

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



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
PALMIRA VALLE DEL CAUCA**

Palmira, quince (15) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA No. 17
RAD.76-520-31-03-002-2019-00014-00

OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Decidir este proceso **DECLARATIVO DE PERTENENCIA, por prescripción ordinaria de dominio**, instaurado por la señora SANDRA MILENA BERRÍO DE VALENZUELA **prescripción ordinaria adquisitiva de dominio contra** DIOSELINA BERRÍO de VALENZUELA, LIBARDO BERRÍO VIVAS, BLANCA LYDA BERRÍO ZAPATA, JHON JAIRO BERRÍO ZAPATA Y PERSONAS INCIERTAS. Al cual fueron vinculados de oficio: las señoras FLORALBA VALENZUELA, AYDA VALENZUELA y LUIS ALBERTO VALENZUELA como herederos determinados de DIOSELINA BERRÍO DE VALENZUELA y NANCY BERRÍO, NELLY BERRÍO, SOBEIDA BERRÍO, LIBARDO BERRÍO, ARBEY BERRÍO, YESID BERRÍO, FREDY BERRÍO como herederos determinados de LIBARDO BERRÍO VIVAS, además de los HEREDEROS INDETERMINADOS de DIOSELINA BERRÍO VALENZUELA, los HEREDEROS INDETERMINADOS de LIBARDO BERRÍO VIVAS, los HEREDEROS INDETERMINADOS de LUIS ALBERTO VALENZUELA, los HEREDEROS INDETERMINADOS DE EDWIN BERRÍO y los HEREDEROS INDETERMINADOS de MILLER BERRÍO y LEIDY VAENZUELA y Marcela Valenzuela herederas conocidas de LUIS ALBERTO VALENZUELA

DE LA DEMANDA

En resumen, **ítem 2** (reforma a la demanda, siendo que la inicial se encuentra a ítem 1 págs. 184-200) se pretende que se declare a la señora Sandra Milena Martínez como propietaria por Prescripción Adquisitiva de Dominio de 3 inmuebles y la consecuente inscripción de la sentencia en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria de Nos.

373-90686, 373-2649, 373-24651 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Buga, ubicados en el Municipio del Cerrito en la Calle 5ta No. 5-69 y 5-71.

Como sustento de tales pretensiones se sostiene que la demandante ha ejercido posesión pública, pacífica e ininterrumpida sobre los tres inmuebles mencionados desde hace más de 10 años, sin que nadie le haya reclamado derecho alguno ni se haya opuesto a sus decisiones, sin reconocer ningún dominio ajeno y ejerciendo actos como arrendarlo, mejorarlo, mantenerlo en condiciones adecuadas, pagando impuestos y en general explotándolo económicamente.

Se describe cada uno de los inmuebles y se aclara, en todo caso, que en su realidad material las edificaciones que existían fueron demolidas y sobre el terreno se construyó "el complejo de apartamentos que en la totalidad existe sobre la totalidad de los tres predios" (**ítem 2 pág. 3**) según se describe en el levantamiento topográfico anexo a la demanda y cuyos linderos son los siguientes:

"PREDIO 1: NORTE, con la calle 5ta, ORIENTE, con predio de Sandra Milena Martínez, SUR con iglesia cristiana y OCCIDENTE con predio del señor Juan Carlos Rebellón, le corresponde una cabida superficial de 287 Metros Cuadrados

PREDIO 2: NORTE, con la calle 5ta, ORIENTE, con predio de Sandra Milena Martínez, SUR con predio de Sandra Milena Martínez y OCCIDENTE con predio de Sandra Milena Martínez, con una cabida superficial de 108 Metros cuadrados.

PREDIO 3: NORTE, con la calle 5ta, ORIENTE, con predio que fue del señor Efrén Giron, SUR con iglesia cristiana y OCCIDENTE con predio de Sandra Milena Martínez, con una cabida superficial de 309,81 Metros Cuadrados." (**ítem 2 págs. 2-3**)

Además, se describe que los apartamentos construidos, englobados de facto, se identifican con nomenclatura Calle 5 No. 5-69 así:

"Apartamento primer piso vivienda A: Ubicado en la calle 5 No 5-69, con un área construida de 76,67 m² con un área libre (patio de ropa) 3.33 m² compuesto por sala comedor, 3 alcobas, 2 de ellas con closet, baño social, cocina y zonas de oficio con su patio de ropas, con gradas de acceso para la vivienda B segundo piso.

Apartamento primer piso vivienda C: Ubicada en la calle 5 No 5-69, con área construida de 83.59 m² con un área libre (patio de ropa), de 6.44 m², su entrada de acceso por la peatonal interna que desemboca a la calle 5 compuesto por sala comedor, 3 alcobas, 2 de ellas con closet, baño social, cocina y zonas de oficio con su patio de ropas.

Apartamento primer piso vivienda E: Ubicado en la calle 5 No 5-69, con un área construida de 77.49 m² con un área libre (patio de ropa) de 4.40 m², su entrada o acceso por la peatonal interna que desemboca a la calle 5 compuesta por sala comedor, 3 alcobas con closet, baño social, cocina y zona de oficio con su patio de ropas.

- El primer piso tiene un área libre de circulación en común (vía peatonal interna más patio central) de 64.61 m² y área libre primer piso circulación en común (entre vivienda A y vivienda B - escaleras), de 6,12 m².

Apartamento segundo piso vivienda B: Ubicada en la calle 5 No 5-69, con área construida de 81.52 m² área libre en común vivienda B (vacío patio de ropa vivienda A) de 3.31 m², su entrada o acceso se realiza por la calle 5, compuesto por la sala comedor, balcón, 3 alcobas, 2 de ellas con closet 1 sin closet, baño social, cocina, vacío de patio de ropas vivienda A primer piso, grada de acceso para la terraza, la cual se encuentra cubierta en techo teja de cerchas metálicas, con lavadero y zona de ropas.

