

*República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Jurisdicción Ordinaria*



*Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil*

REFERENCIA COMPLETA:

Radicación Única Nacional: 76001-31-03-011-2019-00067-01

Radicación interna: 4438

Proceso: Verbal de Pertenencia

Demandante: Rómulo Marín Correa

Demandados: Genaro Ángel y personas inciertas e indeterminadas

Procedencia: Juzgado Once Civil del Circuito de Cali

Motivo: Apelación sentencia

Magistrado Sustanciador:

JULIÁN ALBERTO VILLEGAS PEREA.

Santiago de Cali, cuatro (4) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

Discutido y aprobado en acta de Sala Virtual No. 1291 de la fecha.

1. INTROITO

Con sujeción a lo dispuesto por el artículo 320 del C.G.P. y el Decreto 806 de 2020, procede la Sala a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado 11 Civil del Circuito de Cali el 2 de diciembre de 2020, que negó las pretensiones de la demanda.

2. ESCENARIO DESCRIPTIVO

2.1 HECHOS RELEVANTES

2.1.1 En los Antecedentes

2.1.1.1 Obrando a través de apoderado judicial, el señor Rómulo Marín Correa, formula demanda declarativa de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en contra de GENARO ANGEL y demás personas inciertas e indeterminadas a fin de que se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto del inmueble (bodega) ubicado en la Calle 35 # 8A-67 de Cali, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-366128 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por haberlo poseído en calidad de señor y dueño por un periodo superior a veinte años.

2.1.2 En la demanda

2.1.2.1 El 15 de enero de 1998, el demandante señor ROMULO MARIN CORREA entró en posesión del inmueble ubicado en la Calle 35 # 8A-67 de Cali e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-366128 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma ciudad, en el que figura como su actual propietario el demandado, señor GENARO ÁNGEL.

2.1.2.2 El inmueble a usucapir tiene un área superficial aproximada de 483,23 metros cuadrados, y se encuentra determinado por los siguientes linderos: **NORTE:** en extensión de 35.86 metros, con el lote número uno (1); **SUR:** en extensión de 35.86 metros con el lote número tres (3); **ORIENTE:** en longitud de 13.79 metros con predio de la sociedad Mejía Carvajal y Cía. S. en C.; y, **OCCIDENTE:** en extensión de 14.09 metros, con la calle 35 de Cali¹.

2.1.2.3 El señor Rómulo Marín Correa “*ha poseído materialmente y de manera individual el 100% del inmueble*” relacionado en el numeral anterior por más de 20 años, de manera pacífica, tranquila e ininterrumpida con ánimo

¹ Linderos tomados de la Escritura Pública No. 4706 del 31 de diciembre de 1991 de la Notaría Trece del Círculo de Cali.

Declarativo de Pertenencia

760013103-011-2019-00067-01

Rómulo Marín Correa Vs Genaro Ángel y demás personas inciertas e indeterminadas

de señor y dueño; circunstancia “*que origina la presunción de dominio de que trata el artículo 762 del Código Civil*”.

De igual manera, “*lo ha defendido contra perturbaciones de terceros, y lo ha poseído hasta la actualidad sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo que posee de forma individual*”.

2.1.2.4 Durante el tiempo de posesión, el demandante ha ejercido actos de disposición y efectuado construcciones y mejoras al inmueble (bodega), además, el bien cuenta con servicios de agua, energía eléctrica, alcantarillado, gas domiciliario, alumbrado público y teléfono, que son mensualmente pagados por el demandante.

2.1.2.5 De acuerdo con el certificado de tradición del inmueble a prescribir, el señor GENARO ANGEL es el titular del derecho de dominio. No obstante, es el demandante quien, de manera ininterrumpida, pública, pacífica y con ánimo de señor y dueño lo ha poseído sin reconocer dominio ajeno, ni otros derechos a otras personas o entidades distintas de sí mismo.

2.1.3. En el trámite procesal

Admitida la demanda, y verificado el correcto trámite del emplazamiento de los demandados sin que éstos comparecieran al proceso, el juzgado procedió a designarles curador *ad litem*.

De otro lado, el despacho efectuó la correspondiente inspección judicial en la que identificó el inmueble objeto de prescripción.

2.1.4 En la contestación

2.1.4.1 La curadora *ad litem* designada para representar al demandado y a las demás personas inciertas e indeterminadas que se creyeren con derecho sobre el inmueble, manifestó estarse a lo que resultare probado dentro del proceso.

2.1.4.2 Dentro de las pruebas relevantes que obran en el expediente se encuentran: **1.** el certificado de tradición del inmueble objeto de prescripción adquisitiva en el que consta la titularidad actual del inmueble en cabeza del señor GENARO ANGEL; **2.** la inspección judicial al bien inmueble ubicado en la Calle 35 # 8A-67; **3.** interrogatorio de parte del demandante; y, **4.** testimonios de 2 de los empleados del demandante que dan cuenta del tiempo y manera en la que éste empezó a poseer el bien, así como de las mejoras efectuadas².

Del interrogatorio de parte absuelto por el demandante ROMULO MARÍN CORREA se pudo establecer que aquel ingresó al inmueble en el año 1999 cuando éste se encontraba abandonado y era frecuentado por habitantes de calle, así como que su intención inicial al tomar posesión del bien fue combatir la inseguridad que dicha circunstancia producía en el sector, efecto para el que dijo, instaló una puerta, adelantó labores de limpieza y reparación de la bodega ya que había sido desmantelada.

De igual manera, expuso que transcurrido más de un año desde su ingreso al bien sin que nadie se acercara a reclamarlo “*ni dijera nada*”, empezó a hacerle mejoras y a utilizarlo como bodega de almacenamiento de materia prima y productos de su fabrica del calzado, adecuándola para tal efecto.

Afirma que a la fecha de presentación de la demanda nunca nadie le ha reclamado la propiedad del bien y que desconoce quien es señor GENARO ANGEL.

² Testimonios de Oscar Marino Dossman y Edgar García Rojas.

Declarativo de Pertenencia

760013103-011-2019-00067-01

Rómulo Marín Correa Vs Genaro Ángel y demás personas inciertas e indeterminadas

2.1.4.3 De otro lado, BANCO DAVIVIENDA citado al proceso como ACREEDOR HIPOTECARIO, manifestó no oponerse a las pretensiones de la demanda, ni tampoco asistirle derecho alguno sobre el bien a prescribir como quiera que en la actualidad el demandado, señor GENARO ÁNGEL, no posee ninguna obligación vigente con dicha entidad bancaria.

