

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA No. 7

PROCESO: REIVINDICATORIO DE DOMINIO Y DECLARACIÓN DE
PERTENENCIA (ACUMULADO EN RECONVENCIÓN)
DTE: JUAN DAVID HERNÁNDEZ LÓPEZ
DDOS: VICTOR ORLANDO PAREDES BURBANO Y MARITZA CONDE
DOMÍNGUEZ
RADICACIÓN: 760013103001-20150047900

Santiago de Cali, veinticuatro (24) de julio de dos mil veinte (2020).

Procede el despacho a emitir decisión escrita en el asunto, anunciado previamente el sentido del fallo en audiencia oral realizada previamente, y conforme lo dispone el numeral 5º del art. 373 del CGP.

RECuento PROCESAL

1. En la demanda inicial instaurada por JUAN DAVID HERNÁNDEZ LÓPEZ, pretende lo siguiente:

1.1. Se declare que pertenece al dominio pleno y absoluto de aquel el inmueble consistente en lote de terreno y bodega construida sobre él, situado en la carrera 2N No. 46N-18 de la comarca.

1.2. Se condene al demandado VICTOR ORLANDO PAREDES BURBANO, a restituir al actor el referido inmueble, con todas las cosas que hagan parte de él, pagándole además el valor de los frutos naturales y civiles producidos por el bien, desde el momento de iniciada la posesión y hasta la entrega de la cosa, sin reconocimiento a cargo del demandante de expensas necesarias por tratarse de poseedor de mala fe.

1.3. Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble y la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria del bien (370-133290).

1.4. La condena en costas al demandado.

2. La demanda reivindicatoria se sustentó en los siguientes hechos fundamentales:

2.1. Mediante EP No. 3738 del 15 de diciembre de 2010, elevada en la Notaría 4ª de Cali, el señor JULIO GUILLERMO HERNÁNDEZ SALAZAR, enajenó al demandante el lote de terreno ubicado en la carrera 2N No. 46CN-18 de Cali, dominio transmitido por el comprador de compraventa previa contenida en la EP No. 505 del 26 de marzo de 1986.

2.2. El actor se encuentra privado de la posesión del bien aludido, porque la misma la detenta actualmente el señor VICTOR ORLANDO PAREDES BURBANO, quien entró en posesión a través de una escritura pública (No. 784 del 9 de marzo de 1989, otorgada en la Notaría 12 del Circulo de Cali), que es declarada falsa por la Fiscalía 77 Seccional, la cual ordenó su cancelación, posesión que continúa actualmente, reputándose dueño sin serlo y que es derivada de un hecho ilícito, y quien se ha negado a la entrega del bien.

3. Notificado por conducta concluyente del auto admisorio de la demanda (3 de noviembre de 2015) el referido demandado, al igual que respecto de MARTIZA CONDE DOMÍNGUEZ, a quien se tiene además integrada como litisconsorte necesaria por pasiva (auto del 11 de octubre de 2017), contestan oportunamente la demanda, oponiéndose parcialmente a los hechos y total respecto de las pretensiones de la demanda, promoviendo además como excepciones de mérito las referidas a prescripción extintiva del derecho de dominio en cabeza del demandante, caducidad de la acción reivindicatoria, buena fe de los demandados y mejoras al inmueble, sustentadas conforme allí se expone.

4. Igualmente la aludida pasiva oportunamente presenta demanda de reconvención sobre declaración de pertenencia en contra del demandante inicial, en el que se solicita se hagan las siguientes declaraciones:

4.1. Se declare que VÍCTOR ORLANDO PAREDES BURBANO y MARITZA CONDE DOMÍNGUEZ, han adquirido la propiedad plena por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el inmueble ubicado en la carrera 2 No. 46CN-18 de Cali, y se efectúe las restantes declaraciones pertinentes al caso, además de la condena en costas al demandado JUAN DAVID HERNÁNDEZ LÓPEZ.

