

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



JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

SENTENCIA No. 56

Cali, veinticinco (25) de mayo de dos mil veintidós (2022).

PROCESO: PERTENENCIA
DEMANDANTE: JOSÉ EDUARDO ESPAÑA AGUIRRE.
DEMANDADO: BLANCA ELVIA OSPINA SÁNCHEZ, ANA SILVIA PRIETO DE GÓMEZ, TERESILA PRIETO DE SOLANILLA, HEREDEROS INDETERMINADOS DE LOS CAUSANTES GLADIS BERNARDI OSPINA, RICARDO LEÓN PRIETO DÍAZ, SIXTA TULIA VIUDA DE OLAYA, BEATRIZ PRIETO DE HURTADO, OSCAR MARINO TORRIJOS Y DE LAS PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS
RADICACION: 760013103006-2016-00061-00

I. PUNTO A TRATAR.

Corresponde decidir sobre el asunto **VERBAL DE PERTENENCIA CIVIL POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, formulado mediante apoderado judicial por el Señor JOSÉ EDUARDO ESPAÑA AGUIRRE.

II. ANTECEDENTES:

2.1. Como hechos relevantes se cuentan con los siguientes:

El Señor JOSÉ EDUARDO ESPAÑA AGUIRRE, actuando por conducto de apoderado judicial, adelantó proceso VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO sobre el inmueble ubicado en la Calle 9C #42-26 del barrio Los Cábmulos del Municipio de Santiago de Cali, inmueble identificado con la M.I. No. 370-5311125 y 370-56754 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Así, esta demanda se dirigió en contra del Señor OSCAR MARINO TORRIJOS y OTROS, para que se declare lo siguiente:

i)La propiedad sobre el inmueble ubicado en la Calle 9C No. 42-26 del barrio los Cábmulos, comprendido por dos predios que individualmente se distinguen; el primero con número de matrícula inmobiliaria 370-5311125 y Código Único Catastral No.G039900170000, con un área de 89 metros cuadrados, con linderos especiales NORTE: con predios de los señores DANIEL RUIZ BEDOYA Y

CAROLA SAAVEDRA RUIZ. SUROCCIDENTE: con predio de TERESILA PRIETO SOLANILLA y de DANIEL ESCROBAR ESPINOSA. ORIENTE: con la calle 9C. NOROCCIDENTE: con predios de DANIEL RUIZ BEDOYA Y CAROLA SAAVEDRA RUIZ; y el segundo con número de matrícula inmobiliaria 370-56754, Código Único Catastral No.G039900040000, con un área de 700 metros cuadrados, en la cual aduce ejerció la posesión sobre 301 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: NORTE: en 20.50 metros con el predio No. G039900040000, SUR en 32.50 metros con el predio No. G039900210000, OCCIDENTE: en 12.00 metros con predio No. G099000010000. ORIENTE: con calle 9C. Con la sumatoria de los dos bienes objeto de usucapión se tiene que es de 390 metros cuadrados de los cuales se encuentran construidos 349.28 metros cuadrados

ii) Como consecuencia de la anterior declaración, solicita se inscriba la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en la matrícula inmobiliaria No. 370-531125 y 370-56754, iii) se ordene expedir copia auténtica de la sentencia para el respectivo registro, conforme a las normas legales vigentes.

Las pretensiones anteriores tienen como sustento los hechos que a continuación se sintetizan:

i) La parte actora a través de su apoderada judicial, solicita la declaración judicial de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria sobre dos predios urbanos ubicados en la calle 9C No.42-26 del barrio los cámbulos, identificados por una parte con número de matrícula No. 370-531125, con un área de 89 metros cuadrados y por otra con número de matrícula inmobiliaria No. 370-56754, con un área de 301 metros cuadrados, terrenos sobre los cuales ha venido ejerciendo posesión desde el mes de octubre de 2002.

ii) Aduce que los dos bienes objeto de esta acción en la sumatoria de sus áreas constan de 390 metros cuadrados, inmuebles que el demandante ha ejercido posesión de manera pública, pacífica, tranquila, sin violencia ni clandestinidad por más de 10 años continuos e ininterrumpidos.

iii) El demandante JOSE EDUARDO ESPAÑA AGUIRRE, en el año 2004, con sus propias expensas inició la construcción de una bodega en el inmueble en mención con un área de 349.28 metros cuadrados, los cuales constan de: dos (2) mezzanines, dos (2) baños, cocina, un (1) lavadero, servicios de agua y energía, mejoras que tuvieron un valor estimado de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$250.000.000) M/cte.

iiii) La parte actora menciona que ha ejercido la posesión material y ha realizado explotación económica del inmueble ubicado en la Calle 9C No 42-26, en nombre propio, realizando actos de señor y dueño, sin reconocer derechos de propiedad a terceros, a tal punto de no solo construir sobre un lote en posesión una bodega a sus expensas, sino que ha venido pagando el valor del impuesto predial, valorización, mega obras del mismo.

