

**JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO
RADICACION 76001310300920210007800**

Santiago de Cali, diecinueve de julio de dos mil veintidós

AGREGAR a los autos la póliza judicial No. NB100345714 expedida por Mundial de Seguros S. A., a través de la cual la parte demandante prestó la caución aquí exigida para responder por los perjuicios que se pudieren causar por la práctica de las medidas cautelares decretadas en el presente asunto, la cual no será tenida en cuenta en razón que la misma está dirigida al Juzgado Civil de Descongestión de Mínima Cuantía Nro. 9 este despacho, anomalía que no fue aclarada en debida forma a través del anexo allegado con la misma.

CONCEDER a la parte demandante un término no superior a cinco (5) días, contados a partir del día siguiente al de la notificación que del presente proveído se surta por estado, para que proceda a corregir la anomalía que presenta la póliza judicial allegada al plenario, es decir que, venga dirigida al Juzgado Noveno Civil del Circuito de Cali, despacho éste que es donde actualmente se tramita el asunto que dio origen a la misma.

AGREGAR a los autos las comunicaciones allegadas por la parte demandante expedidas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Osos.

NOTIFIQUESE


CARLOS DAVID LUCERO MONTENEGRO
JUEZ

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO
Radicación: 76001310300920200018600

Santiago de Cali, diecinueve de julio de dos mil veintidós

En atención a lo manifestado y solicitado por el apoderado judicial de la parte demandante, como también a lo ordenado en el numeral tercero de la Sentencia de Primera Instancia del 31 de enero de 2022, el juzgado

RESUELVE:

Para llevar a cabo la entrega del inmueble que hace parte del Condominio La Heredia Conjunto 5, ubicada en la carretera que de Cali conduce a Jamundí, inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 370-744239 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, bien que fuera dado en arrendamiento a través del contrato de leasing No. 060010190114681 del 7 de junio de 2019, suscrito por el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** y la señora **DEICY MABEL MALPI MONTEALEGRE**, COMISIONASE a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES REPARTO CREADOS PARA EL CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE LOS DESPACHOS COMISORIOS EN SANTIAGO DE CALI. Líbrese el despacho comisorio con sus respectivos anexos.

NOTIFIQUESE



CARLOS DAVID LUCERO MONTENEGRO
JUEZ

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Rad-76001310300920200011800

Santiago Cali, diecinueve de julio de dos mil veintidós

En atención a manifestado, acreditado y solicitado en los escritos que anteceden, el juzgado

RESUELVE:

Primero.- ACEPTAR la renuncia que del poder que le fuera otorgado por la parte demandante hace el doctor SAMUEL ESTEBAN GONZALEZ RESTREPO.

Segundo.- REQUERIR a la parte demandante para que proceda a designar apoderado judicial que lo represente judicialmente en el presente asunto.

NOTIFÍQUESE

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'CARLOS DAVID LUCERO MONTENEGRO', written over a horizontal line.

CARLOS DAVID LUCERO MONTENEGRO
JUEZ

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO
RADICADO: 76001310300920190030700

Santiago de Cali, diecinueve de julio de dos mil veintidós

Como quiera que el doctor HERNANDO JOSE VALENCIA TEJADA no ha dado respuesta al nombramiento que como curador ad litem del demandado le hiciera el despacho, el juzgado

RESUELVE

En reemplazo del antes mencionado auxiliar de la justicia DESIGNASE al Dr. LEONARDO DELGADO PIEDRAHITA, a quien se le deberá notificar el auto admisorio de la demanda de fecha 10 de diciembre de 2019, librado dentro de la demanda verbal de restitución de tenencia del BANCO DAVIVIENDA S. A. contra JULIO CESAR DIAZ CUERO. Líbrese telegrama al correo electrónico que reporta en el banco de datos respectivo.

Fíjese la suma de \$200.000 M/cte., como gastos de curaduría a cargo de la parte demandante. Comuníquese la designación en la forma prevista en la ley.

NOTIFIQUESE



CARLOS DAVID LUCERO MONTENEGRO
JUEZ

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO
Radicación 76001310300920180022400

Santiago de Cali, diecinueve de julio de dos mil veintidós

- 1.- TENER** por renunciado el poder de sustitución que le fuera otorgado por el doctor **LUIS EDUARDO ARELLANO JARAMILLO** en la persona de la doctora **MICHELLE CALPA GOMEZ**.
- 2.-** Como consecuencia del punto anterior se tiene por reasumido el poder otorgado por **COOMEVA EPS S. A. EN LIQUIDACION** al doctor **LUIS EDUARDO ARELLANO JARAMILLO**.
- 3.- PONER** en conocimiento de las partes lo comunicado por **INSTITUTO NACIONAL DE MEDICINA LEGAL Y CIENCIAS FORENSES UNIDAD BASICA DE CALI**.

