

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO  
JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA  
MÚLTIPLE DE POPAYÁN**

**SENTENCIA**

Popayán, ocho (08) de julio de dos mil veintidós (2022)

**I. ASUNTO**

No existiendo hechos que configuren causales de nulidad y habiéndose tramitado todas las etapas propias de esta clase de procesos, corresponde a la Judicatura dictar sentencia dentro del Proceso verbal sumario de declaración de pertenencia instaurado por **ELSY ESTELA VALERA DE LOPEZ** (cesionaria de SANDRA YANINI ARROYAVE) en contra de **NIDYA GÓMEZ LOAIZA**, por encontrarse reunidos los presupuestos procesales para el efecto.

**Síntesis de la demanda:**

1-. Mediante E.P N° 2671 de 20 de octubre 2011 de la Notaria Tercera de Popayán, NIDYA GÓMEZ LOAIZA, dueña y poseedora inscrita, de una casa de habitación, ubicada en la ciudad de Popayán, Departamento del Cauca, en la Calle 60N N° 15 – 59 Barrio La Arboleda, identificada catastralmente con el número 010101820008000 y matrícula inmobiliaria N° 120-59218, con una área de 108.00 mts<sup>2</sup>, y determinada por los siguientes linderos: por el NORTE, en trece metros con cincuenta centímetros (13.50), con el lote número cinco (5) de la misma manzana. Por el ORIENTE, en ocho metros (8.00 mts), con la calle sesenta (60) Norte. Por el SUR, en trece metros con cincuenta centímetros (13.50 mts), con el lote número tres (3) de la misma manzana. Por el OCCIDENTE, en ocho metros (8.00 mts), con propiedad de Luis Velasco. En este lote se construye la “UNIDAD BIFAMILIAR LA ARBOLEDA CINCUENTA Y TRES (53)” constituida por dos (2) Unidades de Vivienda A saber: A) Unidad calle sesenta (60) Norte, número quince cincuenta y cinco (15 – 55) y B) Unidad Calle Sesenta (60) Norte, número quince cincuenta y nueve (15 – 59).

2-. NYDIA GOMEZ LOAIZA, es la madre natural y legítima de su hija SANDRA YANINI ARROYAVE GOMEZ, a quien autorizó al doctor ALVARO CALVACHE ROJAS, entregar la casa de habitación de la Arboleda, en razón a que residía en el Estado Bolivariano de la República de Venezuela y el Abogado fue comisionado por la Vendedora ESPERANZA AGUILERA LUENGAS, para suscribir el documento público y entregar el inmueble.

3-. La vendedora transfirió el inmueble con todas las mejoras, anexidades y dependencias, libre de gravámenes, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, arrendamientos por escritura pública, censo, anticresis y que se obliga a salir al saneamiento en los casos previstos por la Ley a entera satisfacción de la compradora que había autorizado a su vez para que la

**Asunto:** VERBAL SUMARIO – DECLARACION DE PERTENENCIA

**Radicado:** 2020-00469-00

**Demandante:** ELSY ESTELA VALERA DE LOPEZ (cesionaria de SANDRA YANINI ARROYAVE)

**Demandado:** NIDYA GOMEZ LOAIZA

recibiera SANDRA YANINI ARROYAVE GOMEZ, que incluso se encargó de su registro, ya que la escritura la firmo como apoderada especial la señora NYDIA GOMEZ LOAIZA, madre de la demandante.

4.- La señora SANDRA YANINI ARROYAVE, reside la casa ubicada en la Calle 60N N° 15 – 59 Barrio La Arboleda de Popayán Cauca, desde el día 20 de octubre de 2011, fecha desde la cual ejerce una posesión tranquila, pacífica, no equivoca de señora y dueña y es respetada y aceptada por todos los vecinos en los últimos 8 años.

5.- La señora SANDRA YANINI ARROYAVE, durante todo el tiempo de su posesión, ha ejecutado actos propios de señora y dueña, pues ha construido las siguientes mejoras: Se cambió la cocina que estaba a la entrada para hacer un salón de estudio para computadores e internet, se modificó la entrada a la casa para que diera a la sala y se mejoró el comedor, se hizo cocina en el fondo y se le hicieron correcciones al baño social, el patio se le coloco marquesina de seguridad y se le coloco eternit transparente adecuándose el lavadero y las instalaciones para la lavadora. En la segunda planta se mejoró el salón principal y se refacciono el techo cambiándole las teleras que eran necesarias.