2.1.5 En la sentencia apelada

2.1.5.1. Mediante sentencia No. 033 proferida en audiencia llevada a cabo el 2 de diciembre de 2020, el *A quo* luego de exponer sendas consideraciones de la acción de pertenencia, interpretar las normas sustanciales que la regulan, y citar y cuestionar algunos pronunciamientos jurisprudenciales existentes al respecto, negó las pretensiones de la demanda y ordenó la cancelación de la medida cautelar decretada tras indicar que el bien objeto de la Litis tenía el carácter de bien vacante imprescriptible.

Indicó que en términos de lo dispuesto por el artículo 706 del Código Civil, que estima los bienes vacantes como aquellos “*bienes inmuebles que se encuentran dentro del territorio respectivo a cargo de la nación, sin dueño aparente o conocido, y mostrencos los bienes muebles que se hallen en el mismo caso*”, en el caso presente, al quedar debidamente probado, inclusive por confesión del mismo demandante, que el inmueble objeto de la Litis se encontraba abandonado y no existía dueño aparente o conocido, dicho bien ostentaba la calidad de bien vacante y que era deber del demandante denunciarlo ante la entidad pública correspondiente; en este caso, ante el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar en virtud de lo dispuesto por la Ley 75 de 1968, para que tal institución se hiciera a la propiedad del bien.

Por lo anterior, afirmó que, al encontrarse la acción de pertenencia dirigida en contra de un “*bien de propiedad de una entidad de derecho público*”, en

Declarativo de Pertenencia

760013103-011-2019-00067-01

Rómulo Marín Correa Vs Genaro Ángel y demás personas inciertas e indeterminadas

este caso por el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar ICBF, la misma se torna en improcedente de acuerdo con lo previsto por el artículo 375 numeral 4 del C.G.P.

2.1.6. En los reparos concretos.

2.1.6.1. La apoderada judicial de la parte demandante apeló la sentencia indicando el siguiente reparo concreto en contra de esta:

i) Tránsito de la ley sustancial.

2.1.6.2 En la sustentación del recurso.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, la apelante sustentó por escrito los reparos presentados en primera instancia, así:

Señala que el juez cometió un error al afirmar, como lo hizo, que el simple hecho de que el bien estuviere “*abandonado*” lo convertía en un bien vacante de propiedad del ICBF ya que, de un lado, el referido abandono por parte de su propietario constituye un acto dispositivo de quien ha renunciado a su ejercicio, sirviendo de fundamento a la prescripción, y de otro, porque para que un “bien vacante” “*pase a ser de propiedad del ICBF o de cualquier otra entidad pública, debe primero surtirse un proceso jurídico*” (sic). (Negrilla y subraya original).

Afirma que esta última “*omisión*” “*hace pensar que de manera inmediata los bienes vacantes van hacer (sic) parte de alguna de las anteriores entidades, lo cual sin lugar a dudas se podría convertir en una vulneración al principio constitucional fundamental al debido proceso*”, pues para que, “un bien inmueble VACANTE sea considerado como de propiedad del Instituto Colombiano

de Bienestar Familiar, tiene que haber sido adjudicado judicialmente” y “que en este caso nunca existió denuncia para que pudieran haberlo declarado patrimonio del ICBF”.

Expone que, conforme a lo dispuesto por la Ley 75 de 1968, que dio origen al ICBF, “*el patrimonio de este establecimiento público está constituido: entre otros bienes, por los VACANTES Y MOSTRENCOS “QUE LES SEAN ANDJUDICADOS JUDICIALMETE” y por los provenientes de la condición que ostenta en las sucesiones intestadas, en las que es llamado a suceder en el último lugar*”. (Negrilla y subraya original)

Por lo anterior, indica que, “*sin duda en el folio de matrícula inmobiliaria arribada con la demanda prueba que el actuar del derecho real de dominio sobre la cosa inmueble a usucapir es el señor Genaro Ángel y este objeto el mismo derecho sobre la misma cosa por los modos conforme al historial jurídico relacionado en el mismo folio de matrícula inmobiliaria, lo que hace imposible que la cosa inmueble a usucapir sea de propiedad del Estado.*”

En consecuencia, considero que no se explica como “*venga ahora el operador del despacho judicial a afirmar que es un bien vacante basado en suposiciones, en el plenario no está demostrado por el despacho la calidad de bien vacante, todo su argumento, en consideración a que en la demanda se afirmó que el demandante encontró la cosa inmueble de propiedad de un particular abandono y empezó a ejercer la posesión material. Quien abandona su derecho sobre la cosa inmueble no demuestra interés en conservarlo.*”

2.1.7 Actuaciones de segunda instancia.

Dentro del trámite de la presente apelación de sentencia, la Sala, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 170 en concordancia con el artículo 275 del C.G.P. ofició a la Sociedad de Activos Especiales SAE y a la Fiscalía

Cuarta Especializada de Cali, a fin de que informaran sobre de la suerte de las medidas cautelares inscritas en los numerales 5, 8 y 13 del certificado de tradición del inmueble a usucapir y el estado actual de las mismas.

Las entidades requeridas presentaron su informe indicando que: *“consultado el Sistema de Información Consolidado Interno que administra esta Dirección de Fiscalía Especializada, se evidencio que, no existe registro alguno que vincule o mencione el bien inmueble anteriormente citado, dentro de un proceso de conocimiento de esta Dirección Especializada”*, y que *“según respuesta dada por el Área de Aseguramiento y Control de la Información de la Sociedad de Activos Especiales, que cuenta con los datos del consolidado de inmuebles a cargo del FRISCO; el predio identificado con F.M.I. número 370- 366128 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, no se encuentra bajo administración la SAE, toda vez que no fue entregado por la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes- DNA-”,* respectivamente.

Puesta en conocimiento de las partes la anterior respuesta, éstas guardaron silencio.

3. PROBLEMAS JURÍDICOS

3.1 Se dispone la Sala a desatar el asunto con base en los siguientes problemas jurídicos:

i) ¿El abandono de un bien por sí solo resulta suficiente para que el bien pase a ser parte del patrimonio del Estado?

ii) ¿Los bienes vacantes pueden ser objeto de prescripción adquisitiva de dominio?

ii) ¿En el presente asunto, se halla acreditado el elemento *animus domini* necesario para adquirir por prescripción?

4. ESCENARIO PRESCRIPTIVO

4.1 CONSIDERACIONES

4.1.1 Presupuestos Procesales

En punto de los presupuestos procesales, en tanto criterios indispensables para la validez de la relación jurídico-procesal, esto es competencia del Juez, capacidad para ser parte, capacidad procesal y demanda en forma, se advierten cumplidos a cabalidad. Finalmente, se aprecia que esta Corporación tiene competencia para conocer del recurso de alzada ya que es el superior funcional del Juzgado del conocimiento.