NOTIFIQUESE



CARLOS DAVID LUCERO MONTENEGRO
JUEZ



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO
RAD. 76001-40-03-009-2015-00428-01
Sentencia segunda instancia

Santiago de Cali, quince de julio de dos mil veintidós.

Procede el despacho a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en el curso del proceso Verbal Para la Titulación de Inmueble Rural propuesto por el señor **FANOR TULIO VALENCIA** contra personas indeterminadas, frente a la sentencia de 30 de abril de 2021, proferida por el Juzgado Noveno Civil Municipal de Cali.

ANTECEDENTES

A través de la demanda que nos ocupa, el señor **FANOR TULIO VALENCIA** reclama frente a Personas Indeterminadas, la titulación de la Posesión que ostenta sobre un inmueble rural ubicado en el Corregimiento de la Elvira, Municipio de Cali, cuyas características fueron consignadas en el libelo, y se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la Apertura de un nuevo folio de Matricula Inmobiliaria en el que se registre lo ordenado en la sentencia.

Lo anterior en virtud de que ha poseído dicho bien de manera ininterrumpida y pública, con ánimo de señor y dueño y ha realizado sobre él, las mejoras que ha requerido el inmueble, ha construido su vivienda y encerrado con alambre de púas, sembrado con matas de jardín, de plátano y arboles frutales.

Antes de proceder a la admisión de la demanda, el a-quo ordenó oficiar a la Oficina de Planeación Municipal (POT de Cali), al Comité Local de Atención Integral de la Población Desplazada, al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural Incoder, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Oficina de Catastro Municipal de Cali, Fiscalía General de la Nación-Cali, Unidad de Restitución de Tierras, y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

La demanda se admitió el 7 de abril de 2016, (F.119), y simultáneamente se ordenó la citación mediante emplazamiento de todas las personas que consideraran tener derecho sobre el inmueble pretendido y la vinculación de las personas que figuraran como propietarios de los inmueble identificados con las matrículas inmobiliarias aperturadas con ocasión del fraccionamiento del predio de mayor extensión del cual se afirma, hace parte el predio materia de la litis.

Luego de múltiples pruebas ordenadas de oficio, con el fin de establecer la identificación exacta del inmueble de mayor extensión, del cual se pretende segregar el predio objeto de la demanda, se concretó por parte del apoderado actor, que se trata del inmueble con matrícula inmobiliaria 370-582940, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, razón por la cual se vinculó como Litisconsortes Necesarios de la parte pasiva, a los propietarios inscritos de dicho inmueble, esto es, a los señores: WILSON, ALEXANDER Y JHON JAIRO CARDONA CABANZO. (f.342). A este último y a las personas inciertas e indeterminadas se les asignó curador ad-litem, previo tramite de emplazamiento, quien luego de notificarse y recibir el respectivo traslado (F.424), se opuso a las pretensiones de la demanda y propuso las excepciones previas que denominó: INEPTA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS O CONDICIONES LEGALES PARA INVOCAR PRESCRIPCION ADQUISITIVA conforme al numeral 5 del Artículo 100 del C.G.P., y de mérito que denominó: FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA DEL SEÑOR JHON JAIRO CARMONA CABANZO, ERROR EN LA COSA O BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA DEMANDA, INEFICACIA DE LA SUPUESTA POSESION MATERIAL ALAEGADA POR EL DEMANDANTE, POR CARENCIA DE MATERIAL PROBATORIO Y LA INNOMINADA O GENERICA.

Surtido el trámite correspondiente la juez de primera instancia resolvió declarar probada la excepción denominada: “*ERROR EN LA COSA O BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA DEMANDA*” y en consecuencia negar las pretensiones de la demanda.

Inconforme con lo resuelto el demandante interpuso y sustentó el recurso de apelación en la respectiva audiencia.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante fallo proferido el 30 de abril de 2021, el Juzgado Noveno Civil Municipal de Cali negó las pretensiones de la demanda.

En sustento de su determinación, indicó que no fue acreditada la identificación y ubicación del predio pretendido, como quiera que el número predial No. Y-7600100006100000102175000000001, y matrícula inmobiliaria No.370-582940, difiere del que materialmente posee el demandante, que es el identificado con el número catastral No.Y001001960001, ya que así lo indican las comunicaciones emanadas de la Oficina de Catastro. Concluyó que fue acreditado que el inmueble a usucapir hace parte del de mayor extensión del cual se pretende fraccionar.

