

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

RAD: 76001 31 03 019-2021-00256-00

Santiago de Cali, Veintiuno (21) De Abril De Dos Mil Veintitrés (2023)

SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA N° 44

**Proceso: VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Demandante: ANDERSSON NUÑEZ MEJIA

**Demandado: ELVIA SANCHEZ DE GOMEZ y PERSONAS INCIERTAS E
INDETERMINADAS**

Radicación: 760013103019-2021-00256-00

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde dictar sentencia dentro del presente proceso **VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** instaurado por **ANDERSSON NUÑEZ MEJIA**, por conducto de apoderada judicial, contra **ELVIA SANCHEZ DE GOMEZ y CONTRA PERSONAS INCIERTAS E IDETERMINADAS**.

Teniendo en cuenta que de conformidad con el artículo 278 del Estatuto General de Procedimiento, el Juez debe dictar sentencia anticipada, total o parcial *“en cualquier estado del proceso”*, entre otros eventos, *“Cuando no hubiere pruebas por practicar”*, circunstancia que se pone de presente en este evento, donde se verifica con las pruebas documentales aportadas y recolectadas en la inspección judicial,

que son suficientes para decidir el proceso, además que, la abogada de la parte demandante, en el último memorial remitido desistió de los testigos que se encontraban pendientes por evacuar, los señores Germán Tamayo González y Ferney Murillo Aguilar.

Al respecto, pertinente es indicar que la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, desde providencia SC12137-2017 del 15 agosto 2017 y más recientemente en sentencia SC3406 de 2019, tiene sentado que *“la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis habilitadas por el legislador para dicha forma de definición de la litis.*

De igual manera, cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de las cuales, es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no había superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta innecesaria.”.

II- ANTECEDENTES

HECHOS

Empieza describiendo las características y los linderos de los predios a usucapiar, mismo que se identifican con las M.I. No. 370-0490746, 370-0490740 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali y se identifican como apartamento No. 301 y garaje No. 7.

Refiere que el señor Anderson Núñez Mejía, ha ejercido posesión respecto al bien referido, desde el 11 de enero de 2010, de forma quieta, tranquila y pacífica, en un primer momento dice que acondicionó el apartamento para que sea posible su habitación, iniciando los actos de señor y dueño.

Indica que no ha existido interrupción natural o civil al modo de adquirir el inmueble, por lo que ha ocupado la totalidad del inmueble por más de 10 años.

Asegura que el demandante ha cancelado los impuestos prediales, incluso los causados con vigencia 2006 en adelante, servicios públicos y arreglos locativos.

Asegura que desde su posesión, siempre lo ha habitado, sin haber reconocido dominio ajeno.

PRETENSIONES

Con la presente demanda se pretende que se declare la pertenencia en dominio pleno y absoluto a favor del demandante, respecto a los bienes inmuebles identificados como apartamento No. 301 y parqueadero No. 7, con matrículas inmobiliarias Nos. 370-490746 y 370-490740 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, que se distinguen además por los linderos descritos en el libelo de la demanda. Pide también, que se orden la inscripción de la sentencia en la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali y que se condene en costas a la parte demandada.

III. TRAMITE PROCESAL

El señor Andersson Núñez Mejía, a través de apoderada judicial, presentó DEMANDA DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA, basada en prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que por acta de reparto del 13 de diciembre de 2021 correspondió a este despacho.

En providencia fechada 15 de diciembre de 2021, el despacho inadmitió la demanda (Fl 1 a 3 documento 006 Cuaderno Principal Expediente Electrónico), otorgando cinco (5) días para la subsanación.

Presentado en término el escrito de subsanación el despacho admitió la demanda en providencia fechada 28 de enero de 2022 (Fl 1 a 3 Documento 008 Cuaderno Principal Expediente Electrónico).

En providencia del 25 de marzo de 2022, se nombró Curador Ad-litem de la demandada ELVIA SANCHEZ DE GOMEZ y las demás personas indeterminadas (Fl. 1y 2 Documento 018 Cuaderno Principal Expediente Electrónico).

Cabe señalar que el curador Ad- litem designado en el trámite, presentó dentro del término, las contestaciones de la demanda. Así mismo, la parte actora acreditó la instalación de la valla que trata el numeral 7 artículo 375 CGP. (Fl. 1 a 2 Documento 031 Cuaderno Principal Expediente Electrónico).

Obra prueba de la inscripción de la demanda en los folios de matrícula de los bienes inmuebles objetos de prescripción y en el registro nacional de emplazados, como también el trámite de todos los oficios que deben tramitarse en este tipo de procesos, tales como al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (Incoder), hoy agencia Agraria de Desarrollo Rural, Superintendencia de Notariado y Registro, Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Catastro Municipal, Secretaría de Infraestructura y Valorización, Secretaría de Vivienda Social y Subdirección de Recursos Físicos y Bienes Inmuebles, sin embargo, ninguna de las entidades referidas se opuso a este trámite.