4.1.2 Legitimación en la causa

4.1.2.1 Por sabido se tiene que la legitimación es una figura de derecho procesal y tema de obligado estudio por parte del juzgador al momento de desatar la *Litis* como presupuesto material de la sentencia, y que, se traduce por activa en ser el titular que conforme a la ley sustancial está llamado a reclamar el derecho violado o a satisfacer el interés que legalmente se tiene, y por pasiva, en la persona que, según la misma ley, es la llamada a responder por tales derechos o intereses.

Según claras previsiones legislativas, está legitimado en la causa por activa todo aquél que crea haber adquirido el bien por el modo de la prescripción, sea ordinaria o extraordinaria, y sea que se trate de poseedor único y exclusivo, comunero o acreedor del poseedor en lo que se ha dado por llamar

acción oblicua. Así lo establecen los numerales 1º, 2º y 3º del artículo 407 del C. de P. C. Requisito este que se cumple plenamente en cabeza del demandante RÓMULO MARIN CORREA, quien es la persona que, mediante el ejercicio de su alegada posesión y conforme los requisitos de la ley civil, cree haber obtenido el dominio del inmueble objeto de la Litis.

4.1.2.2 En lo que corresponde a la legitimación en la causa por pasiva, la pretensión deberá dirigirse contra los titulares de derechos reales sobre el bien reclamado en usucapión, para el caso concreto, en contra del señor GENARO ANGEL conforme el certificado especial de registrador allegado al plenario.

4.1.3 Identificación del Inmueble pretendido

4.1.3.1 Conforme al certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el inmueble objeto de usucapión se encuentra ubicado en la Calle 35 ·8A-67 de Cali, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-366128 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, cuya extensión es de 483,23 M2 y se encuentra delimitado por los siguientes linderos: **NORTE:** en extensión de 35.86 metros, con el lote número uno (1); **SUR:** en extensión de 35.86 metros con el lote número tres (3); **ORIENTE:** en longitud de 13.79 metros con predio de la sociedad Mejía Carvajal y Cía. S. en C.; y, **OCCIDENTE:** en extensión de 14.09 metros, con la calle 35.³

4.1.4 PRESUPUESTOS NORMATIVOS

4.1.4.1 De la prescripción.

³ Linderos tomados de la Escritura Pública No. 4706 del 31 de diciembre de 1991 de la Notaría Trece del Círculo de Cali.

Declarativo de Pertenencia

760013103-011-2019-00067-01

Rómulo Marín Correa Vs Genaro Ángel y demás personas inciertas e indeterminadas

Definida por el Código Civil en el artículo 2512 como:

“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, y concurriendo los demás requisitos legales...”

Nuestra legislación consagra dos clases de prescripción: la usucapión o adquisitiva (*usucapio est adiectio dominio per continuationem possessionis temporis lego definiti*) y la extintiva.

Frente a la prescripción adquisitiva, **el artículo 2531 del Código Civil establece que:**

“El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

1. *Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.*
2. *Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.*
3. *Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:*
 - 1.) *Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos 20 años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción. (Modificado Artículo 5 Ley 791 de 2002. El nuevo texto indica: **que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.**)*

2.) *Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.”*

La caracterización de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es la alegación de la posesión irregular sobre un bien; posesión que a la luz de lo dispuesto en los artículos 764 y 770 del C. Civil, es aquella que no procede de justo título y se presume la buena fe⁴, siendo tela de juicio la mala fe cuando se invoca la interversión del título.

4.1.4.2 De la posesión material y la usucapión a que ella da lugar.

Reza el artículo 762 del Código Civil: *“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y 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.”*

La posesión hace presumir en cabeza de quien la detenta, la existencia del derecho de propiedad; como presunción solamente legal, admite prueba en contrario enderezada a la acreditación respecto de que el dominio está radicado en cabeza de otra persona.

Los elementos indispensables para su existencia son:

a) Los actos materiales o externos efectuados por una persona sobre un bien determinado, elemento objetivo al que se denomina “*Corpus*”.

b) La intención o posición intelectual y volitiva enfrente de la cosa como dueño; elemento este de carácter psicológico, subjetivo e interno

⁴ Artículo 83 de la Carta Política.

Declarativo de Pertenencia

760013103-011-2019-00067-01

Rómulo Marín Correa Vs Genaro Ángel y demás personas inciertas e indeterminadas

(“*animus domini*” o la voluntad de hacerse dueño, conocida también como “*Animus rem sibi habendi*”) que, por provenir de la intención directa del poseedor, puede ser presumido de los hechos externos a manera de indicios, mientras no aparezcan otros componentes que demuestren lo opuesto.

4.1.4.3 De la imprescriptibilidad de ciertos bienes

Los bienes no susceptibles de propiedad particular o imprescriptibles son aquellos bienes de uso público, los estatales llámese Nación, Departamento, Municipio, establecimientos públicos descentralizados, los bienes fiscales adjudicables, los ejidos municipales catalogados como bienes de uso público,⁵ entre otros.

Sobre el particular el numeral 4 del artículo 375 del C.G. P. indica:

“Art.357. En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:

4. La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.”

También el artículo 2519 del Código Civil indica:

“Art.2519. Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso”.

Así mismo, la Constitución Política de Colombia preceptúa:

“Art.63. Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de

⁵ Ley 41 de 1948, Ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997.

Declarativo de Pertenencia

760013103-011-2019-00067-01

Rómulo Marín Correa Vs Genaro Ángel y demás personas inciertas e indeterminadas

la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables”

A su turno, el párrafo del artículo 51 de la ley 9 de 1989 reza:

“Art. 51°. A partir del primero (1) de enero de 1990, redúzcase a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

A partir del primero (1) de enero de 1990, redúzcase a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social. Valdrá la posesión acumulada a la fecha establecida en los incisos anteriores.

Parágrafo. - Se exceptúan los bienes de propiedad de los municipios y de las juntas de acción comunal, que no podrán adquirirse por prescripción”
(Subrayado por la Sala).

De esta manera, queda claro que no todos los bienes son susceptibles de adquirirse por usucapión porque, en ocasiones, existe expresa prohibición constitucional o legal para que así pueda darse.

4.1.4.4 De los bienes vacantes

El artículo 704 del Código Civil indica que cuando se halle o descubra una cosa que parece haber estado en dominio anterior, deberá ponerse a disposición de su dueño si éste fuere conocido. Y a renglón seguido estipula que, si el dueño de la cosa hallada o descubierta no fuere conocido o no apareciere, se reputará provisoriamente estar vacante o ser mostrenca.

