

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



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

Palmira, cuatro (4) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Sentencia de segunda instancia  
RAD. 76-520-40-03-004-2019-00006-01

**OBJETO DE LA PROVIDENCIA**

Decidir el recurso de APELACIÓN presentado por la parte demandante, contra la sentencia No. 171 del 6 de diciembre de 2022 proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Palmira, dentro del proceso declarativo de **PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** instaurado mediante apoderado judicial por el señor **WILFREDO PARDO HERRERA**, en contra del señor **LUIS FERNANDO ZULUAGA IZQUIERDO** y las **PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS que se crean con derecho sobre el inmueble a prescribir.**

**DE LA DEMANDA**

A ítem 2 del expediente obra la demanda mediante la cual se informa que el demandante es poseedor material de un inmueble, ubicado en el municipio de Palmira, distinguido con la M.I. **378-00143992** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, con un área de **1345,25** metros cuadrados cuyos linderos son: **ORIENTE:** en 10 metros con Bernabé Ochoa y Marlene Ochoa y en parte en 8 metros con el lote 2 y en 24.50 metros con Bernabé Ochoa y Marlene Ochoa. **SUR:** Con el lote No. 1 en toda su extensión. **OCCIDENTE:** Con la

carretera que de Palmira conduce al corregimiento El Bolo, hoy carrera 32. **ORIENTE**<sup>1</sup> con el lote No. 4.

Se precisa que dicho bien ha sido poseído en forma pública, pacífica e ininterrumpida y ha sido explotado económicamente desde hace más de veinte años, de modo que excede los diez años previstos en la ley para adquirir por prescripción extraordinaria.

Se agrega que el demandante se explotado dicho suelo con hechos ostensibles así hizo una carretera interna, para usarlo como taller y parqueadero, siembra constante de matas para vivero, pastoreo de animales domésticos cercos y cerramientos en madera y alambre de púas, puesta metálica con candado para señalar que es propiedad privada y muro sen ladrillo. De igual modo erigió encierros, vivienda, arrendamientos a terceros, también lo usa para hacer prefabricados, para construcción e ingeniería, la EPSA le instaló servicio de energía a su nombre.

En consecuencia, solicita en forma principal al despacho, declarar que el precitado inmueble le pertenece de manera plena y absoluta al señor WILFREDO PARDO HERRERA por haberlo adquirido por prescripción urbana extraordinaria adquisitiva de dominio. Se ordene la inscripción de la sentencia en el libro 1 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, por haberlo poseído por más de cinco años y cumplir los requisitos previstos para la prescripción urbana.

De manera subsidiaria pide declarar que el precitado inmueble le pertenece de manera plena y absoluta al señor WILFREDO PARDO HERRERA por haberlo adquirido por prescripción urbana extraordinaria adquisitiva de dominio por haberlo poseído por más de diez años y cumplir los requisitos previstos para la prescripción urbana.

#### **DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA**

A ítem 11 y 19 obra la contestación de la demanda presentada por la apoderada del demandado **LUIS FERNANDO ZULUAGA IZQUIERDO** quien expresó que mediante escritura pública No. 1370 del 25 de julio de 2006 de la notaría Segunda de Palmira, la cual fue registrada, su cliente le compró al señor **Robert Tulio Sanclemente Clavijo**, el predio distinguido con la M.I. 378-143992, ubicado en la

---

<sup>1</sup> Así se lee en la demanda

carrera 32 No. 10-88 de Palmira, cuyos linderos son: **Norte:** en 10 metros con Bernabé Ochoa y Marlene Ochoa y en parte en 8 metros con el lote 2 y en 24.50 metros con Bernabé Ochoa y Marlene Ochoa. **SUR:** Con el lote No. 1 en toda su extensión. **ORIENTE con el lote No. 4 y OCCIDENTE:** Con la carretera que de Palmira conduce al corregimiento El Bolo, hoy carrera 32.

Que dicho inmueble fue deslindado de un predio mayor cabida de propiedad de Wilfredo Pardo Herrera y Jairo Urdinola, mediante un proceso divisorio material según oficio registrado, proveniente del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Palmira. La liquidación de dicha comunidad se hizo mediante la escritura pública No. 1659 del 11 de agosto de 1998 de la notaría Tercera de Palmira, registrada el 14 de febrero de 1989.

