



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
**SENTENCIA DE 2ª INSTANCIA No. 002**

Santiago de Cali, diecisiete (17) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

**PROCESO:** VERBAL DE PERTENENCIA.  
**DEMANDANTE:** JAIRO ALZATE CABAL.  
**DEMANDADOS:** LUIS ANGEL CORTES VIVEROS.  
RICARDO JOSE CORTES VIVEROS.  
LUZ AMPARO CORTES VIVEROS.  
PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS QUE SE CREAN  
CON DERECHO SOBRE EL INMUEBLE A USUCAPIR  
**RADICACIÓN:** 763644089002-2017-00169-00.

### **I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Dictar sentencia de segunda instancia dentro del presente proceso verbal de pertenencia instaurado por el señor JAIRO ÁLZATE CABAL en contra de los señores RICARDO JOSE, LUZ AMPARO y LUIS ANGEL CORTES VIVEROS.

### **II. ANTECEDENTES**

El señor JAIRO ALZATE CABAL actuando en nombre propio, a través de apoderado judicial formuló demanda verbal de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en contra de LUIS ANGEL CORTES VIVEROS, RICARDO JOSE CORTES VIVEROS y LUZ AMPARO CORTES VIVEROS, así como en contra de las personas inciertas e indeterminadas que se crean con derecho sobre el inmueble a usucapir, el cual se denomina como Lote No. 09 de la Finca San Mauro, ubicada en la vereda Gato de Monte – Corregimiento de Potrerito jurisdicción del municipio de Jamundí – Valle del Cauca, y se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-168717 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

#### **Hechos y pretensiones de la demanda.**

En los hechos de la demanda se manifestó que el señor JAIRO ALZATE CABAL ha tenido la posesión real y material del inmueble desde el año 1987, es decir, por espacio de 29 años, y que dicha posesión la asumió como consecuencia de un contrato de promesa de compraventa suscrito con la señora FRANQUELINA VIVEROS VIUDA DE CORTES el día 09 de julio del año 1987, fecha desde la cual se hizo la entrega material de las tres plazas de terreno prometidas en venta.

Se indicó que, con posterioridad a la celebración del contrato de promesa de compraventa, la señora FRANQUELINA VIVEROS VIUDA DE CORTES vendió de

mala fe el lote No. 09 de la Finca San Mauro de manera completa, incluyendo las tres plazas prometidas en venta, a sus hijos LUIS ANGEL CORTES VIVEROS, RICARDO JOSE CORTES VIVEROS y LUZ AMPARO CORTES VIVEROS, quienes son los actuales titulares de derechos reales de dominio sobre la totalidad del predio.

También se expresó que los demandados conocieron de la entrega material de las tres plazas al señor JAIRO ALZATE CABAL, y nunca han perturbado ni han realizado reclamación alguna sobre dicha posesión, por lo cual, cualquier acción que quisieran impetrar se encontraría prescrita.

Sobre los actos posesorios realizados sobre el lote, se informo que se realizó la instalación del servicio público de energía, así como se ha explotado económicamente el terreno con la siembra de cítricos, arboles frutales y pastos, el mantenimiento de cercos, salarios de mayordomos y diferentes mejoras.

Así las cosas, pretende la parte demandante que mediante sentencia que haga tránsito a cosa Juzgada, se declare que el señor JAIRO ALZATE CABAL, adquirió por prescripción extraordinaria de dominio la totalidad del dominio o derechos de propiedad que recaen sobre tres plazas ubicadas dentro del lote de mayor extensión denominado como "lote No. 9 de la Finca San Mauro", el cual como ya se indicó, cuenta con el numero de matrícula inmobiliaria 370-168717 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

### **Contestación de la Demanda.**

El acreedor hipotecario, BANCO DAVIVIENDA, señaló en su contestación que procedió a consultar en su base de datos si existían créditos a favor de los demandados, encontrando que presentan ningún vinculo comercial con esa entidad, razón por la cual se allanó expresamente a las pretensiones de la demanda con fundamento en el artículo 98 del Código General del Proceso.

