteca abierta constituida por FLORENCIA MORAN ESTUPIÑAN a favor de la Corporación Social de Ahorro y Vivienda COLMENA. OFICIESE.

QUINTO: SIN LUGAR a condenar en costas.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE


STELLA BARTAKOFF LOPEZ
JUEZ

Juzgado Diecinueve Civil
Municipal de Oralidad de Cali

Cali, 23 DE JUNIO DE 2023

En Estado No. 107 se notifica a las partes
el auto anterior.

ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ
Secretario