

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
Sentencia No. 155**

Santiago de Cali, 13 de diciembre de 2022

Proceso. Verbal Reivindicatorio de Dominio con proceso acumulado de Pertenencia
Radicados. 760013103007 2017 00182 00 - 760013103005 2017 00313 00
Demandantes. Pedro José Valdivieso Pérez (reivindicante) – Gustavo Alberto Chávez Aragón (prescribiente)
Demandados. Gustavo Alberto Chávez Aragón (reivindicado) – Pedro José Valdivieso Pérez (propietario) y personas indeterminadas.
Acreedor Hipotecario. Miguel Hernando Segovia Ruiz.

Objeto a decidir

Procede el Despacho a proferir sentencia escrita para dirimir los litigios en referencia, previa síntesis de las demandas y sus contestaciones en los términos del artículo 280 *ibidem*, como quiera que el sentido del fallo se anunció en audiencia acorde a las previsiones normativas previstas en el inciso 3º, numeral 5º, artículo 373 del Código General del Proceso.

1. Parte Descriptiva proceso reivindicatorio de dominio

1.2. Pretensiones

Pide el demandante PEDRO JOSÉ VALDIVIESO PÉREZ declarar que le pertenece el dominio pleno y absoluto del apartamento 201 del Edificio Piedrabuena, ubicado en la Calle 13 Oeste No. 2 – 34, distinguido con el folio inmobiliario No. 370 – 727523 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el cual se describe por sus linderos y características; condenar al demandado GUSTAVO ALBERTO CHÁVEZ ARAGÓN a restituir el bien a su favor, sin verse obligado a indemnizar al convocado las expensas necesarias de que trata el artículo 965 del CGP, por ser este un poseedor de mala fe.

1.2. Fundamento fáctico

En apoyo a esas súplicas relata, en síntesis, que adquirió el bien raíz mediante escritura pública de compraventa No. 612 de fecha 27 de febrero de 2017, otorgada en la Notaría 23 del Círculo de Cali de quien era su propietario, señor LUIS CARLOS HORMAZA AGUDELO, quien a su vez lo adquirió de la entidad EXPROCREDIT CORPORACIÓN; que inscribió el referido instrumento y está vigente, cancelando así los registros inscritos con anterioridad a 20 años, a voces de lo prescrito por el artículo 789 Código Civil; que el actual propietario no enajenó la heredad ni la prometió en venta, sin embargo, fue desprovisto de la posesión, pues actualmente la ostenta el convocado, aunque en forma violenta, por resistirse a su entrega voluntaria solicitada en fecha 27 de febrero de 2017, reputándose públicamente como su dueño, sin serlo, ni tener ningún título traslativo de dominio a su nombre, pues dice que este ingresó a ocuparlo en el mes de julio de 2008 por autorización de su amigo personal DIEGO CASTRO, quien tenía vínculo con el

inmueble como hijo de la señora BLANCA LILIA VARGAS DE CASTRO, quien había adquirido esta propiedad en el año 2004 por compra a sus hijos CARLOS ARTURO y DIEGO JAVIER CASTRO VARGAS.

2. Contestación de la demanda y excepciones de mérito.

2.1. Enterado de la demanda, GUSTAVO ALBERTO CHÁVEZ ARAGÓN a través de apoderado se pronuncia sobre los hechos y pretensiones, oponiéndose a las mismas y propone en su defensa las excepciones de mérito que denomina ***“inexiste el derecho a solicitar la reivindicación del inmueble por el demandante contra el demandado”, “excepción de declaración de poseedor del bien inmueble con el lleno de los requisitos del artículo 762 del Código Civil en favor del demandado”, “excepción de extinción del derecho a reivindicar por la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en favor de la parte demandada” y “excepción de reconocimiento de expensas y mejoras a favor del poseedor de buena fe”.***

Los fundamentos fácticos de estas excepciones se sintetizan en que, ninguna de las ventas que reflejan la tradición del inmueble en disputa a partir del 2008 transfirieron a los adquirentes la posesión, pues dice ostentar la posesión de este predio en forma pública, pacífica, de buena fe, de forma ininterrumpida con ánimo de señor y dueño y sin reconocer dominio ajeno desde el año 1998, época en que manifiesta recibió la propiedad en controversia del señor Diego Javier Castro Vargas por una promesa de compraventa que de forma verbal celebraron, por lo que aduce tener mejor derecho que el reivindicante por tener una posesión anterior al título que este exhibe de la escritura pública No. 612 de fecha 27 de febrero de 2017 otorgada en la Notaría Veintitrés del Círculo de Cali. Por consiguiente, pide ganar el derecho de propiedad por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, inferencia a la que llega el extremo pasivo luego de establecer referentes jurisprudenciales procedentes de la Corte Suprema de Justicia que en esta contestación cita y que son relativos al enfrentamiento del título de adquisición de dominio del reivindicante frente a la posesión iniciada anteriormente por el demandado, sumado a ciertos actos que relaciona como probados para acreditar el derecho alega y reclama de esta jurisdicción en proceso separado de pertenencia.

Las anteriores excepciones fueron descorridas por la contraparte solicitando se tengan por no probadas.

2.2. Al proceso se vinculó el acreedor hipotecario MIGUEL HERNANDO SEGOVIA RUIZ, y notificado de la demanda, contestó en nombre propio.

3. La demandada de pertenencia

3.1. Pretensiones.

En proceso acumulado, el señor ROBERTO CABEZAS MUÑOZ solicita declarar que adquirió el dominio del inmueble - descrito en la acción reivindicatoria de dominio - por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio al ostentar una posesión por más de 19 años; ordenar la inscripción de la sentencia en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria; cancelar el gravamen hipotecario que se registra a favor del señor MIGUEL HERNANDO SEGOVIA RUIZ, y condenar en costas a la parte demandada.