4.2. Las anteriores pretensiones se basan en los siguientes hechos fundamentales:

4.2.1. Los demandantes, desde principios del mes de octubre de 1995 y hasta la fecha de presentación de la demanda, han venido ejerciendo posesión real y material, quieta, pacífica, pública, ininterrumpida sobre el lote de terreno y construcción aludido, distinguido además con la matrícula inmobiliaria número 370-133290, y sin reconocer dominio en cabeza del titular inscrito correspondiente al demandado, realizando además mejoras como la construcción que existe actualmente, la celebración de contratos de arrendamiento, el pago de servicios público e impuestos y la realización de acciones en defensa de sus intereses contra perturbaciones de terceros.

4.3. Admitida la demanda a través de auto del 30 de enero de 2018, notificado por estado al demandado (art. 301 del CGP), aquel guardó silencio.

5. La curadora ad litem designada a las personas que se creyeran con derecho sobre el bien reclamado, vinculados al proceso desde la admisión de la demanda declarativa de pertenencia en reconvención y observado lo dispuesto en los numerales 6 y 7 del art. 375 del CGP, notificada personalmente del auto admisorio (folio 92-cuaderno de reconvención), contesta la demanda sin formular excepción alguna.

6. Se agotan las audiencias orales previstas en los arts. 372 y 373 del CGP, culminando la etapa de juzgamiento con el anuncio del sentido del fallo, explicando de manera concreta las razones para proceder de esa manera, y condenando ahora en esta decisión escrita lo allí expuesto.

CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero advertir que en el presente asunto, sumado a que no se observa la presencia de un vicio que pueda invalidar lo actuado, aparecen cumplidos igualmente los denominados presupuestos procesales, como son: CAPACIDAD PARA ser parte NATURAL en todos los sujetos procesales, al igual que la capacidad procesal en las partes, por cuanto han acudido de manera directa al proceso por lo que se presumen capaces y a través de sus respectivos apoderados, precisándose que en la demanda de pertenencia propuesta en reconvención, las personas inciertas o con derecho a intervenir en este proceso, quienes también intervienen como extremo pasivo en esta clase de procesos, fueron debidamente emplazadas, y representadas por curador ad litem; igualmente se observan los requisitos de DEMANDA EN FORMA Y COMPETENCIA DEL JUEZ, conforme las reglas del CPC, debido a que la demanda inicial fue presentada en vigencia de aquel código adjetivo. Por ende, se impone el pronunciamiento de fondo que desate la litis planteada.

2. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

En cuanto a la acreditación de aquel elemento material, instituido por la jurisprudencia civil, como indispensable para que se acceda a las pretensiones formuladas en la demanda o se absuelva al demandado, entendida por aquella “como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción”, de obligatorio análisis del juzgador, de manera oficiosa y previo al estudio del problema jurídico (sentencia del 10 de marzo de 2015, expediente No. SC2642-2015, con ponencia del M Dr. JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ), en el asunto se encuentra lo siguiente:

La legitimación en la causa por activa, en la demanda principal reivindicatoria se configura porque el reclamo a través de dicha acción de dominio la ejerce quien actualmente figura como propietario inscrito del inmueble, condición exigida para el efecto por el art. 950 del C.C, la cual es acreditada plenamente a través del certificado de tradición del inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria 370-133290 (folios 2 y 3 del expediente), debido a que él aparece inscrito como titular de dominio el demandante JUAN DAVID HERNANDEZ LOPEZ.

En cuanto a la legitimación en la causa por pasiva, aquella pretensión es dirigida contra el actuar poseedor, conforme lo exige el art. 952 del C.C., que para el caso adicionalmente debe mencionarse la cuestión que en virtud de que se alegó por pasiva el hecho de que el bien se encuentra poseído por varias personas, se integró por su iniciativa un litisconsorcio necesario (art. 61 CGP), siendo conformado aquel extremo entonces por el señor VICTOR ORLANDO PAREDES BURBANO, demandado inicial único, y la señora MARITZA CONDE DOMINGUEZ, quien solicitó su vinculación al proceso como poseedora; respecto a la acreditación de la condición de poseedores materiales de la cosa pedida en restitución, será materia del litigio planteado en la demanda, por tratarse de uno de los requisitos estructurales para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria.

En cuanto a la demanda de pertenencia propuesta en sede de reconvención, la legitimación en la causa por activa y pasiva, en los términos exigidos en el art. 375 del CGP, y previamente por el art. 407 del CPC., disposición que se precisa estaba vigente para el momento de la presentación de la demanda (año 2015), también se verifica al caso, pues la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio es deprecada por los referidos demandados, quienes aducen ser

poseedores sobre el mencionado inmueble, circunstancia se itera a verificarse en el proceso y dirigida dicha pretensión en contra de su actual propietario inscrito, que responde se itera al demandante inicial en reivindicación.

3. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

En consideración a que los demandados iniciales propusieron la excepción de prescripción extintiva del derecho del demandante a reivindicar el bien bajo su posesión actual, a la par que formularon una demanda de reconvención en la que se deprecia la pretensión de declaración pertenencia del mismo bien, bajo el ejercicio de la acción de prescripción adquisitiva de dominio (extraordinaria), determina entonces, y atendiendo un orden lógico, que deba examinarse primeramente si sale avante aquella declaración de usucapión, puesto que ello indefectiblemente trunca la pretensión de restitución de la cosa enervada por su propietario; de igual modo, en caso de ser negativa aquella respuesta, deberá pasarse a estudiar la demanda inicial, en cuyo fin debe definirse si el demandante probó los denominados presupuestos axiomáticos para la pretensión reivindicatoria de dominio, y siendo ello positivo, igualmente, entrar a definir lo relacionado con el régimen de prestaciones mutuas a observarse en dicho evento.

Se anticipa, la respuesta es afirmativa en cuanto a que se probó por los demandados iniciales la prescripción extintiva del derecho del demandante en reivindicación.

3.1. Estudio de la demanda de reconvención.

En primera instancia, debe señalarse que la jurisprudencia de la SCC DE LA CSJ, de manera reiterada, viene señalando la naturaleza de los requisitos para que opere el modo de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, que es la escogida al caso por los reclamantes, ejemplo de lo cual es lo consignado en la sentencia del 20 de junio de 2017 - SC8751-2017, con ponencia del magistrado AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, en donde se dijo que:

“La Corte Suprema de Justicia ha sostenido de manera inveterada 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 susceptible de ser adquirido por usucapión (sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCI, pág. 278. Reiterada en sentencia 007 de 1 de febrero de 2000, Exp. C-5135).

Exigencias que deben reunirse al unísono, de tal manera que la falta de cualquiera de ellos echa por tierra las aspiraciones de la parte demandante”.

De igual manera, es menester precisar que como el objeto del demandante principal mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, alude a obtener que el demandado le restituya el bien que posee (art. 946 C.C.), frente a dicho poseedor, el legislador, en principio, lo reputa y protege como dueño hasta el momento que otra persona demuestre tener sobre él un mejor “derecho”.

En efecto, en la sentencia del 28 de septiembre de 2009, con ponencia de la Magistrada, Dra. Ruth María Díaz Rueda (exp. No. 1523831030032001-00002-01), se menciona:

“Esencialmente, con la acción reivindicatoria se busca, en desarrollo del más característico atributo de los derechos reales como es el de persecución,

obtener que el poseedor de un bien se lo restituya a su propietario que ha sido despojado de su señorío por parte de aquél, a quien el legislador, en principio, reputa y protege como dueño hasta el momento que otra persona demuestre tener sobre él mejor “derecho”.

Es sabido que, en principio, el poseedor está privilegiado por el legislador puesto que su ánimo de señor y dueño prevalece, aún frente al mismo titular del derecho de dominio, si su posesión es anterior a la prueba de la propiedad que exhiba y presente la persona que reclama la devolución de la cosa.

Quien pretende, pues, modificar ese estado es el reivindicante y a su cargo está, por consiguiente, justificar un mejor derecho con mérito probatorio bastante para destruir la presunción de la ley y desposeer al demandado” (Casación de 18 de noviembre de 1949, G.J. Tomo XLIV, páginas 799 a 802)”.

Por consiguiente, atendiendo a que la posesión ejercido por el demandado frente a la cosa reclamada, instituye uno de los elementos esenciales a establecer en la doble controversia planteada en este asunto, es decir, como carga probatoria para el dueño del bien a fin de obtener la prosperidad de la pretensión reivindicatoria, al igual que con esa misma condición procesal para el poseedor de acreditar en el proceso que ha poseído el bien, no solamente de manera previa a la prueba de la propiedad que exhiba el actor, sino, adicionalmente, por el tiempo necesario para obtener el dominio por usucapión, dado que además de alegar como excepción de mérito la prescripción extintiva del derecho del actor, propuso asimismo la pretensión de declaración de pertenencia con base en la figura de la usucapión extraordinaria (demanda de reconvención), comporta entonces que el despacho, centre su análisis de entrada en aquel instituto jurídico.