III. CONTESTACIÓN DE LA PARTE DEMANDADA.

La demanda es admitida, ordenándose correr traslado de la demanda al extremo demandado, la inscripción de demanda sobre los folios correspondientes a las matrículas inmobiliarias No. 370-531125 y 370-56754, y el emplazamiento de las personas que se crean con derecho sobre los bienes inmuebles.

En virtud de lo ordenado en el auto admisorio, se fijó el edicto emplazatorio de la parte pasiva y de las PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS, sin que ninguna de ellas compareciera al proceso, en tal sentido se procedió a designar curador Ad-Litem de la lista de auxiliares de la justicia, con el fin de que represente los intereses de la parte demandada, quien una vez posesionado en el cargo y notificado, allego memorial de contestación de la demanda sin proponer medio exceptivo alguno.

Una vez cumplida la etapa procesal pertinente, mediante auto interlocutorio No.308 de fecha 26 de abril de 2022, el despacho dispuso convocar a las partes y sus apoderados judiciales y curador Ad-Litem a efectos de llevar a cabo la diligencia de inspección judicial de que trata el artículo 375 del Código General del Proceso, convocando también a las partes y sus apoderados para la audiencia de que refiere el artículo 372 y 373 *ibídem*.

Una vez evacuadas las pruebas decretadas y realizada la diligencia de inspección del inmueble al bien objeto de usucapión, se declaró vencido esta etapa procesal correspondiente, seguidamente es procedente emitir la decisión de fondo que en derecho corresponda, a lo que seguidamente se procede previas las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES

4.1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Es de señalar que se encuentran presentes los denominados presupuestos procesales indispensables para la constitución normal de un proceso y para que se pueda dar una solución de fondo a las divergencias surgidas entre los litigantes, como son: demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad procesal y competencia, y no advirtiéndose vicio de nulidad insaneable que afecte la validez del proceso, corresponde a este despacho dictar sentencia de mérito.

En el caso *sub-judice*, el demandante en calidad de poseedor, pretende adquirir por prescripción extraordinaria el inmueble distinguido los folios de matrícula N° 370-531125 y 370-56754, por haber ejercido posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida, por un lapso mayor a diez años, encontrándose por ello legitimado para demandar.

En relación con legitimación en la causa por pasiva, establece el numeral 5° del artículo 375 del C.G.P., que *"A la demanda deberá acompañarse un certificado del*

registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro (...). Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella”.

En este orden de ideas, en el expediente reposa Certificado de Tradición y Libertad de los inmuebles a usucapir en el que consta que éste fue adquirido por la parte pasiva, en virtud de ello, es dirigida la presente demanda en contra de quien figuran como titular del derecho real de dominio del bien, configurándose conforme a la norma citada, la legitimación por pasiva, por haberse demandado tanto a propietarios inscritos como a las personas indeterminadas.

4.2. LA ACCION EJERCITADA

Consagrada la prescripción como uno de los modos de adquirir el dominio, se tiene que sus requisitos se encuentran regulados en los artículos 676, 762, 2512 a 2534 del Código Civil, 407 del C. P. C., hoy en día art. 375 del C.G.P.

De las normas antes referidas se desprende que la prescripción contempla dos especies: la adquisitiva y la extintiva. La primera tiene su campo de acción en la adquisición de los derechos reales, y la segunda, tiene su órbita en la extinción de las obligaciones y acciones en general; a estas dos formas de prescripción hace alusión el artículo 2512 del C. C.

Cuando la prescripción asume la modalidad de adquisitiva, a su vez, puede ser ordinaria o extraordinaria, estando sujeta la prescripción extraordinaria para el buen suceso de la misma a la comprobación de los presupuestos que la estructuran, a saber:

- a) que la cosa sea susceptible de adquirirse por prescripción;
- b) que el bien haya sido poseído durante el término de ley;
- c) que la posesión se haya cumplido de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

En relación con el primer requisito enunciado en el acápite precedente, se tiene que la regla general es que se puede usucapir *“el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano”* (art. 2518 del C.C.).

