

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**

**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA No. 022  
RADICACIÓN: 760013103005-2007-00311-00**

Santiago de Cali, veinticinco (25) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

**1. Objeto de la providencia**

Proferir sentencia de primera instancia dentro del proceso verbal de declaración de pertenencia instaurado por la señora ESCILDA RODRIGUEZ DE ANACONA contra la sociedad VIRGILIO YANGUAS R. & COMPAÑÍA LIMITADA URBANIZACIONES Y PARCELACIONES y demás PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.

**2. Hechos de la demanda inicial de pertenencia**

En su demanda inicial la demandante puso de presente, en síntesis, los siguientes hechos:

- a. Que la demandante posee de buena fe, quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señora y dueña desde hace 40 años el inmueble ubicado en la Avenida 5 Oeste No. 22-32 del barrio Terrón Colorado de la ciudad de Cali, el cual se determina por los siguientes linderos:

Linderos especiales: NORTE: Colinda con la avenida 5 Oeste en distancia de 8.00 mts. SUR: Colinda con predio que es o fue de propiedad de Miguel Ángel Alban en distancia de 5.423 mts. OCCIDENTE: Colinda con predio que es o fue de propiedad de Marino Labrada en distancia de 23.00 mts. ORIENTE: Colinda con predio que es o fue de propiedad de Juan Francisco Gómez en distancia de 23 mts.

- b. Que conforme a la escritura pública No. 4408 del 28 de octubre de 2006 emitida por la Notaría Once del círculo de Cali, al parecer, hace parte de un lote de terreno contenido en la escritura pública No. 4938 del 30 de diciembre de 1964 elevada ante la Notaría 3 del círculo de Cali, de posible propiedad de VIRGILIO YANGUAS R. & CIA LTDA. URBANIZACIONES Y PARCELACIONES, de 109.029.99 metros cuadrados, que se encuentra registrado en la oficina de instrumentos públicos de Cali, bajo la matrícula inmobiliaria No. 370-18045 y cuyos linderos generales son:

Linderos Generales: NORTE: Colinda con el río Aguacatal. OCCIDENTE: Colinda con lote que es o fue de propiedad de Álvaro y Hernán Yanguas, distinguido con las letras "A" y "A"(A prima) en el plano No. 710 del 10 de marzo de 1955 que hace parte de la escritura en referencia. SUR: Colinda con el Antiguo Camino Nacional que de Cali conduce a Buenaventura. ORIENTE: Colinda con lote que es o fue de propiedad de Álvaro y Hernán Yanguas distinguido con las letras "C" y "C" (C prima) en el plano No. 710 del 10 de marzo de 1955 que hace parte de la escritura en referencia.

- c. Que ha realizado durante el tiempo de posesión, construcciones y mejoras, ha cancelados los servicios públicos domiciliarios, impuestos y contribuciones municipales, lo ha defendido contra perturbaciones de terceros y lo ha habitado con su familia hasta la actualidad, sin reconocer dominio ajeno sobre el mismo.

### **3. PRETENSIONES**

Fundamentada en los hechos anteriores, la parte demandante pretende:

- a. Que se declare que la demandante ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio, el inmueble señalado previamente.
- b. Que se ordene la inscripción de dicho fallo en el folio correspondiente de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- c. Que se condene en costas a la parte demandada en caso de oposición.

### **4. TRAMITE PROCESAL**

- Por auto de fecha del 16 de octubre de 2007, se admitió la demanda y se procedió a ordenar el emplazamiento de las personas inciertas e indeterminadas que se creyeran con derecho sobre el bien a prescribir.
- Que, por auto del 29 de julio de 2011, se tuvo por contestada la demandada por parte de la curadora designada para las personas inciertas e indeterminadas, se reconoció personería a la apoderada de los señores MARINO LABRADA JURADO y MARINO LABRADA RODRIGUEZ, en calidad de terceros intervinientes y negó la suspensión del proceso, por no cumplir en esa etapa procesal con los presupuestos previstos en el artículo 170 del C.P.C.
- Que, por auto fechado del 29 de julio de 2011, se emitió la providencia que decretó pruebas.
- Que fue ordenada y llevada a cabo por el despacho diligencia de inspección judicial al inmueble sujeto de controversia el 13 de febrero de 2013, en la misma se verifican las condiciones del inmueble, quienes ocupan el mismo, se señalan los linderos verificados en la visita.
- Que mediante auto No. 606 del 07 de mayo de 2014, se ordenó recibir

los testimonios de los señores LUIS GERARDO VELASCO y FEDERICO HERNANDEZ JARAMILLO, pruebas practicadas el 24 de junio de 2014, quienes señalaron lo siguiente:

