

**REPUBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO  
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI  
SENTENCIA No. 133**

Santiago de Cali, 4 de noviembre de 2021

Proceso: Verbal (Pertinencia)  
Radicado: 760013103007-2018-00237-00  
Demandante: Productos Calima & Cía Ltda  
Demandado: Herederos Indeterminados de Rafael Navia Belalcázar y  
Personas Indeterminadas

**Objeto a Decidir**

Sin que existan pruebas por practicar en el presente proceso, procede el juzgado, en virtud de lo establecido por el numeral 2° del artículo 278 del Código General Proceso, a decidir el presente litigio mediante sentencia anticipada.

**1. Parte Descriptiva**

**1.1. Pretensiones de la demanda**

La sociedad PRODUCTOS CALIMA & CIA LTDA solicita que mediante el trámite Verbal de Prescripción Adquisitiva de Dominio se declare que pertenecen a su dominio pleno y absoluto los lotes de terreno con sus mejoras allí construidas situados en la Carrera 12 No. 47 – 18 y Carrera 12 No. 47 – 24 del barrio El Troncal de Cali, pertenecientes al predio de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-49905 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por estar estos en su posesión por espacio de más de 20 años. Como subsidiaria pretende la prescripción ordinaria de 10 años. Adicionalmente, solicita inscribir la sentencia en el respectivo folio de matrícula y se ordene la apertura de folios independientes para cada uno de los inmuebles objeto de la pretensión.

**1.2. Sustento fáctico**

1. En cuanto a los hechos, indica la sociedad demandante que tiene entre otros como objeto social, la elaboración y comercialización de productos alimenticios en general; que el presentante legal, Gustavo Hernández Pico (q.e.p.d.), suscribió como promitente comprador a favor de la sociedad promesa de compraventa con la señora María Luisa Peña Cifuentes el 11 de mayo de 1993, por medio de la cual esta última le vendió los derechos de posesión sobre el inmueble situado en la Carrera 12 No. 47 – 24; posteriormente, mediante escritura pública No. 1.144 del 3 de julio de 1997, otorgada en la Notaria 16 del Círculo de Cali, el representante legal de la demandante para la época, adquirió para la sociedad el derecho de posesión sobre unas mejoras o casa de habitación contigua, ubicada en la

carrera 12 No. 47 – 24 y carrera 12 No. 47-18, por compra que realizó a las señoras María Luisa Cifuentes y Olivia Quimbaya de García, siendo desde este momento poseedora de los referidos inmuebles, donde desarrolló la unidad de negocio consistente en fabricar, empacar y despachar a la bodega principal una línea de productos horneados denominados “rosquillas”, actividad económica que ha vendido ejerciendo desde el año 1997 hasta la fecha en que presentó la demanda, en dichas propiedades.

2. Que los mencionados inmuebles hacen parte del lote de mayor extensión con matrícula inmobiliaria No. 370-49905 de la Oficina de Registro de Instrumentos de Cali, que son de propiedad del fallecido Rafael Navia Belalcázar, ubicado en la calle 44 No. 12E – 13 lote La Floresta, calle 44 No. 11- 45 hoy casa y calle 44B No. 11 – 36, que corresponden a las nomenclaturas descritas en el certificado de tradición, comprendido entre los linderos generales descritos al numeral DÉCIMO de los hechos de la demanda.

3. Que el lote con nomenclatura carrera 12 No. 47-18 ubicado dentro del predio de mayor extensión. Tiene un área total de 221.19 M<sup>2</sup> conforme al plano de levantamiento topográfico y sus linderos específicos en la actualidad corresponden a los siguientes: NORTE. Con la vía carrera 12 de esta ciudad; ESTE. con la escuela Santísima Trinidad; SUR. Con el predio de nomenclatura carrera 12 A No. 45 –67; OESTE. Con el predio de nomenclatura carrera 12 No. 47 -24, cuya descripción aparece en el hecho DÉCIMO de la demanda.

4. Que el lote con nomenclatura carrera 12 No. 47-24 también está ubicado dentro del predio de mayor extensión. Tiene un área total de 226.08 M<sup>2</sup> conforme al plano de levantamiento topográfico y sus linderos específicos en la actualidad corresponden a los siguientes: NORTE. Con la vía carrera 12 de esta ciudad; ESTE. Con el predio de nomenclatura carrera 12 No. 47-18 y con el predio de nomenclatura 12 A No. 47-67; SUR. Con el predio de nomenclatura carrera 12 A No. 45 –59; OESTE. Con el predio de nomenclatura carrera 12 No. 47 -0/10, cuya descripción aparece en el hecho DÉCIMO de la demanda.

