

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO**

**SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA**

Cali, treinta (30) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

**Proceso:** VERBAL DE PERTENENCIA  
**Demandante:** JOSÉ EMETERIO CRUZ SANTACRUZ  
**Demandado:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y  
GÓMEZ SALAZAR Y CIA S. en C.  
**Radicación:** 76233-40-89-001-2017-00070-01

**I. OBJETO DE LA DECISIÓN**

Vencido el término de traslado para que la parte apelante presente la sustentación del recurso de alzada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del C. G. del P., en concordancia con el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, procede el Despacho a proferir fallo de segunda instancia, dentro del proceso verbal de pertenencia, propuesto por JOSÉ EMETERIO CRUZ SANTACRUZ contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A. S.A. y GÓMEZ SALAZAR Y CIA S. en C.

**II. ANTECEDENTES**

**2.1. La Demanda**

El señor JOSÉ EMETERIO CRUZ SANTACRUZ, instauró demanda contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y GÓMEZ SALAZAR Y CIA S. en C., para que a través del presente proceso se declare que ha adquirido por prescripción el bien inmueble determinado y alinderado en los hechos de la demanda, que se conoce con el nombre de “Finca la María”, ubicado en el corregimiento del Carmen, Jurisdicción del Municipio de Dagua, con una extensión superficial de 938.154,10 metros cuadrado, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-560861.

Los hechos que sirvieron como base de la pretensión se ciñen en que el demandante ha ejercido posesión quieta, pacífica e ininterrumpida, desde

el día 31 de diciembre de 1997, ejerciendo actos de dueño como construcciones y mejoras, y defendiéndolo contra perturbaciones de terceros.

Sostiene que si bien la demandada Fiduciaria Alianza S.A., solicitó prueba anticipada de inspección judicial el 31 de diciembre de 2012, así como un interrogatorio de parte al señor José Emeterio Cruz Santacruz el 31 de octubre de 2012, para determinar la calidad en que se encuentra ocupando el bien, se determinó que el señor Cruz Santacruz es el poseedor del inmueble.

Y que por sugerencia de la Fiduciaria, presentó solicitud de conciliación, ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, para llegar a un acuerdo respecto del mencionado inmueble, de la cual se expidió constancia de no acuerdo del 27 de marzo de 2014.

Posteriormente, para el año 2015 adelantó ante la Gobernación del Valle del Cauca, el trámite correspondiente para la prescripción de lo adeudado por concepto de Contribución de Valorización Departamental.

## 2.2. La contestación de la demanda

Fiduciaria Alianza S. A., mediante apoderado judicial, se pronuncia frente a los hechos de la demanda y propone las excepciones de mérito denominadas “Inexistencia del ánimo de señor y dueño del demandante”, “mala fe del demandante tenedor del inmueble”, “La innominada”.

En ese mismo sentido y bajo los mismos argumentos y excepciones, se recibe contestación de la demandada sociedad Gómez Salazar y Cia S.C.S., por intermedio de apoderada judicial.

Por parte de la curadora ad-litem designada para la representación de las personas inciertas e indeterminadas, no se formuló excepción alguna.

## 2.3. La Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia No. 021 del 17 de marzo de 2021, el titular del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Dagua, luego de analizar las pruebas documentales (Escrituras Públicas Nos. 4139 del 16 de diciembre de 2010 de la Notaría Trece de Cali y 6200 del 23 de agosto de 1996 de la Notaría Décima de Cali, tres contratos de arrendamiento, informe de la Lonja de Propiedad Raíz, escritos presentados en el proceso coactivo de la Gobernación del Valle), así como el interrogatorio a las partes, las pruebas testimoniales y el dictamen presentado por el perito designado por el Despacho, consideró

que el demandante al año 1997, no se encontraba ejerciendo la posesión sobre el bien como lo manifestó. Además, no reposa documentación a octubre del año 2007 que certifique dicha posesión y que según el informe pericial, las construcciones son las mismas que existían al momento del ingreso del demandante al predio, sin que se hubiere aportado facturas o documentos que acrediten que hubiese realizado el cambio de cañería y apertura de la carretera, de las cuales se refirió en su interrogatorio.