RECURSO DE APELACIÓN

Frente al descrito proveído, el promotor de la acción apeló argumentando concretamente, que el señor Fanor Tulio Valencia tomó posesión en forma pacífica, desde el año 1998. Que el inmueble se encuentra ubicado en el Municipio de Cali, Corregimiento de la Elvira, que es un lote de quinientos diecinueve metros cuadrados, con el número predial 76000100061000300905000010005573, que colinda por el Norte con predio de Felix Jlian Valencia. Sur, con predio de Mery Argote, Oriente con la carretera que va de la Paila de Lili, al Kilómetro 18, y por el Occidente con predio del señor Wilson Cardona. Area de Terreno que el cual no se encuentra matriculado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, pero que se encuentra dentro del de mayor extensión, de Matricula Inmobiliaria 370-62520 que se encuentra cerrado, que posteriormente fue abierto mediante Folio de Matriculal 370-582940. Que ha realizado sobre el inmueble actos propios del derecho de dominio, paga los impuestos de predial, desde hace más de 20 años. Que no se encuentra dentro de las circunstancias de exclusión que consagra la Ley 1561 de 2012. Que frente al hecho de que el inmueble no está determinado, hay que tener en cuenta, que mediante actualización catastral de los años 2016 y 2017, cambiaron los números, por eso, es que aparece uno totalmente diferente. Aparece el inmueble de Matricula Inmobiliaria No-370-582940 de propiedad de los hermanos WILSON, ALEXANDER Y JHON JAIRO CARDONA CABANZO. Que el inmueble quedó determinado en la inspección judicial y los hermanos Cardona Cabanzo, aceptaron que ese inmueble perteneció al de mayor extensión, y que no se oponían a las pretensiones por aceptar que pertenecía al señor Fanor Tulio Valencia. Que por ello el inmueble quedó determinado y solicita la revocatoria de la sentencia y se reconozcan las pretensiones de la demanda.

CONSIDERACIONES

1.- Sea lo primero destacar que se encuentran reunidos a cabalidad los presupuestos materiales y procesales para fallar de fondo, esto es la competencia del juez, la capacidad procesal de las partes, los requisitos de la demanda, el interés y la legitimación para obrar. Así mismo que no se detectan vicios que puedan dar al traste con lo actuado.

2.- Problema jurídico y estructura de la decisión. El juzgado debe determinar si la sentencia de primera instancia debe ser revocada, en función de los argumentos que sustentan la apelación. Debe decidir, pues, si se cumplen o no los presupuestos de la acción sustancial promovida, por la cual se persigue la declaración de pertenencia sobre el predio pretendido, inicialmente el relativo a la identidad del inmueble a usucapir, que fue el que no encontró acreditado el juzgado de primera instancia. Solamente de responder afirmativamente a la anterior cuestión, se continuará con la verificación de los restantes presupuestos sustanciales de la acción y las demás excepciones meritorias planteadas por la parte pasiva.

3.- El juzgado debe dejar claro que la competencia de esta instancia se limita a pronunciarse sobre los reparos expuestos en la apelación. En efecto,

“El Código General del Proceso establece perentoriamente que el recurso de apelación tiene por teleología que el superior examine la cuestión decidida únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante para que el superior revoque o reforme la decisión (art. 320), esto se encuentra estrechamente en conexidad con la previsión del inciso 2º del numeral 3º del artículo 322 de la misma codificación cuando ordena que la sustentación ante el superior versará solamente sobre los puntales de disenso izados frente al fallo en primera instancia y cierra el marco normativo la previsión del artículo 328 ibídem cuando disciplina que el juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones forzosas que deba adoptar de oficio, en los específicos y cerrados casos señalados expresamente en la ley. Lo anterior no es cuestión diferente que el desarrollo del principio dispositivo que informa al procedimiento civil y un dique de contención para el juez de segundo grado a quien le está vedado irrumpir con su particular criterio para edificar una impugnación que el recurrente no hizo, es incuestionable que corresponde exclusivamente a las partes la función de fijar o delimitar el ámbito de la controversia, en consecuencia los reparos no formulados quedan sustraídos de ulterior debate, es decir, que sobre ellos fenece toda disputa, en procura de mantener indemne el acendrado postulado de la congruencia y de contera el de la seguridad jurídica”¹.

4.- De conformidad con el artículo 2512 del código civil, la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos por haberse poseído y no haber ejercido las acciones quien podía hacerlo durante el tiempo que señala la ley.

El artículo 2818 del mismo estatuto establece que se gana por prescripción el dominio de los bienes cuando se han poseído por el espacio de tiempo y en las condiciones que la ley exige.

Dos son las modalidades de prescripción adquisitiva: ordinaria, cuya consumación está supeditada a la existencia de posesión regular, o sea, con justo título y buena fe, y extraordinaria, para la cual no es necesario título alguno (Artículos 764, 765, 2527 y 2531 Código Civil). En las dos modalidades la prescripción adquisitiva requiere de los siguientes presupuestos:

a).- Posesión material del bien o derecho por el demandante, sin violencia ni clandestinidad y sin interrupción por el espacio de tiempo que la ley exige directamente o por suma de posesiones. (Arts. 762, 2531 del C. C.).

b).- Que la cosa o derecho objeto de posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción. (arts. 2519 C. C., y 407 C. P. C.).