Respecto de la institución de la posesión, resulta necesario expresar que el art. 762 del CC, la define como tenencia de cosa determinada con ánimo de señor o dueño; en cuanto a los elementos que la integran, conforme lo ha señalado la doctrina y jurisprudencia en general, corresponden a los siguientes:

- CORPUS, que es el elemento material, objetivo, la tenencia.
- ANIMUS, que es subjetivo, es la intención de comportarse como dueño de la cosa.

Además respecto del corpus, los hechos posesorios deben ser públicos, visibles, no clandestinos, una posesión tranquila pacífica no violenta, que reflejan el goce, uso y transformación de la cosa.

Asimismo, con la relación al instituto de la PRESCRIPCION ADQUISITIVA O USUCAPION, debe mencionarse que la doctrina y jurisprudencia en general, precisa que es un modo de adquirir dominio y otros derechos reales ajenos, mediante la posesión que hace una persona distinta del titular del derecho, durante cierto tiempo y con los requisitos exigidos en la ley, en consonancia ello con lo dispuesto en el art. 2518 del C.C.

Precisado lo anterior, descendiendo al caso concreto, se tiene que los demandantes en reconvención aseveran tener la posesión sobre el bien inmueble pretendido en usucapión y pretendido en reivindicación por su propietario, desde el mes de octubre de 1995, de manera tranquila, pacífica, publica, ininterrumpida; posición frente a la cual la parte demandada en reconvención guardó silencio, aunque debe señalarse que en la demanda inicial presentada por aquel, sustenta la pretensión reivindicatoria en la existencia de una posesión del demandado VICTOR ORLANDO PAREDES BURBANO, derivada de un hecho delictuoso,

dado que ocurre una venta previa del bien a la que le asigna la propiedad al reclamante, cuya escritura pública de compraventa es cancelada por la existencia de una falsedad, según medida ordenada por la Fiscalía General de la Nación (hecho 4º de la demanda; EP No. 784 del 9/03/1998).

En ese orden de ideas, es menester auscultar de primera el origen de la posesión del bien en cabeza de los demandados, a efecto de determinar si es de mala fe, puesto que si resultare de esa manera impide en principio la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, bajo los términos del artículo 2531 del C.C., dado que aquel precepto dispone:

“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:

1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

2a. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

3a. 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:

1a.) <Ordinal modificado por el artículo 5 de la Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> 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.

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

3.1.1. ORIGEN DE LA POSESIÓN DE LOS DEMANDANTES

Debe reiterarse que en el escrito de la demanda inicial (reivindicatoria), el actor JUAN DAVID HERNANDEZ LOPEZ, alude que el demandado VICTOR ORLANDO PAREDES BURBANO entró en posesión del inmueble a través de la escritura pública de venta # 784 de marzo 9 de 1998, suscrita en la Notaría 12 del Circulo de Cali, la que a la postre fue declarada falsa por parte de la Fiscalía 77 Seccional Unidad de Patrimonio Económico, lo cual guarda pertinencia con lo aducido por los demandados en la contestación de la demanda reivindicatoria, puesto que aducen haber entrado en posesión del bien a partir de la negociación que efectuaron sobre aquel inmueble con la señora YOLANDA ECHEVERRY DE HERNANDEZ, quien resulta condenada en un proceso penal adelantado en su contra por el delito de falsedad en aquel documento público-acto notarial, y es quien igualmente se encarga de hacerles entrega real y material del bien a los demandantes, en concreto al señor PAREDES BURBANO, cuestión que de igual modo, es sustento fáctico de la demanda de pertenencia promovida por éste y la señora MARITZA CONDE RODRÍGUEZ.