3.2. Fundamento fáctico.

Los hechos que sirven de apoyo a la acción de pertenencia son en su mayoría reiterativos a los esgrimidos en el sustento de las excepciones planteadas contra la demanda reivindicatoria de dominio. Se complementa que el actor menciona compartir la propiedad con su esposa YULI CORDOBA QUINTERO y el hijo en común

NICIAS CHAVEZ CARDONA; que los actos que distinguen su señorío son el pago de los servicios públicos domiciliarios desde que ingresó al predio hasta la fecha, el pago del impuesto predial hasta el año 2008, el pago de la administración del edificio Piedrabuena y las mejoras realizadas para su conservación.

4. Contestación de la demanda y excepciones de mérito.

4.1. El demandado, PEDRO JOSÉ VALDIVIESO PÉREZ contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones en ella contenidas, y propuso las excepciones de mérito denominadas: **“inexistencia de requisitos de la prescripción extraordinaria”, “actos no constitutivos de posesión del demandante y/o posesión irregular”, “interrupción del término de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio”, “posesión irregular”, “inexistencia de mejoras”, “temeridad y mala fe” y “excepción genérica o innominada”,** las cuales sustenta en que el prescribiente no logra probar con los distintos documentos adosados al plenario el inicio del término de la posesión que alega a los hechos segundo y tercero del libelo introductorio; que por el contrario, se constata con inferencia en el artículo 2520¹ del Código Civil, que las pruebas de la demanda dan lugar a soportar actos que no confieren posesión ni fundamento a prescripción alguna. Seguidamente, expone que tampoco está dada la continuidad de la posesión en cabeza del actor por causa de la interrupción natural de que trata el artículo 2523 *ibidem*. No obstante, fija la posesión del demandante como irregular (art. 764 *ib.*) y alega que las mejoras que alude el pretensor son inexistentes por no ser de aquellas que el legislador reconoce como necesarias o útiles, bien sea para la conservación de la cosa o aumentar su valor económico. Correlativamente esboza que sí se encuentra probado de la escritura pública de compraventa No. 3873 de fecha 28 de septiembre de 2004, otorgada en la Notaría Novena del Círculo de Cali, que aporta con esta contestación, que lo adquirido por la propietaria inicial, señora BLANCA LILIA VARGAS DE CASTRO, fueron los derechos de dominio pleno y la posesión de *UNA CASA DE HABITACIÓN DE 2 PISOS, junto con el LOTE DE TERRENO sobre el cual se encuentra construida, ubicada en la CALLE 13 OESTE No. 2-34/36 de la Urbanización SANTA TERESITA*, lo que a su sentir prueba que para el año 2004, *“aún no existía ni física ni jurídicamente el Edificio Piedrabuena”*, por lo que tampoco existía el apartamento 201 pretendido por el demandante; que esta copropiedad se creó con la construcción de la propiedad horizontal Edificio Piedrabuena. De ahí, que la propietaria de la época, BLANCA LILIA VARGAS, constituyera por escritura pública No. 0388 de fecha 8 de febrero de 2008, hipoteca a favor de la sociedad EXPROCREDIT COLOMBIA S.A., quien por dación en pago adquirió la cosa hipotecada conforme consta de la escritura pública No. 0829 de fecha 22 de abril de 2008.

4.2. El acreedor hipotecario, MIGUEL HERNANDO SEGOVIA RUIZ, vinculado a esta contienda litigiosa, se ratifica en lo contestado por el demandado PEDRO JOSÉ VALDIVIESO PEREZ, adhiriéndose y coadyuvando las excepciones que este extremo pasivo propuso, agregando como un hecho especial de su contestación que cursa proceso ejecutivo contra el señor GUSTAVO ALBERTO CHÁVEZ ARAGÓN bajo el radicado No. 760014003002 2021 00037 del Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali, por concepto de cuotas de administración que le adeuda a la propiedad horizontal Edificio Piedrabuena por la unidad privada apartamento 201 objeto de este litigio, lo que a su sentir, es inferencia de que la posesión alegada por el usucapiente es interrumpida, al faltar a esta obligación administrativa.

4.3. Las PERSONAS INDETERMINADAS estuvieron representadas por curaduría, profesional del derecho que se pronuncia sobre los hechos y pretensiones, sin presentar oposición a las mismas, pues se atiene a lo que resulte probado en la litis.

¹. ARTICULO 2520. <ACTOS DE MERA FACULTAD O TOLERANCIA>. La omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna.

5. Alegatos de las partes.

5.1. El reivindicante y demandado en pertenencia, **Pedro José Valdivieso Perez**, se ratifica en los fundamentos fácticos expuestos en la interposición de la acción de dominio y que sostuvo con la contestación de la demanda de pertenencia, destacando en sus alegatos que la presunción de dueño que ampara al poseedor (art. 762 C. Civil) desaparece con la tradición de la cosa a reivindicar que claramente describe las titulaciones anteriores, demostrativas de que el propietario inscrito adquirió la propiedad de su tradente a través de un título registrado; que el reivindicado no determinó en su demanda de pertenencia fecha exacta en que inició los actos posesorios sobre el inmueble en litigio ni como obtuvo este ingreso; que si bien se conoció de la declaración del testigo Diego Alberto Castro Vargas como del interrogatorio de parte que este rindió en la audiencia inicial de que celebraron una promesa verbal de compraventa por la que obtuvo el poseedor la entrega de la cosa, no fue probada la fecha exacta en que iniciaron esos los actos posesorios interrumpidos por el mismo usucapiente porque no pagó la totalidad del valor acordado, si en gracia de discusión, se aceptara que compró el inmueble al testigo, quien además no pudo transferir sino su cuota parte de un 50% . Suma a lo dicho que otras interrupciones a la posesión fueron derivadas del incumpliendo de obligaciones propias de un propietario como el pago del impuesto predial que este confesó no efectúa desde al año 2008, además de una clara muestra del proceso ejecutivo que la copropiedad le inició por el no pago de las cuotas de administración. Con esas resumidas aseveraciones, ruega el reivindicante se nieguen las pretensiones de la demanda de pertenencia y se acceda a las pretensiones de la acción de dominio.