5. Al hecho QUINTO de la demanda indica que como parte del desarrollo de la unidad de negocio, la sociedad vinculó en junio de 1997 mediante contrato de trabajo a la señora Olga Marina Alomia Muñoz y con el propósito de facilitar el objeto de ese contrato de trabajo la administración de la empresa le concedió el uso y/o habitación de la mejora y/o casa distinguida con la placa 47-18 de la carrera 12, puesto que se encargaría del proceso de preparación – mezcla de la materia prima – para el horneado de rosquillas.

6. Sostiene que la posesión ejercida desde que adquirió los inmuebles indicados anteriormente ha sido pacífica e ininterrumpida, con actos positivos que se concretan en la explotación económica que se realiza de los mismos, el pago de los impuestos, de servicios públicos, así como la construcción y modificación de estos, ya que internamente no existe una pared divisoria porque fue demolida hace más de 18 años.

7. Que el representante legal de la compañía, señor Gustavo Hernández Pico (q.e.p.d.), impetró en favor de la sociedad el 28 de julio de 1997 demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre estos

mismos inmuebles, concluido en primera instancia por sentencia proferida por este juzgado el 20 de septiembre de 2.000 que rechazó las pretensiones de la demanda por falta de tiempo, luego revocada mediante sentencia de segunda instancia proferida por el Tribunal Superior de Cali el 14 de febrero de 2.001, declarándose inhibido para proferir fallo por vicios de forma.

8. Que sobre los predios objeto de la pretensión prescriptiva se ha materializado la celebración de contratos comerciales para lograr la explotación económica de producción de rosquillas y horneados, en los mismos tienen trabajadores encargados del mantenimiento, mezcla de los diferentes ingredientes del producto, moldeado, horneado, almacenaje en seco, transporte, así como maquinas, herramientas y hornos adquiridos a partir del año 1997, sumándose que la compañía Productos Calima & Cía Ltda, debió realizar una serie de adecuaciones al terreno tales como: limpieza, nivelación, adecuación de instalaciones, y teniendo dentro de estos predios un espacio para bodega de almacenar la materia prima del producto y el parqueo del vehículo automotor terrestre de propiedad de la compañía identificado con placa No. CBP-305.

## **2. Actuación procesal.**

2.1. Correspondió la demanda a este juzgado por reparto de fecha 19 de octubre de 2018, siendo admitida por auto interlocutorio No. 31 de fecha 15 de enero de 2019.

2.2. La parte demandada fue notificada por emplazamiento y representada por curador ad-litem, presentándose la señora OLGA MARINA ALOMIA MUÑOZ, como persona indeterminada solicitando la suspensión del proceso por encontrarse cursando un proceso con radicado No. 2017-00638 en el Juzgado Cuarto de Familia de declaración de existencia de unión de marital de hecho y de la sociedad patrimonial de hecho entre compañeros permanentes con el causante, GUSTAVO HERNÁNDEZ PICO.

2.3. El curador ad-litem contestó la demanda sin proponer excepciones de mérito.

2.4. Por auto interlocutorio No. 291 de fecha 15 de marzo de 2021 se decretaron las pruebas presentadas al proceso y se fijó fecha para audiencia.

2.5. El 16 de junio de 2021 se llevaron a cabo la audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General Proceso, practicándose todas las pruebas ordenadas para dicha audiencia, se fijó el litigio y se decretaron pruebas de oficio, mismas que fueron aportadas mediante memoriales de fechas 18 y 22 de junio de 2021 respectivamente y previamente se había llevado a cabo la inspección judicial en el predio con la intervención de un perito.

## **3. Pruebas.**

Sin pruebas por practicar en el presente proceso al estar todas ellas recaudadas en la audiencia de instrucción y juzgamiento, por lo atendiendo a los principios de Celeridad y Eficacia de la Administración de Justicia que informan el artículo 278 del C.G.P. y en particular su numeral segundo, se resolverá el presente pleito mediante sentencia anticipada escritural.

#### 4. Alegatos de las partes.

Se omitirá esta etapa procesal, pues el carácter anticipado de la sentencia supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse, como la etapa de alegatos, lo que encuentra justificación en la realización de los principios de celeridad y economía procesal, tal y como lo ha determinado la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, entre otros, en sentencia SC2776 de 2018.

Adviértase en relación con lo expuesto que la citada corporación en sentencia del 27 de abril de 2020<sup>1</sup>, señaló que cuando el fallo anticipado se emite de forma escrita -por proferirse antes de la audiencia inicial- *"no es forzoso garantizar la oportunidad para las alegaciones finales dada la ausencia de práctica probatoria"*.

