

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI VALLE.

**Sentencia de Menor Cuantía No. 89.**  
Radicación 760014003019-2019-00377-00.

Santiago de Cali, diecinueve (19) de abril de dos mil veintiuno (2021).

OBJETO.

Dictar sentencia anticipada dentro del presente proceso VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO instaurado por JORGE ENRIQUE MOSQUERA COBO, por intermedio de apoderada judicial contra FUNDACIÓN CIUDAD DE CALI, y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS; de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso.

SINTESIS DE LA DEMANDA Y SU CONTESTACIÓN.

Manifiesta el señor JORGE ENRIQUE MOSQUERA COBO a través de su mandataria judicial, que desde el año 1983 habita en calidad de poseedor, y de manera quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpidamente, el inmueble con matrícula inmobiliaria 370-59575 ubicado en la carrera 26 No.26B-125 del barrio Agua Blanca de la ciudad de Cali.

Que desde hace 34 años ha ejercido actos de señor y dueño sobre el inmueble descrito, que nunca le han reclamado la propiedad, que ha realizado mejoras; y que ha ejercido actos de señor y dueño.

Con fundamento en lo anterior, solicita se declare la prescripción extraordinaria del bien inmueble descrito, y que se declare como dueño al demandante JORGE ENRIQUE MOSQUERA COBO.

ACTUACIÓN PROCESAL.

En virtud a que la demanda cumplía con las formalidades de ley, luego de ser subsanada, fue admitida mediante auto interlocutorio No.1499 fechado 7 de junio de 2019; proveído que fue notificado a la parte demandada a través de curador ad-litem, previo emplazamiento.

El curador allegó escrito en término oportuno, acogíendose a los hechos y pretensiones de la demanda.

En virtud a que se encontraba debidamente cumplida la orden dada en el auto admisorio, es decir, la notificación a la parte demandada, diligenciamiento de los oficios dirigidos a las entidades territoriales informando la existencia del presente proceso, inscripción de la demanda, fijación de la vaya en el predio a prescribir, se fijó fecha para la diligencia de inspección judicial.

El día 27 de enero de 2021 se llevó a cabo diligencia de inspección judicial al predio materia de este proceso, ubicado en la carrera 26 No.26B-125 del Barrio Agua Blanca; donde se constató que se trata de un inmueble de 81 metros cuadrados con los siguientes linderos generales, SUR: con la carrera 26 vía vehicular en extensión de 9.94 mts, NORTE: con el inmueble ubicado en la carrera 25B demarcado con la

nomenclatura 26-126 en extensión de 10.00 mts, OESTE: con inmueble demarcado con nomenclatura 26B-119 en extensión de 25.30 mts, y ESTE: con inmueble demarcado con nomenclatura 26B-141 en extensión de 25.30 mts.

Así mismo, se constató que se trata de una casa de habitación de una planta con tres puertas de entrada y espacio para antejardín, entrando a mano izquierda está la primera puerta, que accede a un espacio con zona de oficios, lavaplatos, un baño, y 2 habitaciones; todo en obra negra. La segunda puerta corresponde a este espacio, la tercera puerta es sobre la que está la nomenclatura 26B-125, accede un espacio habitacional, cocina y un baño, zona de oficios, un patio o huerto; todo en obra negra, puertas y ventanas exteriores metálicas, cubierta de zinc.

En ésta diligencia de inspección judicial al inmueble, se recibieron los testimonios de JOSE ANDRES MORENO ESTRADA y CECILIA PEREZ MAYORQUIN, quienes dieron fe de lo manifestado por el demandante en los hechos de esta demanda, por ser vecinos del lugar y conocerlo desde la época en que comenzaron éstas exteriorizaciones y todos fueron enfáticos en reafirmar la posesión por más de diez (10) años pues la primera afirmó conocerlo desde hace 50 años y el segundo de los declarantes desde siempre pues resulta ser su sobrino e igualmente coincidieron en que el señor JORGE ENRIQUE MOSQUERA COBO, es quien ha mejorado el predio, ha efectuado construcciones, reformas, ha velado por su mantenimiento, le ha pagado impuestos y en fin, ha realizado diferentes actividades como propietario y dueño; como también que ésta posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida desde el momento en que empezó a ejercer la misma.

#### CONSIDERACIONES.

Los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia en el juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en el libelo.

Igualmente se configura la legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, pues el demandante se presenta como poseedor del bien que se pretende prescribir.

Bien, el artículo 2512 del Código Civil dispone: "*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 concurrido los demás requisitos legales*".