Debe mencionarse, la circunstancia que a pesar de que no coinciden en la fecha del inicio de la posesión, pues el reclamante JUAN DAVID HERNANDEZ alude a que ello ocurrió con la suscripción de la escritura pública en el año 1998, la que se itera posteriormente resulta cancelada por la ocurrencia de un delito, y respecto a los reclamantes de usucapión VICTOR ORLANDO PAREDES BURBANO y MARTITZA CONDE DOMINGUEZ, indican por el contrario que la posesión la detentan desde el año 1995, debido a que alegan que se les entregó la posesión a través de una promesa de compraventa y 3 años después se suscribió la escritura de venta, que posteriormente es cancelada por decisión de la autoridad

mencionada, de todas maneras, en todo caso, ambos litigantes finalmente coinciden en alegar que aquel negocio de compraventa dejado sin valor jurídico, marca en todo caso el inicio de la posesión sobre el inmueble por parte de los poseedores demandados y demandantes en reconvención.

Ahora, en el interrogatorio rendido por el demandante inicial JUAN DAVID HERNÁNDEZ, aquel manifestó no haber estado en posesión material del bien reclamado en reivindicación, desde su adquisición por compra efectuado a su tío JULIO HERNÁNDEZ, aunado que precisa que ni siquiera hubo entrega del bien por parte de aquel vendedor, puesto que solo hizo una visita física al bien meses después de realizada la escrituración del mismo; igualmente, reconoció no haber usado ni tener el control o administración de la cosa, puesto que no ha arrendado ni ha ejercitado con relación al bien alguna actividad económica, ni ha efectuado reparaciones o mejoras del bien, con excepción del pago del impuesto predial para el momento de la compra y el de la vigencia del año 2013; igualmente, señaló que luego de la anulación de la negociación que involucra a la pasiva, y hasta el momento de la venta del bien que se le hizo a aquel por parte de su allegado, el predio nunca estuvo en posesión de éste, reconociendo incluso que la posesión ha estado desde el momento de la anulación de la venta en cabeza del demandado PAREDES BURBANO, y quien ha arrendado el inmueble a un tercero; de igual modo, señala que aquel no ha hecho un requerimiento privado a los demandados iniciales para que le restituyan a él el bien reclamado, como tampoco ha presentado otra demanda previa a la que origina este proceso para que se le restituya la tenencia del mismo.

En cuanto a la demandada inicial y demandante en reconvención MARITZA CONDE, en su declaración señala que el control del bien con ánimo de propietaria y de su cónyuge VICTOR ORLANDO PAREDES, respecto del bien reclamado en el proceso comienza en el año 1995, en atención a la celebración en esa misma calenda de un contrato escrito de promesa de compraventa, en el que interviene aquel consorte, como comprador, y la señora YOLANDA ECHEVERRY, en la condición de vendedora y quien dijo ser la propietaria del bien, momento a partir del cual aquella posesión ha sido ininterrumpida y pública frente al vecindario, en virtud de la cual se ha efectuado la construcción que existe actualmente en el bien, puesto que cuando es adquirido el bien se trataba de una casa abandonada, y posteriormente es levantado sobre el lote una bodega, que la compone además 2 oficinas internas y baño, iniciada ésta construcción en el año 1997, con la intervención activa de la referida demandante en ese proceso de construcción, aunado a que precisa que es ella la que se ha encargado de arrendar el inmueble para el funcionamiento de establecimientos comerciales, actividades que precisa acontece con su participación única desde hace 13 a 15 años atrás; aunado a lo anterior, precisa que la administración del bien se hace de manera conjunta con su esposo desde 1995 pero hasta el año 2007, ya que en adelante y hasta la actualidad, solamente aquella ejerce esa actividad de control sobre el bien, sin que tampoco aquel cónyuge tenga participación en las utilidades o beneficios económicos que genera la cosa, dado que solo los percibe ella, amén que precisa que durante todo el tiempo de posesión de la cosa, no ha recibido un requerimiento verbal o escrito del propietario inscrito JUAN DAVID HERNÁNDEZ, para que le restituya el bien, al igual que señala que la escrituración de la aludida compra del inmueble, se efectuó en el año 1998, debido a incumplimientos en ese sentido por quien dijo ser la vendedora, y posteriormente aquella escritura pública es anulada en un proceso penal, en el cual aquella no intervino, pero que con ocasión a dicho juicio, precisa que tampoco es despojada aquella o su esposo de la posesión del bien.