En efecto, la Sala de Casación Civil, en sentencia del pasado 19 de octubre de 2021, enseña:

“4.4. La prescripción adquisitiva implica alterar el derecho real de dominio, porque al paso que para un sujeto de derecho se extingue o modifica, para otro se adquiere.

Es una de las prerrogativas más importantes en la construcción de la historia de la humanidad y de la riqueza, al punto que cuenta con un decisiva aigambre legal en todos los códigos civiles modernos, con un registro inmobiliario autónomo, con acciones judiciales propias, e inclusive con estatuta constitucional, como en el caso colombiano en el artículo 58 de la Carta de 1991.

Siendo la propiedad tan trascendente, toda mutación en la titularidad, y con mayor razón, cuando se edifica a partir de la posesión material, alegada por vía prescriptiva, hecho que forja y penetra como derecho; apareja comprobar certera y lípidamente la concurrencia de los componentes axiológicos que la integran: (i) posesión material actual en el prescribiente²; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida³;

¹ Tribunal Superior de Cali, Sala Civil, sentencia del 12 de mayo de 2022, M.P. Dr. Homero Mora Insuasty.

² 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.

³ 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

(iii) identidad de la cosa a usucapir⁴; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia⁵”⁶.

Conforme al artículo 762 del código civil la posesión es “(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño (...)”. De esta definición, doctrina y jurisprudencia deducen los dos elementos de la posesión: *animus* y *corpus*. El *animus* o ánimo de señor y dueño tiene que ver con la intención o elemento psicológico. El *corpus* atañe al acto material de tenencia que atiende a una valoración objetiva.

En cuanto a la identidad de la cosa a usucapir, debe memorarse que la jurisprudencia de casación civil ha precisado este presupuesto sustancial de la usucapión, lo siguiente:

“Cuando el art. 762 del C. C. señala que la posesión es la tenencia de una "cosa determinada", expresión que en términos de la RAE, en su condición de participio del verbo determinar y como adjetivo, significa, "concreto o preciso"²⁹, alude a la obligación que compete al poseedor, demostrar que ejerce la posesión con ánimo de señor y dueño, no sobre una cosa abstracta e imprecisa, sino sobre un bien plenamente delimitado y especificado, motivo por el cual, en el sistema procesal colombiano desde antaño se ha señalado que "(...) si lo que se demanda es una cosa raíz, deben especificarse los linderos y las demás circunstancias que la den a conocer y la distinguan de otras con que pueda confundirse”⁷

5.- La Ley 1561 de 2012 promueve el acceso a la propiedad, mediante un proceso verbal especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles.

En su artículo 4º dicha ley enseña que: “Quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv)”.

A su turno, el numeral 6º de la citada Ley establece expresamente los requisitos que se deben cumplir para su exitosa aplicación, a saber:

“1. Que los bienes inmuebles no sean imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, conforme a los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política y, en general, bienes cuya posesión, ocupación o transferencia, según el caso, estén prohibidas o restringidas por normas constitucionales o legales. El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación.

2. Que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida y por los términos establecidos en la presente ley.

3. Que sobre el inmueble no se adelante proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, o que no se encuentre incluido en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de la Ley 387 de 1997.

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.

⁴ El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, num. 10º, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 9º del precepto 375 *ejúsdem*. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.

⁵ Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

⁶ Rad. 05440-31-13-001-2012-00365-01, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

⁷ Sentencia del 7 de septiembre de 2020. Luis Armando Tolosa Villabona 50689-31-89-001-2004-00044-01

La resolución de inicio del estudio formal previsto en el Decreto 4829 de 2011, suspende el trámite del proceso de que trata la presente ley, hasta tanto se decida la inclusión o no del predio en el Registro Único de Tierras Despojadas o Abandonadas Forzosamente.

Si iniciado el proceso verbal especial de que trata la presente ley, el inmueble es incluido en el Registro o vinculado a los procedimientos previstos en el inciso anterior, el juez terminará el proceso y remitirá inmediatamente el caso, con toda la información existente sobre el mismo, a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.

4. Que el inmueble objeto del proceso no se encuentre ubicado en las áreas o zonas que se señalan a continuación:

a) Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable, identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que adopte oficialmente la Administración Municipal, Distrital o el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en cualquier momento.

b) Zonas o áreas protegidas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2ª de 1959 y el Decreto 2372 de 2010 y demás normas que sustituyan o modifiquen.

c) Áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos.

d) Zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico, hasta tanto se adelante un manejo especial de recomposición geomorfológica de su suelo que las habilite para el desarrollo urbano.

Parágrafo. Cuando la persona se encuentre en cualquiera de las situaciones descritas en este numeral, será incluida en los programas especiales de reubicación que deberá diseñar la administración municipal o distrital, de conformidad con la política nacional para estos fines.