Adicional a ello, se citó al acreedor hipotecario registrado en los folios de matrícula del bien inmueble objeto de litigio, quien no se opuso a las pretensiones.

IV. CONSIDERACIONES

1.- A efectos de dictar sentencia de fondo deben encontrarse reunidos los denominados presupuestos procesales, que son las exigencias necesarias para la formación de la relación jurídico-procesal y su desarrollo normal hasta desembocar en su conclusión natural que es el fallo. Dichos presupuestos son: *a) Competencia, b) Capacidad para ser parte, c) Capacidad procesal, d) Demanda en forma, e) Adecuación del trámite y f) ausencia de caducidad.*

En el presente caso se tiene que este Juzgado es competente para conocer de este proceso, en razón de su naturaleza, cuantía y ubicación del inmueble. Las partes, en su calidad de naturales pueden ser parte de un proceso; tienen además capacidad para comparecer, por ser mayores de edad y no estar sometidas a guarda alguna, por lo menos, en lo que es de conocimiento para esta célula judicial. Por lo tanto, Andersson Núñez Mejía, al alegar los actos de posesión y la demandada Elvia Sánchez de Gómez al estar inscrita como propietaria en el certificado de tradición del bien inmueble, sobre el cual se pretende la usucapión, por lo tanto, cuentan con la legitimación por activa y pasiva debidamente acreditada.

En lo atinente a la caducidad de la acción, no se evidencia la configuración de dicho fenómeno jurídico.

Ahora bien, son presupuestos materiales de la sentencia de fondo la debida acumulación de pretensiones, la legitimación en la causa y el interés para obrar, los cuales se reúnen en el presente caso. De otro lado, no se observa en este estado del proceso nulidad alguna que pueda llegar a invalidar lo actuado.

2.- Como **PROBLEMA JURÍDICO** debe el Juzgado esclarecer si, como lo plantea la parte demandante, se reúnen los elementos estructurales de la pretensión de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, o si, por el contrario, los elementos fundantes de dicha pretensión no se encuentran cumplidos.

Para resolver dicho problema, debe el Juzgado inicialmente adentrarse en el análisis de la figura de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en orden a extraer cuáles son los elementos estructurales de esta clase de pretensión y una vez establecido lo anterior, proceder en el caso concreto a determinar si se reúnen todos y cada uno de ellos, para efectos de establecer si prosperan las pretensiones de la demanda para que la parte demandante pueda adquirir por la vía de la prescripción el inmueble que es materia de estudio en el presente proceso.

3.-De acuerdo con lo preceptuado en el Art 375 del C.G.P, está legitimado para pedir la declaración de pertenencia todo aquel que pretende haber adquirido el bien por prescripción ordinaria o extraordinaria según fuere el caso.

El artículo 2512 del Código Civil, dispone:

“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por prescripción”.

El artículo 2518 ibídem se contrae a expresar qué bienes pueden adquirirse por este medio, siempre y cuando se posean con las mismas condiciones legales previstas en los siguientes artículos, excluyendo de este beneficio los bienes de uso público. De conformidad con lo establecido en el artículo 2531 del Código Civil, la posesión para la prescripción extraordinaria y consiguientemente para la declaración judicial de pertenencia no requiere título alguno, pero exige sí, que sea verdadera posesión material, la cual debe estar integrada por dos elementos indispensables denominados “*Animus*” y “*Corpus*”, siendo uno de carácter subjetivo y el otro

objetivo, pero siempre con señorío, es decir, actuando como dueño sin reconocer dominio ajeno. La conjunción de estos elementos configura signos externos e inconfundibles de dominio y es por esta circunstancia que el Legislador calificó el ejercicio de tal poder como propiedad, siempre y cuando otra persona no acredite serlo.

Los anteriores elementos se deducen de la definición que nos da el artículo 762 del Código Civil, sobre la posesión, cuando expresa:

“La posesión es la 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. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”

Los elementos estructurantes de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio exigen para su configuración los siguientes:

“Que el objeto del litigio recaiga sobre cosa individualizable susceptible de prescripción. (arts. 2518, 2519 C.C.)

**Que se reúnan los elementos de la posesión material, que hacen referencia al corpus o aprehensión física de la cosa poseída y al animus, o sea, al estado psicológico que da cuenta de haber poseído el bien con ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno. (Art. 762 del cc)*

**Que esa posesión haya sido pública, pacífica e ininterrumpida, siempre que el actor alegue la interversión del título. (Art. 2531 cc)*

**Que la cosa haya sido poseída siquiera por diez (10) años, en el caso de la prescripción extraordinaria, o por cinco, cuando se trata de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio.”*

(art. 2532 C.C. -20 años antes de la vigencia de la Ley 791 de 2002 y 10 años con posterioridad a ella.).