5.2 El demandante en pertenencia y reconvenido, **Gustavo Alberto Chávez Aragón**, se mantuvo en lo argumentado con la demanda de pertenencia, la contestación de la demanda reivindicatoria de dominio y lo confesado con su interrogatorio de parte, destacando su abogado que el ingreso de su representado al inmueble objeto de controversia fue con ocasión a la promesa de compraventa que celebró con el señor Diego Alberto Castro Vargas, testigo que fue claro en indicar en que momento entró el asociado y en qué calidad a ocupar el bien inmueble; que conforme las pruebas recaudadas en este proceso, se logra probar que: (i) el apartamento fue construido antes del año 1998 en que fue vendido por el señor Diego Castro y entregado al usucapiente; (ii) que el inmueble siempre ha sido habitado por el señor Gustavo Chávez y nunca ha tenido otro habitante, conforme lo corroboran los testimonios rendidos en este proceso; (iii) que la posesión no estuvo interrumpida en el lapso que el señor Gustavo Chávez estuvo por fuera del país; (iv) que el reivindicante ni los tradentes que le anteceden a este título tuvieron la posesión del predio y, (v) que el señor Gustavo Chávez, si pago impuesto, cuotas de administración y servicios públicos, lo único que se manifestó en el presente proceso es que él tuvo una dificultad económica que propició cesar algunos pagos.

5.3. El acreedor hipotecario **Miguel Hernando Segovia Ruiz**, no presentó alegatos de conclusión.

5.4 Las **Personas Indeterminadas**, representadas por la curadora ad-litem, Cielo Manrique Estrada, pide en valoración de la prueba recaudada en el litio que se declare que pertenece al dominio pleno y absoluto al señor Gustavo Alberto Chávez el inmueble controvertido, por haberlo adquirido por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

6. Presupuestos procesales y legitimación en la causa

Concurren en el presente asunto los presupuestos procesales que permiten decidir el fondo de la controversia, esto es los requisitos necesarios que regulan la

constitución y desarrollo formal y válido de la relación jurídico-procesal y no se avizora causal de nulidad que invalide lo actuado. Tampoco hay reproche a la legitimación en la causa de las partes, pues concurren a las contiendas litigiosas el propietario inscrito de inmueble materia de la litis, su pretenso poseedor, el acreedor hipotecario que grava el inmueble y las personas indeterminadas.

7. Problema jurídico

Determinar en relación con las pretensiones reivindicatoria o las pretensiones de la usucapión o prescripción adquisitiva, cuál de las partes intervinientes en la pendencia, demuestra tener mejor derecho para poseer el apartamento 201 del Edificio Piedrabuena, ubicado en la Calle 13 Oeste No. 2 – 34, distinguido con el folio inmobiliario No. 370 – 727523 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

8. Tesis del Despacho.

La tesis que sostendrá el despacho consiste en declarar que el señor GUSTAVO ALBERTO CHÁVEZ ARAGÓN adquirió por prescripción extraordinaria el dominio pleno y absoluto sobre el bien inmueble descrito en el problema jurídico formulado, por encontrarse demostrados los elementos axiológicos de la usucapión, lo que apareja, como sucedáneo, el rechazo de la pretensión reivindicatoria, con sustento en las siguientes premisas fácticas y jurídicas:

8.1 Premisa Fáctica.

Hechos relevantes probados y no probados.

Primero. Está demostrada la identidad existente entre el inmueble descrito en el libelo de la demanda reivindicatoria de dominio con el predio inspeccionado por este juzgado en diligencia de fecha 13 de octubre de 2021, el cual corresponde al apartamento 201 del Edificio Piedrabuena, ubicado en la Calle 13 Oeste No. 2 – 34 de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria 370-727523 de la ORIP de Cali, mismo sobre el cual se reclama la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio por el señor GUSTAVO CHÁVEZ ARAGÓN.

Segundo. Está probado que la propiedad del referido inmueble la ostenta el señor PEDRO JOSÉ VALDIVIESO PÉREZ, por haberlo adquirido por compra hecha al señor LUIS CARLOS HORMAZA AGUDELO, mediante escritura pública No. 612 del 27 de febrero de 2017, de la Notaría Veintitrés del Círculo de Cali y registrada el 6 de marzo de 2017 en el respectivo folio inmobiliario, pues así lo registra el certificado especial aportado con la demanda de pertenencia, el cual exhibe la situación jurídica del predio en él inscrito, y lo acredita ampliamente este propietario con la conducente prueba documental que aporta con el libelo introductorio de la reivindicación.

Tercero. Está probado con el presupuesto de la demanda reivindicatoria el reconocimiento de la posesión ejercida por el señor GUSTAVO ALBERTO CHÁVEZ ARAGÓN, quien así lo aceptó al contestar la demanda principal y lo reiteró en la demanda de declaración pertenencia, además de ser la persona que atendió la diligencia de inspección judicial que realizó el juzgado al descrito predio.

Cuarto. Está demostrada con la naturaleza privada del predio, de conformidad con la información que aparece inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-25733 y la escritura pública de protocolización del reglamento de propiedad horizontal No. 469 del 25 de febrero de 2005 de la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, en la cual figura el apartamento 201 de la referida copropiedad, fecha desde la cual se dio apertura a ese folio de matrícula inmobiliaria.

Quinto. Mediante la escritura pública de constitución de la Copropiedad Edificio Piedrabuena, ubicado en la calle 13 oeste No. 2 – 34, barrio Santa Teresita de Cali, se demuestra que está conformado por 8 pisos, con una antigüedad aproximada de 25 años, autorizada su construcción mediante licencia de construcción No. 36439 expedida el 8 de septiembre de 1994 por el Departamento Administrativo de Control Físico de Santiago de Cali a favor del señor Diego Javier Castro Vargas como propietario y allegada al plenario por el usucapiente, así como lo corroboran las Resoluciones números CU2-PH-1536 y CU2-3629, ambas expedidas por la Curaduría Urbana 2 de Cali en fechas 11 de febrero de 2005, en las que respectivamente se obtuvo la declaración municipal para propiedad horizontal del mencionado edificio y licencia de construcción para desarrollar un proyecto de “ADECUACIÓN” en pisos 7 y 8 de esa copropiedad.