Conforme a lo declarado por el demandante y demandada inicial, para el despacho aflora una confesión de ambos extremos procesales sobre el ejercicio de la posesión (art. 191 CGP), efectuada de manera conjunta por los cónyuges MARITZA CONDE y VICTOR PAREDES, pero durante el tiempo suficiente para usucapir, únicamente en relación de la primera de las mencionadas, puesto que lleva poseyendo el bien con ánimo de señora y dueña por un periodo de tiempo superior a los 10 años (art. 2531 del C.C.), contado desde el año 1995, época en que arranca el hecho posesorio y hasta la fecha de presentación de la demanda de declaración de pertenencia en reconvención, puesto que en total alude a 22 años de posesión continua (art. 94 CGP; 17/11/2017, folio 1 cuaderno No. 2); respecto al otro poseedor VICTOR PAREDES, se itera, dicha posesión aparece interrumpida en el año 2007, lo que descarta entonces que en la actualidad aquel demandante ejerza posesión material sobre el bien a usucapir.

De igual manera, debe decirse que la aludida posesión fraccionada que resulta efectiva para usucapir, es decir, de uno solo de los poseedores reclamantes, encuentra respaldo probatorio en los siguientes medios de prueba:

1. En la inspección judicial practicada al inmueble reclamado en el proceso, el día 11 de marzo de 2020, el despacho de manera directa constata la posesión ejercitada de manera unitaria por la referida MARITZA CONDE, sumado a la identidad del bien que es señalado en la demanda como pretendido en usucapición y si bien se verifica en el sitio que el bien no se encuentra ocupado por la misma de manera directa, si se encuentra bajo su control, debido a que se constató que se trata efectivamente de una bodega donde funciona un establecimiento comercial de almacenamiento de productos varios, actividad económica que es desplegada por un arrendatario, el señor CRISTIAN ALEJANDRO GÓMEZ DELGADO, tercero a quien adicionalmente se le recibe en el sitio un testimonio oficioso (arts. 169, 170 y 236 del CGP), en cuya declaración afirma ser el arrendatario del inmueble en su totalidad, a partir del mes de mayo de 2019, siendo el arrendador en el contrato de arrendamiento celebrado la señora MARITZA CONDE, amén de indicar que en el tiempo que lleva ocupando el bien en esa calidad, siempre se ha entendido para todos los efectos del desarrollo contractual con la referida, reconociéndola además de arrendadora como la propietaria del bien, y desconociendo además al señor JUAN DAVID HERNANDEZ en esa calidad, sumado a que afirma no haber recibido algún requerimiento de entrega del bien hecha por el mencionado anteriormente u otra persona diferente, alegando un derecho de propiedad sobre el bien a efecto de aquel arrendatario le entregue a éste la cosa arrendada o el pago del canon de arrendamiento.

De igual modo, en aquel acto procesal, es recibida la declaración de la tercera ZULMA BEATRIZ RÍOS GRISALES, vecina contigua del bien examinado, quien reside en el mismo lugar desde hace 52 años, la cual reconoce como propietario de aquel predio al señor VICTOR PAREDES, desde hace aproximadamente 20 a 25 años atrás, además de que conoce como su esposa a la señora MARITZA CONDE, desde hace 25 años, a la cual también la reconoce en esa misma condición de propietaria, como acontece además con la totalidad del vecindario, porque es la persona que ha estado pendiente del bien durante todo ese tiempo, dado que precisa que el señor VICTOR PAREDES, no lo volvió a ver en el bien hace aproximadamente 20 años, unido a que el trato que ella ha tenido como vecina del lugar es solamente con la señora CONDE, pues es la persona con la ha sostenido siempre un diálogo directo para atender situaciones relacionadas con el bien, ya que ha estado arrendado durante un largo tiempo a manos de diferentes arrendatarios y es la persona que ha estado a cargo de la administración de esos contratos y de mantenimiento del bien arrendado alude siempre a la señora MARITZA, amén que no ha observado alguna otra persona

que haya reclamado derechos de propiedad sobre el bien, desconociendo incluso al señor JUAN DAVID HERNÁNDEZ, en esa calidad o alguna otra persona.