Apartamento segundo piso vivienda D: Ubicada en la calle 5 No 5-69, con área construida de 83.59 m² área libre en común vivienda D (vacío patio de ropa vivienda C) de 6,44 m², su entrada o acceso se realiza por la peatonal interna que desemboca a la calle 5, con gradas de acceso por la peatonal, compuesto por sala comedor, 3 alcobas con closet, baño social, cocina, con gradas de acceso para la terraza la cual se encuentra cubierta en techo de teja de cerchas metálicas, con lavadero y zona de ropas.

Apartamento segundo piso vivienda F: Ubicada en la calle 5 No 5-69, con área construida de 61.23 m² área libre en común vivienda F (vacío patio de ropa vivienda E) de 4.40 m², su entrada o acceso se realiza por la calle 5, con gradas de acceso por la peatonal, compuesta por sala comedor, balcón, 3 alcobas con closet, baño social, cocina, vacío del patio de ropa del apartamento E primer piso, con gradas de acceso para la terraza la cual se encuentra cubierta en techo de teja de cerchas metálicas, con lavadero y zona de ropas" (ítem 2 págs. 3-4).

LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

La designada curadora ad-lítem, doctora Miryan Nuñez Canizales presentó contestación de la demanda a nombre de Dioselina Berrío de Valenzuela, Libardo Berrío Vivas, Blanca Lyda Berrío Zapata, Jhon Jairo Berrío Zapata y personas Inciertas e Indeterminadas (ítem 14) en el que manifestó no oponerse a las pretensiones y tampoco manifestó oposición a los

hechos, admitiendo además que la Escritura Pública No. 76 del 18 de febrero de 2004 indica la compra del inmueble "hace más de 18 años" "lo que la faculta para incoar la presenta acción de prescripción extraordinario (sic) de dominio". La curadora no presentó excepciones en esta ocasión.

Dado que hubo de vincularse también a los señores Floralba Valenzuela, Ayda Valenzuela y Luis Alberto Valenzuela como Herederos determinados de Dioselina Berrío de Valenzuela, además de los señores Libardo Berrío, Nancy Berrío, Nelly Berrío, Arbey Berrío, Yesid Berrío y Fredy Berrío como herederos determinados del señor Libardo Berrío Vivas y también a los herederos determinados de Edwin Berrío y Miller Berrío, la misma curadora ad-lítem, doctora Miryan Nuñez Canizales, ahora designada también en tal calidad para estas personas, presentó contestación en su nombre (**ítem 40**) en la que igualmente manifestó no oponerse a las pretensiones y tampoco manifestó oposición a los hechos, admitiendo además que la Escritura Pública No. 76 del 18 de febrero de 2004 indica la compra del inmueble "hace más de 18 años" "lo que la faculta para incoar la presenta acción de prescripción extraordinario (sic) de dominio". La curadora no presentó excepciones en esta ocasión.

Finalmente, dado que también hubo de vincularse a los Herederos Indeterminados de Dioselina Berrío de Valenzuela, Libardo Berrío Vivas y Luis Alberto Valenzuela, así como a las señoras Leidy Valenzuela y Marcela Valenzuela como Herederas Determinadas de Luis Alberto Valenzuela, la misma curadora ad-lítem, doctora Miryan Nuñez Canizales, ahora designada también en tal calidad para estas personas, presentó contestación en su nombre (**ítem 55**) en el que igualmente manifestó no oponerse a las pretensiones y tampoco manifestó oposición a los hechos, admitiendo además que la Escritura Pública No. 76 del 18 de febrero de 2004 indica la compra del inmueble "hace más de 18 años" "lo que la faculta para incoar la presenta acción de prescripción extraordinario (sic) de dominio". La curadora no presentó excepciones en esta ocasión.

EL TRÁMITE PROCESAL

Una vez admitida la demanda por auto del 06 de marzo de 2019 (**Ítem 1 pág. 212**), se reformó la inicialmente presentada (**ítem 2**) y ésta fue admitida en auto del 26 de mayo de 2021 (**ítem 3**) en el que además se ordenó el emplazamiento de los demandados, la instalación de la valla y, en todo caso, en el primer auto ya se había ordenado la emisión de los informes correspondientes de la ANT, la UARIV, el IGAC y el Municipio de El Cerrito, así como la inscripción de la demanda.

La demanda fue inscrita por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga según comunicación allegada el 04 de junio de 2019 (**ítem 1 pág. 225**). El IGAC dio rindió informe en memorial allegado el 05 de agosto de 2019 (**ítem 1 pág. 242**). La Superintendencia de

Notariado y Registro rindió informe el 20 de agosto de 2019 (**ítem 1, pág. 244**). El Fondo para la Reparación de las Víctimas rindió informe en memorial del 06 de septiembre de 2019 (**ítem 1 pág. 267**). A su vez la Agencia Nacional de Tierras presentó su informe en memorial del 17 de febrero de 2020 (**ítem 1 pág. 284**). Finalmente, la Alcaldía del Cerrito presentó el informe requerido el 27 de octubre de 2010 (**ítem 52**).

Ahora bien, las notificaciones a los demandados y vinculados se surtieron así: con auto de fecha 6 de marzo de 2022 (**ítem 01 f. 212**), se ordenó el emplazamiento de DIOSELINA BERRÍO de VALENZUELA, LIBARDO BERRÍO VIVVAS, BLANCA LYDA BERRÍO ZAPATA, JHON JAIRO BERRÍO ZAPATA y de las PERSONAS INDETERMINADAS que se crean con derecho sobre los inmuebles a usucapir bajo los parámetros del art. 293 y 108 del C.G.P., publicaciones que no se llevaron a cabo en debida forma tal y como se dispuso en autos de fecha 7 de octubre de 2019 (**ítem 1 fl. 268**) y 5 de febrero de 2020 (**ítem 281 fl.281**); por ello, en auto de fecha 26 de mayo de 2021 (**ítem 3**) se dispuso el emplazamiento de los antes relacionados, de acuerdo con el art. 10 del decreto 806 de 2020.