Precisa que el señor Wilfredo Pardo Herrera y Jairo Urdinola Andrade, eran propietarios y poseedores materiales de un lote de Terreno de 19.592.59 metros cuadrados, los cuales dividieron mediante la escritura No. 1659 de fecha 11 de agosto de 1988 de la notaría tercera del círculo de Palmira (V), quedando la división de la siguiente manera: Jairo Urdinola Andrade con el **Lote 3** de 1.549.25 Mtrs<sup>2</sup> y el **Lote 5** de 8.246.74 Mtrs<sup>2</sup> y Wilfredo Pardo con los Lotes: 1 de 552.60 Mtrs<sup>2</sup>, el Lote 2 de 106 M<sup>2</sup>, Lote 4 de 756 Mtrs<sup>2</sup> y el Lote 6 de 7.502 Mtrs<sup>2</sup>.

Que el excedente de metraje es decir los 878 Mtrs<sup>2</sup> faltantes en la mención anterior, se encuentra especificados como callejón o servidumbre de paso, el cual se observa en el plano topográfico que anexa.

Posteriormente el señor JAIRO URDINOLA ANDRADE fue intervenido por la Superintendencia de sociedades, quien a través de la agente especial AIDA MARTHA MOLINA BAUTISTA, realizó la venta mediante escritura pública No. 2265 de noviembre 1 de 2005 otorgada por la notaría segunda del círculo de Palmira (V) del **lote No 3**, descrito anteriormente con una cabida superficial de 1345.25 Mtrs<sup>2</sup> especificando en la cláusula sexta de esta escritura que "... la diferencia que resultare entre la cabida expresada y la real por exceso por defecto no modificara las condiciones del contrato" Visto lo anterior, no logra comprenderse como el señor Wilfredo Pardo, pese a reconocer la división material del bien inmueble, pretende de forma posterior e irregular, prescribir el mencionado bien objeto de litigio.

Que el señor **Sancllemente Clavijo** pretendió hacer la entrega material del terreno mencionado, al hoy demandado ZULUAGA IZQUIERDO, quien tiene a su favor una

sentencia favorable en un proceso de entrega del tradente la adquirente, pero no ha sido posible toda vez que la diligencia de entrega ha sido obstaculizada en forma reiterada por el hoy demandante en pertenencia, según acta de diligencia de entrega del Juzgado Tercero Civil Municipal de esta ciudad. De igual modo ha presentado acciones anteriores de pertenencia, todas fallidas.

Que no obstante no haber podido ejercer sus derechos de uso y goce, el demandado ha celebrado acuerdo de pago con la administración municipal y ha pagado el impuesto predial y ha ejercido acciones judiciales para obtener tales derechos. Además, dicho inmueble fue deslindado de un predio mayor cabida de propiedad de Wilfredo Pardo Herrera y Jairo Urdinola, tal como se estipuló en plano topográfico de octubre de 1985 y no se realizó la identificación de linderos por el demandante.

Como excepciones de mérito presentó las denominadas:

FALTA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO. Sostiene que el demandante no ha identificado el inmueble en sus linderos generales y particulares, en particular los del predio de mayor extensión. Que en los hechos no precisó dicho bien, ni la interversión del título para ejercer la posesión de manera exclusiva con desconocimiento frontal de los propietarios por lo cual no puede ser tenido como poseedor acorde a lo previsto en la jurisprudencia, reconociendo así dominio ajeno en cabeza de uno de los titulares. Del derecho real de dominio del objeto material de este proceso.

FALTA DEL ELEMENTO ESENCIAL DE POSESION INVOCADA POR EL DEMANDANTE CONFORME A LO ESTABLECIDO POR LA LEY Y LA JURISPRUDENCIA, PARA BENEFICIARSE DE LA USUCAPION. Sostiene que el demandante debe demostrar los elementos corpus y animus para obtener la ventaja pretendida, sin olvidar lo establecido por el artículo 981 del Código Civil. Que el corpus es de naturaleza fáctica o perceptibles por los sentidos, pero ello no acaece con el acto volitivo – animus domini- de ser dueño o de hacerse dueño justamente por el carácter subjetivo de dicho elemento, pero éste necesariamente debe trascender del poseedor y convertirse en un aspecto intersubjetivo.