De ahí que, proceda la declaratoria de la excepción planteada por la parte demandada, sobre la inexistencia del ánimo de señor y dueño del demandante, pues considera que pese a que se demostraron unos actos de posesión como son los contratos de arrendamiento, no se sabe exactamente a partir de cuándo se iniciaron los actos propios de quien pretende el ánimo.

Sumado a ello, advierte que conforme la constitución del patrimonio autónomo creado mediante contrato de fiducia mercantil irrevocable entre Gómez Salazar y Alianza Fiduciaria S. A., constituido mediante la escritura pública No. 6200 del 23 de agosto de 1996 de la Notaría Décima de Cali, tampoco se cumple que la posesión haya sido ejercida de manera pública y pacífica, dadas las actuaciones ejercidas por la fiduciaria desde el año 2012.

En cuanto a la acción reivindicatoria, señaló que el propietario inscrito en el certificado de tradición del inmueble es la sociedad Alianza Fiduciaria S.A., y que quien ostenta la calidad de poseedor del bien plenamente identificado, es el demandado en reconvención.

Corolario de lo anterior, el Juez de primera instancia resuelve declarar probada la excepción de inexistencia de ánimo de señor y dueño y en consecuencia deniega las pretensiones del señor José Emeterio Cruz Santacruz, accediendo en su lugar, a las pretensiones de la demanda en reconvención, ordenándose la restitución del inmueble.

#### 2.4. Argumentos del apelante

El apoderado de la parte actora, en su debida oportunidad presentó apelación contra lo resuelto en la precitada sentencia, que sustentó una vez se corrió traslado para alegar en la presente instancia.

Para sustentar su recurso de alzada, expone el apelante que el Juez de primera instancia no analizó las pruebas documentales allegadas con la demandada y la contestación, como tampoco el interrogatorio a las partes y los testimonios de los señores Esther Julia Tapasco Londoño, Diego Ramiro Hurtado Beltrán, Arquímedes Ortiz y Juan Felipe Gómez Salazar,

considerando frente a este último que existen circunstancias que afectan la credibilidad e imparcialidad. Sostiene que tampoco se valoró por el a-quo, la prueba de la inspección judicial y pasó por alto los precedentes jurisprudenciales de la Corte Suprema de Justicia.

## 2.5. Trámite procesal

Concedida la apelación por el Juez de primera instancia, el proceso fue remitido a la oficina judicial de reparto, recayendo su trámite en este Despacho Judicial.

Mediante auto del 30 de abril de 2021, este Juzgado admitió el recurso de apelación, disponiéndose el correspondiente traslado para la sustentación del mismo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020; sustentación de la cual se surtió el traslado a la parte demandada mediante providencia de fecha 01 de junio de 2021, allegándose escrito del apoderado judicial de la sociedad Gómez Salazar descorriendo el recurso.

### III. CONSIDERACIONES

1.- Concurren en el presente asunto los presupuestos procesales que permiten decidir el fondo de la controversia, esto es los requisitos necesarios que regulan la constitución y desarrollo formal y válido de la relación jurídico-procesal. De otra parte, no se avizora la existencia de vicio alguno con entidad de estructurar nulidad, que debiera ser puesta en conocimiento de la parte afecta o que procediere su declaración oficiosa.

2.- En cuanto a la legitimación en la causa, decantado se presenta hoy este concepto, y se sabe que no se trata de un presupuesto procesal, sino de un presupuesto material de la pretensión, cuya verificación está reservada para la sentencia.

Ahora bien, según claras previsiones legislativas están legitimados en la causa por activa todo aquél que crea haber adquirido el bien por el modo de la prescripción, sea ordinaria o extraordinaria, y sea que se trate de poseedor único y exclusivo, comunero o acreedor del poseedor en lo que se ha dado por llamar acción oblicua. Así lo establecen de manera diáfana los numerales 1º, 2º y 3º del artículo 375 del Código General del Proceso.

Por pasiva la pretensión deberá dirigirse contra los titulares de derechos reales sobre el bien reclamado en usucapión y en todo caso deberá ordenarse el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, por los efectos *erga omnes* que se atribuye a la sentencia que acoja la demanda.