Sexto. Que la antigüedad de esta construcción también fue corroborada por el testigo de cargo presentado por ambas partes en litigio señor, DIEGO JAVIER VARGAS CASTRO, quien fue suficientemente claro en su exposición, e hizo sus manifestaciones con pleno conocimiento de causa sobre el principio y fin de la construcción del Edificio Piedrabuena terminado en el año 1997, pues fue la persona encargada de tramitar la licencia para construirlo como propietario proindiviso del lote sobre el cual se levantó, testimonio que siendo tachado de sospechoso por el demandante reivindicante, el juez le confiere valor probatorio por el grado de conocimiento y claridad sobre los hechos de ambas demandas que posee, por la percepción directa que tuvo sobre los hechos históricos que constituyen el acervo fáctico de ambos procesos, demostrando coherencia y exhaustividad en cada una de sus respuestas.

Séptimo. Aparte de la anterior declaración, el testigo DIEGO JAVIER VARGAS CASTRO, respaldó la versión del señor CHÁVEZ ARAGÓN, de quien manifestó haberlo conocido desde finales de los años ochenta y haber tenido una gran amistad, razón por la cual acordó verbalmente con aquel la compraventa del apartamento 201 del Edificio Piedrabuena, al que ingresó el señor CHÁVEZ ARAGÓN con el pleno consentimiento del testigo DIEGO JAVIER VARGAS CASTRO, a finales del año 1998, considerándolo a partir de esa fecha como su único dueño, lo cual puso en conocimiento de su familia, manifestaciones hechas con absoluta espontaneidad, además de memorar los impases que coartaron su voluntad de suscribir la escritura de compraventa a favor de aquel.

Octavo. Se suma a la anterior declaración la de los testigos también comunes, señores, PEDRO ACEVEDO TAPIAS y JAIRO MATEUS TOBÓN, quienes laboraron de porteros para la copropiedad Edificio Piedrabuena, con indicación del primero de los citados que lo fue desde el año 2005. En cuanto al segundo, dijo laboró durante los años 2011 a 2015, siendo coincidentes en afirmar que en ejercicio de sus responsabilidades laborales conocieron en sus labores a los señores GUSTAVO ALBERTO CHAVEZ ARAGÓN y PEDRO JOSÉ VALDIVIESO PÉREZ, identificando al primero como propietario del apartamento 201 por asistir a las reuniones de las asambleas de copropietarios, por el pago de las cuotas de administración y de servicios públicos domiciliarios y por ser reconocido en tal calidad por la comunidad de la copropiedad. Respecto al señor VALDIVIESO, ambos testigos lo reconocieron como habitante del pent-house situado en el séptimo piso e hijo del señor RENÉ VALDIVIESO.

Noveno. Además de ello, los testigos PEDRO ACEVEDO TAPIAS y JAIRO MATEUS TOBÓN indicaron que las declaraciones vertidas en las declaraciones extra juicio traídas al proceso por el reivindicante, lo hicieron como un favor pedido directamente por los señores PEDRO JOSÉ VALDIVIESO PÉREZ y RENÉ VALDIVIESO, siendo claros en decir que estas declaraciones fueron sugeridas por ellos, en tanto desconocían por completo que el señor PEDRO JOSÉ VALDIVIESO hubiera adquirido el apartamento 201, pues siguió en poder GUSTAVO ALBERTO CHAVEZ ARAGÓN, llegando incluso a declarar el testigo JAIRO MATEUS bajo la gravedad

del juramento, que dio esa declaración a cambio de una suma de \$250.000 pagada por el señor RENÉ PÉREZ.

Décimo. Se encuentra probado del expediente ejecutivo de radicado 7600140030022 2021 00037 00, adelantada ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali, arrimado como prueba trasladada pedida por el promotor de la reivindicación, que la propiedad horizontal Edificio Piedrabuena reconoce al señor GUSTAVO ALBERTO CHAVEZ ARANGON la calidad de poseedor del predio, pues de no ser así, no lo hubiera ejecutado por el no pago de las cuotas de ordinarias y extraordinarias de administración causadas durante el periodo comprendido entre el 1 de marzo de 2017 a 30 de noviembre de 2020.

Decimoprimer. Por último, no logró probar el reivindicante que se hubiera interrumpido la posesión ejercida por el señor GUSTAVO CHÁVEZ.

8.2. Premisa Normativa.

Sustento normativo, jurisprudencial y doctrinario aplicable al caso

❖ De la Reivindicación.

El artículo 946 del Código Civil define la acción de dominio o reivindicación como la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla; a su vez, el mandato 950 de la misma codificación dispone que **«La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa»**. Así como el artículo 952 *ibídem*, dispone que **«la acción de dominio se dirige contra el actual poseedor»**.

Trasluce entonces que la reivindicación está estructurada para tutelar la propiedad e impedir que, por fuerza de la usucapión, se pierda en beneficio de quienes ejercen actos de señorío. De allí que la codificación civil se refiera al dominio como sustrato de la vindicación, sin más consideraciones, a condición de que se dirija contra el poseedor y recaiga sobre bienes individualizados.