Así pues, es necesario verificar:

- a) Posesión material en quien la alegar
- b) Que el bien sea susceptible de prescripción
- c) Que la posesión sea ininterrumpida

Con respecto a la prescripción extraordinaria que es la que aquí se suplica, el tiempo de la posesión mínimo es de diez (10) años (artículo 2532 C. Civil modificado por la ley 791 de 2002).

En consideración a los anteriores elementos es necesario que la posesión con ánimo de propietario implique una relación de contacto material con el bien, que dicha relación sea voluntaria y además de éste debe ejercerse la propiedad, o sea, que no se reconoce en nadie más un derecho mayor, ni siquiera igual, un derecho que esté por encima del propio derecho.

De esta manera se puede concluir que la prescripción puede ser adquisitiva de las cosas o extintiva de las acciones y derechos.

La prescripción adquisitiva se encuentra encaminada a obtener las cosas ajenas mediante la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el lapso que exija la norma, dependiendo de la existencia o no de un justo título. Con respecto a la prescripción adquisitiva de dominio, el artículo 2518 del Código Civil establece: "*se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano, y que se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados*".

Para adquirir el dominio por la figura de la prescripción adquisitiva, también conocida como "usucapión", se requiere que la persona que la alega haya ostentado la posesión sobre el bien, con ánimo de señor y dueño, por el tiempo que la ley requiera, dependiendo de si se trata de prescripción ordinaria o extraordinaria.

De lo anterior se deduce, que, para que la posesión sirva para adquirir el bien en prescripción, es necesario que la misma cuente con dos elementos: (i) el *corpus* o tenencia material de la cosa como elemento externo, y (ii) el *animus* como elemento interno, entendido como esa vocación de propietario, que se concreta en la realización de una serie de actos positivos tendientes a preservar el bien y al ejercicio de los derechos sobre el mismo, como construcción de cercas, plantación de cultivos, pago de impuestos, etc. Tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer.

Esa posesión debe ser el reflejo inequívoco de un poderío efectivo sobre una cosa determinada, que por disposición legal tiene que ponerse de manifiesto en una actividad asidua, autónoma y prolongada que corresponda al ejercicio del derecho de propiedad, aquí debe concurrir el *corpus* y el *animus*. El primero, como relación directa con la cosa y el segundo, como elemento psicológico sentimental de detentar la cosa para sí.

La Jurisprudencia ha determinado que el cumplimiento de estos elementos es fundamental para la prosperidad de la usucapión y, por tanto, su juzgamiento debe hacerse con el mayor esmero posible, apreciando cada aspecto en sus circunstancias especiales y haciendo el correspondiente deslinde con figuras o instituciones afines, y observando que se trata de una verdadera y única posesión, una situación de hecho especial, prolongada por el espacio de tiempo exigido por la ley.

Y la Corte al efecto dijo: "*(...) debe manifestarse también por una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza, que demuestran su realización y el vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor. Tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer (...)*".

#### CASO CONCRETO:

En el presente sub litem se depreca que se reconozca por medio de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que la parte actora ha ganado la propiedad del inmueble ubicado en la carrera 26 # 26B-125 Barrio Agua Blanca de la ciudad de Cali, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.370-59575.

Para lo anterior se tiene, que con los documentos aportados con la demanda, los testimonios recepcionados, y la inspección judicial realizada se avizora, que el bien materia del presente proceso es susceptible de ganarse por usucapión, como quiera que así aparece en el folio de matrícula inmobiliaria No.370-59575 y no se ha probado que tenga la condición de imprescriptible, por tanto su adquisición no está prohibida.

De las pruebas recaudadas como fueron, los testimonios se observa que son claras, precisas y obedecen a circunstancias de tiempo, modo y lugar, que permiten crear certeza en esta Juzgadora sobre sus dichos. Luego, sopesados y valorados bajo el principio de la sana crítica (ciencia, experiencia y lógica), se colige, que efectivamente, los declarantes son conocedores de los hechos positivos realizados por la demandante en el predio ya indicado, desde hace más de 34 años hechos que involucran el cuidado del predio y la utilización del mismo para beneficio propio, toda vez que, los testigos son contundentes y unánimes en expresar que el demandante ha poseído el predio desde tiempo atrás, y que durante dicho tiempo ha sostenido y velado por el mantenimiento del mismo, así mismo, los declarantes son conocedores que al predio objeto de la USUCAPION, se le cancelan impuestos y servicios por parte del demandante.