Que por tanto se debe demostrar: (a) la posesión anunciada -con todos sus ingredientes formadores-; (b) que el bien raíz sobre el que se ejerció y ejerce posesión es el mismo que se busca usucapir y que éste no es de aquellos respecto

de los cuales esté prohibido ganar por ese modo; (c) que la permanencia de este fenómeno –tempus- lo es por un lapso igual o superior a los veinte años que menesta la ley en forma continua; y (d) que existe legitimación en la causa en los extremos en contienda, esto es, que el extremo actor sea la persona -o personas- que predican haber poseído el bien materialmente determinado y, que el extremo demandado esté integrado por todos y cada uno de los sujetos que tengan derechos reales principales sobre el mismo. No obstante, el demandado no da certeza de su posesión, ni de la identificación del predio.

PRETENDER LO INEXISTENTE. Sostiene que el demandante pretende obtener sentencia a su favor de declaratoria de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del inmueble citado en la pretensión primera con folio de matrícula inmobiliaria número No. 378-143992 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira – Valle del Cauca, por haberlo poseído por más de cinco (5) años y por cumplir todos los requisitos para esta prescripción urbana, de conformidad con el artículo 51 de la ley 09 de 1989 que reduce a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social, pero el objeto pretendido no tiene la calidad de “VIVIENDA DE INTERES SOCIAL” según la definición que da la ley 9 de 1989 modificada por la ley 388 de 1997, a las cuales hace referencia el referido artículo 51 cuando establece que “Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

LAS EXCEPCIONES QUE OFICIOSAMENTE SE PRUEBEN DURANTE EL TRAMITE DEL PROCESO. Solicita al despacho dar aplicación a lo dispuesto en el art. 282 del C. General del Proceso

A **item 12** de la primera instancia obra la contestación de la demanda allegada por el curador ad litem, quien en resumen dijo no negar, ni afirmar los hechos de la demanda. Dijo que la escritura pública No. 1370 de la notaría Segunda de Palmira que permitiría precisar la cabida y los linderos no fue allegada y, que se atiene a lo probado. Afirmó no oponerse a las pretensiones siempre que demuestre dentro del proceso. Ni ve excepciones perentorias para proponer.

### **DEL TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES**

A **item 23** de la primera instancia obra el memorial mediante el cual la parte demandante recorrió el traslado de las exceptivas demérito. Así sostuvo que la

primera de ellas no está llamada a prosperar porque es él quien ha pagado el servicio de vigilancia, quien decide quien entra y quien sale en ese lugar y quien ha hecho actos posesorios sobre el inmueble pretendido.

Frente a la segunda defensa dice que no está llamada a prosperar porque reitera la existencia de la Resolución No. 003 del 20 de febrero de 2007 que lo declaró poseedor, prueba que no se puede desconocer. Además, en el plazo anexo a la demanda se indican las mejoras construidas referidas en el informe técnico anexo a al memorial de réplica.

Respecto de la tercera excepción expresa que para determinar si una vivienda es de interés social se debe considerar el avalúo catastral menor a 135 SMLMV para el municipio de Palmira y si el señor PARDO HERRERA ha estado en posesión probada desde el 20 de febrero de 2007, reúne los cinco años requeridos por la ley 9 de 1989 para prescribir. Que ahí habitan tres personas que reciben energía de Celsia, el agua la recogen de la lluvia y la transportan cuando escasea y ahí el señor Julio Bastidas recibe la correspondencia que llega a la carrera 32No. 10-80-

#### **DE LA SENTENCIA APELADA**

A ítem 10 de la primera instancia obra el acta del fallo en cuya resolutive el despacho de conocimiento acogió la excepción de mérito denominada falta de los requisitos exigidos por la ley para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, dispuso denegar las pretensiones de la demanda de pertenencia, cancelar la inscripción de la demanda y condenar en costas al demandante. Como sustento indicó que el demandante pretende el inmueble ubicado en la carrera 32 No. 10-80 de Palmira, M.I. 378-014399-2, determinado por sus linderos, no quedaron determinadas el área, linderos del predio a usucapir. Que los testimonios son la prueba reina para ello, pero no aportaron tal información.

Que en la inspección judicial y experticias allegadas y la experticia decretada existen inconsistencias sobre la realidad del predio y el área a prescribir los cuales no coinciden las áreas. Que en la demanda se habla de 1345. 25 metros cuadrados, peor los testigos del demandante no precisaron los linderos y en cuanto al área el testigo Bastidas refiere que tiene 20.000 metros cuadrados, mientras que el señor Edgar Cachimbo refiere que llevó materiales pero pide que no le pregunten por áreas, ni linderos y a su turno el testigo Marulanda dijo haber conocido el predio más o menos en el 2008 y que mide de 5.000 a 6.000 metros cuadrados. Que al

juez se le debe dar la prueba y él otorga el derecho. Que de acuerdo a lo probado el señor Pardo Herrera no estaba antes del 2005 y no va a insistir en ello porque no se hizo la identificación del predio.