Por su parte, la H. Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, emitió la sentencia SC3727- 2021 del 8 de septiembre de 2021, elaborada por el Magistrado Ponente, el Dr. Luis Alonso Rico Puerta, en la que abordó los presupuestos necesarios para la declaratoria de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio:

“3. La prescripción extraordinaria como modo de adquirir el dominio.

3.1. Acorde con el artículo 2512 del Código Civil, «[l]a prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas (...) por haberse poseído las cosas (...) durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales». Aquella, además, puede ser ordinaria o extraordinaria, según que la posesión proceda de justo título y buena fe (posesión regular¹), o no (posesión irregular); pero dados los contornos del presente litigio, solo resulta necesario analizar la segunda modalidad, por haber sido la invocada en la demanda.

Con ese propósito, se resalta que el éxito de reclamos como el que ahora se estudia pende de acreditar varios requisitos concurrentes, a saber:

*(i) **Posesión material (o física):** La prescripción adquisitiva encuentra su fundamento en el hecho jurídico denominado posesión, que no es otra cosa que la confluencia entre la aprehensión de la cosa por el poseedor (elemento objetivo) y la intención de este último de ser dueño –o hacerse dueño– de aquella (elemento subjetivo).*

La posesión, entonces, está conformada por dos elementos estructurales: el corpus, esto es, el ejercicio de un poder material, traducido en un señorío de hecho, que se revela con la ejecución de aquellos actos que suelen reservarse al propietario (v.gr., los que refiere el artículo 981 del Código Civil²); y el animus domini, entendido como la voluntad o autoafirmación del carácter de señor y dueño con el que se desarrollan los referidos actos.

Así, mientras el corpus es un hecho físico, susceptible de ser percibido –directamente– a través de los sentidos, el animus reside en el fuero interno del poseedor, por lo que suele tener que deducirse de la exterioridad de su conducta. Por consiguiente, no bastará con que el pretendido usucapiente pruebe que cercó, construyó mejoras o hizo suyos los frutos de la cosa, entre otros supuestos, sino que deberá acreditar que, cuando lo hizo, actuó prevalido del convencimiento de ser el propietario del bien.

*(ii) **Posibilidad de apropiación privada de la cosa poseída:** Aunque el precepto 2519 del Código Civil consagraba solamente la imprescriptibilidad de los bienes de uso público, el Código de Procedimiento Civil extendió esa limitación a toda la propiedad estatal, al consagrar en su artículo 407-4 que «[l]a declaración de*

¹ Artículo 764, Código Civil, «[s]e llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión».

² «Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación...».

pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público», regla que reprodujo el canon 375-4 del Código General del Proceso.

Sobre el punto, tiene dicho el precedente:

«Los bienes públicos (de propiedad pública, fiscales, de uso público o afectados a uso público), están desligados del derecho que rige la propiedad privada, y en cuanto tales comparten la peculiaridad de que son inembargables, imprescriptibles e inalienables. Es decir que el régimen de la usucapión es exclusivo de los bienes susceptibles de dominio particular, o, lo que es lo mismo, los bienes de dominio público no están cobijados por las normas que rigen la declaración de pertenencia, por lo que un eventual proceso de esta índole no tiene la aptitud de cambiar la naturaleza jurídica de un bien del Estado de imprescriptible a prescriptible» (CSJ SC1727-2016, 15 feb.).

Consecuente con esa regulación, es necesario que en el trámite de pertenencia se verifique, suficientemente, la naturaleza privada del bien sobre el que recae la alegada posesión; en caso contrario, la frustración del petitum es ineludible. Cabe anotar que el estatuto procesal vigente facultó al juez para «rechaz[ar] de plano la demanda o declar[ar] la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia 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», habilitación que se erige como herramienta adicional de salvaguarda de la titularidad estatal.

(iii) Ejercicio ininterrumpido de los actos posesorios, por el término de ley:

Acorde con la legislación civil, la presencia simultánea del corpus y el ánimos debe extenderse en el tiempo, sin interrupciones (naturales³ o civiles⁴), por un lapso definido por el legislador a través de diversos ejercicios de ponderación entre los intereses abstractos en disputa.

Así, por ejemplo, son más breves los plazos de la prescripción ordinaria, o de la agraria que prevé el artículo 4 de la Ley 4 de 1973, pues el ordenamiento se decantó por privilegiar el acceso a la propiedad de poseedores que obraron de buena fe; en el primer caso, por la existencia del justo título antecedente, y en el segundo, por la

³ Artículo 2523, Código Civil: «La interrupción es natural: 1. Cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, como cuando una heredad ha sido permanentemente inundada. 2. Cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona. La interrupción natural de la primera especie no produce otro efecto que el de descontarse su duración; pero la interrupción natural de la segunda especie hace perder todo el tiempo de la posesión anterior; a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, conforme a lo dispuesto en el título “De las acciones posesorias, pues en tal caso no se entenderá haber habido interrupción para el desposeído”»

⁴ Artículo 94, Código General del Proceso: «La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado».

legítima creencia del poseedor de estar explotando tierras baldías, pese a ser realmente de propiedad privada, no aprovechadas por su dueño durante la ocupación.

