

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

**SENTENCIA No. 09  
Radicación 2017-00628-00**

**Cali, enero veintiséis (26) de dos mil veintiuno (2021)**

Dentro del proceso DECLARATIVO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, DE MENOR CUANTIA, adelantado por ELVIA MARINA TORRES DE MEJIA, identificada con C.C. No. 29.114.020 y CARLOS ARNULFO MEJIA GAVIRIA, identificado con C.C. No. 6.092.700, con mediación de apoderada judicial, en contra de LA SOCIEDAD VIRGILIO YANGUAS R & CIA LTDA URBANIZACIONES Y PARCELACIONES EN LIQUIDACION y LAS DEMAS PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS QUE CREAN TENER DERECHO, como quiera que no hay pruebas que practicar, por cuanto las declaraciones de los testigos se tomaron en la diligencia de inspección del inmueble afecto al asunto, en aplicación del segundo inciso, numeral 2 del art. 278, del CGP, corresponde pronunciarse sobre la sentencia y condena en costas.

**PRETENSIONES**

La parte demandante pretende se declare que: 1) el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-18045, ubicado en la Avenida 7 OESTE No. 22-A-20 Barrio Terrón Colorado de la ciudad de Cali, de la actual nomenclatura urbana, comprendido dentro de los linderos descritos en la demanda, les pertenece en dominio pleno y absoluto; 2) 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 3) Se ordene abrir un nuevo folio de matrícula inmobiliaria al inmueble, ya que el inmueble referenciado hace parte de uno de mayor extensión.

**HECHOS**

En el asunto, encontramos que 1) los demandantes habitan el inmueble objeto de la demanda en calidad de poseedores desde hace más de treinta años 2) que han ejercido actos de señor y dueño, tales como pago de servicios públicos e impuestos y han efectuado las mejoras necesarias sobre el inmueble, 3) que han sido reconocidos por los vecinos como propietarios; 4) Que hasta la fecha de la demanda ninguna persona les ha requerido ni personalmente ni jurídicamente por el inmueble. 4) que el inmueble objeto de la acción hace parte de un terreno de mayor extensión contenido en la Escritura Pública No. 4938 de 30/12/1964 corrida en la Notaria Tercera del Círculo de Cali, que tiene un área superficial de 109.029,99 metros cuadrados.

## **TRAMITE IMPARTIDO**

La demanda se admitió mediante auto interlocutorio No. 2322, fechado el 03/10/2017.

Las personas inciertas y e indeterminadas se notificaron de la demanda, a través de curador Ad-Litem el 21/02/2019, (folio 95).

La sociedad VIRGILIO YANGUAS R & CIA LTDA URBANIZACIONES Y PARCELACIONES EN LIQUIDACIÓN, se notificó igualmente a través de curador Ad-Litem el 13/01/2020 (folio 117).

## **CONTESTACION Y EXCEPCIONES**

El curadora ad-Litem, de las personas inciertas e indeterminadas contestó la demanda indicando que no le constan los hechos, que se prueben, que no se opone a las pretensiones y formula como excepción, la innominada.

La curadora de la sociedad demandada, indica que se opone a las pretensiones al considerar que en el certificado de tradición correspondiente al inmueble se relacionan dos direcciones que no se compadecen con la determinada en la demanda y el código catastral del mismo certificado difiere del que aparece en la certificación del 2007.

## **PRUEBAS**

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

TENGANSE las aportadas con la demanda y allegadas posteriormente:

- Certificado de tradición del inmueble.
- Certificado especial del art. 375 numeral 5 del CGP.
- Recibos de pago del impuesto predial y de servicios públicos domiciliarios.
- Certificado catastral.
- Derecho de petición al subdirector de catastro municipal
- Certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandada expedido por la cámara de comercio donde consta que ella se encuentra disuelta y en estado de liquidación por vencimiento de su término de duración 16/12/1994.
- Resolución No. 4131 050 21 1200 de 2020 expedida por el Subdirector de Catastro Municipal.

## **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 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.

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.*

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 los demandados, ejercen la posesión sobre el inmueble a prescribir desde hace más de treinta años, que en el certificado de tradición del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 370-18045, en la anotación 002, aparece como propietario la sociedad demandada VIRGILIO YANGUAS R & CIA LTDA URBANIZACIONES Y PARCELACIONES, quien lo adquirió por compra a LASTENIA ALARCON DE INCHINA, mediante Escritura Pública No. 4938 del 30/12/1964, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Cali.

Los demandantes han actuado con ánimo de señor y dueño, pagando el impuesto predial, valorización, servicios públicos y no han sido sujetos de reclamación de la 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 especial expedido por el registrador de instrumentos públicos de Cali, señala que el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-18045, que la parte actora pretende se prescriba a su favor, tiene como propietario inscrito la Sociedad demandada VIRGILIO YANGUAS R & CIA LTDA URBANIZACIONES Y PARCELACIONES, la cual se encuentra disuelta y en estado de liquidación por vencimiento de su término, según certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali.