6.- La señora NYDIA GOMEZ LOAIZA, cuyo domicilio y residencia es la República Bolivariana de Venezuela, se desconoce el estado y la dirección donde reside, dada la trashumancia que atraviesa el país, no sabe a la fecha si está viva o está muerta.

7.- El inmueble por usucapir fue adquirido por la señora NIDYA GOMEZ LOAIZA, madre de la reclamante mediante Escritura Pública N° 2671 del 20 de octubre de 2011, fecha desde la cual recibió la señora SANDRA YANINI ARROYAVE GOMEZ, es decir ocho años de posesión continua, tranquila, pacífica, pública, no interrumpida y no equivoca de señora y dueña, que le permite adquirir el dominio mediante la prescripción de Ley Urbana por ser un inmueble de interés social inferior a 100 salarios mínimo mensuales en Popayán.

## **PRETENSIONES**

Declárese que pertenece el dominio pleno y absoluto a la señora demandante, por haber adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble urbano enunciado en los hechos de la demanda.

### **Síntesis de la contestación de la demanda:**

El curador ad litem de la demandada no propuso excepciones de mérito.

## **CONSIDERACIONES**

### **1. Competencia:**

Debido a que se trata de un proceso verbal sumario de declaración de pertenencia en el cual el inmueble objeto de la pretensión se encuentra

en la ciudad de Popayán, es este despacho, de conformidad a los artículos 20 y 28 del C.G.P., es competente para dirimir el presente conflicto.

## **2. Legitimación en la causa:**

La legitimación en la causa por activa la ostenta la señora ELSY ESTELA VALERA DE LOPEZ, en virtud de la cesión de derechos litigiosos que hiciera en su favor la señora SANDRA YANINI ARROYAVE, demandante inicial en este proceso y quien en su momento afirmó ser la poseedora del inmueble objeto del litigio.

En igual sentido, la legitimación en la causa por pasiva recae sobre la demandada NIDYA GÓMEZ LOAIZA, por ser la propietaria del inmueble sub judice.

## **3. Calificación de la conducta de las partes:**

En atención a lo dispuesto en el artículo 280 del C.G.P este Despacho en cumplimiento de su deber de calificar la conducta desplegada por las partes en el presente proceso, resalta que todas las actuaciones fueron desarrolladas por los intervinientes de manera oportuna, sin que se llegare a percibir de manera alguna conductas dilatorias o desleales, razón por la cual, no hay lugar a deducir ningún indicio en contra de la demandante y la demandada.

## **4. Problema Jurídico:**

De acuerdo a lo definido por este despacho, el problema jurídico a resolver por el Despacho es el siguiente:

¿La posesión que detenta la señora ELSY ESTELA VALERA DE LOPEZ, en virtud de la cesión de derechos litigiosos que hiciera en su favor la señora SANDRA YANINI ARROYAVE, cumplen con las exigencias establecidas en los artículos 2531 y 2532 del Código Civil y en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, para poder acceder a la propiedad del inmueble objeto del litigio en virtud de la prescripción extraordinaria de dominio?

## **Consideraciones específicas sobre la declaración de pertenencia**

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia SC16250-2017 del 9 de octubre de 2017, con ponencia del magistrado LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, expresó lo siguiente:

*"2.3. La prescripción adquisitiva implica alterar el derecho real de dominio, porque al paso que para un sujeto de derecho se extingue o modifica, para otro se adquiere. Es una de las prerrogativas más importantes en la construcción de la historia de la humanidad y de la riqueza, al punto que cuenta con un decisivo raigambre legal en todos los códigos civiles modernos, con un registro inmobiliario autónomo, con acciones judiciales propias, e inclusive con estatura constitucional, como en el caso colombiano en el artículo 58 de la Carta de 1991.*