En lo que toca con la prescripción extraordinaria de inmuebles –que es la que ocupa la atención de la Corte–, el ordenamiento exige un mínimo de 10 años de posesión continua, siempre que los mismos se computen con posterioridad a la promulgación de la Ley 791 de 2002, hecho que acaeció el 27 de diciembre de ese año.

En cambio, si la demanda de pertenencia fue presentada antes del 27 de diciembre de 2012 (primera data en la que sería viable una hipotética prescripción extraordinaria decenaria), la suerte de la prescripción adquisitiva pendería de la acreditación de actos posesorios extendidos por 20 años, conforme lo disponía el texto anterior del artículo 2532 del Código Civil

Ello en obediencia a la pauta de tránsito legislativo que recoge el canon 41 de la Ley 153 de 1887, según la cual: «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».

3.2. No puede perderse de vista que la sentencia de pertenencia tiene efectos erga omnes, lo que ha motivado que este tipo de trámites contenga regulaciones especiales, orientadas a garantizar el debido proceso tanto de los titulares de derechos reales sobre el bien a usucapir, como de los demás miembros de la comunidad que patenten un interés legítimo en la disputa.

Verbigratia, la Ley 1564 de 2012 incluyó en el proceso verbal de pertenencia (artículo 375) reglas de publicidad, oponibilidad y verificación, como la necesaria inscripción de la demanda –cuando sea procedente–, la noticia de la iniciación del juicio a determinadas entidades estatales (como la UARIV o la Superintendencia de Notariado y Registro), el emplazamiento de los terceros, la instalación de vallas en lugares visibles de los predios y la práctica ineludible de la inspección judicial.

Para que todas estas previsiones no resulten inanes, y se frustre, por tanto, su finalidad –íntimamente ligada con los derechos de defensa y debido proceso–, es imperativo que en el escrito inicial se precisen, de forma prolija⁵, las características

⁵ Acorde con el artículo 83 del Código General del Proceso, «Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda. Cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región. Las que recaigan sobre bienes muebles los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida, o los identificarán, según fuere el caso».

de la cosa poseída, de modo que puedan quedar decantados, ab initio, los verdaderos alcances de la pretensión de usucapión.

Con similar orientación, en la etapa probatoria deberá establecerse la identidad entre el bien descrito y aquel sobre el cual el convocante ejerció actos posesorios por el tiempo de ley, coincidencia que si bien puede no ser matemáticamente exacta (como se advirtió en CSJ SC13811-2015, 8 oct.), ha de garantizar –cuando menos– que lo efectivamente poseído esté comprendido entre lo reclamado, todo ello en armonía con el principio de congruencia que deben observar los jueces civiles⁶.

3.3. En síntesis, como se elucidó en CSJ SC16250- 2017, 9 oct., «(...) [s]iendo 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, aparece comprobar certera y límpidamente la concurrencia de los componentes axiológicos que la integran: (i) posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia. A propósito de los señalados elementos, dijo esta Corte que “(...) para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos: 1) Posesión material en el usucapiente. 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley. 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida. 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción sea [identificable y] susceptible de ser adquirido por usucapión (...)” (CSJ SC sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCII, pág. 278. Reiterada en sentencias 007 de 1 de febrero de 2000, rad. C-5135 y SC 8751 de 20 de junio de 2017, rad. 2002-01092-01).

De ahí, toda fluctuación o equivocidad, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrar la prescripción, torna deleznable su declaración. Por esto, con prudencia inalterable, la doctrina de esta corporación en forma uniforme ha postulado que “(...) [n]o en vano, en esta materia la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. De allí la importancia capital que ella reviste en este tipo de causas judiciales, más aún cuando militan razones o circunstancias que tornen equívoca o ambigua la posesión, la que debe ser inmaculada, diáfana y exclusiva, rectamente entendida, de lo que se desprende que no debe arrojar la más mínima hesitación. En caso contrario, no podrá erigirse en percutor de derechos.

⁶ Artículo 281, Código General del Proceso: «No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta. Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último».

Esta Corte, sobre el particular bien ha señalado que ‘del detenido análisis del art. 2531 del C.C. se llega a la categórica conclusión de que para adquirir por prescripción extraordinaria es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad’ (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad” (cas. civ. 2 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800)».