#### 5. Control de legalidad.

Advierte el despacho que los denominados presupuestos procesales se encuentran reunidos a cabalidad, amén de no observarse causal de nulidad que pueda invalidar la actuación, por lo cual se impone decidir de fondo el asunto mediante sentencia anticipada, al tenor de la prerrogativa enunciada en el numeral 2º del artículo 278 del Estatuto General del Proceso, como quiera que con las pruebas debatidas en este proceso y sin estar pendiente ninguna por practicar, se puede definir la litis sin que sea necesario esperar a surtir la audiencia de que trata el artículo 373 *ibidem*, programada por auto de fecha 25 de agosto de 2021, que se dejará sin efecto.

#### 6. Problema jurídico

1. Determinar si PRODUCTOS CALIMA & CIA COMPAÑÍA LIMITADA acreditó los presupuestos axiológicos de la prescripción adquisitiva de dominio respecto a los dos inmuebles sobre los que reposa la pretensión indemnizatoria.

#### 7. Tesis del Despacho.

La tesis a exponer por este Despacho consiste en **Declarar** que la sociedad PRODUCTOS CALIMA & CIA LTDA ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el lote de terreno ubicado en la **carrera 12 # 47 – 24 de** la actual nomenclatura de Cali, con área total de 226.08 M<sup>2</sup> con las mejoras allí construidas e inmerso al lote de mayor extensión de matrícula inmobiliaria No. 370-49905 de la ORIP de Cali; y, no **acceder** a la declaración de pertenencia del predio contiguo ubicado en la carrera 12 No. 47 – 18, con área de 221.19 M<sup>2</sup>, también perteneciente al predio de mayor extensión, por los motivos que pasan a exponerse en el desarrollo del caso concreto.

#### 8. Hechos relevantes probados.

**En la fijación del litigio se tuvieron como probados los siguientes hechos:**

---

<sup>1</sup> Radicación No. 47001 22 13 000 2020 00006 01 MP Octavio Augusto Tejeiro Duque

**Primero.** Que los predios objeto de este proceso de pertenencia hacen parte de un predio de mayor extensión identificado con M.I. No. 370-49905, cuyo propietario inscrito es el señor RAFAEL NAVIA BELALCAZAR (q.e.p.d.), conforme se refleja del correspondiente certificado de tradición y libertad y en el certificado especial emitidos por la ORIP de Cali, allegados al proceso, cuyo deceso también se probó con el registro civil de defunción aportado con la demanda.

**Segundo.** Que los predios a usucapir se encuentran ubicados en la carrera 12 # 47 – 18 y en la carrera 12 # 47 – 24 del barrio el Troncal de Cali, como lo menciona la sociedad demandante en los hechos de la demanda y como fue constatado durante la diligencia de inspección judicial, así también fue reconocido durante el interrogatorio de las partes.

**Tercero.** Que el predio correspondiente a la carrera 12 # 47 – 18 tiene un área superficial de 221.10 M<sup>2</sup> y el segundo situado en esta misma carrera con número 47 – 24 con un área total de 226.08 M<sup>2</sup>.

#### **Otros hechos que se encontrados probados en el proceso son los siguientes:**

**Primero.** Que la sociedad Productos Calima & Cía. Ltda., a través de su representante legal Gustavo Hernández Pico, fallecido 10 de julio de 2017, conforme se probó mediante registro civil de defunción, suscribió el 11 de mayo de 1993 como promitente compradora, promesa de compraventa con la señora María Luisa Peña Cifuentes, como promitente vendedora, del derecho de posesión ejercido en el inmueble situado en la **Carrera 12 No. 47 – 24**, pretendido en pertenencia, contrato anexo a folio 23 del expediente híbrido.

**Segundo.** Que por escritura pública de compraventa No. 1.114 de fecha 3 de julio de 1.997, otorgada en la Notaría 17 del Círculo de Cali, la sociedad PRODUCTOS CALIMA & CIA LTDA compró de forma individual la posesión material y mejoras construidas en los inmuebles ubicados en la Carrera 12, números 47- 18 y 47 – 24, el primero transferido por la poseedora OLIVIA QUIMBAYA GARCIA, y el segundo, por la señora MARIA LUISA PEÑA CIFUENTES, conforme se consigna en el referido instrumento público (documento anexo a folios 378 a 379 del expediente híbrido).