El segundo y tercer elemento indicado, hacen alusión a la posesión ejercida por el demandante sobre el bien cuya declaratoria de prescripción se pretende, en forma pública y durante el lapso exigido por la ley.

En el caso bajo análisis, se pretende la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Debe recordarse en este punto, que de conformidad con la Ley 791 de 2001, para ganar el dominio de las cosas por medio de la prescripción

extraordinaria se requiere la posesión material ininterrumpida por espacio de 10 años, siempre y cuando principie dicho término a partir de la promulgación de la referida ley, caso contrario corresponderá verificar el término de 20 años.

Por posesión se entiende la ejecución de actos positivos que exterioricen el dominio sobre la cosa que detenta, de donde se colige que se halla integrada por dos elementos bien caracterizados a saber: el *corpus* y el *animus*, acreditándose el primero por la tenencia o detentación de la cosa, mientras el segundo se presume de los hechos que normalmente dicen son su reflejo, y que por aparecer externamente son apreciables por los sentidos, así el artículo 981 del Código Civil señala que la posesión debe probarse *“por hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cercamientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión”*.

4.3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO

Con base en lo anterior y observando que en el presente asunto se reclama el dominio por prescripción extraordinaria, se formula el siguiente problema jurídico ¿se cumple con los requisitos para la declaratoria de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria a favor de JOSE EDUARDO ESPAÑA AGUIRRE?, interrogante al que se contesta de manera positiva, en virtud del cumplimiento de los requisitos legales según la valoración de los medios practicados en el presente asunto, tales como inspección judicial, pruebas testimoniales de manera conjunta y documentales, los cuales serán tratados a continuación.

4.4. CASO EN ESTUDIO

De acuerdo con el problema jurídico planteado, se observa que la acción ejercitada deviene de la legislación civil como acción verbal de declaración de pertenencia, por haberse cumplido con los presupuestos para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, en el caso en concreto tratándose de dos inmuebles en conjunto.

Así mismo, de forma reiterada se ha sostenido por la jurisprudencia y la doctrina que para usucapir deben aparecer cabalmente estructurados los elementos configurativos de la posesión esto es, *el animus y el corpus*.

Significando aquel, elemento subjetivo, la convicción o el ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien, desconociendo dominio ajeno; y el segundo, material o externo, ocupando la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros de parecida significación tal, presupuestos que este juzgador logró evidenciar de acuerdo los medios probatorios practicados dentro del proceso.

En primera medida el día 5 de mayo del 2022, de conformidad con lo previsto en el numeral 9° del artículo 375 del CGP, se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial, este medio probatorio permitió concretar la ubicación, linderos específicos, mejoras en el inmueble levantadas, y la posesión que se mencionaron en la parte fáctica de la demanda.

Esta es por excelencia es la oportunidad probatoria indiscutible con la que cuenta el juez para establecer con certeza la existencia e identificación del bien inmueble objeto de la declaratoria de pertenencia, y demás aspectos relevantes para tomar una decisión certera, es así como se logró observar que se trata un inmueble donde actualmente funciona como bodega y planta de confección sociedad "KRIGUEZZ S.A.S", quienes son los actuales arrendatarios del inmueble, se logró dilucidar con la practica probatoria que estos reconocen como dueño y arrendador al señor JOSE EDUARDO ESPAÑA AGUIRRE.

De lo anterior también se logra avizorar que, conforme a lo plasmado en libelo de la demanda, el bien objeto de litigio consta de dos números de matrícula inmobiliaria, donde está construida una bodega, es así como en la diligencia de inspección judicial se observó que los linderos especiales están comprendidos por: NORTE, predio con dirección Calle 9C #42-16; ORIENTE, Con la Calle 9C; SUR, bodega con dirección Calle 9C #42-38, y OCCIDENTE, con predio No.G099000010000, compuesto de dos baños enchapados con sanitarios funcionales, un lavadero, pequeña oficina de recepción en la entrada, puerta metálica industrial de acceso, un mezanine que funciona como bodega, techo en estructura metálica con teja en aluminio y piso en cemento lustrado.