Finalmente, es menester traer a colación lo establecido en el artículo 164 del C.G.P., en el cual indica que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas, regular y oportunamente allegadas al proceso. De suerte que la parte gravada con la prueba es la interesada en que el hecho resulte probado o de evitar que un hecho fundante quede sin prueba; por consiguiente, es la que corre con el riesgo de que falte el sustento probatorio, que bien puede traducirse, en aplicación de la carga de la prueba, en que la sentencia le resulte adversa.

La conducta procesal de las partes solo fue ejercida a cabalidad por el demandante, quien dio impulso al proceso y allegaron las pruebas necesarias para adoptar una decisión, recuérdese que la demandada fue notificada por emplazamiento a través de anotación en el Registro Nacional de Emplazados y su representación recayó en un auxiliar de justicia (curador ad litem), que cumpliendo con su deber, procedió a contestar la demanda. Recordemos que las conductas de las partes se califican en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo Art. 280 del C.G.P.

V. CASO CONCRETO

1.- Descendiendo al caso bajo estudio se tiene que la parte demandante pretende obtener la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de los bienes inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. 370-490746 y 370-490740, que se distinguen como apartamento No. 301 y garaje No. 7 ubicados en la Carrera 66A No. 9- 85 Edificio “Peter Pan” P.H. Barrio Gran Limonar de Cali. Lo anterior, según su dicho, por haberlos poseído materialmente durante más de diez años continuos e ininterrumpidos, hasta el momento de haberse presentado la demanda.

2.- Del material probatorio allegado y producido dentro del proceso se destaca lo siguiente:

-De los certificados de tradición especiales y particulares de las matrículas inmobiliarias No. 370-490740 y 370-490746 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, se logra establecer que aparece como propietaria inscrita la señora ELVIA SANCHEZ DE GOMEZ.

-Copia de la Escritura Pública No 7286 del 13 de septiembre de 1995 de la Notaria 10 del Círculo de Cali, donde consta la compra realizada por la señora ELVIA SANCHEZ DE GOMEZ al señor RICARDO ALFREDO MORENO DAZA y los linderos de los inmuebles objeto de la Litis, mismos que fueron señalados en precedencia.

-Recibos de servicios públicos, pago de impuestos prediales, valorización y demás pagos de arreglos locativos del inmueble, acompañado de algunas fotografías, que dan fe de actos de señor y dueño, por quien ocupaba el predio, sin embargo, de tales documentales, los actos que podrían imputarse como de señor y dueño, se materializaron en las siguientes fechas:

- 1.-Pago Predial año 2020, el 20 de octubre de 2020. (Documento 003, Fl. 17)
- 2.-Pago servicio público Emcali del mes de agosto de 2021, el 22 de septiembre de 2021. (Documentos 007.2, Fl. 15).
- 3.-Pago servicio público Emcali del mes de noviembre de 2021, el 2 de diciembre de 2021 (Documento 007.2, Fl. 18).
- 4.-Cuenta de cobro por concepto de adecuación y remodelación del apartamento 301 por obras realizadas en enero de 2020. Adviértase que en la fecha del oficio obra el 10 de marzo de 2010, sin embargo, se evidencia error en dicha data, pues las obras datan del año 2020. (Documento 007.2, Fl. 21)
- 5.-Cuenta de cobro por concepto de obras de trabajos realizado al apartamento 301, con fecha del 20 de enero de 2011. (Documento 007.2, Fl. 23)
- 6.-Cuenta de cobro por obras realizadas al apartamento 301, con fecha del 12 de septiembre de 2020. (Documento 007.2 Fl. 25)
- 7.-Recibos elaborados a mano alzada, algunos con fecha y otros sin data, respecto a compra de materiales de construcción, que cuentan con fechas del 15 de febrero de 2010, 31 de julio de 2010, 16 de octubre de 2010, 3 de julio de 2010, 21 de octubre de 2014, 10 de mayo de 2017, 18 de abril de 2017, 6 de mayo de 2017, 2 de julio de 2015, 27 de octubre de 2020, 11 de noviembre de 2020, 5 de noviembre de 2020, 26 de noviembre de 2020, 13 de diciembre de 2020 y 23 de julio de 2021,

8.-Documentos recolectados en la inspección judicial, recibos de servicios públicos y recibos elaborados en computador, algunos a mano alzada y otros con membretes, que dan cuenta de la compra de insumos de construcción de datas que van desde el 11 de febrero de 2017 al 10 de noviembre de 2022, acto que configuran indicios respecto a la posesión ejercida.

-Inspección judicial realizada de forma personal por quien es la titular del despacho, de donde se verificó la ubicación de los predios, cumplimiento o incumplimientos de presupuestos de la acción, ejercicio de la posesión, tiempo estimado de construcciones y mejoras locativas, igualmente se recibió el interrogatorio de parte del demandante y declaraciones de terceros en calidad de testigos.