5. Que las construcciones no se encuentren, total o parcialmente, en terrenos afectados por obra pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

6. Que el inmueble no se encuentre sometido a procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio, clarificación de la propiedad ocupados, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la Nación, o de las comunidades indígenas o afro descendientes u otras minorías étnicas, o delimitación de sabanas o playones comunales conforme a la legislación agraria y aquellos que están dentro del régimen de propiedad parcelaria establecida en la Ley 160 de 1994 y las leyes que la modifican o sustituyan.

7. Que el inmueble no se encuentre ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, en los términos de la Ley 387 de 1997, sus reglamentos y demás normas que lo adicionen o modifiquen o en similares zonas urbanas, salvo que el poseedor que acuda a este proceso se encuentre identificado dentro del informe de derechos sobre inmuebles y territorios a los que se refiere el Decreto 2007 de 2001.

8. Que no esté destinado a actividades ilícitas”.

Tal acción está cimentada en la tenencia con ánimo de señor y dueño, sin que en principio sea necesario un título, evento en el cual se presume la buena fe del poseedor. De allí que a este le baste acreditar que su aprehensión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, por el lapso exigido en el ordenamiento, el cual es de diez (10) años.

6.- Aplicando la normatividad transcrita al caso en examen, tenemos que en la demanda original se pide la adjudicación por prescripción de un lote de terreno con una extensión 519 mts² y la vivienda sobre el construida, ubicado en el corregimiento de la Elvira, corregimiento del Municipio de Cali, con número predial nacional Y-760010000610000030090500000001, con los siguientes linderos: NORTE. PREDIO DE FELIX JULIAN VALENCIA; SUR: predio de MERY ARGOTE; ORIENTE: Carretera que va de la Paila de Lilia al Kilómetro 18; OCCIDENTE: Con predio de WILSON CARDONA. Afirma que esta área de terreno no se encuentra matriculado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, pero que hizo parte del lote de mayor extensión, cuya matrícula inmobiliaria fue 370-62520.

Posteriormente, se establece claramente que el citado predio con matrícula inmobiliaria 370-62520, dejó de existir como tal, pues el folio de esta matrícula se cerró para dar origen a 7 matrículas nuevas, mismas en que se dividió el predio de mayor extensión, como consecuencia de la partición efectuada en el curso del proceso de sucesión del señor Juan Clímaco Meneses.

Luego de varios ires y venires, ante la evidente realidad de que el predio de mayor extensión, identificada con la matrícula inmobiliaria No. 62520, que distinguía el predio de mayor extensión relacionado en el libelo, se descubrió que dicha matrícula había sido cerrada, para dar paso al nacimiento de siete nuevos folios de matrícula inmobiliaria, entre las cuales se crea el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-582940, de cuyo certificado actualizado expedido el 11 de enero de 2021, se extracta claramente que se trata de un predio que pertenece actualmente a los señores: ALEXANDER, WILSON y JHON JAIRO CARDONA CABANZO, personas estas que adquirieron el predio por virtud de la Sentencia No.144 del 12 de marzo de 1997.

Evidenciada esta situación, el demandante procedió a enderezar su demanda contra el predio identificado con Matricula Inmobiliaria No-370-582940, inmueble que presenta como propietarios a los hermanos WILSON, ALEXANDER Y JHON JAIRO CARDONA CABANZO, personas estas a quienes el *a quo* vinculó como litisconsortes necesarios de la parte pasiva de la demanda y de cuya mayor extensión se pretende restar el predio a usucapir.

ALEXANDER Y WILSON CARDONA CABANZO guardaron silencio. JHON JAIRO CARDONA CABANZO, por conducto de curadora *ad litem*, propuso las excepciones que denominó: “*FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA DEL SEÑOR JHON JAIRO CARDONA CABANZO, ERROR EN LA COSA O BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA DEMANDA, INEFICACIA DE LA SUPUESTA POSESION MATERIAL ALAEGADA POR EL DEMANDANTE, POR CARENCIA DE MATERIAL PROBATORIO Y LA INNOMINADA O GENERICA*”, de las cuales finalmente salió airoso la que se denominó: “*ERROR EN LA COSA O BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA DEMANDA*”, toda vez que a esta conclusión arribó el *a quo*, luego de extremar las facultades oficiosas que le autorizan las normas que rigen la materia, en aras de establecer la precisa ubicación del predio a usucapir, en el plano del predio de mayor extensión del cual se pretende extraer, lo cual finalmente resultó imposible.

En efecto, en la diligencia de inspección judicial el juzgado de primer grado constató que existe coincidencia entre los linderos del lote descrito en la demanda y los del bien inspeccionado.