## **DE LOS REPAROS Y LA A SUSTENTACIÓN DE LA APELACION**

En audiencia cuya grabación obra a **item 99, minuto 2:41:16 de la actuación de la primera instancia e item 2 de la actuación de la segunda instancia** y mediante escrito separado sostiene el apoderado demandante, que el juzgado está considerando las manifestaciones de los testigos en cuestiones técnicas, pero **1)** ellos no tienen porque tener precisión sobre el área y linderos, ni conocer dichos aspectos. **2)** Que también aportaron planteamiento topográfico que debió ser considerado para determinar áreas y linderos. **3)** Que los testigos del demandado tampoco determinaron lo comprado área y linderos, **4)** Ni la nomenclatura del inmueble, ni el área del terreno. Por eso, resulta desproporcionado negar las pretensiones de la demanda. **5)** Que en la sentencia de la Corte Suprema de Justicia citada por el juzgado de conocimiento no se habla de la prueba reina como lo refiere dicho juzgado.

## **CONSIDERACIONES**

**1. LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.** Se inician estos considerandos dando por cumplido el presupuesto sustancial de la legitimación en la causa, según el cual, en el proceso deben participar quienes sean titulares del derecho en conflicto o, quienes de acuerdo con la ley estén llamados a participar en el proceso.

Bajo este entendido debemos asumir con relación a la demanda de pertenencia que nos ocupa, que se encuentra legitimado por activa quien se reclama poseedor de la cosa a usucapir Wilfredo Pardo y a su vez por la parte pasiva lo está quien resulta ser titular del predio objeto de litigio a saber Luis Fernando Zuluaga Izquierdo, además de las personas inciertas que se crean con derecho sobre el inmueble, tal como lo requiere el mencionado artículo 375 del Código General del Proceso por razón del efecto erga omnes que una sentencia favorable produce en esta clase de litigio.

**2. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES.** De igual manera se tienen cumplidos los presupuestos procesales a saber: **competencia** la tiene el despacho en atención a lo previsto en el artículo 33 numeral 1 de la ley 1564 de 2012, es decir por el factor

funcional. La demanda en forma se ajusta la presente a los lineamientos de los artículos 82 y siguientes, de la ley 1564 de 2012. Las capacidades para ser parte y para comparecer al proceso, se verifican mediante los poderes allegados por las partes al plenario, dada la mayoría de edad de los participantes y la designación de sendos profesionales del derecho, unos mediante abogados de confianza y otro en su calidad curador Ad-litem para las personas inciertas.

**3. LA INTERPRETACIÓN DE LA DEMANDA** Se tiene presente lo previsto en el artículo 42 numeral 5 del C.G.P. y la postura reiterativa de la Sala Civil de la C.S.J. quien ha señalado que es un deber del juzgador interpretar la demanda sin llegar a alterar sus alcances, lo cual resulta pertinente cumplir dentro de este infolio.

**4. EL PROBLEMA JURÍDICO.** Le corresponde al despacho decidir si es procedente revocar la **sentencia No. 171 del 6 de diciembre de 2022**, por la cual se denegaron las pretensiones del demandante prescribiente? A lo cual se contesta en sentido **negativo** por las siguientes razones:

**1. DE LA PRESCRIPCIÓN.** Llegados a este punto en primer lugar debemos tener presente cómo, en Colombia el artículo 58 de la Constitución Política de 1991 reconoce en forma expresa el derecho a la propiedad privada. Que en ese sentido, las normas civiles rigen los modos a través de los cuales se puede adquirir el derecho de dominio o propiedad en nuestro país, siendo uno de ellos el contemplado en el artículo 2512 y siguientes del Código Civil.

Conforme al art. 2512 del C.C., la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguirse las acciones o derecho ajeno, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos que la ley civil prevé.

De este modo surgen dos clases o formas de prescripción: la adquisitiva y la extintiva. Cuando asume la modalidad de adquisitiva puede ser a su vez ordinaria o extraordinaria. Respecto de esta última, como lo es la que acá se plantea, para su éxito y acogida, deben tenerse satisfechos estos requisitos: **1)** Posesión material del usucapiente. **2)** Posesión material por espacio de 10 años o más. **3)** Que la posesión se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida. **4)** Que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por usucapición. **5)** Que haya identidad entre el bien poseído y aquel pretendido en usucapición.