Es así como el artículo 706 del Código Civil señala que son bienes vacantes los *“bienes inmuebles que se encuentren dentro del territorio respectivo a*

cargo de la nación, sin dueño aparente o conocido”, y el artículo 708 de la misma obra agrega que “si aparece el dueño de una cosa que se ha considerado vacante o mostrenca, antes de que la Unión la haya enajenado, le será restituida pagando las expensas...”

De otro lado, el artículo 82 de la Ley 153 de 1887 estipula que *“Pertenece a los municipios los bienes mostrencos o vacantes que se hallen dentro de sus límites”,* pero luego, el artículo 66 de la Ley 75 de 1968 estableció que *“El Instituto de Bienestar Familiar tendrá en las sucesiones intestadas los derechos que hoy corresponden al municipio de la vecindad del extinto de conformidad con el artículo 85 de la Ley 153 de 1887. También tendrá el instituto los derechos que hoy corresponden a otras entidades con relación a los bienes vacantes y mostrencos”* (subrayado de la Sala). Es decir, con esta Ley los derechos sobre los vacantes y mostrencos pasaron de ser de los municipios, como lo había determinado la Ley 153 de 1887, a ser del ICBF.

Por ello, dicho Instituto ha reglamentado el procedimiento que corresponde a la denuncia de bienes vacantes (Decreto 3421 de 1986 y Resolución 2200 de 2010), para que ingresen real y materialmente al patrimonio de la entidad, previo el agotamiento de un proceso judicial. Por ello también, la Resolución 2555 de 1988 que reglamentó el Catastro Nacional, indicó en su artículo 53 respecto de la Inscripción de Predios Vacantes que *“Cuando el predio se encuentre sin dueño aparente o conocido, se inscribirá provisionalmente como vacante catastral y se informará al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para que, si lo estima conveniente, proceda de conformidad con los artículos 66 de la Ley 75 de 1968 y 39 de la Ley 7a. de 1979”.*

Esa inscripción provisional de que habla la Resolución 2555, se articula con lo estipulado en el artículo 704 del Código Civil arriba citado.

De otro lado, el artículo 21 de la Ley 3 de 1991 indicó que *“El patrimonio y los recursos de los Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana estarán constituidos por:*

(...)

g. Los bienes vacantes y terrenos ejidales que se encuentren en su jurisdicción y que estén ubicados en las zonas previstas para vivienda de interés social en los Planes de Desarrollo”.

Y el artículo 16 de la Ley 160 de 1994 indica que el Fondo Nacional Agrario es parte integrante de la inversión social que desarrolla el Estado y lo conforman, entre otros bienes: (...) *“8. Los predios rurales que reciba el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar por sucesiones intestadas, así como los bienes vacantes que la Ley 75 de 1968 le atribuyó a dicho Instituto”.*

Así, parece que riñeran la Ley 75 de 1968 y la Ley 3 de 1991, pues en tanto la primera le otorga derechos al ICBF sobre los bienes vacantes, la segunda lo hace a favor de los Fondos de Vivienda de Interés Social. No obstante, la Ley 3 de 1991 tiene una especificación, y es que los vacantes que entren al patrimonio de tal Fondo, deben estar ubicados en zonas previstas para vivienda de interés social; en tanto la ley 160 de 1994 tiene aplicación para los predios rurales.

En lo que atañe al Catastro Nacional, la Resolución 2555 de 1988 fue derogada por la Resolución 70 de 2011, y el artículo 72 indica que *“Los predios vacantes se inscribirán provisionalmente como tales y se informará a los bancos inmobiliarios correspondientes o en su defecto al representante legal de la entidad territorial”.*

4.1.5 PRESUPUESTOS JURISPRUDENCIALES

Entonces, siendo que la declaratoria de bienes vacantes y mostrencos y la adjudicación de estos se hacen a favor de entidades de carácter público, surge la pregunta de si tales bienes son susceptibles de ganarse por prescripción adquisitiva de dominio.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia ha indicado:

“...la acción de vacancia no puede tener viabilidad y eficacia ni aun tratándose de un poseedor irregular de la cosa, porque si es verdad que tal clase de poseedor carece de título justo e inscrito y de buena fe para el acto de la posesión, sí tiene una posición ventajosa que lo coloca en condición de adquirir el bien por usucapión extraordinaria; y el denunciante del bien vacante no puede desconocer esa situación, por lo mismo que el poseedor se reputa dueño y habría que aceptarle el carácter de dueño aparente y, en tal evento, una de las características esenciales y dominantes del bien vacante, esto es, que aparezca abandonado y sin dueño aparente o conocido, desaparece en habiendo un poseedor cualquiera”⁶.

Sobre las condiciones jurídicas esenciales de los bienes vacantes, dijo en otra sentencia:

“...consisten en que hayan estado en dominio particular anterior, pues no habiendo en nuestro derecho res nullius, las fincas de nadie serían baldíos de propiedad nacional; y que esté actualmente abandonado, esto es, “sin dueño aparente o conocido”, lo que presupone el abandono no solo en relación con el antiguo propietario sino la ausencia de todo poseedor, que tendría en su favor la presunción legal del dominio y la posibilidad jurídica de adquirirlo por el modo de la prescripción. (...)

La vacancia es imposible desde que aparece un poseedor cualquiera.
La propiedad atribuida por la ley a los municipios a través de la reglamentación

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, febrero 25 de 1941. M.P. Liborio Escallón.
Declarativo de Pertenencia
760013103-011-2019-00067-01
Rómulo Marín Correa Vs Genaro Ángel y demás personas inciertas e indeterminadas

procedimental correspondiente es la de los bienes raíces jurídicamente desamparados, sin dueño conocido ni aparente; no la de los inmuebles poseídos, aunque sea sin título, o con títulos insuficientes”⁷ (Subrayado de la Sala)

4.1.6 PRESUPUESTOS DOCTRINALES

Respecto del procedimiento -obligatorio- para la declaratoria de un bien vacante o mostrenco, el profesor Fernando Vélez Rojas explica:

“El Código Civil en el artículo 704, en concordancia con el decreto 2388 de 1979, reglamentario de la ley 75 de 1968, y las modificaciones previstas en el decreto 3421 de 1986, regulan el procedimiento administrativo que debe adelantar el ICBF o el FNA (...)