2. Se recibe en audiencia el testimonio de JESUS DAVID GRIJALBA ZUÑIGA, dedicado a la labor de maestro de construcción, quien señaló haber efectuado en el predio objeto de la demanda la construcción de la bodega que existe actualmente, pues antes solo existía el terreno con una ramada, hecho ocurrido en el año de 1999, durante 8 meses que tardó en hacerlo, labor que enfatizó es realizada por orden, suministro de materiales y cancelación de su trabajo por los señores VICTOR PAREDES y MARITZA CASTRO, manifestando además de que ha continuado realizando labores de arreglos del bien (techo y goteras), la última hace aproximadamente 6 meses atrás, trabajo efectuado por indicación de MARITZA CONDE, precisando asimismo que no volvió a tratar al señor PAREDES hace 9 o 10 años aproximadamente, y tiene conocimiento que respecto a los vecinos del lugar donde se encuentra la bodega reconocen como dueños a la citada pareja.

3. Se recibe en audiencia el testimonio de ADOLFO AVILA MARMOLEJO, vecino contiguo al predio reclamado en el proceso, desde hace más de 25 años, quien reconoce como propietaria del bien a la señora MARITZA CONDE, desde ese mismo tiempo, porque es la persona que se ha encargado durante todo ese tiempo de mantener el control del predio, arrendándolo aquella a terceros, de lo cual es testigo directo por conocimiento de arrendatarios del lugar y no observando a otra persona en esa labor, desconociendo incluso al señor JUAN DAVID HERNANDEZ LOPEZ como propietario del bien, al igual que no ha observado reclamos de terceros sobre la propiedad del bien; igualmente señala que la construcción existente como bodega es efectuada por MARITZA CONDE y su esposo VICTOR PAREDES, pero precisa que a este último no lo volvió a ver en el lugar desde hace mucho tiempo atrás.

4. Se recibe la declaración en audiencia de VICTOR MARIO UMAÑA LOZADA, quien conoce a la señora MARITZA CONDE, desde hace más de 20 años, y señaló haber administrado la bodega durante los años 2016 al 2018, tiempo en el cual da fe de que la persona que tenía el control del bien reclamado en la demanda es la referida por ser quien cancelaba los impuestos, hacía las reparaciones locativas del inmueble y arrendar el bien a terceros; igualmente afirma que tanto ella como el señor VICTOR PAREDES, son los propietarios del bien porque lo adquirieron hace 20 años, en el año 1988 o 1989, sumado a que precisa que sabe que durante el ejercicio del cargo de administrador no supo de reclamos de terceros o del señor JUAN DAVID HERNANDEZ, a quien tampoco conoce y reconoce como propietario del bien, para que fuera restituido el bien a él u a otra persona, y finalmente enfatiza que la persona que siempre ha tenido el control y se ha encargado del bien es la señora MARITZA CONDE.

5. Se recibe testimonio en audiencia del señor JAIME ANTONIO LÓPEZ, abogado que se encargó de adelantar la denuncia penal por el delito de falsedad en la elaboración de la escritura pública de compraventa del inmueble reclamado en la demanda, que involucra a la señora YOLANDA HERÁNDEZ y al señor VICTOR ORLANDO PAREDES, precisando que del resultado del proceso penal adelantado con ocasión de dicha noticia criminal, se declaró la falsedad de aquel documento pero no fue ordenada la entrega del bien al denunciante o víctima, por lo que el actual propietario y demandante en reivindicación no ha podido ejercer la posesión del bien, desconociendo el tiempo de posesión o tenencia que ha estado en cabeza de los demandantes en usucapión, amén que precisó que desconoce si el señor JUAN DAVID HERNÁNDEZ, haya requerido por escrito la entrega del bien a los demandados iniciales, a excepción de una llamada telefónica realizada por el testigo a la señora MARITZA CONDE, luego de la finalización del proceso penal

para la devolución del bien, comunicación en la que la referida le señala como condición para ello el pago de mejoras efectuadas por ella al bien.