Se realizó la publicación del emplazamiento ordenado en el Registro Nacional de Personas Emplazadas el día 3 de junio de 2021 (**ítem 4**) y el día 29 de junio de 2021, se procedió con la inclusión de la Valla en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia (**ítem 06**) por el término de un mes.

Cumplido lo anterior, con auto de fecha 25 de octubre de 2021 (**ítem 09**) se nombró como curadora ad – litem de los demandados a Dra. MYRIAM NUÑEZ, quien fue notificada personalmente del auto admisorio de la demanda el día 9 de noviembre de 2021 (**ítem 13**) (**Art. 8 D. 820/2020**).

Con auto de fecha 28 de abril de 2022 (**ítem 31**) se ordenó el emplazamiento de los herederos indeterminados del señor EDWIN BERRÍO (Q.E.P.D) y MILLER BERRÍO (Q.E.P.D), y con auto de fecha 26 de mayo de 2022 (**ítem 35**) el emplazamiento de los herederos determinados de la señora Dioselina Berrio De Valenzuela (q.e.p.d) a saber: FLORALBA VALENZUELA, AYDA VALENZUELA y LUIS ALBERTO VALENZUELA, así como de los herederos determinados del señor Libardo Berrio Vivas (q.e.p.d) a saber: LIBARDO BERRIO, NANCY BERRIO, NELLY BERRIO, ARBEY BERRIO, YESID BERRIO, FREDY BERRIO.

Se realizó la publicación dichos emplazamientos en el Registro Nacional de Personas Emplazadas el día 3 de junio de 2022(**ítem 37**), personas a las cuales con auto de fecha 30 de junio de 2022 (**ítem 38**) se les designó curadora ad – litem a la Dra. MYRIAM NUÑEZ, quien fue notificada personalmente el día 8 de julio de 2022 (**ítem 39**) (**Art. 8 L. 2213/2022**).

Por último, en audiencia de instrucción y juzgamiento llevada a cabo el día 19 de octubre de 2022 (**ítem 47**) se ordenó el emplazamiento de los vinculados herederos Indeterminados de Dioselina Berrio de Valenzuela q.e.p.d, de Libardo Berrío Vivas q.e.p.d y de Luis Alberto Valenzuela q.e.p.d., así como de las señoras de las señoras Leidy Valenzuela y Marcela Valenzuela como **Herederas Determinadas** del señor Luis Alberto Valenzuela q.e.p.d. y en caso de no comparecencia, se designó como curadora ad litem a la Dra. MIRIAN NUÑEZ.

Se realizó la publicación del emplazamiento ordenado en la audiencia indicada en el Registro Nacional de Personas Emplazadas el día 19 de octubre de 2022(**ítem 37**), y se notificó personalmente a la curadora ad litem el día 11 de noviembre de 2022 (**ítem 54**) (**Art. 8 L. 2213/2022**).

Por auto del 25 de marzo de 2022 (**ítem 19**) se decretaron pruebas y se fijó fecha para realizar la inspección judicial y audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento. El 20 de abril de 2022 se llevó a cabo la inspección judicial sobre los inmuebles objeto de prescripción (**ítem 25**, acta en **ítem 28**) ocasión en la cual se observó y midió el inmueble, se tomaron fotografías y se recibieron dos testimonios, aunque dicha diligencia fue suspendida al encontrar la necesidad de vincular a otras personas que debían ser citadas a este proceso.

El 19 de octubre de 2022 (**ítem 47**) se llevó a cabo audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P. en el que se agotó un testimonio y la declaración de parte, sin embargo, se realizó control de legalidad, encontrando la necesidad de vincular a otras personas que no lo habían sido y que debían serlo.

Finalmente, el 15 de diciembre de 2022 se agotó la etapa de alegatos de conclusión, luego de desistidos los testimonios que no habían sido recaudados, se realizó control de legalidad para tener por saneada la nulidad que hubiere podido presentarse respecto de la señora Sobeida Berrío y se anunció que la decisión de fondo en este asunto se proferiría por escrito.

CONSIDERACIONES

LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. Entendido como presupuesto sustancial sin el cual no es posible decidir de fondo. Se tiene por cumplido dentro de este proceso en la medida en que se ha vinculado a él por activa y por pasiva a quienes tienen o pueden tener interés patrimonial sobre los inmuebles pretendidos de conformidad con los títulos y documentos anexos a la demanda y el ánimo de prescribir de la demandante, es decir se vinculó a los

herederos indeterminados y herederos determinados de los fallecidos por manera que resulta posible entrar a decidir de fondo este litigio.

LOS PRESUPUESTOS PROCESALES. A saber: demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad procesal y competencia del Juez igualmente resultan cumplidos en la medida en que la demanda con la cual se inició el proceso reúne los requisitos formales generales de todo libelo demandatorio señalados por los artículos 82 a 84 y los derivados del artículo 375 del Código General del Proceso, a saber las personas contra quienes debe dirigirse esta clase de demanda y la presentación del certificado especial de tradición.

También se verifican las capacidades para ser parte y para comparecer al proceso, por tratarse respectivamente de personas adultas plenamente capaces, quienes cuentan con su respectiva curadora ad litem. Además, en este despacho judicial radica la competencia por razón de la naturaleza del proceso, también por el mayor valor catastral de uno de los inmuebles pretendidos a saber, aquel con distinguido con la matrícula No. 3733-90686 y su lugar de ubicación. Circunstancias que por demás permiten considerar la inexistencia de alguna causal de nulidad.