Llegados al tema de la **posesión** cabe recordar como tema pertinente a los fines de este proceso el concepto de que posesión trae artículo 762 del Código Civil el cual la define así:

“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 si 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”.

Cabe agregar que con relación al tema de la usucapión, se ha pronunciado nuestra Corte Suprema de Justicia, para señalar:

“... habrá de establecerse con exactitud en tanto se tenga presente que la posesión de la que se viene haciendo mérito, debe ser el reflejo inequívoco de un poderío efectivo sobre una cosa determinada que, por imperativo legal (CC art. 762 ), tiene que ponerse de manifiesto en una actividad asidua, autónoma y prolongada que corresponda al ejercicio del derecho de propiedad pues dicha posesión, la que por ser en concepto de dueño es hábil para ganar el dominio por efecto de la prescripción es ante todo un hecho cuya existencia como fenómeno, no está por demás recordarlo una vez más `... debe manifestarse también por una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza, que demuestran su realización y el vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor. Tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer...’ (...)” (Cas. civ. 23 de enero de 1993).

Bajo este contexto resulta que el señor Pardo Herrera se anuncia poseedor y podría ser tenido como dueño si otro no justifica tal calidad, lo cual en este debate ha hecho el demandado Zuluaga Izquierdo con su título de dominio (escritura registrada acorde la certificado de tradición), de modo que el demandante debe acreditar los elementos propios del modo de adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio para poder ser tenido y declarado como propietario, de ahí la razón de ser del presente litigio.

**2.** Se tiene en cuenta que el juzgador en segunda instancia tiene facultades restringidas, por manera que su competencia la rige el artículo 328 del Código General del Proceso. Así las cosas, solamente puede pronunciarse sobre los reparos y argumentos expuestos por el recurrente, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, lo cual no ocurre en este caso. No se puede ahondar sobre los otros elementos de la posesión no incluidos en el recurso.

Bajo ese contexto se tiene el juzgado de primer nivel consideró que en tratándose de procesos de pertenencia acorde a la jurisprudencia se debe evaluar: que la cosa sea prescriptible, se haya ejercido la posesión, que lo haya sido por diez años y haya coincidencia entre el bien poseído y el bien pretendido, aspecto último que no encontró probado.

**3. De la identificación del objeto de la demanda.** En atención a este elemento resulta que lo pretendido es un inmueble distinguido con la **M.I. No. 378-143992** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, el cual es producto de la división material previa de un terreno mayor distinguido con la **M.I. 378-58860** que hicieron los anteriores dueños Jairo Urdinola Andrade y Wilfredo Pardo, según **E.P. No. 1659 del 11 de agosto de 1988** (ver ítem 1, fl 14), quienes allá afirmaron que tenía 19.592,59 metros cuadrados, documento obrante entre los anexos de la demanda, de modo que el **lote 3** le fue asignado al comunero Urdinola Andrade.

Que luego el propietario Jairo Urdinola Andrade fue intervenido por el estado colombiano y así resulta que la señora Aida Martha Molina Bautista en su condición de representante legal de dicha persona natural intervenida, le vendió el lote **3** al señor Robert Tulio Sanclemente según **escritura pública No. 2.265 del 1 de noviembre de 2005** (ver ítem 1, fl 7 de la primera instancia) también anexada en copia a la demanda, mientras que Sanclemente lo vendió luego al hoy demandado Zuluaga Izquierdo según E.P. No. 1376 del 25 de julio de 2006 (ver ítem 1, fl 7).

Valga esta secuencia documental para referir que es sobre ese lote 3, que se debía y debe enfocar el debate probatorio, en cumplimiento del principio de la carga de la prueba.