**Tercero.** Se constató en la diligencia de inspección judicial, lo cual se reafirmó con el dictamen pericial y las declaraciones de las partes, que los referidos predios a usucapir, aunque son contiguos y conforman una sola unidad en su interior, su uso ha sido diferenciado. De tal manera, que el predio ubicado en la carrera 12 No. 47 – 18, ha sido destinado exclusivamente para vivienda y actualmente está siendo ocupado por la señora OLGA MARINA ALOMIA MUÑOZ, su hijo y una hermana suya. El segundo predio, situado en la carrera 12 No. 47 – 24, ha tenido un uso comercial asociado al desarrollo del objeto social de Productos CALIMA & CIA LTDA, destinado a la producción rosquillas y horneados y actualmente está siendo utilizado como patio para el parqueo de vehículos de transporte de mercancías.

**Cuarto.** Que entre la señora OLGA MARINA ALOMIA MUÑOZ y el señor GUSTAVO HERNÁNDEZ PICO (q.e.p.d.), quien fue el representante legal de la empresa demandante, existió una relación amorosa en la cual

procrearon al joven Libardo Andrés Hernández Alomia, conforme se prueba con el registro civil de nacimiento aportado al proceso y así lo reconocieron ambas partes en sus interrogatorios, lo cual también fue corroborado por los testigos, quienes manifestaron reconocer a la señora ALOMIA como la mujer o compañera permanente del finado señor PICO porque éste así la reconocía ante los testigos, quienes dicho sea de paso, eran o son empleados de PRODUCTOS CALIMA y ejercieron sus labores en dichos predios, por lo que ostentan la calidad de testigos presenciales.

**Quinto.** Que la sociedad demandante reconoció tanto en la demanda como en la declaración de parte rendida por su representante legal, que la señora OLGA MARINA ALOMIA MUÑOZ reside en el inmueble ubicado en la carrera 12 No. 47 – 18 desde 1997, al igual que lo declararon los testigos FREDDY ALIRIO QUINTERO, GUIDO FERNANDO VERA BARONA y FLORESMIRO FLOR NAVIA, cuando en su orden indicaron que la conocieron viviendo en el predio junto con el señor GUSTAVO HERNÁNDEZ PICO, el primero en 1997, el segundo en el año 2013 y el tercero hace 24 años, todos ellos trabajadores de la empresa demandante.

**Sexto.** Que la señora OLGA MARINA ALOMIA MUÑOZ fue vinculada mediante contrato de trabajo a la sociedad Productos Calima & Cia Ltda, desde el 1° de junio de 1997 hasta el 21 de septiembre de 2018, conforme se prueba de los distintos contratos de trabajo aportados por la sociedad al proceso.

## **9. Sustento normativo, jurisprudencial y doctrinario aplicable al caso**

### **1. Sobre la prescripción adquisitiva de dominio y los elementos axiológicos para su declaración**

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.

Desde allí, se ha sostenido de manera pacífica, que una declaración de ese linaje exige la comprobación concurrente de los siguientes presupuestos axiológicos: **a)** posesión material sobre la cosa que se pretende usucapir; **b)** que dicha posesión se ejerza durante el lapso establecido por el legislador sin reconocer dominio ajeno – 10 años de acuerdo con la ley 791 de 2002-; **c)** que la posesión ocurra ininterrumpidamente durante ese mismo lapso dispuesto por la ley; y **d)** que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción; esto es, que no sea de los que la ley prohíbe adquirir mediante ese modo. Se suman a estos componentes axiales que la posesión sea: **(a)** pública, no clandestina; **(b)** tranquila, pacífica, no violenta; **(c)** continua, no discontinua; y **(c)** inequívoca, no ambigua.

Sobra decir, que por ser concurrentes los cuatro pilares sobre los cuales se finca la prescripción adquisitiva de dominio, en este caso la extraordinaria (Art. 2531 ibidem), la labor de verificación de los mismos requiere del concurso de todos ellos para que prospere la pretensión.

Debe recordarse entonces que tratándose de posesión, esta encierra el “*corpus*” y el “*ánimus*”, entendiendo el primero como la exteriorización de un poder de dominación sobre la cosa, o sea, la posibilidad de disponer materialmente, repeliendo cualquier injerencia externa, mientras que el segundo “*alude al fundamento psicológico del individuo por medio del cual actúa con una voluntad especial de poseer, esto es, de comportarse como dueño – animus domini- o –animus rem sibi habiendo*”<sup>2</sup>, y que siendo “*siendo el “corpus” un elemento común en el detentador y en el poseedor, es, cabalmente, el “ánimus” el que permite diferenciarlos*”<sup>3</sup>.