Los demandados LUIS ANGEL CORTES VIVEROS y LUZ AMPARO CORTES VIVEROS manifestaron en su contestación que el señor JAIRO ALZATE CABAL incumplió la promesa de compraventa suscrita en el año 1987 al no pagar el saldo insoluto de la negociación, y que además, es falso que al demandante se le haya vendido alguna porción de tierra, pues los demandados recuperaron la posesión de las tres hectáreas que se alegan desde el día 26 de octubre del año 2009, fecha desde la cual el señor ALZATE fue despojado de la posesión.

En ese sentido, se opusieron a la prosperidad de las pretensiones de la demanda, proponiendo las excepciones de mérito denominadas falta de los requisitos para lograr los efectos jurídicos deseados, interrupción de la posesión y falta de los requisitos contemplados en el artículo 375 del Código General del Proceso para que prospere la usucapión.

Por último, la curadora Ad Litem de las personas inciertas e indeterminadas y de la acreedora hipotecaria Rosa Cabezas de Jiménez, expresó que no le consta ninguno de los hechos de la demanda, y que se allana a las pretensiones principales y subsidiarias que resulten probadas en el proceso.

### **III. ACTUACIÓN PROCESAL**

Como quiera que la demanda cumplía los requisitos de ley, fue admitida mediante auto No. 371 de fecha 27 de marzo de 2017, en el cual se ordenó la inscripción de la demanda, los oficios correspondientes que dispone la ley, el emplazamiento de las personas inciertas e indeterminadas, y la instalación de la valla respectiva de conformidad con el artículo 375 del Código General del Proceso.

El día 08 de agosto de 2018, en el desarrollo de la audiencia inicial, las partes de común acuerdo solicitaron la suspensión del proceso en aras de llegar a un acuerdo conciliatorio, a lo cual el despacho accedió suspendiendo el proceso hasta el día 03 de septiembre, y posteriormente, mediante auto se mantuvo la suspensión hasta el día 15 de febrero de 2019.

El día 28 de mayo del año 2019, al reanudarse la audiencia inicial, el proceso fue suspendido nuevamente hasta el día 16 de septiembre de 2019, y solo hasta el día 09 de diciembre del mismo año se realizan las etapas de conciliación, fijación del litigio, control de legalidad e interrogatorios de parte.

Para el día 14 de diciembre del año 2020, el despacho realiza la audiencia regulada en el artículo 373 del Código General del Proceso, y el día 08 de marzo del año 2021, fue realizada la inspección judicial en el predio objeto de este proceso.

### **IV. FALLO DE PRIMERA INSTANCIA**

Finalmente, el día 21 de febrero de 2022, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Jamundí – Valle profiere la sentencia No. 001 en la cual se declaró que el señor JAIRO CABAL ALZATE (Q.E.P.D.) adquirió por prescripción extraordinaria el dominio pleno y absoluto del predio urbano identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-1017424 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Teniendo en cuenta que el demandante falleció en el transcurso del proceso, el despacho dispuso que la sentencia tendría efectos legales respecto a ONEYDA ALARCON PASOS en calidad de compañera permanente y FERNANDO ALZATE VELASQUEZ y MARTHA CECILIA ALZATE VELASQUEZ en calidad de hijos del señor JAIRO CABAL ALZATE (Q.E.P.D.).

Sobre la anterior decisión fue presentado recurso de apelación por el apoderado judicial de la parte demandada, y el mismo fue concedido en el efecto suspensivo.

### **V. REPAROS CONCRETOS Y SUSTENTACIÓN.**

Indicó el apoderado judicial de la parte demandada al momento de sustentar el recurso de apelación propuesto en contra del fallo de primera instancia, que se le dio pleno valor al informe pericial presentado por el arquitecto Pedro José Aguado, a pesar de que el mismo no fue claro respecto a la identidad

del predio, y pese a ello, con dicho dictamen se apalanco el despacho para declarar la posesión a favor del demandante.

Sobre este particular, considera el apoderado que no hay correspondencia entre el bien inmueble en el cual se realizó la inspección judicial, y el identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-1017424 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, lo cual dista de lo solicitado en la demanda inicial.

Manifestó también que no se tuvo en cuenta que durante el trámite de este proceso, las partes de común acuerdo decidieron llevar a cabo una división material del predio objeto del proceso, motivo por el cual, nació a la vida jurídica un nuevo predio identificado con otro folio de matrícula inmobiliaria, es decir, que en síntesis considera el apelante que al despacho no le era posible declarar la prescripción adquisitiva de dominio sobre un predio diferente al solicitado en la demanda inicial.