EL PROBLEMA JURÍDICO. Reunidos los anteriores presupuestos, previo estudio de la norma sustancial, los hechos narrados en la demanda y los probados en esta litis, le corresponde a este despacho el determinar: Si es procedente conceder las pretensiones elevadas por la parte actora en su demanda inicial y su demanda reformada obrantes a ítems 1 y 2 dentro de este proceso declarativo de Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio? A lo cual se contesta en sentido **positivo** con base en las siguientes apreciaciones:

Se tiene presente en este momento que en orden a hacer efectivo el reconocimiento que de la propiedad privada hace el artículo 58 de la Constitución Política de 1991, modificado por el artículo 1 del acto legislativo 01 de 1.999, es que se reconoce la vigencia de las normas relativas a los modos mediante los cuales se puede adquirir el derecho de dominio o propiedad en nuestro país (art. 673 Código Civil). Uno de esos modos los cuales viene a ser el contemplado en el artículo 2512 y siguientes del Código Civil (C.C.). Normas según las cuales se pueden adquirir las cosas ajenas o 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 previstos por la ley, entre los cuales tenemos que la cosa sea susceptible de adquirirse por este modo.

Figura jurídica ésta que no opera de oficio, sino que debe ser alegada por quien pretenda aprovecharse de esta opción legal, lo cual en el presente asunto está haciendo la señora Sandra Milena Martínez.

Prescripción que viene a generar un modo de adquirir las cosas ajenas por haberse poseído con animo de señor y dueño por el tiempo legalmente establecido, sin reconocer dominio ajeno. Figura jurídica respecto de la cual, la declaración judicial hecha en favor del usucapiente no constituye el otorgamiento del derecho de dominio, sino una ratificación estatal de la adquisición, toda vez que la propiedad se alcanza con el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos.

Lo antes anotado nos conduce a considerar el mandato del artículo 762 del C.C. cuando define la posesión como *"La tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en su lugar y a nombre del él"*.

"El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo".

A su turno el Artículo 778 reza: *"Sea que se suceda a título Universal o singular, la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios"*

"Podrá agregarse en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no ininterrumpida de antecesores."

En estas definiciones se encuentran los dos elementos clásicos y tradicionales de la posesión, conocidos desde el derecho romano, aceptados por la doctrina, a saber: intención o voluntad de poseer (**ánimus**) y la materialización u objetividad de ese elemento interno, denominado (**corpus**).

Para integrar la calidad posesoria deben concurrir tanto el elemento interno o subjetivo, consistente en la voluntad de tener el bien por sí o para sí sin reconocer dominio ajeno, así como el corpus, o sea la relación de hecho de la persona demandante con la cosa que dice poseer, materializada a través de actos materiales ejecutados en forma continua durante todo el tiempo en el cual la posesión se ha prolongado.

Además debe considerarse que la posesión debe ser de linaje material, esto es, debe exteriorizarse mediante la ejecución de actos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio, como las plantaciones, los cerramientos la construcción de edificios etc. (Art. 981

del C.C.) ejecutados sobre un bien susceptible de adquirirse por este modo, toda vez que el artículo 375 numeral 4 la proscribió respecto de los bienes de dominio público.

Llevados los anteriores fundamentos al presente asunto y confrontados ellos con la información recaudada en el plenario se tiene que la figura jurídica de la usucapión contiene varios elementos de los cuales pasa el despacho a ocuparse así:

Que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por usucapión. Lo cual nos lleva a considerar que por mandato legal están excluidos de tal posibilidad los bienes de dominio públicos, los destinados a un objeto de tal naturaleza y aquellos que no se puedan determinar con claridad, por cuanto riñe con la naturaleza de esta acción judicial emitir un reconocimiento de tal clase si no es posible identificarlo, donde comienza o donde termina. Situación que no ocurre en el sub lite en el cual acorde a lo verificado en la diligencia de inspección judicial, a la lectura de los certificados de tradición anexos a la demanda, a la información suministrada por el Municipio de El Cerrito, la Agencia Nacional de Tierras y la Unidad administrativa de Reparación integral a las Víctimas (UARIV) resulta que los tres inmuebles referidos en la demanda son de dominio privado y no estatal.

Con relación a la posesión material de la usucapiente se pasa a considerar sus dos elementos integrantes a saber: el elemento **corpus** y el elemento **animus**.

Al respecto en lo referente al elemento **corpus**, se tiene que durante el desarrollo de la inspección judicial llevada a cabo el 20 de abril de 2022, en los predios materia de litigio, se recibieron las declaraciones de las señoras: **YOLANDA GONZALEZ**¹, mujer de 70 años, quien resulta ser la esposa del señor Efrén de Jesús Girón, quien le vendió el predio de **placa 5-69** a la señora Alba Gladys Martínez, quien hizo lo mismo en favor de su hija Sandra Milena Martínez hoy demandante. La señora González indicó que vivió en ese sector durante 40 años aproximados, hace cuatro años se pasó a vivir cerca, que ahora vive cerca donde se ubica la casa vendida y no se ha alejado del sector por mucho tiempo salvo cuando por unos meses al exterior por pasear, pero vuelve.