De manera que, siendo la posesión el pilar fundamental de toda usucapión, debe ejercerse en los términos de ley, de ahí que quien alegue prescripción no 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.

## **2. Sobre la obligatoriedad constitucional de aplicar el enfoque diferencial con perspectiva de género como categoría de análisis en la administración de justicia.**

El orden jurídico patrio reconoce a través del bloque de constitucionalidad previsto en el artículo 93 de la Constitución Política, la vigencia de los tratados internacionales en derecho humanos que constituyen fuente normativa de obligatorio cumplimiento por parte de los agentes estatales, inclusive para aquellos que hacen parte de la rama jurisdiccional.

En relación con los derechos de la mujer, la comunidad internacional a nivel universal y regional, ha diseñado una serie de instrumentos especializados, cuyo objeto no es otro, sino el de reivindicarlos de manera efectiva ante su histórica discriminación y continua transgresión, originada en la equívoca concepción de supremacía del hombre frente a la mujer.

La Convención Sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer “CEDAW” y la Convención Interamericana para Prevenir, Sancionar y Erradicar la Violencia Contra la Mujer “Convención de Belem do Para”<sup>4</sup>, han sido adoptadas por los Estados parte como respuesta a la discriminación milenaria a la que han sido sometidas las mujeres por razón de su condición.

Tocante con el ámbito judicial, los imperativos convencionales e internos exigen en primer lugar, un reconocimiento de la asimetría en que se hallan hombres y mujeres frente al acceso a la Administración de Justicia, y de allí, la necesidad de adoptar medidas afirmativas por parte de los jueces, tendientes a equilibrar los planos desiguales en que en la práctica cotidiana se hayan los hombres y las mujeres, con el fin de permitirle a la mujer la

---

<sup>2</sup> CSJ, sent. De febrero 22 de 200, exp. 5199 MP. Dr. Jorge Antonio Castillo Rugeles.

<sup>3</sup> Ibidem.

<sup>4</sup> Leyes 51 de 1981 y 248 de 1995.

defensa y el goce efectivo de sus derechos y contribuir a la eliminación de la discriminación histórica a la que ha sido sometida.

De ahí que incorporar la *perspectiva o enfoque diferencial de género* en la Administración de Justicia significa, en palabras de la Corte Constitucional, “(...)hacer efectivo el derecho a la igualdad de las mujeres en respuesta a la obligación constitucional, convencional y legal de combatir la discriminación por medio del quehacer jurisdiccional para garantizar su acceso al sistema de justicia y remediar, en un caso concreto, situaciones asimétricas de poder, lo que exige, a su vez, un ejercicio de deconstrucción de la forma de interpretar y aplicar el derecho.”. **(Sentencia T- 344 de 2020).**

De forma tal que el máximo Tribunal Constitucional, en su ejercicio interpretativo, ha considerado que *la perspectiva de género* en el ejercicio de administrar justicia “(...) es un criterio hermenéutico que deben emplear todos los operadores jurídicos, con independencia de su jerarquía o especialidad, para la resolución del litigio que se le plantea en cualquier caso en el que exista sospecha de relaciones asimétricas, prejuicios o patrones estereotipados de género. Consiste en integrar los principios de igualdad y de no discriminación en la interpretación y aplicación de las normas, a fin de garantizar la mayor protección de los derechos humanos, en especial, los de las víctimas y, en esa medida, ofrecer soluciones equitativas ante situaciones de desequilibrio estructural. Al tratarse de una obligación a cargo de los servidores judiciales, esta herramienta ha de ser aplicada aun cuando las partes no la hayan contemplado en sus alegaciones, y no solo al momento de dictar sentencia, sino en cualquiera de las etapas del proceso”.

Mientras que en la Sentencia **T-012 de 2016** la Corte Constitucional reiteró que a todos los operadores de justicia les asiste el deber constitucional y convencional de resolver casos que involucren escenarios de violencia contra la mujer aplicando criterios diferenciados de género y, bajo esa premisa, fijó como reglas para hacer efectiva esta labor, las siguientes:

“(i) desplegar toda actividad investigativa en aras de garantizar los derechos en disputa y la dignidad de las mujeres; (ii) analizar los hechos, las pruebas y las normas con base en interpretaciones sistemáticas de la realidad, de manera que en ese ejercicio hermenéutico se reconozca que las mujeres han sido un grupo tradicionalmente discriminado y, como tal, se justifica un trato diferencial; (iii) no tomar decisiones con base en estereotipos de género; (iv) evitar la revictimización de la mujer a la hora de cumplir con sus funciones; reconocer las diferencias entre hombres y mujeres; **(v) flexibilizar la carga probatoria en casos de violencia o discriminación, privilegiando los indicios sobre las pruebas directas, cuando estas últimas resulten insuficientes;** (vi) considerar el rol transformador o perpetuador de las decisiones judiciales; (vii) efectuar un análisis rígido sobre las actuaciones de quien presuntamente comete la violencia; (viii) evaluar las posibilidades y recursos reales de acceso a trámites judiciales; **(ix) analizar las relaciones de poder que afectan la dignidad y autonomía de las mujeres.**”

Por su parte, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia mediante sentencia STC 2287 de 21 de febrero de 2018 (M.P. Margarita

Cabello Blanco), recordó el deber de los jueces en la materia, distinguiendo la discriminación de género en el *“acceso desigual a la administración de justicia originada por factores económicos, sociales, culturales, geográficos, psicológicos y religiosos, y la Carta Política exige el acceso eficiente e igualitario a la administración de justicia; por tanto, si hay discriminación se crea una odiosa exclusión que menoscaba y en ocasiones anula el conocimiento, ejercicio y goce de los derechos del sujeto vulnerado y afectado, lo que origina en muchas ocasiones revictimización por parte del propio funcionario jurisdiccional.”* Y dijo enseguida que, *“Es muy común encontrar problemas de asimetría y de desigualdad de género en las sentencias judiciales; empero, no se puede olvidar que una sociedad democrática exige impartidores de justicia comprometidos con el derecho a la igualdad y, por tanto, demanda investigaciones, acusaciones, defensas y sentencias apegadas no solo a la Constitución sino a los derechos humanos contenidos en los tratados internacionales aceptados por Colombia que los consagran.”*.

## **10. Análisis del caso concreto.**

Empiécese por mencionar los inmuebles tantas veces mencionados son susceptibles de ser adquiridos por prescripción, al no allegarse al proceso prueba alguna de las autoridades administrativas oficiadas en razón del artículo 375 del CGP de que estos sean de uso público o imprescriptible, lo que da lugar a continuar con el análisis de los demás elementos configurativos de la pertenencia.

Seguidamente se entra a motivar la tesis sostenida por el despacho con la valoración racional de las pruebas allegadas al proceso acorde con la sana crítica que trascienden de los hechos relevantes probados en este proceso, no sin antes precisar el aspecto relativo al tiempo de posesión veintenaria que exigía el artículo 2532 del Código Civil o, la de 10 años prevista en el artículo 6º de la Ley 791 de 2002, siendo las dos invocadas por la actora para alegar la prescripción, la primera de forma principal y la segunda de forma subsidiaria.

A tal efecto, recuérdese que el artículo 41 de la Ley 153 de 1.887 establece que: *“la prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente, **pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir”***. (Resaltado fuera del texto).

Entonces, si la Ley 791 de 2002 empezó a regir a partir del **28 de diciembre de 2002**, el término de prescripción de 10 años, empezaría a contarse desde esa fecha, de modo que los 10 años terminarían el **28 de diciembre de 2012**. Ahora, la demanda fue presentada el **19 de octubre de 2018**, por tanto, para esa fecha, se había copado el término de 10 años previsto en la citada ley, y si a lo anterior se suma que al hecho TERCERO de la demanda se habla de una posesión a partir del 3 de julio de 1997, se considera que el asunto debe ser examinado con la reforma introducida por la Ley 791 de 2.002, es decir, de 10 años, por ser durante este interregno donde transcurrió mayor parte la posesión alegada.

En lo que se refiere a los elementos del corpus y el animus que envuelven la posibilidad del usucapiente de detentar la tenencia material de la cosa y la convicción interna (elemento volitivo) de ser el dueño de la cosa, lo que denomina el artículo 762 del Código Civil como el ánimo de señor y dueño, elementos que fueron acreditados cabalmente por la sociedad demandante, PRODUCTOS CALIMA & COMPAÑÍA LTDA, en lo que se refiere a la posesión del predio ubicado en la **Carrera 12 # 47 – 24** de la actual nomenclatura de Cali inmerso al de mayor extensión de matrícula inmobiliaria No. 370-49905 de la ORIP de Cali, por cuanto ha logrado demostrar que obtuvo la posesión material de este inmueble con la compraventa instrumentada en la E.P. No. 1.144 de fecha 3 de junio de 1997, otorgada en la Notaría 16 del Círculo de Cali, con la plena disposición de destinarlo para el desarrollo de la actividad económica de la empresa en su línea de productos alimenticios de horneados de rosquillas, probándose documentalmente que, en ese mismo año, la empresa invirtió en materiales de construcción con que realizó obras internas para poderlo explotar comercialmente, siendo relevante la construcción de un horno con capacidad para la producción en masa de rosquillas, instalación de energía con capacidad para el funcionamiento de los equipos usados para el negocio, el pago por mano de obra, el pago del servicio público de energía e impuesto predial, así como el destacamento de trabajadores de la empresa como FREDDY ALIRIO QUINTERO y FLORESMIRO FLOR NAVIA, para prestar sus servicios en la planta instalada en dicho predio, como lo corroboraron en sus declaraciones testimoniales, testimonios que unidos a las demás pruebas dan cuenta del ejercicio de la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por la demandante desde que adquirió tal derecho patrimonial.