Quien descubra un bien vacante o mostrenco, deberá hacer la denuncia ante una de las dos entidades estatales antes nombradas, del lugar de ubicación del bien, (...) manifestando el propósito de celebrar el contrato administrativo, disponiendo de un plazo de 30 días para que presente los documentos necesarios para comprobar la veracidad de la denuncia y la naturaleza, descripción, ubicación, etc., del bien. (...)

Agotado el régimen interno por las entidades estatales, sin que se encuentre al propietario, deben acudir al procedimiento judicial para la declaratoria de bien vacante o mostrenco, porque se trata de la pérdida del dominio, el que no es posible sino mediante la declaración judicial.”⁸ (Subraya la Sala)

Por su parte, el autor Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, sobre el tema indicó:

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, marzo 5 de 1948.

⁸ VÉLEZ ROJAS, Fernando, Fundamentos de Bienes 2ª Edición, Librería Jurídica Sánchez R. Ltda, 2014, página 121.

Declarativo de Pertenencia

760013103-011-2019-00067-01

Rómulo Marín Correa Vs Genaro Ángel y demás personas inciertas e indeterminadas

*“Los bienes vacantes y mostrencos se transforman en bienes de propiedad de los entes oficiales beneficiados con la adjudicación, desde la fecha de la sentencia judicial que los adjudique, previo el juicio y la investigación correspondiente del juzgador encaminada al descubrimiento de su dueño. Si este no aparece se adjudica a la entidad oficial correspondiente”*⁹. (Subraya la Sala).

4.1.7 APLICACIÓN AL CASO CONCRETO

Descendiendo al caso concreto, y conforme las reglas fijadas por el artículo 322 del C.G.P. respecto al alcance del recurso de apelación, la Sala pasa a pronunciarse sobre el reparo planteado por la apoderada judicial del demandante, anunciando desde ya su prosperidad, en los siguientes términos:

4.1.7.1 Aduce la apelante que, al fallar el presente asunto, el juez trasgredió la ley sustancial al haber catalogado el inmueble objeto de usucapión como un bien vacante *“de propiedad de una entidad de derecho público”*, y con ello, afirmar que su propiedad corresponde al ICBF, en contravención de los derechos de posesión de su representado.

Revisado el contenido del anterior argumento, concretamente de cara a lo dicho por el *a quo* en la sentencia y las pruebas documentales que obran en el proceso, entre ellas, el certificado de tradición del inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-366128 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, y la respuesta brindada por la Alcaldía de Santiago de Cali al oficio No. 1887 dirigido a la Oficina de Catastro Municipal,¹⁰ en las que no obra anotación alguna respecto la titularidad del bien inmueble de marras en cabeza del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar producto de un proceso judicial de adjudicación del bien a su favor, ni tampoco encontrarse inscrito como vacante provisional, es claro que el erró el juez al

⁹ VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. BIENES, Novena Edición, TEMIS, 2004, pág. 264.

¹⁰ Folio 55 del Cuaderno Principal

Declarativo de Pertenencia

760013103-011-2019-00067-01

Rómulo Marín Correa Vs Genaro Ángel y demás personas inciertas e indeterminadas

señalar que dicho bien pertenece al ICBF, y con ello, que la declaración de pertenencia solicitada no procedía al ser el bien objeto de Litis de propiedad de una entidad de derecho público, conforme lo previsto por el numeral 4 del artículo 357 del C.G.P.

En efecto, si como quedó expuesto en los apartes normativos y doctrinales de esta providencia acerca del procedimiento -obligatorio- para la declaratoria de un bien vacante o mostrenco, el cual, requiere, previo agotamiento interno por las entidades estatales, sin que se encuentre al propietario, acudir al procedimiento judicial para la declaratoria de bien vacante o mostrenco (decretos 2388 de 1979 y 3421 de 1986, y Decreto Reglamentario 1084 de 2015), es claro que en el presente asunto, al no haberse efectuado la adjudicación del bien a través de sentencia judicial a favor de entidad pública alguna, no puede catalogarse el bien objeto de la Litis como de propiedad de ente oficial, para el caso concreto, del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar ICBF.

Así entonces, teniendo claro que se debe acudir al procedimiento judicial para la declaratoria de bien como vacante, porque se trata de la pérdida del dominio, que no es posible sino mediante la declaración judicial, no podía el juez catalogarlo como tal y excluir con ello la posibilidad de ser objeto de usucapión.

Lo anterior, menos aun ante la existencia de un poseedor que se reputa como dueño y que tiene una posición ventajosa que lo coloca en condición de adquirir el bien por usucapión extraordinaria dada su calidad de dueño aparente, pues en tal evento, como lo tiene dicho la Corte Suprema de Justicia, *“una de las características esenciales y dominantes del bien vacante, esto*

*es, que aparezca abandonado y sin dueño aparente o conocido, desaparece en habiendo un poseedor cualquiera.”*¹¹

En este punto debe recordarse que como dueño aparente debe tenerse a quien figura como amo y señor de él, lo usa, lo disfruta y tiene facultad de disposición, y que también se reputa como tal el poseedor con base en el artículo 762 del Código Civil: “*El poseedor es reputado como dueño, mientras otra persona no justifique serlo*”.

Bajo en anterior entendido también resulta reprochable el razonamiento efectuado por el *a quo* frente al “*deber*” que le asistía al demandante de denunciar el bien ante la entidad pública correspondiente, pues en su calidad de poseedor, aquella carga atentaría en contra de sus propios intereses y desnaturalizaría su vínculo jurídico con el bien.

Así entonces, teniendo en cuenta que el reparo planteado por la demandante se halla llamado a prosperar y con ello, que le corresponde a esta Corporación pronunciarse sobre la procedencia y acreditación de requisitos de la acción de partencia incoada, la Sala pasa a estudiar su configuración como sigue:

4.1.7.2 En torno de la acreditación de los requisitos para usucapir, lo primero que ha de indicarse es que el *Animus domini* o *Animus Rem Sibi Habendi* es el requisito más relevante, y si se quiere, el más complejo para quien tiene la pretensión de adquirir por el modo de la prescripción porque indefectiblemente requiere desnudar esa apariencia de poseedor, siendo ésta pública, preservada, permanente, ininterrumpida, sin que en ningún momento se disfrace, se altere, se auspicie confusión o el reconocimiento tácito o expreso de dominio extraño.

¹¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, febrero 25 de 1941. M.P. Liborio Escallón.
Declarativo de Pertenencia
 760013103-011-2019-00067-01
 Rómulo Marín Correa Vs Genaro Ángel y demás personas inciertas e indeterminadas

Revisando entonces el caudal probatorio en su integridad, en especial, la declaración del propio demandante y los testimonios de los señores Oscar Marino Dossman y Edgar García Rojas, se tiene que en el presente asunto se encuentran acreditados todos los elementos de la acción de pertenencia.