-Finalmente, respecto a las entidades que fueron oficiadas por el Juzgado (SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (antes INCODER), UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS, INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (IGAC), PERSONERIA MUNICIPAL, CATASTRO MUNICIPAL, SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACIÓN, SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y SUBDIRECCIÓN DE RECURSOS FÍSICOS Y BIENES INMUEBLES), debe decirse, que de las contestaciones recibidas, ninguna advierte sobre causales de improcedencia respecto al trámite de prescripción adquisitiva de dominio, en efecto, no se informó que se tratará de un bien fiscal o de uso público o que contará con alguna restricción que impida la usucapión.

Con base en todas las pruebas en mención y que toman relevancia para la decisión que debe tomarse en el asunto, se considera necesario analizar los presupuestos de la acción, asentando el material probatorio en cada uno de dichos requisitos.

PRIMER PRESUPUESTO. Que el objeto del litigio, es decir los bienes inmuebles pretendidos en usucapión, sean individualizables y susceptible de prescripción, conforme a los arts. 2518 y 2519 del Código Civil.

Este presupuesto se cumple a cabalidad, en efecto los bienes inmuebles, apartamento 301 y garaje No. 7, son susceptibles de ser individualizados, corresponden a propiedad privada y puede ser adquiridos por la modalidad de prescripción. Los certificados de tradición y las escrituras públicas, dan cuenta que se tratan de inmuebles individualizados por sus características, linderos y ubicación,

distinguidos por ser propiedad privada, con anotación de registro de propiedad a nombre de la señora Elvia Sánchez de Gómez, demandada en el asunto. Adicional a ello, con las respuestas emitidas por la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (antes INCODER), UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS, INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (IGAC), PERSONERIA MUNICIPAL, CATASTRO MUNICIPAL, SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACIÓN, SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y SUBDIRECCIÓN DE RECURSOS FÍSICOS Y BIENES INMUEBLES, se sabe que no se trata de un bien público o fiscal, además que no existe, según lo informado, impedimento alguno que interfiera en el proceso de prescripción pretendido.

SEGUNDO PRESUPUESTO. Que se reúnan los elementos de la posesión material, que hacen referencia al corpus o aprehensión física de la cosa poseída y al animus, o sea, al estado psicológico que da cuenta de haber poseído el bien con ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno. (Art. 762 del cc).

Este presupuesto, se cumple en la acción respecto al apartamento 301. Pese a que si existen algunos actos que podrían considerarse como de señor y dueño, los mismos no se realizaron de una forma continua. Del examen de las pruebas documentales, se logra extraer que el primer acto de señor y dueño sucedió para el 20 de enero de 2011, momento en el cual acredita haber contratado los servicios de obra y construcción para la remodelación del apartamento 301, posterior a esa fecha y hasta el mes de enero de 2020, no se acredita, por lo menos documentalmente que se hubiese ejercido otros actos de señor y dueño respecto al apartamento 301, pues solo en la última fecha señalada se realizaron unos nuevos trabajos de construcción y obra respecto al apartamento 301. Incluso, al observarse el recibo de pago de predial atrasado y que corresponde a los años que van desde el 2006 al 2020, fue cancelado el 20 de octubre de 2020, momento en el que realiza otro acto de señor y dueño, en este caso, acto común para el apartamento y parqueadero. No pueden tenerse en cuenta como actos de señor y dueño, los recibos y/o facturas de compra de materiales de construcción y mobiliarios aportados, dado que no existe certeza que dichos elementos hubiesen sido utilizados en los bienes inmuebles pretendidos en usucapión; evidentemente, resultan simples actos de compra de material que bien pudieron ser adquiridos por quien es el demandante u otra persona y bien pudieron ser utilizados para la remodelación de los inmuebles objetos de esta acción o para otros diferentes.

También son actos de señor y dueño respecto al apartamento 301, el pago de los servicios públicos realizados durante los años 2020 a la actualidad.

Existe confesión por parte del demandante Andersson Núñez Mejía, esto en el acto de interrogatorio de parte practicado por el Juzgado, de forma espontánea y sin haberse retractado de ello, dijo que solo a partir de la presentación de la demanda, se sintió y/o adquirió la condición de dueño, pues aseveró que antes de haber empezado el trámite, sentía incertidumbre por la suerte del bien inmueble que hoy pretende ganar por prescripción.

Del testimonio rendido por la señora Carmen García, quien es vecina del piso inmediatamente inferior, vale la pena destacar que de forma espontánea manifestó, que ella con su familia arribaron al edificio para el año 2018, dándose cuenta que para esa fecha el demandante no ocupaba el apartamento 301, en su lugar, vivía en apartamento ubicado en el quinto piso. Refiere que después de esa fecha, evidenció el inicio de las remodelaciones que fueron realizadas al apartamento 301.