Este presupuesto de la pretensión en el caso examinado no acusa ninguna deficiencia como quiera que la parte actora cree haber adquirido el bien por prescripción extraordinaria, y por pasiva concurren tanto el titular del derecho de dominio como las demás personas indeterminadas.

3.- No cabe duda que en el presente caso, la acción ejercitada es la que previene nuestra legislación civil como acción verbal de declaración de pertinencia, por haberse dado los supuestos de la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio de los bienes, ora raíces o muebles; en este evento trátase de un inmueble.

La prescripción al decir del Art.2512 del C. Civil “... 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”.

Para ello, es indispensable que el sujeto interesado acredite que es poseedor, la relación material con la cosa con hechos positivos que demuestren una explotación económica de la manera que indica el Art. 981 del C. Civil, siempre que exista intención ostensible para la ejecución de tales hechos como dueño, que la cosa sea susceptible de ser ganada por prescripción y que se compruebe el transcurso del lapso determinado por la Ley.

Así pues, es necesario verificar:

- a) Posesión regular en quien la alega
- b) Posesión material sobre el bien
- c) Que la posesión se prolongue por el tiempo de ley
- d) Que la posesión sea pacífica e ininterrumpida
- e) Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirir por prescripción.

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, tal como lo señala el artículo 762 del Código Civil, que a la letra reza:

“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o 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.”.

#### IV. EL CASO CONCRETO

En el presente caso el demandante reclama el dominio con fundamento en la prescripción extraordinaria adquisitiva. Dicho modo presupone la posesión irregular del actor sobre el bien pretendido; esto es, la detentación como dueño sin título o de mala fe; o en ausencia de la correspondiente tradición.

Pretende la ley en casos como este, sanear la posesión inicialmente deficiente, y perfeccionarla hasta el punto de constituir la en fuente eficaz de la propiedad, para darles a los bienes inmobiliarios la función social prevista en la Constitución Política (artículo 58), ya que es el poseedor del bien, quien mediante actos de dominio incorpora el mismo al beneficio de la comunidad.

En forma genérica se deduce que para que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio pueda ser declarada judicialmente se requiere la posesión y el transcurso del tiempo. El hecho de poseer es el fundamento de la usucapión, porque desde el antiguo derecho romano se concebía la posesión cuando se conjugaba en un mismo sujeto el *corpus* y el *animus*, entendiéndose aquel como la aprehensión material del bien o el hecho de poder ejercer sobre él actos de dueño, sin que sea preciso hacerlo siempre y éste, como la voluntad firme de considerarse dueño del bien, no la voluntad indecisa ni la simple creencia de serlo (*animus domini remsibi habendi*); esto es la firme e indeclinable intención de ser dueño o de hacerse dueño, elemento intrínseco o subjetivo que escapa a la simple percepción a primera vista, corresponde al fuero interno del individuo, tal conclusión deberá extractarse de su misma posición conductual o comportamental, es decir de la exteriorización de su ánimo o intención.

Clarificado lo anterior y analizadas las pruebas recaudadas, se observa que han quedado demostrados los requisitos exigidos para la prosperidad de las pretensiones del actor, rescatándose tanto de los interrogatorios como de los testimoniales, las siguientes declaraciones:

##### DEL INTERROGATORIO AL DEMANDANTE

El demandante en su interrogatorio manifestó que vive en la finca la María desde el 31 de diciembre de 1997, la cual se encontraba abandonada por lo que comenzó a hacerle limpieza a la finca, sosteniendo que llegó a ese inmueble porque un señor le dijo que la finca estaba abandonada que si quería trabajar allí.

No fue claro en determinar cuáles consideraba que eran los linderos del predio sobre los que entraría a ejercer posesión, pues verbalmente expresó que “no tenía ni idea de cuánto terreno era”, y solo hasta hace unos 10 años, se enteró de cuanto era lo que poseía, dado que su apoderado inició las gestiones para iniciar la presente demanda, haciendo referencia a unos 4 lotes que arrenda.