- Testimonio del señor LUIS GERARDO VELASCO DORADO. Informa conocer a la accionante hace más de 37 años, fue quien realizó la construcción de la vivienda que ocupa la señora ESCILDA RODRIGUEZ, que dichas obras las efectuó hace más o menos 15 años, en la parte posterior de la vivienda general, conoce también que a la fecha ella continúa ocupando el inmueble junto con la familia, informa que primero ocupada la parte de adelante del inmueble y luego la parte posterior cuando él terminó la construcción del inmueble.
- Testimonio del señor FEDERICO HERNANDEZ JARAMILLO. Relata conocer a la demandante hace 12 años aproximadamente, conoce que es la propietaria del inmueble previamente identificado, que le ha hecho arreglos a la vivienda, comenta que ocupa la parte de atrás del inmueble, actualmente continúa ocupándolo, considera que para él es una sola casa.
- Por medio de auto del 16 de diciembre de 2015, se agregaron al expediente los alegatos de conclusión de la parte demandante como de la parte demandada; adicionalmente, con el propósito de generar mayor claridad respecto a la identificación del inmueble objeto del proceso, se decretó como prueba de oficio "solicitar a la Alcaldía Municipal de Cali – Secretaría de Planeación, para que informe el número de nomenclatura que le corresponde al inmueble ubicado dentro de otro predio de mayor extensión, distinguido con M.I. 370-18045 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y así mismo informe, la medida mínima que puede tener el frente del inmueble que pretende prescribir la señora ESCILDA RODRIGUEZ DE ANACONA conforme a la reglamentación urbanística de Cali."
- Conforme a la prueba decretada de oficio, la Secretaría de Planeación de la Alcaldía de Santiago de Cali, brinda respuesta informando: "una vez consultado el Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGCAT), se determina que respecto al predio solicitado:

<b>No. de PREDIO</b> B071900300001	<b>DIRECCION</b> A 5 Oeste # 22 - 32	<b>MATRICULA INM.</b> No Registra
<b>No. Predial Nacional</b> 760010100010100180030500000001		

Así mismo informa que la Matrícula Inmobiliaria No. 370-18045 figura para el precio identificado con la Avenida 8 Oeste # 21B – 81 y Predial No. B078300130001.

- Saneada la nulidad advertida por el despacho respecto al derecho de contradicción que tiene la sociedad demandada VIRGILIO YNAGUAS R. & CIA. LTDA. URBANIZACIONES Y PARCELACIONES sobre aquellas pruebas que fueron decretadas previo a su notificación, mediante auto del 17 de mayo de 2023 se procede a fijar fecha para llevar a cabo diligencia del artículo 373 C.G.P. para agotar lo pertinente y proferir

sentencia el día 21 de septiembre de 2023.

## **5. CONSIDERACIONES.**

### **a. Problema Jurídico.**

Sí por parte de los demandantes se han cumplido los requisitos tanto procesales como sustanciales para poder adquirir por el modo de la usucapión, los bienes inmuebles que se relacionan en los hechos de la demanda.

### **b. Tesis del Despacho**

La tesis del despacho será NEGATIVA a las pretensiones de la actora al no demostrarse que se cumplen a cabalidad con los requisitos sustanciales para la prosperidad de la demanda de pertenencia.

### **c. Argumento Central.**

- **Requisitos procesales y sustanciales de la demanda de pertenencia.**

A manera de introducción, el proceso de pertenencia, tiene como finalidad principal el servir de vehículo a la materialización del instituto de la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, entendida esta como una de las formas de adquirir el derecho de dominio sobre las cosas ajenas.

Por tanto, el proceso de pertenencia debe cumplir, si quiere alcanzar su cometido legal, los presupuestos de la acción y presupuestos de la pretensión. A su vez, el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, vigente y aplicado para el momento de la presentación de la demanda, impone al proceso de pertenencia unas exigencias especiales, como son: que la demanda se dirija contra quien aparezca en el folio de matrícula inmobiliaria con derecho real registrado, así como contra las personas inciertas e indeterminadas que consideren puedan tener derecho sobre los bienes objeto de posesión, se practique una inspección judicial en el bien objeto de controversia y además se allegue con el libelo el folio de matrícula o certificación negativa de no existir derecho real alguno sobre el bien inmueble, observándose que dentro del presente asunto se encuentran cumplidos los presupuestos procesales especiales definidos por la ley para que el proceso de pertenencia en estudio sirva idóneamente para descender a la sustantividad a que está al servicio.

Siendo así, no hay duda que para que exista una decisión de fondo, cuya pretensión debe traerse al plenario la plena y certera prueba de los presupuestos sustantivos de la prescripción adquisitiva de dominio, la cual el artículo 2512 del Código Civil define en los siguientes términos:

*“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 la prescripción”.*

Así mismo el artículo 2518 del Código Civil señala *“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.”* Lo cual se complementa con el artículo 2531 ibidem, al disponer que *“El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria”.*

Siguiendo esta definición legal, la doctrina y la jurisprudencia han definido que para la prosperidad de la pretensión de pertenencia del bien que se pretende prescribir, corresponde establecer los siguientes presupuestos:

**a.-)** Que el actor sea poseedor; **b.-)** Que esa posesión sea cualificada, es decir, que sea pacífica, pública e ininterrumpida, además que temporalmente sea igual o superior a los términos señalado en el artículo 2.532 del C.C., **c.-)** Que se identifique plenamente el bien objeto de declaración y **d.-)** Y que este sea susceptible de prescripción.