Refirió que dicha casa era suya y de su esposo señor Efrén de Jesús Girón, era antigua, grande, con solar, construida en material, se inundaba pero ya no, porque arreglaron la calle, que cuando se inundaba no era como para tener que desalojar. Que la señora Gladys cuidaba la casa y rápido la vendió. Que conoce a la demandante Sandra Milena Martínez desde niña y la conoce porque se crió con sus hijas. La reconoce como dueña, como la

¹ Item 25, minuto 22:26

persona que compró y construyó en ese lugar, que es muy trabajadora desde niña. Que Sandra tiene arrendados los apartamentos, Dijo nunca haber escuchado de reclamos del predio. Con relación a los Berrío se le averiguó si ha escuchado reclamaciones respecto de la casa de placa **5-71**, pero contestó que nunca. Que los apartamentos existentes son de Sandra Milena Martínez

También en ese día fue escuchada la señora **SOBEIDA BERRÍO MARTINEZ²**, mujer de 58 años, con estudios de bachillerato, labora como cajera en El Maizal, a quien se le informó el propósito de este proceso. Resultó ser hija de uno de los demandados a saber Libardo Berrío, precisó además que está fallecido, la igual que su tía Dioselina. Indicó haber vivido siempre en la casa paterna ubicada al frente de los inmuebles objeto de la inspección judicial. Preciso ser prima de la demandante (de crianza según refirió la demandante) a quien reconoció como propietaria de los inmuebles motivo de la demanda. Narró que la casa de placa 5-71, la cual era de adobe, era una casa vieja antigua, que atrás había una cochera para criar cerdos.

Añadió que ella trabajó para Sandra cuando estaba construyendo los apartamentos, le colaboró estando pendiente de los trabajadores, de los materiales para la construcción, le colaboró hasta hace cuatro años. Añadió que ahora Sandra tiene una persona que le cobra los arriendos y que Sandra viene constantemente. Sostuvo que Sandra tiene capacidad económica para construir y que tiene una empresa de tracto mulas en Guatemala. Dijo reconocer a Sandra como única dueña por ser quien compró y ha construido. Al preguntársele si ha escuchado de personas que reclamen ese predio contestó que no. Que no ha estado abandonado. Que cada predio tiene sus contadores de servicios. Sostuvo que Sandra tiene capacidad económica para construir y que tiene una empresa de tracto mulas en Guatemala.

Posteriormente durante la audiencia del artículo 372, llevada a cabo el 19 de octubre de 2022 se escuchó el testimonio del señor **CARLOS HERNANDO SAAVEDRA GONZALEZ³**, varón de 58 años de edad, bachiller, y técnico en arquitectónico, vecino del municipio de El Cerrito, quien hizo los planos para llevar a cabo la construcción existente. Dijo conocer a la demandante hace unos treinta años, haber sido contratado por Sandra Milena Martínez para llevar a cabo la construcción hoy existente en los predios materia de litis, que solo ella disponía y pagaba, pero que los materiales los compraba la demandante, aunque se entendía con su delegada Zobeida Berrío, quien le solucionaba cuando necesitaba los

² Item 25, minuto 33:08

³ Item 47, minuto 10:14

suministros de materiales. Sostuvo que Sandra tiene capacidad económica para construir. Dijo reconocer a Sandra como única dueña.

Agregó que esa obra demoró unos diez o doce meses, mas no recordó a nombre de quien salió la licencia de construcción, si a nombre de Sandra o de la mamá Alba Gladys Martines, lo cual en caso de haber sido a nombre de la progenitora no afecta los fines de este proceso toda vez que entre los anexos de la demanda obran las escrituras públicas por medio de las cuales le vendió sus derechos a la precitada hija.

De estas tres declaraciones se extrae, en resumen, que son espontáneos, contestes, generadores de certeza probatoria, al mencionar y reconocer a la demandante como la única persona quien por intermedio de sus trabajadores ha tenido relación material con los predios a usucapir, al punto de ser solo ella quien los ha modificado al punto de construir diez apartamentos sobre esos terrenos, con recursos propios producto de su trabajo en el exterior. Es ella quien ostenta la relación material.

En atención al elemento subjetivo o animus se debe precisar con base en lo manifestado por los precitados testigos y ya anotado, que dado lo etéreo de este elemento, el mismo se prueba por medio de indicios. De manera que habiéndose establecido la relación material de la demandante y el esfuerzo económico que hizo para construir en ese lugar urbano de El Cerrito, de la intermediación que logró a través de interpuestas personas incluida su prima Zobeida, es posible definir que Sandra Milena Martínez sí ostenta el ánimo de señora y dueña única sobre los predio referidos en la demanda, Quedó así establecido que obra en nombre propio y no como representante de alguien más.

A su vez de la declaración de parte rendida por la señora Sandra Milena Martínez⁴ se obtiene por la espontaneidad y claridad con que se expresó que, el sentido de sus respuestas evidencian su animo de propietaria de los inmuebles a prescribir, que no le reconoce tal calidad a nadie más. Que sí ha sido una mujer trabajadora como lo refirieron los testigos, lo cual indica que sí pudo mandar a construir los apartamentos hoy existentes en el pretense lugar y desplegar los actos posesorios que denotan las mejoras existentes. En resumen, lo anotado nos da saber que sí tiene la calidad de poseedora necesaria en esta clase de litigios.

Que la posesión ejercida por Sandra Milena Martínez se ha desarrollado de manera de manera pública, pacífica, al punto de ser reconocida por sus vecinos, que lo ha sido de manera pacífica, dado que mediante compraventa de derechos se hizo a los tres inmuebles

⁴ Item 47, minuto 34:33

pretendidos, hoy englobados físicamente mediante la construcción de los diez apartamentos vistos durante la inspección judicial, mismos que aparecen descritos en la demanda inicial y en el material fotográfico anexo a la demanda, los cuales cuentan con sus servicios públicos domiciliarios. De esto obra prueba documental a saber, copias de los de energía y agua unos a nombre de la señora Alba Gladys Martínez quien le vendió sus derechos a su hija Sandra Milena y otros a nombre de Sobeida Martinez quien declaró dentro del litigio en favor de la precitada, incluso la reconoció como dueña y dijo haber le colaborado cuando se llevó a cabo la construcción mencionada, luego dichos documentos deben ser interpretados como prueba favorable a la prescribiente.