Frente a los gastos que genera el inmueble manifestó que paga el agua y la luz (recibos que llegan a nombre de un señor, de quien no recuerda el nombre), y que lo que se debía de impuestos se canceló hace unos 10 años. Y en cuanto a mejoras, sostiene que le ha hecho más que todo cercos, y ha sembrado cultivos como piña, sábila, maíz, yuca, una parte son sus cultivos, y otra parte ha alquilados los predios a Esther Julia, Diego, Luis Agredo y unos muchachos.

Frente al cuestionamiento que hace el a-quo si alguna vez le han reclamado el predio o ha sido citado por alguna autoridad administrativa o judicial, señaló el interrogado que desde hace unos 8 años han llegado muchas personas a decirle que tienen papeles de la finca, y que de la inspección de policía, hace 2 años tuvo un problema con el inspector porque decía que ese lote era de una señora y que está en proceso todavía. Igualmente, aduce que hace unos 6 años ha sido requerido por la Fiscalía, reiterando que le han reclamado muchas personas.

#### DEL INTERROGATORIO A LA REPRESENTANTE LEGAL DE ALIANZA FIDUCIARIA (Ana María Bonilla)

Manifiesta que la fiduciaria actúa como vocera y administradora del fideicomiso de la sociedad demandada Gómez Salazar, conforme el contrato de fiducia mercantil desde el año 1996, quedando la sociedad fideicomitente con la custodia del bien. Después de fallecido el señor Gómez, inician visitas al inmueble para el año 2000, encontrando al señor Emeterio quien decía había quedado como mayordomo del mayordomo anterior.

Refiere que han ejercido acciones en compañía de la sociedad Gómez Salazar, asistieron a una audiencia de conciliación y se solicitó una prueba de inspección anticipada.

#### DEL INTERROGATORIO A LA REPRESENTANTE LEGAL DE SOCIEDAD GOMEZ SALAZAR (Cruz Elena Salazar de Gómez)

Sostiene que la finca objeto del litigio siempre ha sido de ellos y que en ese momento la tiene Alianza, subía cada ocho días para recreación y hacerle

terapia de piscina a una hija discapacitada, pero no volvió desde el momento que falleció su esposo José Arturo Gómez, en el año 2000. Mientras hacían el duelo y además por la violencia estuvo la finca sola, pero luego su hijo se hizo cargo.

#### TESTIMONIO ESTHER JULIA TAPASCO LONDOÑO

Manifestó conocer al demandante desde el año 2002, porque fue arrendarle la finca de él “La María”, le arrendó una plaza por 20 meses para cultivo de piña, y siguió arrendándole varias tierras “de ahí para arriba”.

Frente a la pregunta que le hace el Despacho de cómo corroboró que el señor José Emeterio Cruz es el dueño de esa propiedad, señaló que el abuelo de su hija le manifestó que tenía esa finca y la estaba arrendando y todo el tiempo lo ha conocido a él como el dueño, él es el que siempre ha cambiado los cercos de las vías, y tiene ganado y siembra de piña, sábila y plátano. Refiere que ha escuchado que el señor Cruz tiene esa tierra desde 1997, pero desconoce cómo ingresó a poseer esa tierra.

#### TESTIMONIO DIEGO RAMIRO HURTADO

Sostiene que conoce al señor Cruz hace 30 años, que sabe que tiene una propiedad en la vereda Alto Chico pero no sabe cuál es el nombre de la propiedad, que siempre le ha arrendado por contrato verbal 5 o 6 plazas y que supo que el señor Cruz era el dueño de esa finca porque era el que le arrendaba, siempre lo ha visto a él y no se ha dado cuenta que otras personas le reclamen la finca, desde que lo conoció lo ha conocido en esa finca, limpiando, cercando, manteniéndolo. Cuando lo conoció no le pregunto en que calidad estaba en la finca, con el tiempo fue que le arrendó.

#### TESTIMONIO ARQUIMEDES ORTIZ

Atestiguó que conoce al señor Cruz desde muy muchachos porque jugaban juntos, que él tiene una casita de habitación en el km 30 y por Dagua está la finca La María donde “ejerce ahora”, queriendo decir que vive y hace mantenimiento a esa finca desde el 31 de diciembre de 1997, por recomendación de un señor Belisario (quien pastoreaba vacas) que le dijo que esa finca estaba sola y que por qué no se iba a meter allí para que le pusiera cuidado porque eso estaba abandonado.