En efecto, los testigos en cita dan cuenta del tiempo y la manera cómo el demandante ROMULO MARIN CORREA comenzó a poseer el bien, los actos posesorios por él efectuados, mejoras, y la pacificidad de su posesión.

De lo anterior da cuenta la consistencia y claridad de sus testimonios cuando afirmaron que el predio nunca ha sido reclamado por ninguna persona que manifestare tener algún tipo de derecho real sobre el mismo, tampoco, quien afirmara ser su propietario o conocerlo.

Obsérvese cómo sobre el punto señalaron:

OSCAR MARINO DOSSMAN

“(...) Básicamente el señor ROMULO MARIN desde hace aproximadamente 22 años, época en la cual yo ya trabajo con el, eh cerca de la planta que teníamos había una bodega desocupada, en la cual empezaron a robarsen (sic) desde la puerta, los pisos e inclusive hasta el mismo techo. Había un restaurante frente a esa bodega, que era donde íbamos a almorzar todos los trabajadores de la fábrica y eso empezó a tener una serie de dificultades a nivel de seguridad o inseguridad, los malos olores que empezaron a salir de esa bodega, situación por la cual el señor Rómulo, prácticamente con unos trabajadores nuestros de la empresa se le montó una puerta para buscar de que el acceso no fuera tan fácil las personas que estaban llegando allí, y así la tuvo con esa puerta.

Nuestra fábrica es una empresa que ha ido en crecimiento constante, empezamos a tener una necesidad de espacio para tener unos materiales, unas máquinas grandes que teníamos, entonces pues vimos como ahí una opción de empezarlas a ubicar ahí dentro de esa bodega, lo fuimos colocando y fueron transcurriendo allí como los días, el tiempo, ubicábamos más diales, hasta que en un momento determinado empezamos a colocarle energía porque le habían robado los contadores y fuimos como progresando en ese sentido. En ese momento en mi equipo

Declarativo de Pertenencia

760013103-011-2019-00067-01

Rómulo Marín Correa Vs Genaro Ángel y demás personas inciertas e indeterminadas

como gerente, digamos que prácticamente Don Rómulo me iba informando de los gastos que iba teniendo allí en la bodega para que en un momento determinado le ayudara a conseguir un trabajador porque se empezaron a arreglar un poco los pisos, los techos, a arreglar las puertas. En la medida que transcurría el tiempo se hizo una estructura con oficina para tener unas personas ahí que iban a laborar. Un tiempo después inclusive se le colocó un mezzanine a la bodega, se mejoraron los pisos, se colocaron unos techos en icopor y eso es básicamente lo que ha transcurrido con esa bodega”.

“(…) cuando se empezaron a hacer allí las modificaciones fueron en 1998 – 1999, el 2000, fueron maso menos un proceso de unos 3 años donde se hicieron como unas adecuaciones iniciales, porque ya por acá más avanzado fue donde se produjo el tema del mezzanine, fue maso menos del 98 al 2000.”

“(…). Y digamos que todo fue como un acto natural donde nadie aparecía ni decía nada, sobretodo como para que se apersonara de la responsabilidad de ese lugar, pero no.”

En cuanto a la presunta de si al empezar a hacer inversiones no temían que aparecer alguien y decir esta propiedad es mía y perdieran lo invertido el testigo respondió:

“Digamos que lo primero que se hizo fue colocar la puerta y colocar las tejas pues digamos que fue como una inversión relativamente económica, básicamente se le colocó y fue más por tema de seguridad. Entonces, se le colocó eso, lógicamente se sacó toda esa basura que había ahí en la bodega, por lo olores que eso traía, y a renglón seguido, pues digamos, la bodega estuvo prácticamente por un año y medio en ese estado. Básicamente fue puerta y las tejas, a partir de allí fue que ya vimos la posibilidad de colocar algunas, colocamos unas máquinas grandes que prácticamente no estábamos usando en la planta y algunas materias primas que eran como obsoletas. Digamos que en ese momento nosotros no hicimos ningún tipo de inversión grande en esa primera instancia.

Eh, ya después de allí empezamos a hacerle la estructura de unas oficinas, pero lógicamente muy conservador. La fábrica siempre ha tenido unas personas que trabajan con nosotros en mantenimiento y con ellos lo fuimos haciendo, básicamente era la inversión en ladrillo, pero no era una inversión de un alto costo, que uno llegase a decir que iba a perder todo ese dinero.”

“(…) Lo básico de la puerta y los techos fue básicamente en 1998, lo que fue el tema de la oficina fue prácticamente en el año 2000, ya lo otro que se hizo que fue lo del mezzanine, eso se hizo por allá en el año 2010 maso menos. Pero el mezzanine es un mezzanien modular que en un momento determinado uno lo puede desbaratar y llevárselo nuevamente porque básicamente es una estructura sobre unas vigas de hierro e igualmente, en el tema que digamos se invirtió un poquitico más fue en el tema del techo, porque sí necesitábamos nosotros cubrir los materiales que

teníamos ahí en la bodega. Y digamos que, con el transcurso de los días, el tema de la oficina fue algo en lo que se pulió bastante.”

Y ante la pregunta de la utilización de la bodega durante todo el tiempo de posesión indicó:

“(…) funcionó aproximadamente como unos tres años, fue una sección dentro del calzado uno tiene unos procesos, se desarrolló un proceso que se denomina de troquelado. Eso fue maso menos en el año 2012 por allá donde hicimos esa adecuación para tener esas máquinas allí.”

“(…) fueron como tres años, luego la bodega ya quedó como bodega de almacenamiento, hasta que se llegó a alquilar actualmente.”

Y en cuanto a la utilización actual del bien señaló:

“(…) Unos señores de mallas, que están ahí en calidad de arrendatarios se llama Icolmallas, los señores de Icolmallas”, “Llevan aproximadamente un año, un año”; “(…) digamos que desde el momento que nosotros hemos estado allí, ha sido el único inquilino.”

Finalmente, frente a las demás preguntas efectuadas por el Despacho señaló:

“Pregunta. ¿Lo demás ha sido básicamente como uso de bodega del señor Rómulo? R./ Si, si señor.

Pregunta. ¿A través de los vecinos no llegó a enterarse de quien ocupaba antes ese inmueble, ni con qué actividad? R./ No señor. No.

Pregunta. ¿Llegó usted a conocer a un señor llamado ANGEL GENARO? R./ No señor.