Sin embargo, al analizar el trabajo pericial, no queda claramente establecido, en que parte del lote de mayor extensión, encaja el de menor extensión materia de la usucapición, confusión que se agrava con el hecho de que con la experticia se presenta un certificado de tradición, en el que se observan dos anotaciones, que dan cuenta de la creación de una reserva forestal y la prohibición de subdividir, fraccionar o prescribir dicho bien. Por tal motivo, se instó al señor perito con el fin de que procediera a complementar su dictamen, identificando en que parte exacta del bien de mayor extensión, se encuentra localizada la porción a prescribir.

En su escrito de aclaración, el citado perito concluye textualmente que: “*para dar la ubicación exacta del predio materia de este proceso con respecto al de mayor extensión, se hace necesario efectuar el levantamiento topográfico*”. Manifiesta igualmente que, en su opinión, el bien a prescribir hace parte de uno de mayor extensión, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-582940 y que se encuentra fuera de las áreas protegidas y no se encuentra en zona de riesgo.

En la parte motiva de la sentencia cuya impugnación nos ocupa, el *a quo* recuerda como hubo necesidad de requerir a la parte actora para que indicara la matrícula inmobiliaria precisa, del lote de mayor extensión del cual se pretende segregar el área materia de la demanda, a lo cual se le manifestó que dicha área correspondía al predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-582940 .

Es claro para esta instancia que el juzgado *a quo* negó las pretensiones al no encontrar acreditada la identidad del inmueble, en tanto no logró demostrar el demandante que el

predio que posee se encuentra ubicado en el predio de mayor extensión, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-582740. Lo anterior, por cuanto, en primer lugar, el dictamen pericial no muestra las razones por las cuales afirma que el predio objeto del predio pretendido hace parte del predio de mayor extensión, así como por cuanto el *a quo* no vio documento o anexo alguno de la experticia del cual inferir que se ubica dentro de fue aportada la ficha predial del predio Y0010019600001.

Efectivamente, el juzgado de primera instancia observó que en el dictamen pericial se concluyó finalmente que el predio pretendido corresponde en realidad al predio identificado con el número Y0010019600001, que no logró identificarse a qué folio de matrícula inmobiliaria corresponde, de donde deviene que el predio pretendido no se encuentra dentro del predio Y0010016700001, al cual corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-582940, siendo que aquel no contiene a este, sino que ambos son colindantes.

Definido lo anterior, como el *a quo* consideró que el predio pretendido no hace parte del predio con matrícula No. 370-582940, concluyó inútil referirse a lo relativo a las anotaciones Nos. 7 y 8 obrantes en el certificado de tradición de este último, atinentes a la imprescriptibilidad del inmueble por hacer parte parcialmente de reserva forestal, según Resolución emitida por el Ministerio.

Los reparos de la apelación de la parte demandante, a efectos de contradecir la razón que sustenta el fallo de primera instancia, se limitan a afirmar que fue acreditado que el predio pretendido hace parte del de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria, sin expresar más razones que la supuesta diferencia entre los números prediales obedece a la actualización del catastro realizada en los años 2016 y 2017 y que los demandados CARDONA CABANZO, aceptaron que el predio hace parte del de su propiedad, identificado con el folio de matrícula 370-582940.

Pues bien, examinados los medios de prueba recaudados cobra importancia el dictamen pericial practicado en el proceso, en el que, tal como lo advirtió el juzgado de primer grado, no obran las razones, ni los métodos utilizados, para concluir que el predio pretendido hace parte del predio de mayor extensión identificado con el No. 370-582940.

En el dictamen, inicialmente, respecto a la ubicación se consignó “*el predio, objeto de este proceso [...] se encuentra ubicado en la Vereda La Elvira del Corregimiento La Elvira, en jurisdicción del Municipio de Santiago de Cali...*” (Fl. 290 expediente físico). De igual modo, en el punto 10 y 11 del dictamen el experto consignó: “*El predio objeto de este proceso, hace parte de un globo de terreno de mayor extensión denominado Palermo, y que este hace a su vez hizo parte de otro de mayor extensión del predio denominado la Finca La Elvira; donde actualmente se encuentra el Corregimiento La Elvira [...] Lote de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-62520...*” (Fls. 290 y 291 exp. Físico)

El juzgado ordenó al perito adecuar y aclarar el dictamen respecto a que responda si el bien inmueble a usucapir se encuentra ubicado en el predio de matrícula 370-582940, además de explicar si se encontraba en alguna de las situaciones expuestas por el Departamento Administrativo de Planeación de esta ciudad, toda vez que esta dependencia informó detalladamente la situación del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-582940, identificado con el número predial Y001001670001 (Fls. 399 a 403).

En la sustentación y contradicción del dictamen no quedó claro que el predio hiciera parte del No. 370-582940, Además, el juzgado advirtió que el certificado de tradición de ese predio mostraba dos anotaciones sobre la creación de una reserva forestal y prohibición de subdivisión, fraccionamientos e imprescriptibilidad, por lo que se ordenó al perito complementar su dictamen a fin de que determine en que parte exacta del predio de mayor extensión se encuentra, para lo cual se ofició a catastro municipal para que allegue la ficha catastral y plano del predio Y00100167001 y Y00100167002. El subdirector de catastro allegó la salida gráfica rural y las fichas prediales de estos predios (Documento 33 carpeta digital).