También es de mencionar que si bien la empresa no ejerce la actividad comercial en dicho predio desde el año 2018, conforme lo declaró el representante legal, mantiene la posesión del inmueble sufragando los gastos por impuesto predial y servicios públicos, al igual que lo destina como bodega de maquinaria, herramientas, enseres de horneados y el parqueo de vehículos, sin que fuera refutado con prueba que demostrada lo contrario, por lo que sin entrar a realizar un mayor esfuerzo puede establecerse en su favor la prescripción adquisitiva de dominio del referido inmueble.

En lo que concierne al predio contiguo identificado con el No. 47 – 18, no podría decirse lo mismo, por cuanto en el transcurso del proceso se presentó la señora OLGA MARINA ALOMIA MUÑOZ, declarando tener un mejor derecho al estar en posesión material del mismo desde el año 1991 cuando ingresó para formar junto con su compañero sentimental, GUSTAVO HERNÁNDEZ PICO, fallecido el 10 de julio de 2017, quien fuera el representante legal de la sociedad aquí demandante, un hogar junto al hijo en común, LIBARDO ANDRÉS HERNANDEZ ALOMIA, para esa época recién nacido, con lo que desconoce el dominio de la sociedad demandante, así como demostró realizar recientes mejoras en la zona de la cocina y la construcción de un baño exterior completamente terminado que quedó consignado en el dictamen pericial ordenado por el juzgado, lo que no fue desmentido por el representante legal de la compañía en su interrogatorio de parte.

Al respecto los testigos de la parte actora FREDDY ALIRIO QUINTERO y FLOREMIRO FLOR NAVIA confesaron que conocieron a la señora ALOMIA, residiendo en dicho inmueble dándole uso de vivienda familiar. El primero dijo constarle desde 1997 cuando fue contratado por el señor GUSTAVO HERNÁNDEZ PICO, para a realizar la estructura de hornos de las rosquillas, y el segundo, manifestó conocerla desde hace 24 años, también como trabajador de la empresa en la elaboración de las rosquillas y colaborador de la obra civil, añadiendo a su declaración que conoció la mencionada oponente como esposa de su patrón y dueño de la compañía Productos Calima, refiriéndose al señor GUSTAVO HERNÁNDEZ PICO, con quien tiene un hijo, siendo reiterativo ser testigo de esa relación amorosa por acciones de tal comportamiento en su presencia y por referirse su empleador a ella como su "mujercita" y haberle enviado en varias ocasiones dinero a la señora ALOMIA con él.

La declaración de parte de la señora OLGA MARINA ALOMIA MUÑOZ, así como los testimonios de los señores FREDDY ALIRIO QUINTERO y FLOREMIRO FLOR NAVIA, sumado a la declaración de contenido relevante vertida en la cláusula PRIMERA de la promesa de compraventa que celebró el señor GUSTAVO HERNÁNDEZ PICO, el 11 de mayo de 1993 con la señora MARIA LUISA CIFUENTES para adquirir los derechos de posesión del inmueble contiguo distinguido con número 47-24, colindante con la mejora de la señora OLIVIA QUINBAYA GARCIA, que para ese entonces se reconoció de propiedad de GUSTAVO HERNÁNDEZ PICO, siendo este el predio aquí anunciado por la señora OLGA ALOMIA, que posee con anterioridad a la compraventa con que se asume poseedora la sociedad demandante, como que fue adquirido por su compañero desde 1991 para formar juntos un hogar, con lo que se logra crear un indicio fuerte de que la relación sostenida por la concurrente con el representante legal de la demandante transcendía más allá de una mera relación de carácter laboral, desvirtuando así el hecho quinto de la demanda y la declaración de parte del representante legal como pruebas directas traídas al proceso para señalar a la señora ALOMIA como una mera tenedora del inmueble facilitado por su patrono – Productos Calima & Compañía Ltda - en junio de 1997 cuando fue contratada para que desarrollara "*labores del proceso de preparación – mezcla de la materia prima – para el horneado de rosquillas*" con terminación unilateral de su contrato el 21 de septiembre de 2018, de acuerdo a su declaración de parte y los contratos de trabajo presentados al proceso como prueba de oficio decretada por el despacho, además que el hecho de demostrar la sociedad el pago por concepto de impuesto predial de este inmueble y de servicios públicos con anterioridad al 2018, no desvirtúa los hechos probados en relación con la convivencia de la señora ALOMIA con el señor HERNÁNDEZ PICO durante más de veinte años.