Así mismo, considera que no se analizó el hecho de que entre las partes se llevo a cabo una transacción en el trámite del proceso, la cual consistía en la suscripción de una escritura pública y el pago de una suma de dinero, y sumado a ello, no se realizó una debida valoración probatoria.

Finalmente, se señalo que el Juez A Quo profirió un fallo incongruente y extra petita por fuera de sus facultades legales, que no se tuvo en cuenta de manera relevante la mala fe del demandante y la buena fe de los demandados, y que no se cumplieron con los requisitos de ley para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva, máxime cuando el proceso debió ser adelantado a través de la ley 1561 y/o el decreto 508 de 1974.

## **VI. CONSIDERACIONES**

### **Problema jurídico planteado.**

Atañe al Despacho establecer si con las pruebas allegadas por la parte demandante, se demostraron los requisitos que la ley establece para adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio la extensión de terreno que hace parte del lote No. 09 de la Finca San Mauro, ubicada en la vereda Gato de Monte – Corregimiento de Potrerito jurisdicción del municipio de Jamundí – Valle del Cauca, lote que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-168717 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, o si por el contrario, le asiste razón a la parte apelante, la cual ha solicitado sea revocada la sentencia de primera instancia que concedió las pretensiones de la demanda.

### **Presupuestos Procesales**

Concurren los presupuestos procesales por haberse adelantado el proceso en primera instancia ante juez competente para conocer y decidir en virtud de la naturaleza del asunto, la cuantía y el domicilio de las partes, quienes además son capaces de comparecer al debate como personas naturales y los apoderados judiciales ostentan la suficiente idoneidad postulativa para ejercer

la defensa de los derechos de sus representados, teniendo en cuenta que el presente proceso fue adelantado de conformidad con los presupuestos establecidos en el Código General del Proceso.

Frente a la legitimación en la causa, se tiene que la demanda fue adelantada por el señor JAIRO ALZATE CABAL en calidad de poseedor, y fue dirigida en contra de los titulares inscritos de derecho de dominio del bien inmueble a prescribir según el certificado de tradición allegado al momento de la presentación de la demanda, no ofreciendo reproche la legitimación en la causa por activa ni por pasiva.

### **Naturaleza jurídica de la pretensión y caso concreto.**

Establece el Artículo 375 del Código General del Proceso, numerales 1 y 3, que la declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquél que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.

El Código Civil dispone en el Artículo 2512 del Código Civil que “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 o derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales”.

Por su parte el Artículo 2518 del Código Civil señala: “Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales.”

La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria, según los Artículos 2528 y 2529 *ibídem*, modificado este último por el Artículo 4 de la ley 791 de 2002.

La prescripción extraordinaria requiere para su prosperidad la concurrencia de los siguientes requisitos:

- a) La posesión material ejercida por el demandante, se prolongue por espacio de diez años, para la prescripción extraordinaria, aquella que no procede de justo título, según la ley 791 del 27 de diciembre de 2002.
- b) Que dicha posesión sea continua, publica, pacífica e ininterrumpida.
- c) Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión, sea susceptible de adquirir por prescripción.

La posesión está definida en el Artículo 762 del Código Civil, como *la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño (...)*, la cual se prueba con actos positivos conforme al Artículo 981 del Código Civil.

De igual forma esta posesión debe estar integrada por dos elementos: el corpus y el animus. El corpus hace referencia al aspecto material, físico, que se exterioriza a través de una serie de actos de dominio que son efectuados en

forma continua durante el tiempo en que se prolonga la posesión y que constituyen la manifestación y prueba sensible de la relación de hecho del hombre con las cosas, mientras que el animus es la intención de someter una cosa al ejercicio de un derecho de propiedad.

En síntesis, se tiene en el presente proceso de declaración de pertenencia que la parte demandante JAIRO ALZATE CABAL ha manifestado en los hechos de la demanda que se encuentra ejerciendo posesión material, quieta y pacífica por espacio superior a 29 años de tres plazas que hacen parte del lote No. 09 de la Finca San Mauro, el cual ya ha sido identificado en varias oportunidades, y que entro a poseer dicho terreno en virtud de un contrato de promesa de compraventa suscrito con quien en su momento era la propietaria inscrita de derechos reales, la señora FRANQUELINA VIVEROS VIUDA DE CORTES.