Posesión por tiempo determinado. Debemos tener en cuenta como la prescripción adquisitiva para ser ejercida por la vía ordinaria, requiere que la posesión ejercida por el demandante sea pública, pacífica e ininterrumpida, de modo que dándose dichas condiciones le sea factible la titular del derecho de dominio ejercer la defensa del mismo. Que al ser pública puede ser conocida, que al ser pacífica, se asegura que sea ejercida de buena fe, y al ser ininterrumpida se asegura la continuidad por el tiempo de ley previsto, mismo que al tenor del artículo 2529 del Código Civil, modificado por el artículo 4 de la ley 791 de 2002 es de solo cinco años.

Al respecto la prueba documental nos indica que la demandante adquirió de manera regular la posesión que viene ejerciendo con el paso de los años, dado que por escritura pública No. 2492 del 30 de agosto del 2013 la misma demandante señora Sandra Milena Martínez le compró a su progenitora Alba Gladys Martínez, todos los derechos que igualmente ésta tenía sobre dos terrenos más a saber: **a)** Sobre el predio de la calle 5 No. 5-71 de El Cerrito, distinguido con la ficha predial 01-00-0127-0004-000, cuya área ahí relacionada es de 108 metros cuadrados y **b)** Los derechos herenciales habidos por la vendedora sobre el predio de la calle 5 No. 5-71 de El Cerrito, distinguido con la ficha predial 01-00-0127-0004-000, cuya área ahí relacionada es de 108 metros cuadrados, por eso a ella se le exige el plazo de cinco años

Lustro que dentro de este expediente se da por verificado, habida cuenta que desde el momento de instaurarse la demanda inicial, que lo fue el 28 de enero de 2019⁵ hacia el pasado ya tenía más de los cinco años de ley. Afirmación que tiene sustento de manera primordial en el testimonio del técnico en arquitectura Carlos Hernando Saavedra González, contratado por Sandra Milena Martínez para construir las edificaciones hoy existentes. Dicho contratista refirió que la obra empezó a eso del año 2007 y demoró unos doce meses.

⁵ Item 1, fl 201 sello de recibido en el juzgado.

Afirmación que no fue desvirtuada dentro del plenario, aunque sí aclarada por la demandante cuando señaló que no se llevó a cabo en un solo envión, sino en dos tiempos.

A su vez los otros testimonios antes referidos emanados de Yolanda González y Sobeida Berrío Martínez dan cuenta de la continuidad en los actos posesorios por parte de la actora. Nada en ellos reporta que los predios relacionados hubiesen sido abandonados, o interrumpida o suspendida la posesión por causa alguna (art. 2523, 2530 C.C.), por eso se debe dar por cumplido este elemento de la acción prescriptiva.

De la identificación de los predios. Retomado el texto de la demanda y sus anexos resulta con relación la primer predio que mediante la escritura pública No. **5048 del 28 de diciembre de 2007**, otorgada en la Notaría Tercera de Palmira⁶ la demandante señora Sandra Milena Martínez le compró a su progenitora Alba Gladys Martínez todos los derechos que ésta tenía sobre el predio de la calle 5 No. 5-69 de El Cerrito.

Al hacer la verificación de los linderos y la cabida de ese inmueble tenemos que en la demanda reformada se precisó que el inmueble de la **calle 5 No. 5-69** del municipio de El Cerrito, está dotado de servicios públicos de agua energía eléctrica y alcantarillado, cuenta una cabida superficiaria de **287** metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula No. **373-90686 de la ORIP de Buga**, identificado con la **ficha catastral 010001270006000** tiene los siguientes linderos: **NORTE**, con la calle 5ta, **ORIENTE**, con predio de Sandra Milena Martínez, **SUR** con iglesia cristiana y **OCCIDENTE** con predio del señor Juan Carlos Rebellón.

Al respecto se debe anotar por medio de la diligencia de inspección judicial llevada a cabo dentro del proceso se estableció la presencia de dichos linderos actuales, siendo del caso precisar que el linderos **NORTE o frente es con la calle 5**. Que el lindero **SUR** o fondo da con el predio de placa 4-66 de la carrera 6 donde funciona una iglesia cristiana denominada: Iglesia Cristiana del Norte, siendo su dueña actual la pastora Carmen Montalvo según se nos informó, El lindero **Oriental** es en parte con el predio de placa No. 5-35 de la calle 5, de la señora Fanny Córdoba (otrora de Ligia Vargas), en parte con predio de placa 4-83 de la carrera 5 de El Cerrito. El lindero **OCCIDENTAL** da con la casa de la calle 5 No. 5-71 adquirida por la demandante, otrora le perteneció a la familia Berrío. En cuanto a la cabida, se procuró verificar con decámetro y así se obtuvo **7.81. metros de frente por 33.09** metros de fondo para una cabida de 258.43 metros cuadrados, medida que se ubica dentro del margen indicado en el folio de matrícula en que menciona una cabida de 285 metros².

⁶ Item 1, fl 59 al 64 del pdf

Prosiguiendo tenemos que por escritura pública No. 2492 del 30 de agosto del 2013 la misma demandante señora Sandra Milena Martínez le compró a su progenitora Alba Gladys Martínez, todos los derechos que ésta tenía:

- a) Sobre el predio de la calle 5 No. 5-71 de El Cerrito, distinguido con la ficha predial 01-00-0127-**0004**-000, cuya área ahí relacionada es de **108** metros cuadrados y,
- b) Los derechos herenciales habidos por la vendedora sobre el predio de la calle 5 No. 5-71 de El Cerrito, distinguido con la ficha predial 01-00-0127-**0005**-000, cuya área ahí relacionada es de 224 metros cuadrados.