De los testimonios de la señora María Juliana de la Cruz Sánchez y Rafael David Zamorano García, debe destacarse que la primera no cuenta con mayor conocimiento de los actos que ha realizado el señor Núñez, pues arribó en calidad de arrendataria, apenas un mes antes de la diligencia de inspección judicial, es decir, desde el mes de febrero de 2023, resultando irrelevante para el proceso. Por su parte, el segundo testigo en mención, arribó al edificio en calidad de vecino del demandante (apartamento 201), a partir del año 2018, por lo que los actos de señor y dueño que observo de forma pública, solo pueden ser tenidos en cuenta desde su llegada al edificio.

En cuanto al testigo Oscar Hernando Londoño Gutiérrez, debe manifestarse que se trata de la persona que acogió al demandante bajo su techo, desde que era un niño, haciéndose responsable de la suerte de este, hasta su adultez, situación que evidentemente vuelve imparcial su declaración, anunciado vínculos familiares además que, según refirió el apartamento en el que vive, ubicado dos pisos por encima del que es objeto del proceso, cuenta con problemas de titulación, pues tampoco cuenta con título de propiedad.

Con la práctica de la inspección judicial, se denotó que para el momento de dicho acto, el señor Andersson Núñez Mejía, ejecutaba actos de señor y dueño, pues para

ese momento su residencia y/o habitación la ejercía en los bienes inmuebles que se pretenden usucapiar.

En conclusión, pese a que existen diferentes actos que podían ser considerados como de señor y dueño, pues el primero de ellos data del año 2011, el mismo demandante, manifestó en su interrogatorio que solo se sintió dueño, es decir contó con el animus, a partir de la presentación de la demanda, esto para el 13 de diciembre de 2021, momento en el que también a ejercido otros actos que dan cuenta de ser señor y dueño.

TERCER PRESUPUESTO: Que esa posesión haya sido pública, pacífica e ininterrumpida, siempre que el actor alegue la falta del título. (Art. 2531 cc).

Este presupuesto se cumple, sin embargo, como se explico en el punto anterior, solo es posible que sea contabilizado desde la presentación de la demanda, pues como fue confesado por el demandante, el animus o voluntad de autodeterminación de considerarse dueño, solo existió y/o materializó a partir de la presentación de la demanda (13 de diciembre de 2021), pues dicha situación le dio certeza al demandante de que podría obtener la titulación del predio por la modalidad de prescripción, esto según lo manifestado en su interrogatorio.

CUARTO PRESUPUESTO: Que la cosa haya sido poseída siquiera por diez (10) años, en el caso de la prescripción extraordinaria, o por cinco, cuando se trata de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio. (art. 2532 C.C. -20 años antes de la vigencia de la Ley 791 de 2002 y 10 años con posterioridad a ella.).

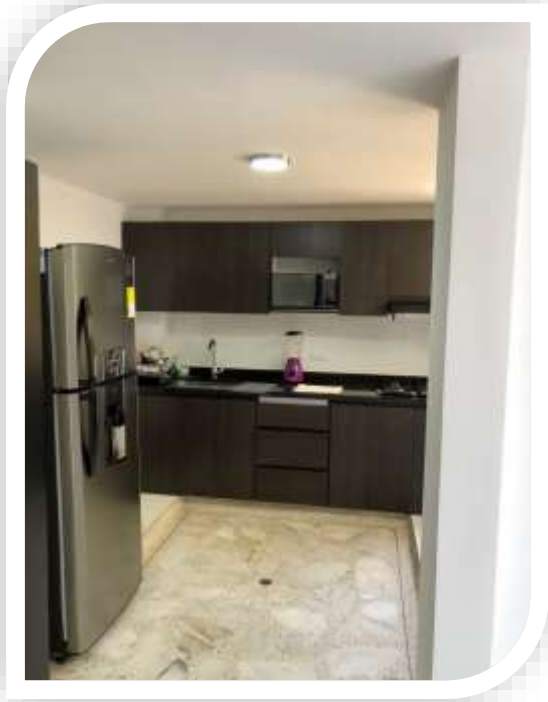
Este presupuesto no se cumple, conforme a los párrafos precedentes y según la confesión del demandante en su interrogatorio, cumplió con los presupuestos para ser considerado poseedor, desde el momento en que se presentó la demanda, pues solo fue en ese momento, en el que se consideró y autodetermino como dueño del apartamento 301.

Sin perjuicio de lo anterior y de no tenerse en cuenta la confesión realizada por el demandante respecto al “*animus*”, tampoco es dable considerar que la posesión de los inmuebles se ejerce desde el 11 de enero de 2010, pues no existe prueba idónea que así lo acredite y pues, pese a que si existe documental que da fe de que para el 20 de enero de 2011, se contrató los servicios de obra para remodelación de obra

del apartamento 301, no se acreditó la continuidad y ejecución de otros actos de señor y dueño en fechas posteriores y que demuestren la continua ocupación y uso de los inmuebles.