En cuanto a los hechos indicativos de dominio en su calidad de poseedor manifestó que se realizó la instalación del servicio público de energía y el pago del mismo, así como el mantenimiento de la cerca del predio y la explotación económica mediante la siembra de árboles frutales y pastos.

Ha expresado el demandante que mantiene la posesión del inmueble desde el año 1987 tiempo desde el cual siempre se han refutado como único dueño de del predio, y además, que esta situación es de conocimiento de los demandados, los cuales nunca han presentado oposición alguna a su posesión.

La demanda fue dirigida en contra de las personas naturales LUIS ANGEL CORTES VIVEROS, RICARDO JOSE CORTES VIVEROS y LUZ AMPARO CORTES VIVEROS quienes son los propietarios inscritos del lote identificado con el folio de matricula inmobiliaria No. 370-168717 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, tras venta que les hiciere su madre, la señora FRANQUELINA VIVEROS VIUDA DE CORTES.

En cuanto al derecho de contracción de la parte pasiva, se observa que manifestaron a través de su apoderado que no es cierto que el demandante sea el poseedor de las tres plazas de terreno que reclama, pues dicha posesión fue recuperada por ellos desde el año 2009, y además, expresaron que su madre, dispuso del bien inmueble como quiera que el señor JAIRO ALZATE CABAL incumplió el pago pactado en la promesa de venta suscrita en el año 1987.

En relación con las pruebas aportadas, decretadas y practicadas en el proceso, se tiene que la posesión material y los elementos que la configuran para hacerla real, por ser hechos tangibilizables por los sentidos, puede ser demostrada por los medios que la ley procesal civil establece, siendo uno de los adecuados a este respecto la prueba de testigos y la prueba documental.

Pues bien, en el presente asunto la parte demandante, pretende demostrar la posesión alegada con la documentación allegada con la presentación de la demanda, testimonios y los interrogatorios de parte.

Ahora bien, los hechos fundamentales en que se sustenta esta acción en particular, se pretendieron demostrar inicialmente con la prueba documental aportada, principalmente la copia del contrato suscrito el día 09 de julio del

año 1987 con la señora FRANQUELINA VIVEROS VIUDA DE CORTES, así como los recibos de impuesto predial y el servicio público de energía.

Por su parte, respecto a la prueba documental, en la contestación de la demanda se allegó por parte de los demandados copia de la sentencia No. 089 del 26 de octubre del año 2009 proferida por el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Cali y sentencia de fecha 09 de diciembre de 2010 proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, sentencias proferidas dentro del proceso de pertenencia con radiación 2006-00291-00, el cual también fue interpuesto por el señor JAIRO ALZATE CABAL y en contra también de LUIS ANGEL CORTES VIVEROS, LUZ AMPARO CORTES VIVEROS y JOSE CORTES VIVEROS, y en cual fueron negadas las pretensiones de la demanda.

En cuanto a los interrogatorios de parte realizados a las partes, se observa que el demandante **JAIRO ALZATA CABAL** manifestó concretamente que son los demandados quienes figuran como propietarios del lote No. 9 sobre el cual ejerce posesión de 3 plazas, asegurando ser el poseedor desde el día 9 de julio de 1987.

Señalo sin titubeo que el día 9 de julio de 1987 se reunió con la madre de los demandados, la señora Franquelina Viveros en una notaria para realizar la promesa de venta sobre las 3 plazas de terreno, cancelando ese día la suma de \$ 600.000 Mcte y quedando comprometidas las partes a verse dentro de un mes para realizar la firma de las escrituras y el pago de \$ 100.000 Mcte restantes.

Expresó que ese mismo día le hicieron entrega material de las 3 plazas prometidas en venta, y desde esa fecha, viene ejerciendo una posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Sobre los actos posesorios, señaló que ha tenido diferentes tipos de cultivos, que actualmente lo tiene alquilado para tener allí una reces, que realizó la instalación de agua por gravedad y energía, e igualmente que allí hay una familia encargada de cuidar y mantener en buenas condiciones el lote.

Respecto al pago de impuestos, informó que en el año 1987 pago la totalidad de los impuestos en aras de suscribir la escritura pública de venta a su favor, sin embargo, en virtud de que ello no se realizó, no realizó más este pago, pues debe hacerse por la totalidad del lote No. 09 como una sola unidad.