Con relación a estos dos inmuebles enunciados se pone de presente con base en las escrituras públicas adjuntas a la demanda principal, tal como se ve a ítem 1, fl 37 del pdf, que fue adquirido por la señora **Laura Emilia Vivas de Berrío**, el 23 de julio de 1957 que era solo un terreno distinguido con la placa 5-71, luego ella construyó y que mediante la **escritura pública No. 263 del 16 de julio de 1974** dicha señora protocolizó las mejoras y a la vez le vendió una parte incluida una parte del zaguán, en extensión de 108 metros² al señor Manuel Antonio Berrío, área que en el predial se distingue con el No. 01-00-0127-**0004**-000, reservándose el resto para ella, es decir se reservó la porción ubicada en la parte trasera del predio original con salida por un zaguán, según se nos informó durante la inspección judicial, mismo que ya no existe por cuanto las casas viejas fueron derrumbadas para levantar las nuevas edificaciones.

Porción trasera y última de las cuales se distingue con el predial 01-00-0127-**0005**-000 el cual según el certificado de tradición tiene una cabida de 224 metros cuadrados. Sirva esta anotación para entender el porqué en este plenario se hace referencia a dos terrenos, pero aún hoy por hoy se mencionan con la misma placa de nomenclatura, dado que aún no han hecho la actualización según se infiere.

Retomando el tema de la venta hecha por la mencionada **Laura Emilia Vivas de Berrío** cabe añadir que en dicha **escritura pública No. 263 del 16 de julio de 1974** ella refiere que lo vendido se segrega del predio de placa 5-71, de modo que el distinguido con el No. 01-00-0127-0004 tiene una cabida de **108** metros cuadrados, cuyas medidas son: **9 metros de frente por 12 metros de fondo** y el que se reservó la mencionada vendedora **Laura Emilia Vivas de Berrío**, es el demarcado con el número predial terminado en 0005 tiene una área de 224 mtrs². De ahí que se entienda que luego ella misma refiera en la E.P. 202 del 29 de mayo de 1984 vista ítem 1 fl 49 del pdf, que vende el área que se

había reservado, distinguida con el número predial 0005 y que tiene un área de 224 mts cuadrados.

Se evidencia además que actualmente esos dos fundos distinguidos con la placa 5-71 los posea la demandante por compra de derechos que hiciera mediante la escritura pública No. 2.492 del 30 de agosto de 2013 de la notaría primera de Palmira

De manera precisa respecto del inmueble aludido en el anterior **literal a**, se debe decir que mediante la inspección judicial se estableció que su nomenclatura es calle 5 No. 5-71 de El Cerrito, distinguido con la ficha predial 01-00-0127-**0004**-000, cuya área ahí relacionada es de 108 metros cuadrados. Al verificar sus linderos actuales se constató que el frente o **NORTE** es con la calle 5. El **SUR o fondo** con predio hoy de Sandra Milena Martínez (otrora esta parte le perteneció a la mencionada Laura Emilia Vivas de Berrío. Por el **ORIENTE** con predio de placa 5-69 de Sandra Milena Martínez, (otrora de Efrén de Jesús Girón), distinguido con la M.I. 373-2649. Por el **OCIDENTE** con predio de la calle 5 placa 5-77 de Juan Carlos Rebellón.

Pasando a considerar el tercer predio a usucapir referido como el predio de la calle 5 No. 5-71 de El Cerrito, distinguido con la ficha predial 01-00-0127-**0005**-000, cuya área ahí relacionada es de **224 metros cuadrados**, distinguido con la **M.I. 373-24651** de la ORIP de Buga se debe decir que se procedió a revisar sus linderos actuales encontrando que se trata de la zona que la señora **Laura Emilia Vivas de Berrío** se reservó cuando mediante la **escritura pública No. 263 del 16 de julio de 1974** dicha señora protocolizó unas mejoras y a la vez le vendió una parte incluida una parte del zaguán, en extensión de 108 metros² al señor Manuel Antonio Berrío.

Actualmente por razón de los apartamentos construidos por la demandante es dable afirmar que el inmueble con número predial terminado en 0005 viene a ser un terreno cuyo frente o **NORTE** colinda con el predio de número predial terminado en 0004 de propiedad de la señora demandante. Por el **Sur** limita con el predio de la carrera 6 No. 4-66 de propiedad de la pastora Carmen Montalvo en donde funciona la iglesia cristiana del Norte. Por el **ORIENTE** colinda con el predio de placa 5.69 hoy de Sandra Milena Martínez (en el pasado de Efrén de Jesús Girón) y por el **OCIDENTE** en parte con el inmueble de placa 5-77 de la calle 5, de Juan Carlos Rebellón, en parte con el inmueble de placa 5-81 de la calle 5, de propiedad de Luis Nicolás Yela, en parte con los predios de placas 4-72 y 4-78 de la carrera 6. Cabe decir que acorde a lo informado durante el proceso y los títulos allegados en el pasado, el colindante por el costado occidental en el pasado fue el señor Luis Alberto

Valenzuela. Sus medidas averiguadas durante la inspección judicial son: **7.12 metros de frente por 20.87 metros de largo.**

Sea el momento para señalar que si bien a debate fue aportada como prueba en sentido técnico unos planos o dibujos topográficos, mismos que fueron exhibidos durante la inspección judicial, lo cierto es que no se puede tener en cuenta, dado que en esa prueba se menciona una cabida que excede lo reportado en las escrituras allegadas al proceso y; sobrepasa lo reconocido en la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Buga para los folios de matrícula de las tres posesiones pretendidas.

CONCLUSIÓN. Habida cuenta que en este expediente se ha acreditado la existencia concomitante de todos los elementos necesarios para acceder a las pretensiones de la demandante, se concederán éstas acorde a lo antes manifestado, a lo probado, haciendo consideración que si bien las medidas indicadas en el libelo inicial no resultaron exactamente probadas, las pruebas en conjunto no desdican de la adquisición por usucapión en cabeza de la demandante. Postura que se ajusta a lo indicado por la Corte Suprema de Justicia en sentencia **SC 3271-2020 del 7 de septiembre de 02020, M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, radicación 50689-31-89-001-2004-00044-01**, cuando señaló:

"7.3.2. Ahora, en relación con la identidad del predio poseído por el usucapiente, el artículo 762 del C.C.26,

dispone la necesidad de determinarlo, a fin de establecer, desde lo corpóreo, el lugar donde realmente se detentan los actos transformadores sobre el corpus.