*Siendo la propiedad tan trascendente, toda mutación en la titularidad, y con mayor razón, cuando se edifica a partir de la posesión material, alegada por vía prescriptiva, hecho que forja y penetra como derecho; aparece comprobar certera y límpidamente la concurrencia de los componentes axiológicos que la integran: (i) posesión material actual en el prescribiente<sup>1</sup>; (ii) **que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida**<sup>2</sup>; (iii) identidad de la cosa a usucapir<sup>3</sup>; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia<sup>4</sup>.*

*A propósito de los señalados elementos, dijo esta Corte que "(...) para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos: 1) Posesión material en el usucapiente. 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley. 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida. 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea [identificable y] susceptible de ser adquirido por usucapión (...)”<sup>5</sup>.*

**De ahí, toda fluctuación o equivocidad, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrar la prescripción, torna deleznable su declaración.**

*Por esto, con prudencia inalterable, la doctrina de esta Corporación, mutatis mutandis, en forma uniforme ha postulado que "(...) [n]o en vano, **en esta materia la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión.** De allí la importancia capital que ella reviste en este tipo de causas judiciales, más aun cuando militan razones o circunstancias que tornen equívoca o ambigua la posesión, la que debe ser inmaculada, diáfana y exclusiva, rectamente entendida, de lo que se desprende que no debe arrojar la más mínima hesitación. En caso contrario, no podrá erigirse en percursor de derechos.*

*"Esta Corte, sobre el particular bien ha señalado que 'del detenido análisis del art. 2531 del C.C. se llega a la categórica conclusión de que*

---

<sup>1</sup> Según el canon 762 del Código Civil es "(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)", urgiendo para su existencia dos elementos: el *ánimus* y el *corpus*. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación física o material de la cosa.

<sup>2</sup> La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

<sup>3</sup> El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, num. 10°, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 9° del precepto 375 *ejúsdem*. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.

<sup>4</sup> Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

<sup>5</sup> CSJ SC sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCI, pág. 278. Reiterada en sentencias 007 de 1 de febrero de 2000, rad. C-5135 y SC 8751 de 20 de junio de 2017, rad. 2002-01092-01.

*para adquirir por prescripción extraordinaria es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido...sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad' (LXVII, 466), **posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello 'desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad'** (cas. civ. 2 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800)"<sup>6</sup> (Resaltado fuera de texto).*

En relación con lo anterior también es pertinente resaltar que los tratadistas FERNANDO JARAMILLO JARAMILLO, y el actual magistrado de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, el doctor LUIS ALONSO RICO PUERTA, en su obra DERECHO CIVIL BIENES TOMO II, POSESIÓN Y PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, página 51, editorial Leyer, establecen lo siguiente respecto a la preponderancia del elemento subjetivo sobre el objetivo:

*"La posesión como fenómeno social, como realidad material, se hace ostensible a partir de la apariencia de los hechos, pero **siempre es necesario trascender a la subjetividad para deducir cuál es el querer, la voluntad o la intención de quien aprehende las cosas**, y así integrar los elementos estructurales del fenómeno posesorio. Así lo entendió la corte suprema de justicia, actuando como tribunal de casación, cuando en sentencia de 9 de noviembre de 1956 dijo:*

*"La posesión no se configura jurídicamente con los simples actos materiales, o mera tenencia... como hecho externo o corpus aprehensible por los sentidos, sino que requiere esencialmente la intención de ser dueño... elemento intrínseco que escapa a la percepción de los sentidos.*

...

*En nuestro medio, para la configuración de la posesión tiene prevalencia el elemento subjetivo, sobre el objetivo*

...

***Que una situación pueda calificarse de posesión o de tenencia depende, en consecuencia, fundamentalmente, del elemento subjetivo**, como acertadamente lo señalan ALESSANDRE y SOMARRIVA: "El que haya posesión o tenencia depende, pues, de la voluntad de la persona que tiene la cosa: si su ánimo es poseer para ella misma, hay posesión; si su voluntad es poseer para otro, hay tenencia." (resaltado fuera de texto)*

Descendiendo al acervo probatorio de este proceso desde la perspectiva que nos conceden los anteriores apartes jurisprudenciales y doctrinarios, resaltamos lo siguiente:

En primer lugar, la demandante cesionaria **ELSY ESTELA VALERA DE LOPEZ**, en su interrogatorio de parte expresó que ella es la poseedora del inmueble desde hace seis (6) años más o menos, desde cuando le compró los derechos a la señora Sandra Yanini Arroyave. Específicamente manifestó que ella por concepto de los derechos pagó la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000).