Debe resaltarse que el demandante indicó que nunca nadie lo ha requerido para que entregue o desaloje las 3 plazas sobre las cuales ejerce su posesión, sino que, por el contrario, los propietarios le han señalado que no ha podido realizarle la escritura debido a problemas de hipotecar y embargos que han recaído sobre el lote No. 09.

Finalmente, aceptó que con anterioridad presentó un proceso verbal de declaración de pertenencia, el cual fue negado debido a que no tenía el tiempo cumplido para acudir a la figura de prescripción adquisitiva de dominio.

Por su parte, el demandado **RICARDO CORTES** le manifestó al despacho de manera clara que ellos le compraron el lote a su madre en el año 1987, sin embargo, aceptó que la posesión de las 3 plazas siempre la ha tenido el señor

Jairo Álzate en virtud de la negociación anterior que había realizado con la señora Franquelina.

Indicó que inmediatamente el demandante realizó la negociación con su madre, entro a ejercer actos posesorios, la cual data desde hace 30 años, sumado a ello, señalo que nunca han intentado tomar otra vez posesión del lote, pues no ha habido una razón para ello, y por el contrario, siempre se ha querido otorgarle su escritura.

La señora **LUZ AMPARO CORTES**, le expresó al despacho que su madre, anterior propietaria, debía darle las escrituras al señor Jairo Álzate, pero al haberles vendido, son ella y sus hermanos quienes tienen que darle la escritura de las 3 plazas sobre las cuales él ejerce su posesión.

También manifestó que el demandante siempre ha realizado actos de posesión sobre las 3 plazas desde que las adquirió, y que nunca le han reclamado que devuelva esas 3 plazas de terreno.

Respecto al último demandado, el señor **LUIS ANGEL CORTES** realizó una exposición mas amplia de la manera en la cual se hicieron propietarios del lote No. 09, sin embargo, al igual que sus hermanos, acepta y reconoce de manera clara que el señor Jairo Álzate ejerce la posesión de las 3 plazas o 19.000 metros cuadrados que negoció anteriormente con su señora madre, al punto de señalar que ha pagado deudas para levantar los gravámenes que recaen sobre el predio con el animo de hacerle la escritura al demandante.

También manifestó que ni él, ni sus hermanos han iniciado ningún proceso para recuperar la posesión, pues siempre ha existido el ánimo de arreglar la situación con el señor Álzate.

Finalmente, el señor Jose Willer López Montoya en calidad de representante legal del Banco Davivienda como acreedor hipotecario manifestó que el titular real de dominio del inmueble objeto de este proceso, en cierto momento lo afectó con una garantía real, sin embargo, afirmo que dicha obligación ya no figura vigente en el sistema de información del banco, por lo cual no les asiste ningún interés en el proceso.

En cuanto a los testimonios decretados y practicados, se tiene lo siguiente:

El señor **ARCADIO URSA MOSQUERA**, manifestó que conoce al señor JAIRO ALZATE desde hace aproximadamente 31 años, y que trabajo para él, en el lote objeto de este proceso aproximadamente por 5 años entre 1989 y 1995, asegurando que el señor Álzate y su esposa eran quienes le pagaban por su trabajo cultivando limón mandarino, y que dicha posesión era ejercida sobre 3 fanegadas.

Sobre las condiciones del lote señalo que ya estaba sembrado con 200 arboles entre mandarinos y cítricos que ya estaban grandes, momento en el cual el siguió realizando trabajos sembrando matas de plátano, arboles de aguacates, papayos y arreglando las cercas del lote.

El señor **LEONARDO ALARCÓN ERAZO** manifestó que sabe que JAIRO ALZATE compró el lote objeto de este proceso, sin embargo, no le hicieron las escrituras del mismo, y señaló que conoce el lote desde el año 1987.

Expresó que el señor ALZATE sembró en el lote limón, mandarina, aguacate y yuca, y que además, inmediatamente compró el lote construyó una casa.

Finalmente, la señora **ONEIDA ALARCÓN PASOS** manifestó que JAIRO le compró a la señora FRANQUELINA el lote objeto de este proceso desde el año 1987, momento desde el cual se está ejerciendo la posesión del predio.