Es así que se estructuran elementos de peso que conllevan a aplicar un enfoque diferencial de género en pro de corregir la evidente discriminación hacia la concurrente, la posición de inferioridad en la que se ha encontrado durante todo el curso de este proceso y amparar los derechos que ella ostenta, evitando incurrir en un acto de desconocimiento de la realidad oculta por los hechos de la demanda, que parte del ocultamiento de la relación marital sostenida entre la señora OLGA MARINA ALOMIA MUÑOZ y el señor GUSTAVO HERNÁNDEZ PICO, quienes dicho sea de paso, convivieron en dicho inmueble con la convicción íntima de ejercer dominio

sobre el mismo, constituyéndolo como su vivienda familiar, donde criaron y vieron crecer a su hijo, todo lo cual conduce a no reconocer a favor de la sociedad demandante, derechos de dominio sobre el inmueble ubicado en la carrera 12 No. 47 – 18 por la ausencia de demostración de los elementos axiológicos que configuran la posesión y la prescripción adquisitiva de dominio.

## **11. Decisión judicial**

### **11.1. Fórmula**

“Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley”

### **11.2. Medidas concretas**

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: ACCEDER PARCIALMENTE** a las pretensiones incoadas, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

**SEGUNDO:** En consecuencia, **DECLARAR** que la sociedad PRODUCTOS CALIMA & CIA LTDA ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el lote de terreno con área de 226.08 M<sup>2</sup>, junto con las mejoras en él construida, ubicado en la carrera 12 No. 47 – 24, barrio El Troncal de la actual nomenclatura del Municipio de Santiago de Cali, cuyos linderos especiales son: Al NORTE, en longitud de 7.000 metros aproximadamente, con la vía pública vehicular pavimentada carrera 12; ESTE, en longitud de 3.60 metros aproximadamente, en parte con el predio de nomenclatura No. 47 -18 de la carrera 12 y en otra con el predio de placa No. 45-67/69 de la carrera 12 A; SUR, en longitud de 5.92 metros aproximadamente, con el predio de nomenclaturas número 45-59/61 de la carrera 12 A; OESTE, en longitud de 36.56 con mejoras de Gabriel Muñoz; Al Sur, con la calle 47; Al Oriente, con mejoras metros aproximadamente, con el predio distinguido con las nomenclaturas número 47-08/10 de la carrea 12, el cual hace parte del predio de mayor extensión de matrícula inmobiliaria No. 370-49905 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad cuyas características y especificaciones se encuentran incorporadas en el certificado de tradición y libertad de ese folio, condición que no permite ser confundido con los demás en su entorno. Los linderos específicos del predio a usucapir se tomaron del dictamen pericial por cuanto los mimos resultan más específicos al establecerse el metraje longitudinal de sus linderos.

**SEGUNDO: ORDENAR** que esta sentencia se inscriba en la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTIAGO DE CALI al folio de matrícula inmobiliaria N° 370-49905, y consecuentemente ORDENAR la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria sobre el lote de terreno adquirido por prescripción, con área de 226.08 M<sup>2</sup>, junto con las mejoras en él construidas.

**TERCERO: DESESTIMAR** la pretensión de prescripción respecto del lote con área de 221.19 M<sup>2</sup>, junto con las mejoras en él construidas, ubicado en carrera 12 No. 47 – 18, también perteneciente al predio de mayor extensión

con matrícula inmobiliaria No 370-49905, por las razones que se exponen en las consideraciones de esta sentencia.

**CUARTO: ORDENAR** levantar la medida de inscripción de la demanda ordenada en este proceso.

**QUINTO:** Si condena es costas.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA**  
**Juez Séptimo Civil Circuito de Cali**

[47]

**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: **2579027b0978b7260b9a62da6b14856bec8009ab2f0dc4dc05dccb361961028e**  
Documento generado en 04/11/2021 03:58:05 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**