Relata que anteriormente el Fondo Ganadero tenía ganado allí, luego quedó abandonado y que desde 1997 han habido reclamaciones, pero son cuestiones que maneja el Juzgado, el señor Emeterio y los abogados y que

no le consta los nombres, se ha dado cuenta de las reclamaciones hace unos tres años, pero no ha oído hablar de la sociedad ni del señor Gómez.

Da cuenta que desde hace unos dos años sabe que la señora Esther Julia le arrenda al señor Emeterio y que hace unos 3 meses el señor Diego le dijo que también le arrienda al señor Emeterio, y sostiene que sabe que el señor Emeterio ingresó a la finca el 31 de diciembre de 1997 por conversación con el señor Belisario (quien fue el que le dijo a Emeterio que se “metiera” en esa casa) y con el señor Emeterio.

#### TESTIMONIO JUAN FELIPE GÓMEZ SALAZAR

Señala el testigo que distingue al señor José Emeterio Cruz desde el año 2000, después que falleció su padre, porque su padre debía dinero a muchas personas, entre ellas el jardinero y para hacerse cargo del pago subió a la finca y por allí estaba Emeterio a quien le pidió el favor le ayudara a sacar una mesa de billar con la cual le pagaría al jardinero, pero en ningún momento él le manifestó que estaba en la finca, que lo hubieran dejado en ella o que se hubiera “metido”.

En el 2006, volvió a subir a la finca, pues había dejado de ir por temas de seguridad aunque, habían unos cultivos de piña y se sentó a hablar con Emeterio, le dijo que se quedara en la casa del mayordomo, terminara su cultivo, le daba un pedazo de tierra y cuando terminara el cultivo le devolviera su casa y él se iría al pedazo de tierra que le daba (1 hectárea), pero cuando volvió a subir, Emeterio le dijo que se entendiera con su abogado.

Anteriormente del 2006, cuando subía con amigos, no vio a Emeterio en la finca y antes de fallecer su padre había un mayordomo pero no recuerda el nombre. Durante el 2000 al 2006 no había mayordomo porque su padre los dejó sin nada, él regresó de Estados Unidos a ponerse al frente de la situación, les remataron una casa en Pance y no tenía forma de pagar un empleado, al jardinero le pagó con la mesa de billar.

En el 2006 fue cuando vio que Emeterio tenía el cultivo de piña y fue cuando acordaron la negociación, pero después él le dijo que se entendiera con el abogado.

No inició acciones porque dinero no hay, iniciaron acciones la doctora Norma Constanza Pinzón y Olga Lucía Uribe, quienes lo representan frente a la sociedad Alianza fiduciaria, tampoco ha formulado denuncias de carácter penal, ni le ha solicitado por escrito la finca al señor Emeterio, siempre ha sido de palabra.

Ha visto otras personas en la finca pero no sabe en qué calidad se encuentran pues trata de hablar con ellos pero se niegan, la última vez que estuvo en la finca fue hace 3 años porque se radicó en Medellín, que él ve a Emeterio esporádicamente pero no siempre lo ve allí en la finca.

Finalmente, reseña que cuando murió su padre estaba en proyecto la parcelación y por eso las escrituras refieren el nombre de Mauricio Gutiérrez que es un pedazo de lote colindante al norte, quien es un ingeniero civil y él abrió la carretera al frente de la finca, se levantaron planos, había un establo de ganado y allí el papá hizo gallinero gigante, donde criaba gallinas con la intención de dar sancocho gratis para mostrar el proyecto y allí es cuando se crea el contrato mercantil con la fiducia para desarrollar el proyecto. Mantenían trabajadores guadañando y resalta que le parece extraño que Emeterio diga que está desde 1997 porque hay unas fotografías de 1999 cuando subieron a hacer un avalúo de la lonja de propiedad raíz porque su padre estaba en mora y aparece en los registros su señor padre.