Informó que al momento de la entrega del lote era puro monte, y la posesión inicio con la limpieza del predio, para posteriormente continuar dándole mantenimiento, organizando los cercos, y sembrados de pepino, tomate, cebolla, lechuga, cilandro, pastos y se le ha metido ganado en una parte.

Sobre la situación actual de predio señaló que por la pandemia se encontraba un poco descuidado el lote, pero ya el señor que lo cuida lo tiene limpio nuevamente, y han introducido en los últimos tiempos unos terneros.

Ya en la audiencia de instrucción y Juzgamiento, fue escuchado el señor Pedro José Aguado, perito que asistió a la inspección judicial realizada dentro del trámite procesal y quien señaló que se realizó un re loteo dentro del lote No. 09 objeto de este proceso, asignándose dos lotes, el LOTE A identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-1017423 y el LOTE B identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-1017424, segundo lote que cuenta con un área de 19.226 metros cuadrados.

Manifestó que las partes estuvieron de acuerdo en hacer un levantamiento topográfico y realizar el trámite en planeación municipal para posteriormente elevarlo a escritura pública, lo cual tuvo como fin la expedición de la licencia de subdivisión con resolución 39-49-64 de la Secretaría de Planeación y Coordinación de Jamundí y la suscripción de la escritura No. 4851 de fecha 27-09-2019 de la Notaría Décima de Cali.

**Concluye el perito en la exposición de su dictamen que el predio objeto del proceso es el mismo e idéntico al que se hace referencia en la demanda con el LOTE B identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-1017424 con un área de 19.226 metros cuadrados, y que coincide con el levantamiento planimétrico realizado por la topógrafa Natalia Joven Collazos con licencia 0115192 consejo nacional de topografía.**

Expresó que en la inspección judicial fueron atendidos por la compañera permanente del demandante JAIRO ALZATE, y que se pudo constatar la existencia de árboles frutales, mangos, plantas de yuca y partes limpias de maleza para usarse para sembrío, cercos con mantenimiento y mangueras de dos pulgadas para la conducción de agua.

Enfatizó en que si bien es cierto el número de folio de matrícula inmobiliaria no corresponde con el de la valla instalada, esto se debe a que se realizó la partición ya referida, pues inicialmente la demanda fue iniciada por el lote de mayor extensión denominado No. 9 con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-

168717 el cual fue cerrado para dar paso a dos matriculas inmobiliarias nuevas, **incluyendo el lote que ocupa este proceso, que ahora cuenta con el numero de folio de matricula inmobiliaria No. 370-1017424.**

Entonces, el fondo del asunto puesto a consideración del despacho consiste en determinar si se encuentra demostrado que el demandante JAIRO ALZATE CABAL, cumple con los requisitos para adquirir las tres plazas pertenecientes al Lote No. 09 de la Finca San Mauro, ubicada en la vereda Gato de Monte – Corregimiento de Potrerito jurisdicción del municipio de Jamundí – Valle del Cauca, el cual se identificaba inicialmente con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-168717 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, o si por el contrario, le asiste razón a los demandados Ricardo Jose, Luz Amparo y Luis Ángel Cortes, quienes han manifestado que desde el año 2009 recuperaron la posesión del predio y que el lote a prescribir no corresponde con el lote visitado en la inspección judicial realizada por el despacho.

Tal como lo dispone el artículo 1757 del Código Civil en concordancia con el artículo 167 del C.G.P., incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, es decir que quien tiene la carga probatoria deberá desarrollar toda la actividad necesaria para demostrar en el juicio todo lo concerniente al derecho que le asiste, que en otras palabras, significa probar sus argumentos esbozados en sus alegatos bien sea en la demanda o en sus excepciones.

Como elementos que deben estar presentes para la Declaración de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria, debe acreditarse la posesión material ejercida sobre el bien por parte la parte demandante y que esta se haya prolongado al menos por espacio de 10 años como lo establece la Ley 791 de 2002, en segundo orden que dicha posesión sea continua publica e ininterrumpida y en tercer orden que el bien o derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción, la posesión así definida en el artículo 762, se prueba con actos positivos y mediante cualquier tipo de prueba siendo abierta ella pero con especial relevancia en el presente caso la prueba documental, los interrogatorios de parte y la prueba testimonial, que es la que nos indica los actos posesorios y son precisamente las pruebas aportadas y practicadas en el expediente.