---

<sup>6</sup> CSJ. Civil. Sentencia 273 de 4 de noviembre de 2005 expediente 7665.

**Asunto:** VERBAL SUMARIO – DECLARACION DE PERTENENCIA

**Radicado:** 2020-00469-00

**Demandante:** ELSY ESTELA VALERA DE LOPEZ (cesionaria de SANDRA YANINI ARROYAVE)

**Demandado:** NIDYA GOMEZ LOAIZA

Al ser interrogada sobre por qué, si Sandra Yanini Arroyave le había cedido los derechos sobre el inmueble, fue la señora Arroyave quien presentó la demanda y no ella, manifestó la demandante **que no sabía**.

Cuándo se le preguntó si ella residía en el inmueble objeto de litigio manifestó que no, que el inmueble era utilizado por un **arrendatario, cuyo nombre ella desconocía**. En ese momento expresó que fue su esposo el que realizó las negociaciones correspondientes con la hija del arrendatario.

La testigo **LUZ ELVIRA NÚÑEZ NUÑEZ** manifestó haber tenido contacto con el inmueble desde aproximadamente el 2007 o el 2008 en calidad de administradora del mismo. También afirmó que aproximadamente en el año 2018 o 2019, no recuerda bien, el señor **MARLON FREDY LÓPEZ fue quien le compró los derechos** a la señora Sandra Yanini Arroyave, pero que lo hizo a nombre de su esposa, la señora Elsy Estela Valera. Expresó que es la posición de Sandra Yanini Arroyave existió únicamente hasta la fecha en que se hizo la cesión de los derechos a nombre de la señora Elsy Estela Valera.

El testigo **JULIÁN ANDRÉS MURGUEITIO CASTRO**, manifestó que vive en el inmueble objeto de litigio desde hace un (01) año debido a que le prestó un dinero al dueño del inmueble, cuya identidad desconoce, esto porque el negocio lo hizo su hermana con el mencionado propietario. Expresó que no conoce a la señora Elsy Estela Valera y **que con ella no hizo ningún negocio**.

El testigo **MARLON FREDI LÓPEZ QUINTERO** manifestó ser el cónyuge de la demandante Elsy Estela Valera y que **fue él quien realizó el negocio** de compra de los derechos de posesión con la señora Sandra Arroyave hace aproximadamente hace tres (3) años, pagando la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000). De manera muy puntual indicó que en ese negocio todo fue con él y que su esposa solamente está en el papel porque su deseo fue que la escritura saliera a nombre de ella. De manera igualmente contundente **afirma que él es el verdadero poseedor del inmueble**.

La señora **SANDRA YANINI ARROYAVE GÓMEZ**, otrora demandante pero convocada oficiosamente por este Despacho como testigo, manifestó que ella ejerció posesión sobre inmueble aproximadamente a comienzos de 2012 hasta el 2019, más o menos en agosto o septiembre, fecha en la cual negoció los derechos sobre el bien con el señor MARLON FREDI LÓPEZ. Aclaró que no hizo ninguna negociación con la señora Elsy Estela Valera.

Vale la pena resaltar que en los hechos de la demanda, la señora SANDRA YANINI ARROYAVE manifiesta haber detentado la posesión del inmueble objeto del litigios desde el día 20 de octubre de 2011 hasta la fecha de presentación de la demanda, acaecida el 28 de octubre de 2020.

El testigo **ÁLVARO CALVACHE ROJAS** manifestó que la señora Sandra Yanini Arroyave realizó en el año 2019 un negocio de cesión de los

**Asunto:** VERBAL SUMARIO – DECLARACION DE PERTENENCIA

**Radicado:** 2020-00469-00

**Demandante:** ELSY ESTELA VALERA DE LOPEZ (cesionaria de SANDRA YANINI ARROYAVE)

**Demandado:** NIDYA GOMEZ LOAIZA

derechos sobre el inmueble con el señor Marlon Fredi López, quién actualmente es el poseedor de dicho bien.