Al respecto, la jurisprudencia tiene dicho: *«(...) vale recordar, como se hizo en CSJ SC 7 oct. 1997, rad. 4944, que '(...) uno de los atributos del derecho de dominio es el de persecución, en virtud del cual el propietario puede ejercer la acción reivindicatoria a fin de obtener la restitución del bien que no se encuentra en su poder, demandando para el efecto a quien lo tenga en posesión. Ello supone, como en forma reiterada ha sido señalado por la Corte, que, de un lado, se demuestre el derecho de dominio sobre la cosa que el actor pretende reivindicar y, por otra parte, que este derecho haya sido "atacado en una forma única: poseyendo la cosa, y así es indispensable que, teniendo el actor el derecho, el demandado tenga la posesión de la cosa en que radica el derecho. Son dos situaciones opuestas e inconciliables, de las cuales una ha de triunfar en el juicio de fondo' (Sentencia, Cas. Civil 27 de abril de 1955, G.J. t. LXXX, Pág. 85). De tales requisitos, sin dificultad se infieren otros dos: la singularidad del bien objeto de la pretensión reivindicatoria o de una cuota indivisa sobre el mismo, y la identidad entre el bien respecto del cual el actor es titular del derecho de dominio y el poseído por el demandado (SC433, 19 feb. 2020, rad. n.º 2008-00266-02, citada en la sentencia SC3540 -2021, entre otros pronunciamientos sobre esta tesis que constituye doctrina probable de la Corte Suprema de Justicia).*

En cuanto a los presupuestos materiales de la acción reivindicatoria, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia² tiene decantado que para el éxito tradicionalmente denominados como axiológicos: **a)**

1. Acorde con la sentencia del 20 de enero de 2017. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona. Radicación n° 76001-31-03-005-2005-00124-01, entre otras sentencias sobre el tema.

derecho de dominio en cabeza del actor, **b)** que el demandado tenga la posesión del bien objeto de la reivindicación, **c)** que haya identidad entre el bien poseído por el demandado y aquél del cual es propietario el demandante; y **d)** que se trate de cosa singular o cuota proindiviso en cosa singular, con fundamento en los artículos 946, 947, 950 y 952 del Estatuto Civil.

Siendo una acción real y en consecuencia el medio más eficaz para la defensa del dominio, se encuentra a cargo de la parte demandante probar los anteriores elementos axiológicos que integran la acción reivindicatoria, y ante la carencia de cualquiera de ellos, se trunca el propósito de la misma, limitando el escenario y alcance de la acción al no demostrarse uno solo de esos elementos así concurren los demás.

Así pues, la prosperidad de la acción reivindicatoria supone en el demandante la calidad jurídica de propietario, presupuesto este que debe demostrar el actor frente al demandado poseedor; cuya razón de ser de tal carga probatoria estriba en que debe aniquilar o destruir la presunción legal que protege al poseedor de la cosa, pues siendo la posesión la más vigorosa y ostensible manifestación del dominio, la ley predica que a quien se encuentre en esa particular situación se le considera dueño mientras otro no justifique serlo (Artículo 762 C. Civil).

❖ De la posesión y la prescripción extraordinaria de dominio

El art. 762 del citado estatuto, define la posesión como aquella tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él, siendo entonces exigible que la persona demuestre la ejecución de actos de dueño sobre la cosa, dígame, una voluntad de señorío sobre el bien, desconociendo dominio ajeno, de allí que la Corte Suprema de Justicia³ haya indicado sobre la posesión que: *“debe ser reflejo inequívoco de un poder efectivo sobre una cosa determinada que por imperativo legal – CC 762 – tiene que ponerse de manifiesto en la una actividad asidua, autónoma, prolongada que corresponda al ejercicio del derecho de propiedad (...) En el anterior orden de ideas, los medios probatorios aducidos en proceso para demostrar la posesión, deben venir dentro de las circunstancias particulares de cada caso, revestidos de todo el vigor persuasivo, no propiamente en el sentido de conceptuar que alguien es poseedor de un bien determinado, (...) Sino en el de llevarle a éste (el juez) el convencimiento de que esa persona, en realidad, ha ejecutado hechos que, conforme a la ley, son expresivos de la posesión, (...)”*.

Sobre este punto, cabe precisar que el ordenamiento jurídico otorga una protección especial al poseedor presumiéndolo dueño, esta garantía puede ser doblegada cuando el propietario demuestra que su derecho está apoyado en una cadena ininterrumpida de títulos, cuyas raíces son anteriores a la data inicial en que arrancó la detentación, razonamiento soportado en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, entre otras, la sentencia SC3540 -2021, que replica la postura de vieja data expuesta por la Corporación en otras sentencias, construyendo doctrina jurisprudencial sobre este tema.

Y es que la Corte, con el objeto de compatibilizar la vindicación con el inciso segundo del artículo 762 en acotación, en que *«el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo»*, impuso una exigencia adicional a la mera demostración de la titularidad del demandante, consistente en que el dominio emane de una cadena de tradiciones con antigüedad superior al arranque de la posesión.

³. Cas Civ. Sentencia de enero 23 de 1993 citada en sentencia de septiembre 7 de 2006, exp. 1999-12663-01. MP. Dr. Edgardo Villamil P.

En ese contexto, le corresponde al reivindicador desvirtuar la presunción anotada, acreditando que es el dueño de la cosa objeto de litis y que tiene un mejor derecho frente al demandado poseedor. Por supuesto, éste a su vez, en ejercicio de su derecho constitucional de defensa, puede, entre otras posturas, debilitar o frenar la pretensión bien con la formulación de excepciones de mérito que enerven el derecho o ya controvirtiendo la existencia de cualquiera de esos elementos esenciales.

Lo anterior, por ser sabido que entre los modos de adquirir el dominio, el artículo 673 del Código Civil contempla la prescripción, al cual se refiere el artículo 2512 del citado código para decir que: *“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, concurriendo los demás requisitos legales (...)”*, de lo que se infiere que existen dos tipos de prescripción, una adquisitiva y una extintiva.

De la propia índole de la prescripción se desprende que, al paso que opera la adquisitiva para quien posee el bien por el tiempo y con los demás requisitos exigidos por el derecho positivo, se va produciendo, en forma simultánea la prescripción extintiva para quien hasta ahora es el propietario del bien. Es decir, que mientras el uno avanza en pos del derecho de dominio como usucapiente, para el otro se va extinguiendo, al punto que así lo ha consagrado el legislador cuando en el artículo 2512 del Código Civil así lo preceptúa, norma esta que guarda estricta armonía con lo dispuesto por el artículo 2538 del mismo Código, en cuanto en él se dispone que, operada la prescripción adquisitiva de un derecho, se extingue igualmente la acción para reclamarlo.