Entonces, se tiene que, de las pruebas recaudadas en el proceso, puede concluirse que, si se demuestra la posesión que sobre el inmueble ha ejercido el demandante desde el año 1987, pues más que los documentos aportados, de los interrogatorios de parte y testimonios practicados, si se denota la calidad de poseedor que ostenta el demandante.

Los anteriores aspectos fueron establecidos ante el despacho, de manera que ofrezcan la certeza suficiente para determinar el inmueble en todos sus aspectos, cumpliéndose la carga de la prueba mediante los medios de prueba idóneos de los cuales se deriva que pueda declararse la prosperidad de la prescripción adquisitiva de dominio de un bien, ya sea mueble e inmueble, siendo requisito esencial que sea probada la posesión de tal forma, que no quepa lugar a dudas de que puede adquirirse por dicho modo, y sobre él se ejerce por quien pretende tal declaración todos los actos de señor y dueño, una posesión pacífica, pública e ininterrumpida; así como el lapso de tiempo

que la ley determina, correspondiéndole al prescribiente demostrar todos y cada uno de dichos elementos.

Ahora, analizados los argumentos esgrimidos por el apoderado judicial de la parte demandada al momento de interponer el recurso de apelación en contra de la sentencia de primera instancia, concluye el despacho que los mismos no están llamados a prosperar teniendo en cuenta los siguientes fundamentos.

Indicó el apoderado apelante que el despacho de primera instancia dio pleno valor probatorio al dictamen pericial presentado por el arquitecto Pedro Jose Aguado, cuando el mismo no fue claro respecto a la identidad del predio, sin embargo, analizado el dictamen pericial y su sustentación, este despacho encuentra que el arquitecto fue lo suficientemente claro en la exposición y sustentación de su dictamen pericial, concluyendo que efectivamente el lote o fracción de lote solicitado en la demanda, es exactamente el mismo lote que se observó en la inspección realizada a ordenes del despacho.

Debe recordarse que la demanda fue presentada inicialmente en el año 2017 indicando que el demandante ejerce posesión sobre 3 plazas del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 370-168717, identificado como el lote No. 09 de la Finca San Mauro ubicada en la vereda de Gato Monte del corregimiento de Potrerito, jurisdicción del Municipio de Jamundí.

Al respecto debe indicarse que si bien es cierto la sentencia surte efectos sobre el lote denominado como Lote B que hizo parte del Lote 09 de referida Finca San Mauro y que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-1017424, dicho inmueble corresponde de manera exacta a lo pretendido inicialmente en la demanda.

Claramente el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-168717 se encuentra cerrado debido a un acuerdo realizado entre las partes dentro del trámite de este mismo proceso, lo cual, era una de las pretensiones de la demanda y que de igual manera debía ser ordenado en la sentencia, sin que signifique esto que el despacho no realizó la labor de asegurarse que el bien inmueble objeto de la demanda y de la inspección judicial, sea el mismo bien inmueble que ahora se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-1017424.

Resáltese que esta división material del lote fue realizada por los mismos demandados, en aras de entregar el lote B al señor JAIRO ÁLZATE, pues siempre han reconocido sus derechos posesorios sobre las 3 plazas de terreno desde el año 1987.

Entonces, no es cierto como lo asegura el apoderado apelante, que no existe identidad material de lo solicitado en la demanda y lo ordenado en la sentencia, por lo cual si se cumple con la congruencia ordenada por nuestra ley procesal entre lo pretendido y lo resuelto en la sentencia, con el atenuante, de que por obvias razones no era necesario ordenar abrir un nuevo folio de matrícula inmobiliaria, pues este trámite, se reitera, lo hicieron los mismos demandados ante las autoridades administrativas correspondientes.

Referente al acuerdo transaccional al que llegaron las partes, considera este despacho que el mismo, en nada modifica el cumplimiento de los requisitos legales para adquirir un bien inmueble a través de la figura de la prescripción adquisitiva, ni tampoco reconoce dominio ajeno o significa una renuncia a la posesión ejercida por el demandante, sino que por el contrario, constituye una prueba más de la aceptación de la posesión del demandante por parte de los demandados, que siempre han buscado la manera de materializar la escritura pública de venta que legalice la posesión ejercida sobre las 3 plazas dentro del lote identificado inicialmente como No. 09 de la Finca San Mauro, tantas veces antes referido.