Recuérdese que incluso del testimonio rendido por la señora Carmen García, quien arribó al edificio en el año 2018, se hizo saber que el señor Andersson Núñez Mejía no residía en el apartamento 301, sino que por el contrario, su habitación se encontraba en el quinto piso, apartamento que también es ocupado por el testigo Oscar Hernando Londoño Gutiérrez.

Por otra parte, gracias a la inspección judicial se logró establecer que contrario a lo afirmado por el demandante en su libelo de demanda, las mejoras y construcciones realizadas al apartamento 301, son recientes y no datan de hace más de 10 años, como se muestra a continuación:



Situación que reafirma que no existía una posesión material por parte del demandante, desde hace mas de diez (10) años, incumpliendo así, lo reglado en el Art. 2532 del Código Civil, siendo impróspera la acción invocada. Se reitera esta conclusión, en la diligencia de inspección judicial al hacer la descripción del estado del inmueble, y al referir que el estado es moderno (baños, cocina...) que se verifica las adecuaciones están en muy buen estado y son recientes, el demandante confiesa que solo cuando se sintió dueño decidió a ver una inversión importante par la remodelación.

También vale la pena mencionar que nuestra norma procesal exige ciertos ritualismos para la aceptación de la declaratoria de pertenencia, entre ellos y siendo relevante en el caso, lo preceptuado en el numeral 7 del Art. 375 del C.G.P.

“7. El demandante procederá al emplazamiento en los términos previstos en este código y deberá instalar una valla de dimensión no inferior a un metro cuadrado, en lugar visible del predio objeto del proceso, junto a la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite. La valla deberá contener los siguientes datos:

- a) La denominación del juzgado que adelanta el proceso;*
- b) El nombre del demandante;*
- c) El nombre del demandado;*
- d) El número de radicación del proceso;*
- e) La indicación de que se trata de un proceso de pertenencia;*
- f) El emplazamiento de todas las personas que crean tener derechos sobre el inmueble, para que concurran al proceso;*
- g) La identificación del predio.*

Tales datos deberán estar escritos en letra de tamaño no inferior a siete (7) centímetros de alto por cinco (5) centímetros de ancho.

Cuando se trate de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, a cambio de la valla se fijará un aviso en lugar visible de la entrada al inmueble.

Instalada la valla o el aviso, el demandante deberá aportar fotografías del inmueble en las que se observe el contenido de ellos.

La valla o el aviso deberán permanecer instalados hasta la audiencia de instrucción y juzgamiento.

Inscrita la demanda y aportadas las fotografías por el demandante, el juez ordenará la inclusión del contenido de la valla o del aviso en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia que llevará el Consejo Superior de la Judicatura, por el término de un (1) mes, dentro del cual podrán contestar la demanda las personas emplazadas; quienes concurren después tomarán el proceso en el estado en que se encuentre.” (subrayado y negrita nuestra).

Situación que tampoco se cumplió a cabalidad, por lo menos en lo que tiene que ver con el Garaje No. 7, pues, aunque la norma exige para el caso de propiedad horizontal, que la valla debe ser instalada a la entrada del respectivo previo, esta situación no ocurrió en el proceso, dado que el cartel se ubicó en un predio diferente, tal y como se observa en las siguientes imágenes:



En efecto, la parte demandante incumplió con la carga de ubicación de la valla en el ingreso del inmueble (Garaje No 7) que se pretendía usucapiar, y ello ocurrió por ninguna otra razón diferente a que el interesado confiesa, cuando manifiesta no haber estado usando el garaje del que pretende la usucapión (el número 7), sino

otro diferente – en identificado con el número 3. – identificado con linderos y ubicación en la diligencia de inspección judicial.

De ahí, que al existir incertidumbre en los medios de convicción para demostrar la prescripción, por incumplirse los presupuestos materiales y procesales, se torna improcedente su declaración. Recuérdesse que para este tipo de procesos la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar lo pretendido.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

VI. RESUELVE

PRIMERO: Negar las pretensiones de la demanda por los motivos expuestos en la parte considerativa de la presente decisión.

SEGUNDO. Decretar el levantamiento de la medida cautelar practicada. Ofíciense.

TERCERO. Fijar como agencias en derecho la suma de \$10.500.000 M/Cte. Por secretaría practíquese la liquidación de costas.

CUARTO. Una vez ejecutoriada, ARCHIVESE el expediente previa cancelación de su radicación.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE
LA JUEZ,**

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE
CALI
SECRETARIA
En Estado No. **067** de hoy se notifica a las
partes el auto anterior.
Fecha: **24 DE ABRIL DE 2023**

NATHALIA BENAVIDES JURADO
Secretaria

Firmado Por:

Gloria Maria Jimenez Londoño

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 019

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: **d2520da839303ad52bd7c665712541b3a14e6e0625cf484d8b8d109d5b4913e7**

Documento generado en 21/04/2023 11:33:26 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>