El perito manifestó al juzgado “*Con los documentos (planos, mapas, croquis, esquemas) obrantes en el plenario, es difícil determinar la ubicación exacta del predio de menor extensión con respecto al predio de mayor extensión: se hace necesario el levantamiento topográfico del predio de mayor extensión que ubique sobre él, el predio de menor extensión*” (Documento 43 carpeta digital).

Posteriormente, el perito presentó aclaración y complementación de su dictamen, en el que se lee:

“En el Certificado del Plano Predial Catastral CPPC, determina que el predio de menor extensión es el señalado con el número 3 y que este es el mismo que se encuentra demarcado con el Número Predial Y001001960001, a su vez en dicho plano aparece el predio Y001001670000, que hace referencia al plano de mayor extensión.

De lo anterior se concluye que existía una incongruencia con respecto a la determinación de los números prediales de los predios objeto del proceso, que de acuerdo a la información oficial suministrada por la Oficina de Catastro Municipal de Cali, se encuentran determinados, así: el predio de mayor extensión le corresponde el Número Predial Y001001670000 y al predio de menor extensión el No. Y001001960001.

El predio de menor extensión que fue objeto de inspección judicial realizada el pasado 2 de febrero de 2021, es el mismo e idéntico al que hace referencia la información técnica oficial suministrada por la Oficina de Catastro Municipal de Cali, y que fue recorrido y reconocido por las partes intervinientes en este proceso” (Documento 49 carpeta digital).

En la sustentación del dictamen el perito ratificó lo afirmado en la aclaración y complementación y dijo que ese es el inmueble que corresponde al que fue objeto de inspección judicial.

En esa medida, ninguna crítica merece el razonamiento del juzgado de primera instancia, por cuanto es claro en este asunto que la parte demandante no logró acreditar que el inmueble que pretende hace parte del predio con el número municipal Y001001670001 y con número de folio de matrícula inmobiliaria No. 370-582940.

Ciertamente, aunque en el dictamen pericial practicado se afirma que el predio de mayor extensión es el predio Y001001670000, nada en el plenario nos permite inferir que así sea, en tanto es claro que el predio a usucapir fue identificado con el número Y001001960001, el cual, visto el plano aportado por el perito, no hace parte de aquel, siendo que es colindante, como bien observó el *a quo*. Dicho plano concuerda con el plano certificado del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal - Subdirección de Catastro del Municipio de Santiago de Cali, aportado al inicio de la demanda, en donde efectivamente se puede constatar que los inmuebles son colindantes.

El dictamen pericial, como bien lo valoró la primera instancia, si bien logra determinar los linderos del inmueble y su número predial, no contiene razones, ni describe los métodos por los cuales llega a las conclusiones sobre la ubicación del inmueble en el predio de mayor extensión. En la inspección judicial el perito incluso manifiesta no conocer los linderos del predio de mayor extensión. El dictamen, en suma, no se muestra apto para acreditar que el inmueble se encuentra ubicado en el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-582940, que corresponde a los números prediales Y001001670001 y Y001001670002.

Ahora bien, en punto a la actualización de la formación catastral para el año 2016, de lo cual se vale el apelante para afirmar que se dio la identificación y ubicación del inmueble, esta instancia observa que tal situación no pasó desapercibida en la decisión de primer grado, puesto que según tal actualización el predio Y00101670000 se inactivó pasando a formar los predios Y001001670001, correspondiente a la matrícula inmobiliaria No. 582940, de propiedad de WILSON y ALEXANDER CARDONA CABANZO, y Y001001670002, sin matrícula inmobiliaria, de propiedad FANOR TULIO VALENCIA, de acuerdo con la comunicación emitida por el subdirector de Catastro Municipal de esta ciudad (Fls. 178 y 179 expediente físico). Tal situación da cuenta de la división catastral del predio Y00101670000, resultado otros dos predios Y001001670001 y Y001001670002, pero de ello no se infiere que el inmueble pretendido se ubique o haga parte de alguno de estos últimos, siendo que el pretendido fue identificado que corresponde al número predial Y001001960001.

Tampoco es atendible la alzada en cuanto a que los demandados WILSON y ALEXANDER CARDONA CABANZO no se opusieron a la demanda y aceptaron que el

predio pretendido hace parte del predio de su propiedad (370-582940), como quiera que resulta indiferente desde el plano probatorio sus afirmaciones respecto de determinar la ubicación del predio, máxime cuando contradicen lo concluido por el perito, quien precisó a que el predio a usucapir es el que colinda con su propiedad identificado con el número predial Y001001960001 y con ID 5573. Luego, debe agregarse en este punto, que fue la propia parte actora la que delimitó sus pretensiones al erigirlas respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-582940, mas no probó que el inmueble que dice poseer hace parte de este, siendo su carga, de conformidad con el artículo 167 adjetivo.