En segunda medida cabe señalar que el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 370-56754, está conformado por un lote de mayor extensión, en torno a ello se tiene que según las pruebas practicadas y aportadas, el demandante ha ejercido posesión únicamente sobre 301 metros cuadrados de la totalidad de este, cuya área total es de 700 metros cuadrados, tal y como consta en el certificado de libertad y tradición, sus linderos generales son NORTE: en 32.5 metros de lote No.42 de la urbanización militar, SUR: en 32.5 metros del lote No.61 de la urbanización militar, ORIENTE: en 21.80 metros con la calle 9C, OCCIDENTE: en 30 metros con el lote No. 118 y en 10.50 metros con lote No.8 de la misma urbanización, sin embargo se constató que el área sobre la cual se ejerció posesión cuenta con los siguiente linderos especiales: NORTE: en 20.50 metros con el predio No. G039900040000, SUR en 32.50 metros con el predio No. G039900210000, OCCIDENTE: en 12.00 metros con predio No. G099000010000. ORIENTE: con calle 9C.

Por lo anterior, corresponde realizar el desenglobe en tratándose del bien de mayor extensión solo poseído en una porción de este, ello con el fin de fraccionarlo acorde a la situación fáctica y jurídica que fue probada en el desarrollo del presente asunto, así se ordenará a la oficina de instrumentos públicos respectiva asigne un nuevo número de matrícula inmobiliaria al área de 301 metros cuadrados objeto de

usucapión, segregado del lote de mayor extensión según los linderos ya especificados.

Por otra parte, en el desarrollo de la audiencia que trata el artículo 372 y 373, se practicó el interrogatorio exhaustivo a la parte demandante, por este medio se ratificó lo manifestado por su apoderada judicial en la demanda, al respecto en se tiene lo siguiente:

1.- Se afirma que el señor JOSE EDUARDO ESPAÑA AGUIRRE, producto del prestado de dinero en el año 2000, por la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000) M/cte., al señor ANGEL MONTOYA. Este último, en el año 2002, entregó como dación en pago el inmueble ubicado en la Calle 9C con Carrera 42 del barrio Los Cábmulos, objeto de usucapión, y que en aquella época funcionaba un pequeño taller, lo anterior en virtud de la mora del pago del capital y los intereses causados.

4.- El bien objeto litigio fue adquirido en virtud según dación en pago en el año 2002, y sobre el cual, desde esa data JOSE EDUARDO ESPAÑA AGUIRRE ejerció posesión de manera pública, pacífica y tranquila.

5.- Ahora bien, en el año 2004 se expone que la parte demandante inició la construcción de una bodega en el inmueble, con un área de 349.28 metros cuadrados que constó de dos (2) mezzanines, dos (2) baños, cocina, un (1) lavadero, servicios de agua y energía.

6.- Señala la parte demandante que en el año 2011 una vez son terminadas las mejoras al inmueble, entrega este a título de arrendamiento a indistintas personas, realizando explotación económica del bien, realizo actos de señor y dueño, sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas.

Seguidamente se escucharon los testigos de la parte demandante. En primer lugar se presentó JORGE DILMER RODRIGUEZ BURBANO, quien manifiesta conocer a JOSE EDUARDO ESPAÑA AGUIRRE por tener cierto grado de parentesco, mencionando que trabaja en la empresa del Señor ESPAÑA AGUIRRE desde el año 2001, afirmó conocer la ubicación del inmueble objeto de demanda, indica que le consta los actos como señor y dueño ejercidos por la parte demandante, reconociéndolo como la persona que ha realizado las mejoras sobre el bien y ha venido ejerciendo posesión sobre este.

Así mismo, se recaudó el testimonio del señor CRISTIAN CAMILO ARIAS MARIN, manifestó conocer al señor JOSE EDUARDO ESPAÑA AGUIRRE, desde el año 2011 por haberle prestado el servicio de seguridad privada, quien le consta que para aquella época el señor ESPAÑA ejercía actos de señor y dueño sobre el bien en cuestión, alquilándolo como bodega y realizando una explotación económica del bien.

Escuchados los testimonios, estos son claros, naturales y coherentes según sus afirmaciones con lo expuesto en el escrito de demanda y aclaran cada uno de los puntos de los hechos por probar que se han propuesto en este proceso. Son coincidentes con lo afirmado también por la demandante en su interrogatorio, quien señala que se muestra como señor y dueño del bien a usucapir, por ser el poseedor actual sin que se le haya reclamado derecho alguno por parte de terceros, entonces, probado está en el proceso que nadie reclama mejor derecho que la usucapiente sobre el bien objeto de litis y durante el lapso de tiempo que determina la ley, principiando en el año 2002.

