

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

SENTENCIA No. 250

Radicación 2018-00437-00

Cali, diciembre quince (15) de dos mil veinte (2020)

Dentro del proceso VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, DE MENOR CUANTIA, adelantado por CRISOSTOMO NARANJO SUAREZ, identificado con C.C. No. 16.693.466, con mediación de apoderada judicial, en contra de HEREDEROS INDETERMINADOS DE ROBERTO ANTONIO GONZALEZ JIMENEZ, identificado con C.C. No. 6.040.341 y LAS PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS, como quiera que no hay pruebas que practicar, en aplicación del segundo inciso, numeral 2 del art. 278, del CGP, corresponde pronunciarse sobre sentencia anticipada y condena en costas.

PRETENSIONES

El demandante pretende se declare que: el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-260572, ubicado en el Pasaje 7D No. 66-27, Barrio San Marino Etapa I de la ciudad de Cali, de la actual nomenclatura urbana, comprendido dentro de los linderos descritos en la demanda, 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. se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali; y que se condene en costas a los demandados en caso de existir oposición.

HECHOS

En el asunto, encontramos que 1) el demandante habita el inmueble objeto de la demanda en calidad de poseedor desde el 22/01/2007, 2) que ha ejercido actos de señor y dueño, tales como pago de servicios públicos e impuestos, desde el fallecimiento del propietario, y ha efectuado las mejoras necesarias sobre el inmueble, 3) que ha sido reconocido por los vecinos como propietario 4) Que hasta la fecha de la demanda ninguna persona le ha requerido ni personalmente ni jurídicamente por el inmueble.

TRAMITE IMPARTIDO

La demanda se admitió mediante auto interlocutorio No. 1627, fechado el 25/07/2018.

Los demandados se notificaron de la demanda, a través de curador ad litem el 05/08/2019, (folio 111).

CONTESTACION Y EXCEPCIONES

La curadora ad-Litem, contestó la demanda indicando que no le constan los hechos, que se prueben, que no se opone a las pretensiones y no formula excepciones.

PRUEBAS

PRUEBAS DOCUMENTALES DE LA PARTE DEMANDANTE

TENGANSE las aportadas con la demanda:

Certificado de tradición del inmueble.

Certificado especial del art. 375 numeral 5 del CGP.

Recibo de impuesto predial del 2018, donde consta avalúo catastral del inmueble.

Copia de la escritura pública No. 0041 de 18/01/2006, de la Notaria Quinta del Círculo de Cali, por la cual se cancela patrimonio de familia y se constituye hipoteca.

Certificado de defunción del señor ROBERTO ANTONIO GONZALEZ.

Certificación de la Notaria Quinta del Círculo de Cali, que da cuenta de la cancelación de la hipoteca.

Facturas de servicios públicos de agua, luz, alcantarillado y teléfono.

Recibos de pago del servicio de gas y de televisión por cable.

Facturas por conceptos de mejoras.

Certificado de defunción de CARMEN SUAREZ CEDIL.

Registro civil de nacimiento del demandante.

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 observó 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 alguno.
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 concurren 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.

O sea, que por medio de la prescripción, según la norma transcrita, se adquieren las cosas ajenas cuando se cumplen determinados requisitos legales, los cuales la jurisprudencia señala, así:

1. Posesión material en el actor.
2. Posesión prolongada por diez años.
3. Posesión ejercida pública, pacífica e ininterrumpidamente.
4. Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por ese medio.

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 "animo" 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.

En conclusión la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, conocida como usucapión, prevista como un modo de adquirir las cosas ajenas, siempre que se cumplan los requisitos: a) posesión, calificada de pública, pacífica e ininterrumpida, por el lapso legal hoy de 10 años y se ejerce sobre b) bienes susceptibles de comercio c) no se precisa título y, d) se presume la buena fe.

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 CRISOSTOMO NARANJO SUAREZ, ejerce la posesión sobre el inmueble a prescribir desde el 22/01/2007, fecha que coincide con la del fallecimiento del señor ROBERTO ANTONIO GONZALEZ JIMENEZ, quien aparece como propietario inscrito, según consta en el certificado de tradición del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 370-260572, en la anotación 001, quien lo adquirió por compra al Instituto de Crédito Territorial, mediante Escritura Pública No. 1698 del 30/06/1987, otorgada en la Notaría Doce del Círculo de Cali.