Así en lo que hace referencia a la identificación del bien pretendido con el inmueble poseído, tema del cual se ocupó el juzgado de primera instancia se tiene que en la escritura **divisoria** se dice tener **1.549,25** metros cuadrados y los siguientes linderos: **Norte**<sup>2</sup> en parte; en 10 metros con Bernabé y Marlene de Ochoa, en 8 metros con el lote No. 2 y en 24.50 metros con los precitados esposos Ochoa. **Sur** con el lote No. 1 en toda su extensión. **Oriente** (fondo) con el lote 4 que en esa misma escritura dice le fue adjudicado al comunero Pardo Herrera. **Occidente** (frente) con la carretera al Bolo, hoy carrera 32 de Palmira

---

<sup>2</sup> Ubicándonos en posición de entrada al predio viene a ser al lado izquierdo

En el título de propiedad del señor Robert Tulio Sanclemente antecesor del demandado (**E.P.2.265;**) quien le compró a la señora Molina Bautista se indica una cabida de **1.345,25** metros cuadrados por del bien distinguido con la M.I. **378-58860 (leer ítem 1, fl 7<sup>3</sup>)**, ficha predial 01-01-0257-0008-000, dirección carrera 32, calle 10 y unos linderos así: **Norte<sup>4</sup>** en parte; en 10 metros con Bernabé y Marlene de Ochoa, en 8 metros con el lote No. 2 y en 24.50 metros con los precitados esposos Ochoa. **Sur** con el lote No. 1 en toda su extensión. **Oriente** (fondo) con el lote 4 que en esa misma escritura dice le fue adjudicado al comunero Pardo Herrera. **Occidente** (frente) con la carretera al Bolo hoy carrera 32 de Palmira. Dicho terreno le fue entregado físicamente según acta vista a **ítem 1, fl 6** de la primera instancia, por intermedio de la delegada doctora Lucero Gutierrez.

Por su parte el hoy demandado adquirió como cuerpo cierto por escritura pública No. **1.376 del 25 de julio de 2006** (ver ítem 1, fl 115 anexo de la demanda) el predio, cuya dirección ahí anotada es carrera 32, calle 10 y unos linderos así: **Norte<sup>5</sup>** en parte; en 10 metros con Bernabé y Marlene de Ochoa, en 8 metros con el lote No. 2 y en 24.50 metros con los precitados esposos Ochoa. **Sur** con el lote No. 1 en toda su extensión. **Oriente** (fondo) con el lote 4 que en esa misma escritura dice le fue adjudicado al comunero Pardo Herrera. **Occidente** (frente) con la carretera al Bolo; hoy carrera 32 de Palmira.

Hasta acá lo anotado se aprecia que se mantienen el linderos, pero se reduce la cabida del lote 3 inicial, **por razón de la construcción de una** casa de 204 metros como se reporta en el plano visto a **ítem 1, fl 122**, recuadro rayado, entonces la cabida queda en 1.345,25 metros cuadrados. De todos modos el plano anexo ala demanda según se ve distingue como lote 3a, el área de la mencionada casa.

Que para complementar sus pruebas el demandante tuvo a bien aportar un plano visto a **ítem 1, fl 122** en el cual se aprecia que el lote 2, se encuentra contenido dentro del lote **3** como lo refirió la perito Betsabé Collazos designada como prueba oficiosa, de manera que el lote 2 (resultante de la división del predio mayor) no viene a ser colindante como se dice en las pretensiones del demandante, por cuanto si se tratase de un predio colindante debió haberse indicado de otra manera, dado que como fue planteado, ingresa en el lote 3. Cabe añadir que en ese orden de ideas existe dualidad de información en cuanto a linderos y cabida.

---

<sup>3</sup> Erróneamente se dice ese número que correspondía al predio mayor

<sup>4</sup> Ubicándonos en posición de entrada al predio viene a ser al lado izquierdo

<sup>5</sup> Ubicándonos en posición de entrada al predio viene a ser al lado izquierdo

Cabe añadir respecto de la perito Betsabé Collazos quien es arquitecta de profesión, idónea por demás según este despacho del circuito tiene conocimiento, cuyo trabajo reposa a ítem **80** de la primera instancia. Que para su labor contó con el apoyo de topógrafo autorizada por el despacho de primer grado. Que al sustentar su pericia dijo haber ido una vez al predio, en la diligencia de inspección, pero al tratar de hacerlo de nuevo no se les permitió el ingreso por parte del demandante y su personal, lo cual por cierto a título de indicio desdice de la conducta procesal de la parte. Señaló dicha auxiliar de la justicia que la conclusión de inmersión del lote **2** en el lote 3 por el demandante, la determinó ella matemáticamente porque es posible hacerlo (ver ítem 80, fl 9 plano de la arquitecta), conclusión que coincide con el plano ya referido presentado por la parte actora.