Ha sostenido de manera pacífica la doctrina como la jurisprudencia, que una declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio exige la comprobación concurrente de los siguientes presupuestos axiológicos: **(a)** posesión material actual es el prescribiente⁴; **(b)** que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, ya sea 20 años de conformidad con el artículo 1º de la ley 50 de 1936 o el de 10 años de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la ley 791 de 2002; **(c)** posesión ejercida de buena fe (768 C.C.), en forma pública y pacífica (771 C.C.) e ininterrumpida (2522 C.C.)⁵; **(d)** identidad de la cosa a usucapir⁶; **(f)** y que esta sea susceptible de adquirirse por prescripción⁷; esto es, que no sea de los que la ley prohíbe adquirir mediante este modo.

En razón de lo expuesto, siendo la posesión el pilar fundamental de toda usucapión, debe ejercerse en los términos de ley, de ahí que quien alegue prescripción no

⁴. 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.

⁵. 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.

⁶. El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 83 y 375, núm. 5, del Código General del Proceso. 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.

⁷. 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 (núm. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

debe reconocer a otra persona como propietaria del bien, sino que por el contrario debe tener la certeza de que se está en tenencia material de lo propio, de que no se está detentando a nombre de otro y que no existe alguien más que tenga derecho sobre la cosa, además, ese comportamiento debe exteriorizarse con actos materiales, tales como construir, arrendar, pagar impuestos, explotarlo económicamente y otros de igual o parecida significación, como el uso.

❖ De la Interrupción de la Posesión.

Como se ha mencionado, la prescripción es un modo de **adquirir las cosas ajenas**, o de **extinguir las acciones o derechos de los demás**, por el transcurso del tiempo (art. 2512 C.C.), fenómeno que puede verse suspendido, interrumpido -de forma civil o natural.

En tratándose de la prescripción adquisitiva de dominio, la interrupción civil ocurre, al tenor del inciso final del artículo 2539 de la misma obra, en razón a la persecución judicial, aunada al cumplimiento de los requisitos consagrados en el artículo 94 del Código General del Proceso, mientras la natural está expresamente definida por el artículo 2523 *eiusdem*, y se interrumpe cuando el objeto que se va a usucapir se pierde o se hace imposible su explotación.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia sostuvo: *«Recuérdese al respecto, simplemente, que la posesión apta para prescribir es aquella que no ha sido interrumpida natural o civilmente (art. 2522 del Código Civil), requisito éste que se ha conocido doctrinalmente como el de la no interrupción o de la continuidad de la posesión, el que se explica señalando que la subordinación de hecho de la cosa al sujeto debe darse en forma permanente o prolongada durante el periodo de tiempo establecido en la ley para ganarla por prescripción, además de lo cual el titular del derecho real debe permanecer inactivo en ese mismo lapso. Examinado el asunto desde otra óptica, puede señalarse que la posesión no es idónea para la adquisición del derecho real por el transcurso del tiempo, si alguna circunstancia impide al poseedor ejercer los actos de señor o dueño, porque existe una imposibilidad de hecho para que se materialice el señorío, o la cosa se pierde y empieza a poseerla un tercero, o porque el titular del derecho real la reclama judicialmente. [...]»*. (Se resalta).

Acotado lo anterior, se pasa al análisis,

8.3. Análisis del Caso Concreto.

Conforme las consideraciones precedentes, en principio se dirá que se encuentran fundadas de antemano – acápite especial de hechos probados y no probados en este proceso - las razones por las cuales este operador judicial no acoge la tacha presentada por el reivindicante contra los testimonios que en su orden rindieron los señores, Pedro Acevedo Tapias, Diego Javier Castro Vargas y Jairo Mateus Tobón, citados por ambas partes en litigio para probar los hechos descritos en sus libelos introductorios así como de sus contestaciones, de manera que, se apreciaran en conjunto con los demás medios suarios de que se encuentra nutrido el acervo probatorio de la acción de dominio como la acción de pertenencia, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, bajo una expresión razonada que den solución al problema jurídico que aquí se plantea como de la tesis que sostiene este juzgado de declarar probada la acción pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio y denegar la acción de dominio.

En efecto, ninguna discusión se presenta respecto a: (i) la singularidad del bien objeto de la pretensión reivindicatoria como de pertenencia disputado, (ii) la titularidad del derecho de dominio en cabeza del reivindicante y, (iii) la posesión ejercida por reivindicado Gustavo Alberto Chávez Aragón. Singularidad como posesión que además fueron constadas personalmente por este fallador al

practicar la diligencia de inspección judicial del predio en fecha 13 de octubre de 2021, bajo el deber de verificar los hechos relacionados en la demanda de pertenencia y constitutivos de la posesión que actualmente ejerce el señor Gustavo Alberto Chávez Aragón, quien atendió esta diligencia.

Por consiguiente, al encontrarse plenamente demostrados los señalados elementos axiológicos de las pretensiones encausadas en los distintos procesos, amén de comprobarse que se trata de un bien de carácter privado, susceptible de adquirirse por prescripción, el análisis gira en torno a desentrañar el hito inicial de la posesión, las circunstancias por las que el poseedor asumió como propio el inmueble, el término que lleva en este ejercicio y si el mismo se ha visto interrumpido por una causa civil o natural. Veamos:

Procesalmente quedaron comprobados como hechos ciertos, la calidad de propietario inscrito del señor Pedro José Valdivieso Pérez del apartamento 201 del Edificio Piedrabuena, ubicado en la Calle 13 Oeste No. 2 – 34 de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria 370-727523 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, adquirida con la escritura pública No. 612 de 27 de febrero de 2017, inscrita el 6 de marzo de ese mismo año, así como la posesión que detenta sobre el inmueble Gustavo Alberto Chávez Aragón desde 1998, tal como lo admite expresamente al oponerse a las pretensiones de la demanda reivindicatoria de dominio presentada el 10 de julio de 2017, circunstancia que infiere *ab initio* actos de señorío anterior a la predominancia del título inscrito que exhibe el titular del derecho de dominio.