De tal modo, para fijar la identidad material de la cosa que se dice poseer, es indispensable describir el bien por su cabida y linderos. Para tal propósito, valdrá hacer mención de las descripciones contenidas en el respectivo título o instrumento público, cuando la posesión alegada es regular, o si no lo es, de todos modos, referirse a ellos como parámetro para su identificación. No obstante, en cualquier evento, la verificación en campo se impone por medio de la inspección judicial como prueba obligatoria en este tipo de procesos con perjuicio de originar nulidad procesal (artículo 133, numeral 5º del Código General del Proceso).

Lo anterior, entonces, no implica, sugerir una absoluta coincidencia, pues su inexactitud aritmética o gráfica entre lo que describe la demanda y lo que se corrobora sobre el terreno, no constituye, per sé, óbice para desestimar la usucapión pretendida."

Suficiente lo dicho a mérito de lo expuesto, estando demás entrar en otras consideraciones el **Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira** (V.), administrando justicia en nombre de República de Colombia y por autoridad de la ley se,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que la señora **SANDRA MILENA MARTINEZ** identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.655.581 ha adquirido mediante **prescripción ordinaria adquisitiva de dominio**; los siguientes inmuebles, sobre los cuales existen diez apartamentos construidos por ella, así:

1. El inmueble de la **calle 5 No. 5-69** del municipio de El Cerrito, dotado de servicios públicos de agua energía eléctrica y alcantarillado, cuenta una cabida superficial de **287** metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula No. **373-90686 de la ORIP de Buga**, identificado con la **ficha catastral 010001270006000, alinderado así: NORTE o frente con la calle 5.** Lindero **SUR o fondo** limita con el predio de placa 4-66 de la carrera 6 siendo su dueña actual la pastora Carmen Montalvo, donde funciona una iglesia cristiana denominada: Iglesia Cristiana del Norte, según se nos informó. Por el costado **ORIENTAL** en parte con el predio de placa No. 5-35 de la calle 5, de la señora Fanny Córdoba (otrora de Ligia Vargas), en parte con un predio de placa 4-83 de la carrera 5 de El Cerrito. Por el costado **OCCIDENTAL** en parte con el inmueble de placa 5-77 de la calle 5, de Juan Carlos Rebellón, en parte con el inmueble de placa 5-81 de la calle 5, de propiedad de Luis Nicolás Yela, en parte con los predios de placas 4-72 y 4-78 de la carrera 6. En cuanto a la cabida, se procuró verificar y así se obtuvo **7.81. metros de frente por 33.09 metros de fondo** para una cabida de 258.43 metros cuadrados.

2. Un inmueble ubicado en la calle 5 No. 5-71 de El Cerrito, distinguido con la ficha predial 01-00-0127-**0004-000**, distinguido con la M.I. No. 373-2649, cuya área ahí relacionada es de 108 metros cuadrados, con **9 metros de frente por 12 metros de fondo.** Con linderos actuales así: frente o **NORTE** con la calle 5. El **SUR o fondo** con predio hoy de Sandra Milena Martínez (otrora esta parte le perteneció a la señora Laura Emilia Vivas de Berrío). Por el **ORIENTE** con predio de placa 5-69 de Sandra Milena Martínez, (otrora de Efrén de Jesús Girón). Por el **OCCIDENTE** con predio de la calle 5 placa 5-77 de Juan Carlos Rebellón.

3. Un predio de la calle 5 No. 5-71 de El Cerrito, distinguido con la ficha predial 01-00-0127-**0005-000**, distinguido con la **M.I. 373-24651** de la ORIP de Buga. Alinderado: por el frente o **NORTE** con el predio de propiedad de la señora demandante Sandra Milena Martínez, distinguido con la M.I 373-2649. Por el **SUR o fondo** limita con el predio de la carrera 6 No. 4-66 de propiedad de la pastora Carmen Montalvo en donde funciona la iglesia cristiana del Norte. Por el **ORIENTE** colinda con el predio de placa 5.69 hoy de Sandra Milena Martínez (en el pasado de Efrén de Jesús Girón) y por el **OCCIDENTE** en parte con el inmueble de placa 5-77 de la calle 5, de Juan Carlos Rebellón, en parte con el inmueble de placa 5.81 de la calle 5, de propiedad de Luis Nicolás Yela, en parte con los predios de

placas 4-72 y 4-78 de la carrera 6 (en el pasado, el colindante por el costado occidental lo fue el señor Luis Alberto Valenzuela), cuyas medidas averiguadas durante la inspección judicial son: **7.12 metros de frente por 20.87 metros de largo**, para una cabida de 148.59 mtros².

SEGUNDO: ORDENAR la inscripción de esta sentencia bajo los folios de matrícula inmobiliaria Nos.: **373-90686, 373-2649 y 373-24651** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga. Líbrese en forma virtual, el correspondiente oficio a dicha dependencia una vez ejecutoriada la presente decisión con los anexos de ley.

TERCERO: CANCELESE la inscripción de la demanda base de este proceso, que se había dispuesto respecto de los folios de matrícula inmobiliaria Nos.: **373-90686, 373-2649 y 373-24651** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA
JUEZ**

Firmado Por:
Luz Amelia Bastidas Segura
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Palmira - 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: **fdacb17d382f6e0545423b5e7794f98a31071192dc11e39d1aca0b6c68162667**

Documento generado en 15/12/2022 06:48:42 PM

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