El propietario constituyo patrimonio de familia a favor de CARMEN SUAREZ CEDIL, posteriormente levanto el patrimonio de familia y la señora CARMEN SUAREZ CEDIL, falleció; según consta en el certificado de defunción aportado (folio 53).

El actor tiene la posesión material del inmueble desde hace más de diez años, ha actuado con ánimo de señor y dueño, pagando el predial, valorización, servicios públicos; sin 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 expedido por el registrador de instrumentos públicos de Cali, en la anotación Nro. 001, indica que el inmueble lote 3 y casa de habitación sobre él levantada, con matrícula inmobiliaria No. 370-260572, se encuentra ubicado en la Manzana 52, PASAJE 7D No. 66-27, Barrio San Marino, de Cali, que la parte actora pretende se prescriba a su favor, tiene como propietario inscrito a ROBERTO ANTONIO GONZALEZ JIMENEZ, fallecido el 22/01/2007.

Las declaraciones de los señores GREY JOHANNA VALENCIA MOSQUERA y BLANCA NIEVES HERRERA MENDIVELSO, vecinas del lugar, que se recepcionaron en el inmueble en la diligencia de inspección judicial, celebrada el 27/01/2020, dan cuenta de conocer al demandante desde hace varios años, lo consideran propietario del inmueble y les consta que ninguna persona ha perturbado su posesión; que el inmueble está arrendado; el demandante vive fuera del país, pero recibe el pago del arriendo que le consigna la señora Grey, quien ocupa la segunda planta del inmueble.

La UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS, a nuestro Oficio 3176, responde que no existe solicitud tendiente a la inscripción del inmueble en el registro a cargo de esa entidad, (folio 78).

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, en respuesta al Oficio 3177, informa que el inmueble no aparece registrado como parte del patrimonio inmobiliario del Municipio de Santiago de Cali y por tanto, no tiene el carácter de bien fiscal, ejidal o de uso público.

LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, en respuesta al Oficio 3175, indica que como el inmueble es de carácter urbano y confirma la ubicación, no puede emitir concepto, ya que se ocupa solo de los inmuebles rurales.

DECISIÓN

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 del demandante CRISOSTOMO NARANJO SUAREZ, identificado con C.C. No. 16.693.466, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-260572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el Pasaje 7D No. 66-27, Barrio SAN MARINO de Cali, dentro de los siguientes LINDEROS GENERALES ACTUALES: NORTE: Con el inmueble ubicado en la carrera 7C2, demarcado con el No. 66-26, en extensión de 9,00 metros; SUR: Con la Carrera 7C3, vía vehicular, en extensión de 9,00 metros; OESTE: Con inmueble demarcado con el No. 66-17, en extensión de 9,00 metros y ESTE: Con inmueble demarcado con el No. 66-37, en extensión de 9,00 metros. Extensión total de 81,00 metros cuadrados. DESCRIPCION: Casa de habitación de dos pisos, con sala comedor, tres habitaciones, baño, cocina zona de oficinas. Enlucidos totalmente; puertas y ventanas metálicas; cuenta con los servicios públicos esenciales, gas natural y teléfono.

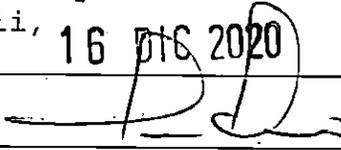
SEGUNDO: DECRETAR la cancelación de la inscripción de la demanda, aquí ordenada, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-260572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

TERCERO: ORDENASE inscribir el presente fallo en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-260572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Expídanse las copias de rigor.

CUARTO: SIN LUGAR a condenar en costas.

CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

STELLA BARTAKOFF LOPEZ
JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI SECRETARIA
En Estado No. <u>159</u> de hoy notifique el auto anterior. Cali, <u>16</u> <u>DIC</u> 2020
 La Secretaria