

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI VALLE

**Sentencia de Menor Cuantía No. 165**  
Radicación 760014003019-2020-00162-00.

Santiago de Cali, doce (12) de julio de dos mil veintiuno (2021).

OBJETO.

Dictar sentencia anticipada dentro del presente proceso VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO instaurado por MARY CRUZ CASTRO QUINTERO, por intermedio de apoderado judicial contra JORGE VELASCO LEON, 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 la señora MARY CRUZ CASTRO QUINTERO a través de su mandatario judicial, que desde el mes de marzo del año 1999 ejerce la calidad de poseedora, y se encarga de toda la manutención del inmueble de manera quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpidamente; el inmueble está identificado con matrícula inmobiliaria 370-256525 ubicado en la calle 76 N # 3 AN-76 del barrio Floralia de la ciudad de Cali.

Que desde hace 20 años ha ejercido actos de señora y dueña sobre el inmueble descrito, que nunca le han reclamado la propiedad, y que ha realizado mejoras.

Con fundamento en lo anterior, solicita se declare la prescripción extraordinaria del bien inmueble descrito, y que se declare como dueña a la demandante MARY CRUZ CASTRO QUINTERO.

ACTUACIÓN PROCESAL.

En virtud a que la demanda cumplía con las formalidades de ley, fue admitida mediante auto interlocutorio No.738 fechado 12 de marzo de 2020; proveído que fue notificado a la parte demandada en 2 formas, es decir, al demandado Jorge Velasco León se le notificó a través de aviso conforme al artículo 292 del Código General del Proceso, tal y como consta en acta secretarial obrante a folio 99. Y a las personas inciertas e indeterminadas a través de curador ad litem, previo emplazamiento según auto obrante a folio 100.

El curador allegó escrito en término oportuno, acogiéndose a los hechos y pretensiones de la demanda. Por su parte el demandado, Jorge Velasco León guardó silencio.

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 16 de abril de 2021 se llevó a cabo diligencia de inspección judicial al predio materia de este proceso, ubicado en la calle 76 N # 3AN-76 del Barrio Floralia; donde se constató que se trata de un inmueble de 147 metros cuadrados con los siguientes

línderos generales, NORTE: con el inmueble ubicado en la calle 77 N demarcado con la nomenclatura 3AN-75 en extensión de 6.00 mts, SUR: con la calle 76 vía peatonal en extensión de 6.00 mts, ESTE: con inmueble demarcado con nomenclatura 3AN-70 en extensión de 12.50 mts, OESTE: con inmueble demarcado con nomenclatura 3AN-82 en extensión de 12.50 mts.

Así mismo, se constató que se trata de una casa de habitación en cemento armado, de una planta por el frente, con antejardín enrejado, sala comedor, sala de estar, 2 habitaciones, un baño, zona de oficios y cocina; por la parte de atrás se accede al 2º piso por una escalera donde se encuentran 2 habitaciones y un baño.

En ésta diligencia de inspección judicial al inmueble, se recibieron los testimonios de HELIODORO OSPINA CASTRO, CARLOTA CUBILOS (sic) CEFERINO, y ALEXANDRA MESA SALAZAR, quienes dieron fe de lo manifestado por la 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 (20) años pues la primera afirmó conocerla desde hace más de 30 años, todos coincidieron en que la señora MARY CRUZ CASTRO QUINTERO, 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 propietaria y dueña; 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 la demandante se presenta como poseedora 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 aléga 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 deprecia que se reconozca por medio de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que la parte actora ha ganado la propiedad del 100% del inmueble ubicado en la calle 76 N # 3AN-76 Barrio Floralia de la ciudad de Cali, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-256525**.

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.370-256525 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 20 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 la 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 de la 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 la demandante en USUCAPION es verdadera poseedora 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 la 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 la demandante sí es la poseedora 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 **calle 76N # 3AN-76 del Barrio Floralia** de esta ciudad de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria No. **370-256525**, no encuentra el despacho hechos que configuren excepciones que deban ser declaradas por el despacho.

Dentro del proceso la parte demandada indeterminada 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 a la demandante, señora MARY CRUZ CASTRO QUINTERO identificada con CC.31.383.472, por haberlo adquirido por el modo de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA**, DE DOMINIO, el bien inmueble, casa de habitación ubicada en la **calle 76N # 3AN-76 Barrio Floralia** de esta ciudad de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria No. **370-256525**, distinguido con el número predial Nacional 760010100061001170013000000013 del Departamento

Administrativo de Hacienda Municipal de Santiago de Cali, con un área de 114 metros cuadrados, identificado y determinado por los siguientes linderos generales, según se desprende del acta de diligencia de inspección judicial realizada al inmueble, **NORTE**: con el inmueble ubicado en la calle 77 N demarcado con la nomenclatura 3AN-75 en extensión de 6.00 mts, **SUR**: con la calle 76 vía peatonal en extensión de 6.00 mts, **ESTE**: con inmueble demarcado con nomenclatura 3AN-70 en extensión de 12.50 mts, **OESTE**: con inmueble demarcado con nomenclatura 3AN-82 en extensión de 12.50 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. **370-256525** 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. **370-256525**.

**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. 117 de hoy se notifica a las partes el  
auto anterior. Fecha: 13 JUL 2021  
Secretaria