Si bien el demandante en reivindicación al descorrer las excepciones propuestas por el demandado en el proceso reivindicatorio y contestar la demanda de pertenencia, se acoge a la tradición del inmueble para demostrar que su propiedad se originó de una cadena de enajenaciones inscritas, infiriendo de la escritura de compraventa No. 3873 de fecha 28 de septiembre de 2004 por la cual los señores Carlos Arturo y Diego Javier Castro Vargas vende a su progenitora Blanca Lilia Vargas de Castro el inmueble sobre el cual fue construido el Edificio Piedrabuena con matrícula inmobiliaria No. 370-25733, que lo adquirido fue una casa de habitación de 2 pisos y su lote de terreno, deduce de este instrumento que para ese año 2004 no existía física ni jurídicamente este edificio, por ende, tampoco el apartamento 201, no es aquello prueba suficiente para desvirtuar el serio indicio de que el señor Gustavo Alberto Chávez Aragón entró en posesión del predio en disputa para el año 1998, producto de una promesa verbal de compraventa, como así lo dio a conocer en sus escritos y lo reiteró al rendir su interrogatorio de parte.

Se llega al anterior convencimiento con el testimonio que rinde el señor Diego Javier Castro Vargas, como tercero citado por las partes en conflicto por tener un conocimiento directo de los hechos materia de debate, pues es a quien el demandante en reivindicación señala de entregar el predio al actual poseedor por estar de por medio una amistad, el reivindicado y demandante en pertenencia dice ser cierto que recibió de esta persona el inmueble a finales del año 1998, pero en virtud de una promesa de compraventa que celebraron en forma verbal. Por su parte, el testigo, quien no ocultó el vínculo de amistad con el señor Gustavo Alberto Chávez Aragón desde inicio del año 1990, dijo que fue en el año 1995 que decide edificar en su propiedad el Edificio Piedrabuena sobre 8 pisos, por lo que llevado a cabo el proyecto, le fue entregado a finales del año 1998, confirma íntegramente la tesis del poseedor al describir las circunstancias de modo y tiempo que dieron lugar a tomar la decisión de venderle el inmueble en disputa a finales de 1998. Al respecto, al ser interrogado sobre por qué no se formalizó la promesa de compraventa, respondió que a principios de 1999 radicó su residencia en la ciudad de Miami (Estados Unidos) y que su proyección era conservar el edificio como algo familiar por lo que no había decidido someterlo a constitución de propiedad horizontal, aspectos que indica era conocimiento del señor Gustavo Chávez quien no se veía afectado porque se consideraba como de la familia, incluso, la señora

Blanca Lilia Vargas de Castro, madre del testigo, le tenía un gran aprecio. En respuesta a la pregunta sobre por qué el inmueble fue transferido a la sociedad Exprocredit Colombia S.A y no al señor GUSTAVO CHÁVEZ, respondió que tiene una empresa en la ciudad de Miami y que en un momento dado presentó un déficit financiero por lo que acudió a un préstamo con la sucursal de esa empresa en Estados Unidos y que a cambio dio en garantía la propiedad Edificio Piedrabuena, pero bajo acuerdos internos de que no era objeto de la garantía hipotecaria el apartamento 201 porque estaba vendido al señor CHÁVEZ, sin embargo, luego se dio cuenta de que ese pacto no se respetó, debiendo asumir el reclamo del señor Gustavo, lo cual deterioró su amistad.

A efectos de demostrar la antigüedad de la mencionada edificación, se allegó al plenario la licencia No. 36439 que expidió el 8 de septiembre de 1994 el Departamento Administrativo de Control Físico de Santiago de Cali a favor del señor Diego Javier Castro Vargas autorizando la construcción para vivienda nueva multifamiliar de 7 pisos en su propiedad, descrita como lote de terreno urbano ubicado en la Calle 13 Oeste No. 2 – 34 barrio Santa Teresita de Cali, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-25733, predio del cual se segrega la matrícula inmobiliaria que distingue al predio objeto del litigio, en virtud de constitución de propiedad horizontal del Edificio Piedrabuena que se reglamentó por escritura pública No. 469 del 25 de febrero de 2005, corrida en la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, también aportada al proceso, previa declaración municipal para propiedad horizontal otorgada Resolución CU2-PH-1536 y Resolución CU2-3629 de licencia de construcción para desarrollar un proyecto de “ADECUACIÓN” en pisos 7 y 8 de este edificio, que en dicho acto se protocolizan.

En síntesis, los anotados medios probatorios permiten despejar las conjeturas del reivindicante sobre la inexistencia del bien raíz para la época desde la cual se asume como poseedor el señor CHÁVEZ, pues se colige que el Edificio Piedrabuena tenía una vetustez aproximada de 20 años a la fecha en que se presentó la acción reivindicatoria de dominio, por lo que sigue dentro de este análisis, averiguar si el señor Gustavo Alberto Chávez Aragón fue interrumpido en el ejercicio la posesión desde que esta le fue transferida en 1998 por el testigo Diego Javier Castro Vargas, o si ha reconocido derecho de dominio en otra persona.

Al respecto, el actual propietario no logró probar que el poseedor fuera perturbado en la posesión material en relación a la cadena de titularidades que le dieron el título para la adquisición de su derecho dominio por el modo de la tradición que se informa del certificado de tradición y libertad de este inmueble, en tanto ha dicho la Corte Suprema de Justicia en varias ocasiones⁸, que la inscripción en el registro público carece de significado posesorio, por ser la posesión material la única y verdadera posesión definida por el artículo 762 del Código Civil.