Llegados a esta altura de las motivaciones se tiene en cuenta que como motivo de reparo y apelación se señala que la parte actora también aportó un plano topográfico que debió ser considerado para determinar áreas y linderos, a lo cual se debe indicar que en el fallo impugnado el a quo señaló que por razón de las diferentes informaciones y planos allegados hubo de decretar la prueba pericial oficiosa, con lo cual se comprende que sí hizo mención a la prueba que nos ocupa y consideró pertinente hacer uso de su facultad probatoria oficiosa, de modo que terminó acogiendo el concepto de la arquitecta Collazos.

En lo que hace relación a la nomenclatura del inmueble, el demandante pretende ser declarado propietario del inmueble ubicado en la carrera 32 No. 10-80 de Palmira, mientras el dueño demandado refiere que la demarcación es carrera 32 No. 10-88, la cual desconoce el pretense poseedor. Sobre este punto en particular se resalta que, aparte del hecho de estar pintado el 10-80 en la puerta del predio objeto de la demanda, conforme las fotografías anexas a la demanda y al expediente, no existe información alguna que justifique o de razón del porqué fue pintado tal número y del por qué le demandante pretenda una sentencia favorable con una especificación catastral (placa del predio) que no corresponde.

En su lugar, aunque el apoderado demandante haya planteado en sus alegatos que el 10-88 (asignado por el IGAC y no por catastro tal como se ve a ítem 1, 53, certificado anexo a la demanda) es espurio, realmente no obra prueba indicativa de que mediante algún procedimiento legal, la decisión del IGAC en Palmira de asignar la placa 10-88 correspondiente, haya perdido vigencia o se haya declarado adulteración por un juez penal mediante decisión ya ejecutoriada. De suerte que en

ese aspecto la información a tener en cuenta es la aducida por la parte pasiva y que la suministrada por la parte actora no da la certeza de identidad que se requiere. Por esa misma razón mal puede acogerse el reparo del apelante en cuanto plantea que en el fallo apelado no se tuvieron en cuenta ni la nomenclatura del inmueble, ni el área del terreno. Hasta acá lo anotado se comprende el por qué el a quo contempló la existencia de inconsistencias probatorias en la determinación del fundo objeto de las pretensiones al hacer alusión a la diligencia de inspección judicial y los linderos del inmueble.

Prosiguiendo resulta que como motivo de reparo se cuestiona que los testigos del demandante no tienen por qué tener precisión sobre el área y linderos del predio. En este aspecto cabe anotar que esta instancia se aparta de la exegesis con que el despacho juzgado municipal requiere que los testigos es decir terceras personas ajenas a las partes, posean tal información **exacta**. No obstante, tampoco se puede caer en el otro extremo de aceptar que carezcan de un conocimiento razonable, ponderado, más cuando en esta clase de procesos se espera que sean conocedores directos del predio pretendido, ni se puede aceptar que careciendo de dicho saber, se puedan aceptar sus versiones.

Sirva lo anotado para entender que en todo caso los tres testigos de la parte actora que concurrieron a declarar<sup>6</sup>, a saber el señor Bastidas, el señor Caquimbo y el señor Ospina Marulanda, no son contestes al momento de aportar la información que sobre la identidad del predio objeto de litis, se quería obtener de ellos.

Gústenos o no el señor Bastidas (item 99, minuto 1:02:39) refirió conocer el predio hace quince años, lo cual implica tiempo suficiente para tener claro de detalles como son de donde a donde llega el terreno, e incluso su extensión, la cual, si bien no ha de ser exacta para no incurrir en rigideces, si se espera que sea razonablemente ajustada a la realidad. Por eso, si al dar su testimonio pretendía dar cuenta del lote 3 que desea usucapir el señor Wilfredo Pardo, no se entiende como es que al declarar dijo que tiene un área de 20.000 metros cuando en la demanda se refiere la cantidad de 1.345,25 metros cuadrados. Cabida que numéricamente excede los linderos referidos en la demanda para dicho lote 3. Bien puede pensarse que estaría haciendo alusión al lote mayor del cual surgió cuando fue dividido por sus otrora dueños, pero no fue eso lo que se le preguntó, Nilo que se pretendía probar.

---

<sup>6</sup> La testigo mujer convocada a la audiencia no se presentó, por cuanto según se escucha en el audio se quedó cuidando

Ni tiene cabida aceptar que para sustentar su reparo la parte actora agregue ahora una foto satelital del fundo mayor, dado que no es el momento procesal para las partes presentar pruebas.