- **Caso concreto**

Como bien se observa, la señora ESCILDA RODRIGUEZ DE ANACONA, pretende adquirir por medio de la usucapión un inmueble que se encuentra dentro de otro de mayor extensión, que se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-18045, cuyos linderos y medidas fueron indicadas anteriormente, de tal forma que, para la prosperidad de la pertenencia pretendida, se hace necesario el cumplimiento de los requisitos a que se hizo alusión.

**En relación con el primer requisito** atinente a la posesión, es pertinente indicar que la demandante aportó con el escrito inicial declaración juramentada que ha ejercido ánimos de señora y dueña del inmueble, pues ejecutó la construcción total de la vivienda con dineros propios, esto es el levantamiento de paredes, techo, instalación de piso, el cual también cuenta con los servicios públicos domiciliarios; así mismo, conforme a los testimonios recibidos dentro del presente proceso, la diligencia de inspección judicial realizada y el dictamen pericial allegado al expediente, se verifica que efectivamente es la señora Escilda Rodríguez quien ocupa una parte del inmueble sujeto de prescripción, cumpliéndose así el primer requisito.

**En relación con el requisito del tiempo**, es importante resaltar que partiendo de la literalidad de la norma que exige una posesión pacífica, pública e ininterrumpida, este requerimiento no se encuentra debidamente demostrado, pues a través de los testigos aportados al proceso, no se logra verificar que la señora ESCILDA RODRÍGUEZ DE ANACONA haya poseído el bien inmueble durante el término señalado por la ley, que para el caso sería de veinte (20) años.

Respecto al testigo LUIS GERARDO VELASCO DORADO se hallaron contradicciones en su testimonio pues comenta que la demandante vive hace 37 años en el inmueble sujeto del proceso, sin dar claridad frente a la fecha de construcción señalando primero que fue hace 15 años; no obstante, el testimonio se recibió el 24 de junio de 2014, es decir que las fechas informadas en la práctica del testimonio, no dan cuenta que efectivamente la demandante haya poseído el inmueble durante término estipulado en la norma; para la primera, únicamente podría dar testimonio de posesión durante 8 años a la fecha de presentación de la demanda, y para la segunda, de 13 años.

El testimonio del señor FEDERICO HERNÁNDEZ JARAMILLO, tampoco permite definir que efectivamente la señora ESCILDA RODRIGUEZ DE ANACONA haya ejercido posesión del inmueble durante el término de prescripción señalado en la ley, puesto que dice conocer a la demandante hace 12 años a la fecha de recepción del testimonio, es decir, aproximadamente para el año 2002; esto nos permite concluir que para la fecha de la presentación de la demanda, únicamente podría testificar respecto a 5 años de posesión de la demandante, término que tampoco da cumplimiento al precepto legal de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Teniendo en cuenta que, no se logró demostrar la configuración de uno de los presupuestos procesales indispensables para que se decrete la prescripción adquisitiva de dominio a favor de una de las partes, el despacho no puede acceder a las pretensiones de la demanda instaurada por la señora ESCILDA RODRIGUEZ DE ANACONA.

Ahora, si bien se negarán las pretensiones de la demanda, haremos claridad que, conforme al material probatorio aportado al proceso, se logra establecer que la posesión no se ha ejercido de manera pacífica, en tanto se hicieron parte del proceso los señores MARTHA RUBY RODRIGUEZ ORTIZ y MARINO LABRADA RODRIGUEZ, quienes refieren también estar ocupando el inmueble, efectuando mejoras, sin embargo, las mismas al parecer se han centrado solo en una parte del inmueble, no obstante, la pretensión de la señora ESCILDA RODRIGUEZ DE ANACONA es generar la prescripción sobre la totalidad del inmueble.

**En lo atinente a la identificación** del bien se observa que, si bien se logra identificar el mismo con su nomenclatura y linderos, la parte demandante no logró demostrar que dicho inmueble haga parte del de mayor extensión que se identifica con el número de matrícula inmobiliaria No. 370-18045, así como tampoco lo identifica como un inmueble independiente que permita validar sin duda alguna la correcta verificación del inmueble.

**En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cali, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,**

**RESUELVE:**

**PRIMERO. NEGAR** las pretensiones de la demanda que dio origen a este proceso, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO. ORDENAR** el levantamiento de la inscripción de la demanda que fue decretado sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-18045. Líbrese oficio en tal sentido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

**TERCERO. Sin lugar** a condena en costas.

Notifíquese y Cúmplase,

El Juez



**RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO**

**JUZGADO 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

EN ESTADO Nro. **015** DE HOY **31 ENERO 2024**  
NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE  
ANTECEDE.

**LINDA XIOMARA BARON ROJAS**  
**Secretaria**