Es con el análisis individual y comparativo de la prueba testimonial bajo el Principio de la Sana Crítica, que se llega a la conclusión que el demandante en USUCAPION es verdadero poseedor material del inmueble inspeccionado por el despacho y descrito en la demanda, puesto que, no existe el mínimo asomo en el resultado final de la valoración aludida que indique lo contrario.

Por otra parte, practicada la diligencia de Inspección Judicial al predio objeto del proceso que nos ocupa, pudo establecer esta juzgadora, que en efecto, lo posee el demandante.

Este medio probatorio permitió además, concretar la ubicación, linderos y que el inmueble no es de los que la ley manda a no adquirirse por este modo adquisitivo del dominio. Luego, sopesado y valorado en conjunto el acervo probatorio obrante en el proceso, se concluye, que el demandante sí es el poseedor material del inmueble; que su posesión supera el lapso exigido por la Ley, y que el hecho generador de derecho ha sido ejercitado pública, pacífica e ininterrumpidamente; ganando la propiedad para su haber, por lo que, así se reconocerá en la parte resolutive de este fallo.

Además no obra ninguna prueba de oposición o perturbación.

Con todo el análisis probatorio anterior, y reunidos los presupuestos procesales para declarar la propiedad sobre el bien inmueble ubicado en la **carrera 26 # 26B-125 del Barrio Agua Blanca** de esta ciudad de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria No. **370-59575**, no encuentra el despacho hechos que configuren excepciones que deban ser declaradas por el despacho.

Dentro del proceso la parte demandada estuvo representada por curador ad-litem, así como las personas inciertas que se crean con derechos sobre el bien inmueble a prescribir; siendo del caso indicar, que dicho representante fue designado bajo los parámetros del numeral 7º del artículo 48 del Código General del Proceso; es decir su cargo fue desempeñado de forma gratuita.

Sin más consideraciones al respecto.

EN MÉRITO DE LO EXPUESTO EL JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE SANTIAGO DE CALI – VALLE, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECLARAR QUE PERTENECE EN DOMINIO PLENO Y ABSOLUTO al demandante, señor JORGE ENRIQUE MOSQUERA COBO identificado con CC.14.979.726, por haberlo adquirido por el modo de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, el bien inmueble, casa de habitación ubicada en la **carrera 26 # 26B-125 Barrio Agua Blanca** de esta ciudad

de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria No. **370-59575**, distinguido con el número predial E027200160000 (ID) predio No.0000288820 del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal de Santiago de Cali, con un área de 81 metros cuadrados, identificado y determinado por los siguientes linderos generales, según se desprende del acta de diligencia de inspección judicial realizada al inmueble, SUR: con la carrera 26 vía vehicular en extensión de 9.94 mts, NORTE: con el inmueble ubicado en la carrera 25B demarcado con la nomenclatura 26-126 en extensión de 10.00 mts, OESTE: con inmueble demarcado con nomenclatura 26B-119 en extensión de 25.30 mts, y ESTE: con inmueble demarcado con nomenclatura 26B-141 en extensión de 25.30 mts.

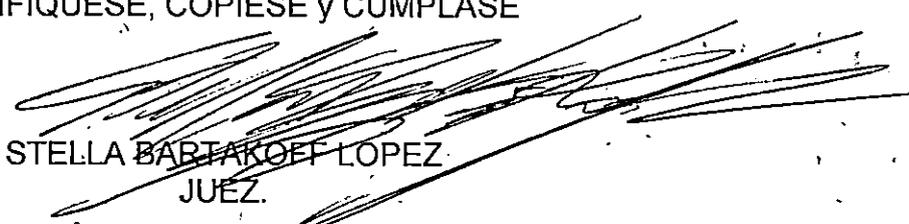
**SEGUNDO:** Ordenar en consecuencia, la inscripción del presente fallo en la oficina de registro de instrumentos públicos y privados de Cali, en el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-59575** adquirido por **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO**, con la anotación pertinente. Expídanse las copias de rigor.

**TERCERO:** Decretase la cancelación de la inscripción de la demanda aquí ordenada, en el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-59575**.

**CUARTO:** Sin costas por no haberse causado.

**QUINTO:** Sin lugar a fijar honorarios al curador ad-litem, toda vez que su desempeño debió ser de forma gratuita, conforme lo establece el artículo 48 numeral 7º del Código General del Proceso.

NOTIFIQUESE, COPIESE y CUMPLASE

  
STELLA BARTAKOFF LOPEZ  
JUEZ.

ega.

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL  
En Estado No. 65 de hoy se notifica a las partes el  
auto anterior. Fecha: 20 ABR 2021  
Secretaria