Luego de describir las construcciones de la finca (la casa de veraneo, quiosco, piscina, establo, cochera, pesebrera, casa de mayordomo), sostiene que la casa está acabada, que pareciera que estuvieran buscando cavas porque está llena de huecos, no existe el quiosco ni el corral, tampoco está la cerca, y se pregunta que si una persona quiere poseer porque no cuida la casa. No hay mantenimiento, ni vías para entrar un carro.

Refiere finalmente, que el señor Emeterio ha tenido más demandas para prescripción de dominio, una de las cuales perdió y la otra es contra una sociedad que está en disolución y está representada por curador.

Así las cosas, y como quiera que los testimonios escuchados son claros, responsivos, coherentes con su dicho, y coincidentes con lo afirmado por el demandante en su interrogatorio, quien se considera como señor y dueño, habrá de tenerse tal calidad, pues no puede perderse de vista que así lo reiteró en el interrogatorio que se le practicó el día 14 de marzo de 2013, dentro del trámite de prueba anticipada promovido por Alianza Fiduciaria S.A., y que cursó ante el Juzgado Promiscuo de Dagua, en el que respondió: *“si yo si he alquilado para cultivo de piña, yo soy el dueño de la finca y puedo alquilarlo”*.

A esta conclusión llega esta instancia atendiendo que la prueba reina en esta clase de procesos es la testimonial, la cual debe dar certeza de los supuestos fácticos que se plantean en la demanda, tal como lo plantea la Jurisprudencia:

*“...La posesión es un hecho, y como tal, la prueba idónea para su verificación es la testimonial. No es que sea el único elemento de juicio que permita deducirla, pues obvio es*

*que se pueden aportar otra clase de pruebas que puedan servir para fijarla, para complementarla o para desvirtuarla, según las circunstancias de caso en particular; mas es pertinente evidenciar, que por ser un hecho perceptible por los sentidos, se constituye el testimonio en el medio idóneo para que se pueda dar buen cuenta de la posesión que se alega, pues permite establecer si la tenencia se ha traducido en actos de conservación, preservación, explotación, mejoramiento y defensa de la cosa”<sup>1</sup>.*

Declaraciones, de las cuales se destaca al unísono que reconocen al señor José Emeterio Cruz Santacruz, como señor y dueño, del bien objeto de demanda, demostrándose el elemento externo (Corpus), a través del ejercicio de actos de explotación económica, tales como la siembra de cultivos y el alquiler de plazas para esa misma finalidad, de los cuales se allegaron copias al plenario.

Aunado a ello, de las pruebas documentales allegadas al proceso encontramos que la mencionada prueba anticipada de interrogatorio al señor Cruz Santacruz, tuvo efectos adversos a lo pretendido por la solicitante Alianza Fiduciaria S.A., pues en tal diligencia el aquí demandante reitera su convicción de señor y dueño, elemento subjetivo de la relación posesoria. Tan así, que tal acción no tuvo injerencia alguna, pues –como bien lo señala nuestro estatuto procesal- acude a esta figura “quien pretenda demandar o tema que se le demande”, y en el caso que nos ocupa, no se avizora que la Fiduciaria hubiese iniciado proceso alguno contra el señor Cruz Santacruz.

De hecho, posterior al trámite de la prueba anticipada, acude al mecanismo de la conciliación, convocando al demandante ante el Centro de Conciliación, arbitraje y amigable composición de la Cámara de Comercio de Cali, de la cual se allegó constancia de no acuerdo que data del 27 de marzo de 2014.

Así mismo, se observa que en la diligencia de inspección judicial adelantada en el mencionado trámite de prueba anticipada adelantado por Alianza Fiduciaria S.A., el día 16 de abril de 2013, quedó consignado que la posesión material se encuentra en cabeza del señor Emeterio Cruz Santacruz, la explotación económica manifiesta el señor José Emeterio que lo que siembra lo vende para su subsistencia.