En lo que hace referencia al testigo señor Edgar Caquimbo, 67 años de edad (item 99, minuto 1:10:53), de ocupación transportador (Volquetero), quien vive en Cali, compañero de colegio del demandante, cabe anotar por esta instancia que al escuchar el audio correspondiente, resulta que con toda claridad manifestó no saber la dirección del predio, aunque si estuvo ahí porque llevó materiales para unos trabajos de construcción. En forma espontánea al preguntársele por detalles como el área y linderos, dijo que él no es medidor, sino transportador, por eso no dio indicaciones que contribuyan a esclarecer la identidad física del predio, ni linderos.

En cuanto al tercer testigo JOSE MIGUEL OSPINA MARULANDA<sup>7</sup>, expresó conocer el predio, vivir en el predio. Dijo no conocer el área del predio, pero posteriormente manifestó que tiene de 5.000 a 6.000 metros cuadrados, medida ostensiblemente mayor a los 1345,25 metros cuadrados que se reclama en la demanda.

En cuanto a la nomenclatura y linderos expresó que la placa es 10-80, y los linderos son: Por el **frente** con la carrera 32 al frente de la Universidad Nacional (el despacho entiende que está hablando del occidente); por un costado con una casa de insumos agrícolas y la academia militar, por el lado izquierdo con la bomba de gasolina (se entiende que está hablando en posición del salida del predio lo cual nos ubica en el costado norte). Omite decir el costado oriental o fondo. De él se puede predicar que en términos generales, mas no completo es capaz de ubicar el predio, pero no resulta claro porque omite hablar del costado oriental (fondo), y de paso con ello con esa omisión el terreno a usucapir resulta siendo referido con una cabida de 5.000 a 6 metros cuadrados

Como siguiente motivo de reparo, cuestiona el recurrente que el fallador citó una sentencia de la Corte Suprema de Justicia, misma que no habla de la prueba reina referida por el juzgado 4. Se deja anotado que como anexo al memorial de sustentación de la apelación el interesado allegó la providencia a que se hace mención misma que está instancia se ocupó de descargar. Del texto de esa decisión en efecto no se encuentra que se haya hecho mención de la rotulada prueba reina.

---

<sup>7</sup> Ítem 99, minuto 1:18:46 de la primera instancia.

Empero al escuchar el audio<sup>8</sup> del fallo apelado se comprende que es el señor juez quien por razones académicas titula al testimonio, como prueba reina. Que así mismo al citar el fallo de la Corte lo hace para extraer la existencia de los elementos a probar dentro de un proceso de pertenencia a saber: Que la cosa sea prescriptible, que haya posesión, que la duración sea de 10 años cuando menos y que haya concordancia entre la cosa poseída y la cosa pretendida. Bajo este contesto resulta que en la sentencia recurrida el señor juez enfocó su atención en la acreditación de la concordancia mencionada.

Hasta aquí lo manifestado con relación al reparo que nos ocupa se concluye que el mismo no puede prosperar en cuanto que, no obstante el juzgador haya hecho énfasis en el tema de la prueba reina (lo cual de paso no se comparte a planitud por esta instancia ya que el conocimiento de los hechos puede ser obtenido mediante la varias pruebas examinadas en conjunto), lo cierto es que además de la prueba testifical, se cuenta con la prueba documental, pericial, planos e incluso declaraciones de parte que nos conduce a pensar que no se tiene la certeza probatoria con base en la cual se pueda revocar un fallo.

**Las costas procesales.** Se el momento para señalar que se deben imponer y tasar con sujeción al artículo 365 numerales 1 y 8 del C.G.P., pero no aparecen causadas.

Suficiente lo expuesto y con base en ello el **Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira, Valle del Cauca, administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la ley,**

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia número 171 del 6 de diciembre de 2022,** proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Palmira, dentro del proceso declarativo de pertenencia promovido por el señor **WILFREDO PARDO HERRERA** contra el señor **LUIS FERNANDO ZULUAGA IZQUIERDO y PERSONAS INCIERTAS** que se crean con derecho, sobre el inmueble a usucapir.

**SEGUNDO:** Envíese el expediente al juzgado primera instancia previa cancelación de nuestra radicación ante el despacho del circuito.

---

<sup>8</sup> Ítem 99, minuto 2:26:27

**TERCERO: Sin costas en esta instancia.**

**NOTIFÍQUESE**

**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: **21f3eaff39fadd09a524e622bde8f7a4e3c7b4e895e5dfbd57fb19ffb475cef6**

Documento generado en 04/12/2023 10:12:17 AM

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