Referente a que el poseedor confesó en su interrogatorio de parte que estuvo fuera del país durante un tiempo – 1999 a 2002 -, también dijo que durante ese interregno ejerció la posesión a través de su hermana Fabiola Chávez, figura absolutamente concebida por el derecho civil (art. 762 ib.), argumento que concatenado con otros medios de prueba dan cuenta de que el señor Gustavo Alberto Chávez se ha reputado dueño del inmueble a usucapir desde que ingresó en él, sin que se presente otra persona en este proceso que justifique no serlo, o prueba que así lo desvirtúe. Y no de otro modo lo distinguen los testigos comunes citados por las partes, señores, Pedro Acevedo Tapias y Jairo Mateus Tobón, quienes como porteros del Edificio Piedrabuena en diferentes fechas, el primero para el año 2005 sin establecer fecha de su retiro, y el segundo, durante los años 2011 a 2015, fueron responsivos de que conocieron viviendo en la copropiedad a los señores Gustavo Alberto Chávez Aragón y Pedro José Valdivieso Pérez, comportándose el primer sujeto como propietario de apartamento 201 de esa propiedad horizontal por así

⁸ . En especial las sentencias de diciembre 19 de 162 y sentencia abril 16 de 2008.

mostrarse públicamente en la asambleas realizadas por el conjunto, entre otras obligaciones que este asumía para la conservación de la cosa, sin reconocer a otra persona como propietario de dicho apartamento o que entrara a reclamar el mismo.

Ahora, contrario fueron los efectos que esperaba el convocante PEDRO JOSÉ VALDIVIESO PÉREZ de estos testigos que declararon extra juicio mediante las actas que aportó como prueba en la contestación de la demanda de pertenencia, puesto que de forma espontánea manifestaron que sus declaraciones obedecieron a un favor que le hicieron al reivindicante y a su padre, RENÉ VALDIVIESO, llegando incluso a manifestar el testigo Jairo Mateus bajo la gravedad del juramento, que dio esa declaración a cambio de una suma de \$250.000, acción absolutamente deleznable de parte del convocante.

Siguiendo ese conocimiento público de quien ejerce posesión del pluricitado inmueble, el representante legal de la aludida propiedad horizontal instauró acción ejecutiva contra el usucapiente determinándolo como poseedor del apartamento 201 de esa copropiedad y por ende obligado al pago de la cartera castigada por cuotas de administración causadas durante el periodo comprendido entre el 1 de marzo de 2017 a 30 de noviembre de 2020, según se expone de la demanda como del mandamiento de pago que se libra en el expediente No. 7600140030022 2021 00037 00 por parte del Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali, arrimado a esta contienda litigiosa como prueba trasladada pedida por el promotor de la reivindicación con la convicción de que ello favorecería su pretensión, pero que un efecto adverso al esperado.

Ahora, no se interrumpe la posesión porque quien se comporte como propietario no pague cumplidamente contribuciones tributarias o de otra tarifa que comprendan la conservación del inmueble, en tanto tratándose de la prescripción adquisitiva, este fenómeno sólo ocurre por las causas naturales enunciadas en el artículo 2523 del Código Civil, o por una acción civil como la compelida en este caso por el actual propietario, respecto al primer evento no se presenta en este caso, al segundo, extinto está el derecho del titular del derecho de dominio por haber operado previo a la acción reivindicatoria la prescripción adquisitiva del derecho de dominio a favor del usucapiente, quien a lo largo del proceso demostró tener mejor derecho sobre el inmueble por poseerlo desde el año 1998, conforme lo trasuntado en precedencia.

Corolario de lo expuesto, se acogen las pretensiones de la demanda de pertenencia referente a la prescripción adquisitiva de dominio y las consecuencias que conllevan esta declaración, más no se accede a la pretensión 3. de cancelar el registro del gravamen hipotecario que pesa sobre el bien litigado, en cuanto la declaratoria de dominio por prescripción adquisitiva no está prevista en la ley como causal de la extinción de la hipoteca, en tanto no puede entenderse que, por virtud de los efectos mencionados, se extingan los derechos accesorios, que terceros tengan en el bien, lo cual solo ocurre en el evento establecido por el inciso 2 del artículo 2452 del Código Civil, pues debe tenerse en cuenta que la usucapión extingue el dominio del anterior propietario a favor del prescribiente, pero no así la liberación del gravamen de la cosa prescrita.

En consecuencia, se niegan las pretensiones de la acción de dominio como las excepciones que atacaron la acción de pertenencia.

7. Decisión judicial

“Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley”, el suscrito juez,

RESUELVE:

PRIMERO. No acceder a las pretensiones de la demanda **reivindicatoria de dominio**, ni a las excepciones de mérito propuestas contra la acción de pertenencia acumulada en este proceso, por las razones fácticas y jurídicas expuestas en esta sentencia.

SEGUNDO. En consecuencia, **DECLARAR** que el señor GUSTAVO ALBERTO CHÁVEZ ARAGON identificado con cédula de ciudadanía No. 16.671.554, adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva el dominio pleno y absoluto del apartamento 201, ubicado en el segundo piso del Edificio Piedrabuena, situado en la Calle 13 Oeste No. 2 – 34 de Cali, e identificado con matrícula inmobiliaria 370-727523 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, determinado por sus linderos tanto especiales como generales en la forma indicada en la escritura pública de constitución de esta propiedad horizontal No. 469 del 25 de febrero de 2005, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Cali.

CUARTO. Ordenar levantar la inscripción de la demanda reivindicatoria de dominio como de pertenencia en el folio de matrícula inmobiliaria 370-727523 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Y en consecuencia, que se proceda a inscribir esta sentencia en esta oficina de registro al folio de matrícula inmobiliaria mencionado.

QUINTO. No acceder a la pretensión 3. de la demanda de pertenencia de cancelar el registro del gravamen hipotecario que pesa sobre el bien litigado, por lo trasuntado en este fallo.

SEXTO. Condenar en costas al señor Pedro José Valdivieso Pérez y a favor del señor Gustavo Alberto Chávez Aragón, a título de agencias en derecho, para cuyo efecto se **FIJA** la suma de \$ 24.540.670.

SÉPTIMO. ARCHIVAR el expediente una vez quede ejecutoriada la presente sentencia.

NOTIFÍQUESE,

LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA
Juez Séptimo Civil del Circuito de Cali

Firmado Por:
Libardo Antonio Blanco Silva
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 007
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5d51afe59beb6857b45fb7904615a0d0fae376c24b265dac0561d2695dd57a30**

Documento generado en 13/12/2022 01:27:30 PM

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