Esta grave falencia deviene suficiente para denegar, como en efecto se hizo, las pretensiones de la demanda, a la luz de la norma especial que rige la materia, esto es la Ley 1561 de 2012, artículo 17, que condiciona la sentencia favorable a las pretensiones a que se haya logrado la identificación y ubicación plena del inmueble, lo cual aquí no ocurrió, tal como bien lo concluyó el juzgado de primera instancia. Faltando este presupuesto sustancial de la acción que se intenta, resulta inocuo determinar si fueron acreditados los restantes.

Y es que además de lo acabado de exponer, debe agregarse que dicha Ley especial, indica expresamente los requisitos que se deben cumplir para su aplicación y la prosperidad de las pretensiones, en el punto primero de su Artículo Sexto el cual literalmente prescribe: “*Que los bienes inmuebles no sean imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, conforme los artículos 63,72, 102 y 332, de la Constitución Política, y en general, bienes cuya posesión, ocupación o transferencia, según el caso estén prohibidas o restringidas por normas constitucionales o legales.*”.

Aplicando esta norma al *sub examine*, vemos que aun de aceptar hipotéticamente que el predio pretendido hace parte del predio de matrícula inmobiliaria No. 370-582940, cuyos propietarios inscritos son los señores ALEXANDER, WILSON y JHON JAIRO CARDONA CABANZO, la decisión del asunto no variaría, en tanto las pretensiones no podrían prosperar ateniendo a que el inmueble es imprescriptible, de acuerdo con la anotación No 8 del certificado de tradición, en cumplimiento de la Resolución número 126 de 1998 del 9 de febrero de 1998, emanada del Ministerio de Ambiente, Vivienda, que a pesar de que solo se inscribió el 29 de julio de 2020, no ha sido cancelada y, por ende, no puede ser ignorada a menos que se demuestre su revocatoria legal, y en el plenario ninguna prueba al respecto se invocó.

Textualmente indica la citada resolución que frente al inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-582940, está claramente prohibida su subdivisión o fraccionamiento y declarada su condición de imprescriptible.

Contra esto último podría decirse que, de acuerdo con la citada Resolución No. 126, la afectación de este predio como reserva forestal no es total sino parcial, siendo que equivale a 1.132,281 mts², correspondiente al porcentaje de área dentro de la Reserva (Fl. 82 documento 047 carpeta digital).

Pero tal argumento deviene infructuoso porque la Corporación Autónoma del Valle del Cauca solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos efectuar la afectación de predios matrices y segregados bajo el código “0961: DECLARACIÓN DE ALINDERACION Y CREACIÓN DE RESERVA FORESTAL”, los folios de matrícula de predios privados que se encuentran dentro parcialmente de la Reserva Forestal Protectora Nacional de La Elvira, en el cual se encuentra el identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-582940, y aunque esta afectación es parcial, lo cierto es que el peritaje practicado en el asunto ninguna cuenta da acerca de qué parte del predio corresponde al área afectada con la reserva. De modo que, si tal área equivale a más de 1.132 mts², se mantiene la posibilidad que el predio que se pretende usucapir, cuya área es de poco más de 500 mts², se encuentre inmerso en todo o en parte en la reserva que es imprescriptible.

En este orden de ideas, tenemos que las pretensiones efectivamente deben ser denegadas, no solo por el hecho de que exista error en la ubicación del inmueble dentro del predio de mayor extensión del cual se va a sustraer con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-582940, sino porque, aun en el hipotético caso que así fuera, la propia Ley especial, esto es la Ley 1561 de 2012, atrás transcrita, prohíbe, como también lo hacen las leyes en general,

la prosperidad de este tipo de acciones con relación a bienes catalogados como imprescriptibles y el bien objeto de la demanda lo es en parte en virtud de la Resolución No.126 de 9 de febrero de 1998, emanada del Ministerio de Medio Ambiente, razón por la cual, una vez establecido ello, es decir en el momento en que se reformó la pretensión inicial de la demanda, en el sentido de que el bien de que hacía parte el predio materia de la litis.

Corolario obligado de lo anterior es que la providencia materia de la impugnación será sostenida.

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

RESUELVE:

Primero: CONFIRMAR la Sentencia del 30 de abril de 2021, proferida por el Juzgado Noveno Civil Municipal de Cali, conforme las consideraciones atrás expuestas.

Segundo: Sin costas por no haberse causado.

Tercero: En firme esta providencia, vuelvan las presentes diligencias al despacho de origen, previa cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CARLOS DAVID LUCERO MONTENEGRO
JUEZ