A juicio de este Despacho, la valoración conjunta de los testimonios y el interrogatorio de parte practicados en este proceso permiten concluir que no existe ningún tipo de certeza y claridad sobre la posesión que afirma tener la señora ELSY ESTELA VALERA DE LOPEZ, no solo por la abierta contraposición que generan los testimonios de MARLON FREDI LÓPEZ QUINTERO (su cónyuge) y del abogado ÁLVARO CALVACHE ROJAS, quienes tajantemente afirman que después de que la señora SANDRA YANINI ARROYAVE GÓMEZ enajenó los derechos derivados de la posesión del inmueble, dicha posesión ha sido ejercida hasta la actualidad por el señor LOPEZ QUINTERO, sino también porque la demandante, ni siquiera supo dar razón de las causas que llevaron a que la demanda fuera presentada por la señora ARROYAVE GÓMEZ, y porque también desconocía por completo el nombre de JULIÁN ANDRÉS MURGUEITIO CASTRO, persona que desde hace un año hasta la actualidad reside en el inmueble objeto del litigio. Para expresarlo de una manera más simple, la conducta y las respuestas de la demandante son totalmente incongruentes con las de alguien que supuestamente lleva varios años ejercitando posesión sobre el inmueble pretendido.

Es más, consideramos que más asidero probatorio tiene la teoría de que la posesión sobre el inmueble ha sido ejercida desde hace varios años por el señor MARLON FREDI LÓPEZ QUINTERO, toda vez que las declaraciones rendidas por SANDRA YANINI ARROYAVE GÓMEZ, LUZ ELVIRA NÚÑEZ NÚÑEZ y JULIÁN ANDRÉS MURGUEITIO CASTRO permiten establecer con meridiana claridad que fue realmente el señor LOPEZ QUINTERO, y no la señora ELSY ESTELA VALERA DE LOPEZ, quien le compró a la señora ARROYAVE GÓMEZ los derechos derivados de la posesión.

Es menester también destacar que la escritura pública N° 2671 del 20 de octubre de 2011 de la Notaria Tercera de Popayán, el recibo del impuesto predial del inmueble identificado con el código 010101820008000, el certificado de tradición del inmueble matriculado bajo el número 120-59218 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, el certificado expedido por el DANE de que Popayán Cauca es una ciudad de 289.986 habitantes, el certificado especial de nomenclatura, extensión y avalúo del IGAC y los demás documentos allegados por la demandante como prueba, no brindan ningún elemento de convicción importante y trascendente que permitan establecer la existencia de una posesión, en cabeza de la señora ELSY ESTELA VALERA DE LOPEZ, que cumpla los requisitos señalados por la ley civil y la Corte Suprema de Justicia en la sentencia SC16250-2017 para que sea viable la configuración de la prescripción adquisitiva de dominio y la consecuente declaración de pertenencia.

Así las cosas, como consecuencia de la palmaria opacidad probatoria percibida en este plenario, deberá al despacho negar las pretensiones de la demanda y ordenar la terminación del presente proceso declarativo de pertenencia.

**Asunto:** VERBAL SUMARIO – DECLARACION DE PERTENENCIA  
**Radicado:** 2020-00469-00  
**Demandante:** ELSY ESTELA VALERA DE LOPEZ (cesionaria de SANDRA YANINI ARROYAVE)  
**Demandado:** NIDYA GOMEZ LOAIZA

## **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCA MÚLTIPLE DE POPAYÁN (Cauca), "Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley",

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones de la demanda

**SEGUNDO: ORDENAR** la terminación del presente proceso declarativo de pertenencia.

**TERCERO: ORDENAR** el levantamiento de la inscripción de la demanda.

**CUARTO: ABSTNERSE** de imponer condena en costas por no haber existido contradicción en el presente proceso.

## **NOTIFÍQUESE<sup>7</sup> Y CÚMPLASE**

---

<sup>7</sup> SE NOTIFICA POR ESTADO Nº 073 DEL 11 DE JULIO DE 2022



**Firmado Por:**

**Victor Fabio De La Torre Vargas  
Juez  
Juzgado Pequeñas Causas  
Juzgado 002 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples  
Popayan - 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: 5e89bfd0c21d6f91b28ef3679cb4b6b1e919c65789ba248003ab372a27e8cb98**

Documento generado en 08/07/2022 01:23:13 PM

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