Lo anterior, sumado a su manifestación que no se le han reclamado derecho alguno por parte de terceros, permite concluir que el demandante sí es el poseedor material del inmueble ubicado en el Corregimiento del Carmen, Jurisdicción en el Municipio de Dagua Valle, localizado a dos kilómetros y medio aproximadamente de la cabecera del Corregimiento Borrero Ayerbe

---

<sup>1</sup> Tribunal Superior de Santafé de Bogotá, auto del 05 de febrero de 1997, M. P. Carlos Julio Moya Colmenares

en dirección de Buenaventura, entrando por una carretera destapada a mano izquierda después de pasar el Río Jordán que correspondía al antiguo camino Cali – Buenaventura, cuyos linderos se encuentran en el informe rendido por el perito designado para la inspección judicial dentro de la prueba anticipada que cursó ante el Juzgado Promiscuo de Dagua, bajo la radicación No. 2012-00003.

En conclusión, el Despacho no acompaña la posición asumida por el funcionario de primera instancia, en tanto y en cuanto, a criterio de este juzgador la prueba recaudada da cuenta suficiente de la posesión alegada por el demandante durante el término exigido por la ley, por lo que se impone la revocatoria del fallo de primera instancia, y en su lugar declarar prósperas las pretensiones disponiendo lo pertinente de acuerdo a la naturaleza de ellas.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Trece Civil Del Circuito De Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: REVOCAR** la sentencia No. 021 del 17 de marzo de 2021, proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Dagua, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: DECLARAR** que pertenece al señor JOSÉ EMETERIO CRUZ SANTACRUZ, la propiedad y posesión material del inmueble que conoce con el nombre “FINCA LA MARIA”, ubicado en el Corregimiento del Carmen, Jurisdicción en el Municipio de Dagua Valle, localizado a dos kilómetros y medio aproximadamente de la cabecera del Corregimiento Borrero Ayerbe en dirección de Buenaventura, entrando por una carretera destapada a mano izquierda después de pasar el Río Jordán que correspondía al antiguo camino Cali – Buenaventura, con una extensión superficiaria de 938.154,10 metros cuadrado y cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** En parte con carretera al interior del predio rural de propiedad de INVERSIONES LA MARIA LTDA, hasta encontrar una alambrada que separa de los terrenos de propiedad de Gilberto Llanos y a partir de allí se continua con dicha alambrada hasta encontrar la orilla del río Jordán, al iniciar el lindero norte existen tres predios particulares, al interior de la propiedad de INVERSIONES LA MARIA LTDA, así: a) un predio rural con área de 3.533,94 metros cuadrados de propiedad del señor MAURICIO GUTIÉRREZ, b) un predio rural con área de 12.000 metros cuadrados de propiedad de Molino Aguilar S.A., c) un predio rural con un área de 4.812 metros cuadrados de propiedad del señor Juan Alejandro Sánchez G. **ORIENTE:** En parte con el

camino antiguo de herradura que de Cali conduce a Buenaventura y en parte con faja del terreno que fue o es de Eduardo Valdés Arcila. **SUR:** Con predio que es o fue de Eduardo Valdés Arcila delimitado mediante alambre de púas en toda su extensión. Entre lindero sur y oriente existen dos predios particulares, al interior de la propiedad de INVERSIONES LA MARIA LTDA, el primero con un área de 26.700 metros cuadrados y el segundo con un área de 14.000 metros cuadrados. **OCCIDENTE:** Con el río Jordán hasta encontrar el final del lindero norte anteriormente descrito. Dicho inmueble está inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-560861. Linderos tomados de la Escritura Pública No. 4139 del 16 de diciembre de 2010 suscrita ante la Notaría Trece del Círculo de Cali.

**TERCERO:** ORDENASE la inscripción de la presente sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en la matrícula inmobiliaria No. 370-560861 y su correspondiente protocolización en una Notaría de Cali.

**CUARTO:** En firme la presente decisión, devuélvase lo actuado al Juzgado de origen, dejando anotada su salida y cancelada la radicación.

**QUINTO:** Condenar en costas de ambas instancias a la parte demanda. Inclúyase en la liquidación la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente a la fecha de esta sentencia, por concepto de agencias en derecho de esta instancia.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**DIEGO FERNANDO CALVACHE GARCÍA**

Juez

E1-LA

**Firmado Por:**

**Diego Fernando Calvache Garcia**

**Juez Circuito**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 013**

**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:

**f759f3104c1736f6ae723f6bfe0a3801d22615a205dc629936ca6692fb54655b**

Documento generado en 30/09/2021 11:22:54 AM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**