La Resolución No. 4131 050 21 1200 de 2020 (13 de junio de 2020) por la cual se ordena efectuar una rectificación en la inscripción catastral en la base de datos del sistema de información geográfico catastral "SIGCAT" de Santiago de Cali, indica que el Número Predial Nacional que le correspondió al inmueble afecto al asunto es: 760010100010100150009500000001; el No. Predial es: B067700090001 y la dirección es: AV 7 OESTE # 22A-20.

Con lo cual se corrobora que se trata del mismo inmueble que los demandantes pretenden prescribir a su favor.

Al igual que el CERTIFICADO DE INSCRIPCION CATASTRAL No. 25965, informa que se trata del mismo bien inmueble al que le corresponde la matrícula Inmobiliaria No. 370-18045.

Las declaraciones de los señores MARCO ANTONIO GRIJALBA GAVIRIA y GLADYS STELLA OBANDO ORDOÑEZ, vecinas del lugar, que se recibieron en el inmueble en la diligencia de inspección judicial, celebrada el 29/09/2020, dan cuenta de conocer a los demandantes desde hace 45 años,

los consideran propietarios del inmueble y les consta que ninguna persona ha perturbado su posesión; que son los que hacen las reparaciones.

La UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS, a nuestro Oficio 4673, responde que no existe solicitud tendiente a la inscripción del inmueble en el registro a cargo de esa entidad, (folio 69).

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, en respuesta al Oficio 4674, 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 (folio 91).

LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, en respuesta al Oficio 4672, indica que como el inmueble es de carácter urbano y confirma la ubicación, no puede emitir concepto, ya que se entidad sólo puede dar concepto 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 de los demandantes ELVIA MARINA TORRES DE MEJIA, identificada con C.C. No. 29.114.020 y CARLOS ARNULFO MEJIA GAVIRIA, identificado con C.C. No. 6.092.700, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-18045 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en la **AVENIDA 7 OESTE No. 22A - 20** de Cali, dentro de los siguientes LINDEROS GENERALES ACTUALES: NORTE: Con el inmueble ubicado sobre Avenida 7A, demarcado con el No. 22A- 23, en extensión de 6.50 metros; SUR: Con la Avenida 7 Oeste, vía vehicular, en extensión de 6.50 metros; OESTE: Con inmueble demarcado con el No. 22A- 28, en extensión de 15.80 metros y ESTE: Con inmueble demarcado con el No. 22A-12, en extensión de 15.80 metros. Extensión total de 102.00 metros cuadrados. DESCRIPCION: Casa de habitación de tres pisos, en cemento armado, se entra por el antejardín, por gradas que conducen al segundo piso y desemboca en la sala. En el primer piso con sala comedor, tres habitaciones, baño, patio, cocina, zona de oficios, sótano con dos habitaciones. En el segundo piso sala comedor, tres habitaciones, zona de oficios y baños; en el tercer piso, dos habitaciones en obra negra. El resto enlucido totalmente; puertas y ventanas metálicas; cuenta con los servicios públicos esenciales y teléfono.

**SEGUNDO: ORDENASE** inscribir el presente fallo en la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS DE CALI en el nuevo folio que se abra para el inmueble declarado prescrito a favor de los demandantes, que se detalla en el numeral primero. Expídanse las copias de rigor.

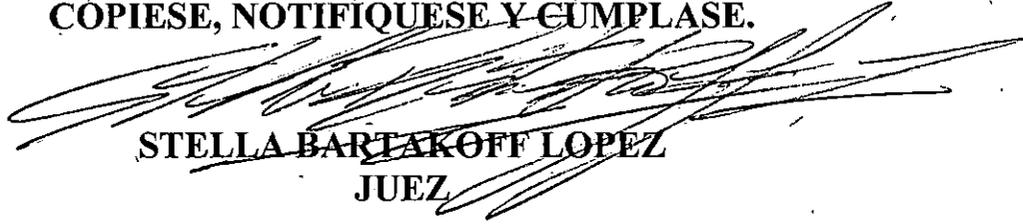
**TERCERO: DECRETAR** la cancelación de la inscripción de la demanda, aquí ordenada, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-18045 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

**CUARTO: DESENGLOBESE** el predio de la referencia con respeto al de mayor extensión. **ASIENTESE** la matrícula inmobiliaria que corresponda.

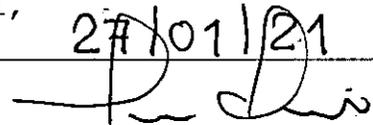
**QUINTO: SIN LUGAR** a condenar en costas.

**SEXTO:** De la presente grabación y del acta respectiva déjese duplicado para el archivo del juzgado.

**CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.**



**STELLA BARTAKOFF LOPEZ**  
**JUEZ**

<p>JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI</p> <p>SECRETARIA</p> <p>En Estado No. <u>12</u> de hoy notifique el auto anterior.</p> <p>Cali, <u>27/01/21</u></p> <p></p> <p>La Secretaria</p>
---