Pregunta. ¿Durante todo el tiempo, alguien o el señor Ángel Genaro le llegó a reclamar al señor Marín por la ocupación que venía haciendo en ese inmueble? R./ No, no señor.

Pregunta. ¿Cuándo llegó el señor Marín allí no tenía servicios públicos el inmueble? R./ No, no señor. Estaba sin energía y sin acueducto, ni teléfono.

Pregunta. ¿Le hicieron instalación de servicios públicos al inmueble? R./ Si señor, Don Rómulo hizo la inversión en el momento en que fue necesitando el acueducto y la energía, le fue haciendo la inversión.

¿En qué fecha le hicieron la instalación de los servicios públicos? R./ Yo pienso que después de que se arregló la puerta que fue en el 98, por ahí como unos 6 meses después de haber arreglado la puerta se hizo la colocación de la energía y luego ya se hizo la colocación del acueducto como al año y medio o dos años prácticamente se colocó el acueducto.”

EDGAR GARCIA ROJAS

“Pregunta. ¿Qué sabe usted acerca de quien ocupa la bodega, quien la viene ocupando? R./ Icolmallas, eso está alquilado a una fábrica de mallas.

Pregunta. ¿Hace cuanto está alquilada? R./ Aproximadamente un año. No se la fecha exacta.

Pregunta. ¿y quien la alquiló esa bodega? R./ Don Rómulo.

Pregunta. ¿Y por qué le consta que fue Don Rómulo que alquilo esa bodega? R./ porque nosotros estábamos antes en esa bodega y el fue quien se la entregó a ellos.

Pregunta. ¿Y sabe hace cuanto tiempo Don Rómulo ocupa la bodega antes de alquilarla? R./ en fecha exacta por ahí unos 22 – 25 año maso menos.

Pregunta. ¿y por qué le consta que hace 22 años Don Rómulo tiene esa bodega? R./ porque yo fui una de las personas que hicieron un parte de adecuación cuando se cogió la bodega, eso era un antro de viciosos.

Pregunta ¿Usted llegó a conocer quien ocupó la bodega antes de estar allí el señor Rómulo? R./ No, no señor, nunca. Los mariguaneros, disculpe doctor, una cantidad de mariguaneros bárbara que estaba allí adentro.

Pregunta. ¿y como se encontraba el inmueble antes? R./ Eso era una casa de brujas, eso era horrible. Lo que había allí eran viciosos, la gente de la calle, indigentes. Eso era horrible, total.

Pregunta. ¿Y cómo era el inmueble, de qué constaba? R./ Ahí no había nada, lo poco que había eras los techos, las tejas. No había nada. Eso era una bodega cerrada. Tenía las paredes. Internamente era una bodega desocupada, sólo era paredes lo que sostenía el techo, y eso porque varias tejas estaban rotas o se las habían robado.

Pregunta. ¿Entonces cómo fue que llegó el señor Rómulo ahí, negoció con el anterior propietario o qué?, ¿Cómo hizo él para llegar al inmueble? R./ No, no señor, la bodega estaba desocupada, como le digo eso era un antro de viciosos, de basura, eso era una locura. Como la mamá de Don Rómulo, Doña Rosa tenía el restaurante ahí, y ahí vivía la hija que trajo de Venezuela, a Rosario, ella vivió al frente de la bodega también y eso ahí permanentemente se veían los antros, lo locos,

Declarativo de Pertenencia

760013103-011-2019-00067-01

Rómulo Marín Correa Vs Genaro Ángel y demás personas inciertas e indeterminadas

los viciosos y Rosario pues se quejaba mucho al papá, le decía papá mire eso; y así poco a poco Rómulo le mandó a hacer una puerta, le hecho candado y poco a poco ahí seguimos, después pues ya se tomó la bodega como dice el dicho.

Pregunta. ¿Los vecinos de por ahí conocían al dueño de ese predio? R./ No señor, nadie. Yo nunca he escuchado nada de eso, no señor.

Pregunta. ¿Sabe quien era el dueño de ese predio, quien aparecía como dueño? R./ No, no señor. No tengo la más remota idea.

Pregunta. ¿llevaba varios años el predio en esas condiciones, sin puerta y siendo sitio de entrada de vicio? R./ si, si estaba abandonada, esa era la palabra, una bodega abandonada.

Pregunta. Y después que le pusieron puerta, ¿qué le hicieron al inmueble, hicieron alguna inversión o alguna construcción? R./ No, no no. Se puso la puerta y se dejó con puerta, no se hizo nada más. Después de meses, no sé si un año o meses, ya ingresamos a la bodega y nadie reclamó, hasta donde yo tengo entendido nadie reclamó, que yo sepa, y ya comenzamos a hacer las adecuaciones, a arreglar techos, arreglar pisos y poco a poco se hicieron unas oficinas, al frente de la bodega hay unas oficinas que las hizo el viejo, que las hizo Don Rómulo y así poco a poco se fue adecuando la bodega para medio sostenerla y se fueron guardando cosas, material de la empresa.

Pregunta. ¿A parte de la puerta, que otra adecuación se le hizo a la bodega? R./ Los techos, porque no se podía meter nada porque llovía y se mojaba.

Pregunta. ¿Los servicios públicos cómo estaban? R./ No, no había, no había ni agua ni luz.

Pregunta ¿Y estaban las facturas por ahí acumuladas por servicios públicos? R./ No, yo nunca vi eso.

Pregunta. ¿Le hicieron instalar entonces los servicios públicos al inmueble? R./ Si, si señor.

Pregunta. ¿Al cuánto tiempo? R./ la fecha exacta no la tengo, pero por ahí unos 5, 6 años o 7, no recuerdo. Cuando entramos, la bodega no tenía ningún tipo de servicios. La bodega no tenía servicios. Lo primero fue la energía, antes que el agua fue la energía que era lo más complicado, eso fue a los 6 meses después de haber entrado (sic) nosotros, 6 u 8 meses.

Pregunta. ¿Maso menos cuándo empezaron a darle uso a la bodega? R./ No lo tengo muy presente, maso menos por ahí a los dos meses, después del agua, ahí se guardaban materias primas y unas maquinas viejas que todavía existen.

Pregunta. ¿Y nadie les reclamó por esta ocupando ese predio en las condiciones que lo hacían, nadie les reclamó? R./ No, nunca.

Pregunta. ¿Usted visitaba la bodega con frecuencia? R./ Si, si señor claro, porque yo siempre he sido como la mano derecha de Don Rómulo y siempre he estado pendiente de todos los arreglos que él necesita, soy como el de detodito.