Finalmente, analizadas, valoradas y sopesadas en conjunto las pruebas documentales allegadas con la demanda, los testimonios, el interrogatorio de parte, las decretadas y practicadas, lo constatado en las diligencias realizadas, se advierte que el demandante ha completado un tiempo suficiente para ganar el dominio del predio pretendido por vía de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, en cuanto a la posesión que adquirió y detentó por el espacio de tiempo, ha cumplido con el supuesto de hechos que la ley demanda para el éxito de su petición, por lo que se estima la procedibilidad de las pretensiones de la parte demandante.

DECISIÓN:

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

RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR que pertenece a **JOSÉ DUARDO ESPAÑA AGUIRRE**, identificado con cédula de ciudadanía No. 18.143.852, expedida en Orito (Putumayo), la propiedad y posesión material del inmueble situado en la ciudad de Santiago de Cali, consistente en lote de 89 M2 e identificado con número de matrícula inmobiliaria 370-531125, según bodega en el construido, ubicado en la Calle 9C No. 42-26 del barrio Los Cámbulos de Cali. Alinderado de la siguiente manera: NORTE: con predios de los señores DANIEL RUIZ BEDOYA Y CAROLA SAAVEDRA RUIZ. SUROCCIDENTE: con predio de TERESILA PRIETO SOLANILLA y de DANIEL ESCROBAR ESPINOSA. ORIENTE: con la calle 9C. NOROCCIDENTE: con predios de DANIEL RUIZ BEDOYA Y CAROLA SAAVEDRA RUIZ.

SEGUNDO.- DECLARAR que pertenece al señor **JOSÉ DUARDO ESPAÑA AGUIRRE**, identificado con cédula de ciudadanía No. 18.143.852, expedida en Orito (Putumayo), la propiedad y posesión material del inmueble situado en la ciudad de Santiago de Cali, consistente en la segregación de 301 M2 sobre la cual ejerció posesión conforme a la parte considerativa de este proveído, al ser este inmueble parte de otro de mayor extensión que tiene matrícula inmobiliaria No. 370-56754 de la oficina de Instrumentos Públicos de Cali. Inmueble que cuenta con

los siguientes linderos especiales: NORTE: en 20.50 metros con el predio No. G039900040000, SUR en 32.50 metros con el predio No. G039900210000, OCCIDENTE: en 12.00 metros con predio No. G099000010000. ORIENTE: con calle 9C.

TERCERO.- ORDENAR el desenglobe del predio con matrícula inmobiliaria No. 370-56754 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en la Calle 9C No. 42-26, de cuyo terreno se desprende un lote de menor extensión, segregado por un área de 301 M2, que cuenta con los siguientes linderos especiales: NORTE: en 20.50 metros con el predio No. G039900040000, SUR en 32.50 metros con el predio No. G039900210000, OCCIDENTE: en 12.00 metros con predio No. G099000010000. ORIENTE: con calle 9C.

CUARTO: ORDENAR el registro de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-531125 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, así como la apertura de un nuevo folio para el inmueble segregado del lote de mayor extensión identificado con matrícula 370-56754 según lo previsto en los numerales segundo y tercero de esta decisión.

Por secretaría del Juzgado, expídanse las copias necesarias y oficios con destino a la oficina de Instrumentos Públicos de Cali

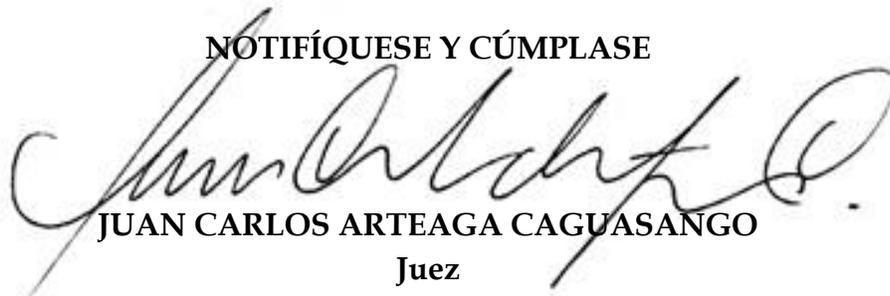
QUINTO. - SIN LUGAR a condena en costas por no causarse.

SEXTO.- ORDÉNESE la cancelación de la inscripción de la demanda. Ofíciense

SÉPTIMO. - ORDÉNESE el archivo del presente proceso.

fp

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JUAN CARLOS ARTEAGA CAGUASANGO
Juez