Tampoco lo anterior, significa que el demandante haya actuado de mala fe, de acuerdo con reiterada jurisprudencia la Corte Suprema de Justicia, se ha entendido que, en general, obra de mala fe quien pretende obtener ventaja o beneficios sin una suficiente dosis de "probidad o pulcritud", es decir, si se pretende obtener algo no autorizado por la buena costumbre.

Claramente, con la transacción realizada dentro del trámite procesa, el señor JAIRO ÁLZATE solo pretendía darle fin a este proceso de una manera positiva a sus pretensiones, pues se le otorgaría la escritura pública de venta y la titularidad de las 3 plazas que siempre ha reclamado en calidad de poseedor, además, como ya se indicó, es un acto de los demandados en el cual reconocen la posesión del actor, no observándose mala intención en el desarrollo de la negociación, que por asuntos ajenos a este proceso, no se materializó en su totalidad.

Finalmente, el apelante señala que al proceso se le dio un trámite que no correspondía, puesto que el proceso debía adelantarse conforme a lo prescrito en la ley 1561 de 2012 y/o el decreto 508 de 1974, ignorando que si bien es cierto en la referida ley se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica y sanear la falsa tradición, dicha normatividad no excluye, deroga o modifica las normas sustanciales y procesales del proceso verbal declarativo de pertenencia regulado en el artículo 375 del Código General del Proceso.

Sumado a ello, el apoderado judicial de la parte demandante no propuso dentro del proceso la excepción previa regulada en el numeral 7° del artículo 100 del Código General del Proceso (habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde), por lo que debe aplicarse lo dispuesto en el artículo 102 *Ibidem*, el cual indica que "Los hechos que configuran excepciones previas no podrán ser alegados como causal de nulidad por el demandante, ni por el demandado que tuvo la oportunidad de proponer dichas excepciones". Subrayado fuera del texto.

Así las cosas, a pesar de la pluralidad de reparos presentados en contra de la sentencia proferida en primera instancia, los mismos no tienen la fuerza argumentativa suficiente para que la misma sea revocada, pues todos giran entorno a la identidad del bien, la interpretación y valoración probatoria dada por el despacho al dictamen pericial, la buena fe y el trámite adoptado para el desarrollo del proceso, temas abordados ampliamente en esta providencia.

En conclusión, en el caso que ocupa la atención del despacho se dan los presupuestos exigidos por la ley para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, por tanto, se desprende que la pretensión de la parte demandante de que sea decretada la prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble materia de la Litis SI se encuentra soportada probatoriamente, máxime cuando los demandados han aceptado y reconocido de manera clara e inequívoca la posesión del demandante por más de 30 años sobre el bien a prescribir; es por ello que se despacharan favorablemente las pretensiones de la parte actora y se confirmará la sentencia apelada.

En Mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Doce Civil del Circuito de Cali, Administrando Justicia en Nombre de la República y por autoridad de la ley, procede a dictar la sentencia de segunda instancia No. 002 que en su parte resolutive dispone lo siguiente:

### RESUELVE:

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia No. 001 de fecha 21 de febrero de 2022 proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Jamundí - Valle, según lo expuesto en la parte motiva.

**SEGUNDA: CONDÉNESE** en costas a la parte apelante, de conformidad con el artículo 365 del C.G.P. En consecuencia, liquídense las costas del proceso, fijando la suma de \$ 1.000.000 Mcte, como agencias en derecho en esta instancia.

**TERCERO:** Cumplido lo anterior, devuélvase el proceso al Juzgado de origen para lo de su cargo.

### NOTIFÍQUESE

**CLAUDIA CECILIA NARVÁEZ CAICEDO**  
**JUEZ**

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO CALI



HOY \_\_\_\_\_, NOTIFICO EN  
ESTADO No. \_\_\_\_\_ A LAS PARTES EL CONTENIDO  
DE LA PROVIDENCIA QUE ANTECEDE.

SANDRA CAROLINA MARTÍNEZ ÁLVAREZ  
SECRETARIA

Jv

Claudia Cecilia Narvaez Caicedo

Firmado Por:

**Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 012  
Cali - Valle Del Cauca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **a98d8cf0dd72aecdf3aa8e3b56c938c6ceb849298a92e4fd49cc33bc498a5f1b**

Documento generado en 21/02/2023 11:21:45 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**