Pregunta ¿A usted también le tocó hacer mano de obra allí sobre la bodega? R./ No, yo no puedo hacer mano de obra, yo era el que compraba, traiga, lleve, traiga, lleve esa razón, traiga eso, pida esto. Yo no puedo porque tengo una mano mala.

Pregunta. ¿Sabe usted quien ha pagado el impuesto predial de ese inmueble? R./ Los impuestos no sé. Impuesto predial no sé. Los servicios sí los pagó Don Rómulo porque yo mismo era quien hacia fila en los bancos

Pregunta. ¿Según Usted, cuanto tiempo ha tenido en su poder el señor Rómulo Marín el inmueble, cuanto tiempo? R./ Muchos años, por ahí 22 – 23 años. Por ahí maso menos, 22, 23 años.

Pregunta. ¿Y durante todo ese tiempo nadie le ha ido a reclamar o poner problema por la ocupación que él hace de se inmueble? R./ No, no señor, jamás. Nunca. Y se lo puedo decir porque he sido yo el que siempre ha estado pendiente de todo lo de esa bodega. Cuando hicimos el mezzanin, todo. Yo he estado pendiente de esa bodega.

Pregunta. ¿Nunca usted se dio cuenta quien era el señor GENARO ANGEL que aparece como titular de dominio, usted nunca lo conoció? R./ No, jamás.

Pregunta ¿Tampoco nadie le refirió en el sector quien era el señor GENARO ANGEL, en donde vivía?; ¿los vecinos que tenían problemas de seguridad con ese inmueble por los viciosos que decían que mantenían ahí, jamás intentaron localizar al señor Genaro Ángel? R./ No señor.

Pregunta ¿sabe usted si lo vecinos intentaron localizar al propietario del inmueble a ver si le ponía solución al problema de inseguridad? R./ No señor.

Pregunta. ¿Don Rómulo jamás intentó ubicar al señor Genaro Ángel, propietario del inmueble? R./ No, que yo este enterado no, jamás.

Pregunta. ¿y a usted le consta que es el señor Rómulo Marín es el que ha estado ahí a cargo del inmueble a título personal, no por cuenta de alguna empresa que él tenga, de alguna sociedad? R./ a título personal. Siempre ha estado pendiente de la bodega, siempre, siempre. Desde que se estaba cayendo.

Pregunta ¿y al que lo tiene alquilado, al actual arrendatario, es por parte del señor Rómulo, es a él a quien le pagan el arriendo? R./ Si señor.

Pregunta ¿En la construcción de las mejoras y en las adecuaciones usted tuvo presente que era él quien contrataba los trabajadores externos o internos

para las labores de adecuación de esa bodega? R./ Si señor, porque yo era el que iba a comprar esos materiales, el que los pedía. Yo Hacía los pedidos.

Pregunta ¿Hacia el pedido de esos materiales para poder hacer esas adecuaciones? R./ si, porque eso no fue de un día para otro, sino que fue de a poquitos, se fue haciendo de a poquitos, las necesidades, porque es que tampoco es que hubiera mucha plata para hacerlo todo de una vez.

Pregunta ¿Tuvo conocimiento de que alguna vez ese inmueble estuvo por cuenta de la DNE? R./ No señor, eso nunca lo había escuchado

Pregunta ¿Y embargado por la Fiscalía, se enteró alguna vez?, ¿y tampoco el señor Rómulo se enteró que ese bien estaba embargado por cuenta de la Fiscalía? R./ No señor, que yo me de cuenta no señor.

Pregunta. ¿Llegó a funcionar en algún momento ahí la Fundación Cristiana Sal y Luz, antes de que llegara el señor Rómulo? R./ No señor.

Pregunta ¿O sea, usted no tiene conocimiento de quien ocupaba el inmueble antes? R./ Los viciosos. Los locos viciosos.

Pregunta ¿Y antes de los viciosos? R./ No señor, nada.”

A partir entonces de una valoración en conjunto de la prueba, podemos decir que el demandante logró demostrar los actos de posesión ejercidos sobre el bien por el término que exige la Ley 791 de 2002 con el ánimo de señor y dueño y en forma quieta, pacífica e ininterrumpida, si tenemos en cuenta que las pruebas ya referenciadas dan cuenta de su arribo al predio aproximadamente en el año 1998 y evidencian la evolución que éste ha tenido a lo largo de los años a instancias del señor RÓMULO MARÍN CORREA con la construcción de las mejoras realizadas en él; obras éstas que por el ingreso de personal y de materiales parece imposible que pudiera hacerse de manera oculta.

A lo anterior, debe agregarse que a través de la prueba oficiosa decretada por la Sala, dirigida a la Sociedad de Activos Especiales SAE y la Fiscalía Cuarta Especializada de Cali, a fin de que dichas entidades informaran a esta Corporación acerca de la suerte de las medidas cautelares registradas en

las anotaciones 5, 8 y 13 del certificado de tradición del inmueble objeto de la Litis, se puede comprobar que en la actualidad dicho bien no posee limitación del dominio alguna que lo torne en imprescriptible, ni tampoco que presente alguna situación administrativa especial que impida su adquisición por usucapión.

Así las cosas, demostrados como se encuentran los presupuestos de la demanda de pertenencia formulada por el señor RÓMULO MARÍN CORREA se impone revocar en todas sus partes el fallo objeto de apelación para, en su lugar, declarar que aquél ha adquirido por la vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el bien inmueble ubicado en la Calle 35 # 8A-67 de Cali, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-366128 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali

5. PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en Sala Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. REVOCAR la sentencia No. 33 del 2 de diciembre de 2020, proferida por el Juzgado Once Civil del Circuito de Cali dentro del proceso de la referencia, conforme las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO. DECLARAR que pertenece el dominio pleno y absoluto al señor **RÓMULO MARIN CORREA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.989.258 de Cali, del bien inmueble ubicado en la Calle 35 # 8A-67 de Cali, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-366128 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali

Declarativo de Pertenencia

760013103-011-2019-00067-01

Rómulo Marín Correa Vs Genaro Ángel y demás personas inciertas e indeterminadas

TERCERO. ORDENAR la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-366128 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali

CUARTO. ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda decretada dentro del presente asunto por el Juzgado Once Civil del Circuito de Cali, comunicada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali mediante oficio 1517 del 9 de abril de 2019.

QUINTO. DEVOLVER el proceso al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE

El Magistrado Ponente,



JULIAN ALBERTO VILLEGAS PEREA

Los demás Magistrados integrantes de la Sala,



FLAVIO EDUARDO CÓRDOBA FUERTES



JOSÉ DAVID CORREDOR ESPITIA