Adicionalmente, debe señalarse que la apoderada de la demandante en reconvencción tacha por sospecha de parcialidad al referido testigo, por tratarse éste del hermano de la madre del referido demandante inicial, por lo que bajo los condicionamientos del art. 211 del CGP, se analizará aquel testimonio, encontrándose que el solo fundamento del parentesco alegado no determina la prosperidad de la aludida tacha, sumado a que en todo caso la narración vertida por el testigo en comento, respecto de los hechos que aquel tiene conocimiento directo, y que resultan útiles para el esclarecimiento de los hechos, alude a la circunstancia narrada sobre el requerimiento privado que aquel informa haber hecho a la señora CONDE, pero del cual no menciona la fecha en que se hizo, ni se aporta elemento probatorio que lo respalde, como tampoco existe otra prueba procesal que lo afinque, cuestión que se imponía máxime cuando el mismo demandante en el interrogatorio rendido en el proceso manifestó enfáticamente no haber efectuado un requerimiento judicial (demanda) ni privado a los demandados iniciales para que le restituyeran el bien; por ende, no tiene entonces aquel requerimiento anunciado por el testigo que hizo a la aludida demandada inicial y demandante en reconvencción, la virtud de interrumpir la prescripción adquisitiva alegada por el poseedor demandado, carga probatoria que le incumbía al demandante inicial hacerlo (art. 167 CGP), dado que se itera los demandados alegaron igualmente la prescripción extintiva del derecho del actor, por lo que era menester acreditar efectivamente que existió un reclamo judicial o requerimiento privado al poseedor para ese fin, amén cuando en este caso acontece que el título de dominio del actor es posterior al inicio de la posesión alegada por el demandado, pues aquel se materializa en la EP No. 3738 del 15 de diciembre de 2010, elevada en la Notaría 4ª de Cali, e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 370-133290 el 30 de diciembre de esa misma calenda (anotación No 13, certificado de tradición del bien reclamado (folios 4-11 cuaderno demanda de reconvencción).

6.Los reclamantes de la usucapión, aportaron documentos no tachados o desconocidos por la contraparte, relacionados con actos posesorios ejercitados por la demandante MARITZA CONDE DOMINGUEZ (folios 28-32 del cuaderno No 2), alusivo aquel a un contrato de arrendamiento suscrito entre la demandante en reconvencción MARITZA CONDE DOMINGUEZ como arrendadora y CARMENZA MOLINA VALDERRAMA como arrendataria sobre el bien inmueble objeto del presente proceso, celebrado en el año 2015; igualmente se arrimó copia de contrato de administración de bodega suscrito entre la aquí demandante MARITZA CONDE DOMINGUEZ como propietaria y VICTOR MARIO UMAÑA LOZADA como administrador sobre el inmueble objeto del presente asunto, celebrado en el año 2016 (folios 124-126 cuaderno No. 1); finalmente, también se aportó por aquel extremo, facturas de impuesto predial y de servicios públicos relacionado con el inmueble objeto de usucapión.

Aquellos documentos, si bien de manera aislada no acreditan el “animus domini” en una posesión (Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia. Sentencia de junio 24 de 1997. M. P. Dr. Pedro Lafont Pianetta), en el caso al analizarse junto con las pruebas anteriormente expuestas, permiten corroborar la existencia de una posesión efectiva para usucapir en cabeza de la reclamante MARITZA CONDE, puesto que la celebración de aquellos contratos de arrendamiento, en la condición de arrendadora o de mandante a nombre propio, permiten presumir de manera razonable que tal persona se comporta frente a terceros como la verdadera propietaria del inmueble, puesto que al tratarse de frutos percibidos se entienden que pertenecen al dueño del bien (art. 718 C.C.),

por lo que para el caso de aquella poseedora hace inferir que lo hace con el ánimo de señora y dueña (art. 762 ibídem).

Esto último, además, encuentra respaldo en lo señalado por la Sala de Casación Civil de la CSJ, en sentencia del 13 de julio de 2009, con ponencia del Magistrado ARTURO SOLARTE RODRIGUEZ, al señalar:

“No sobra recordar al respecto que el concepto técnico del corpus, como elemento estructural de la posesión, hace referencia al poder, señorío o subordinación de hecho que el sujeto tiene sobre la cosa, el cual puede estar materializado con el contacto o la aprehensión que ejerza sobre la misma, aun cuando no se identifica con ella. Así, es perfectamente posible que el poseedor mantenga tal calidad aunque no detente físicamente la cosa, siempre y cuando ésta se encuentre bajo su control o el de aquellos que lo ejerzan en su nombre”.

3.1.2. EXISTENCIA DE UN PROCESO PENAL

Obra prueba documental arribada al proceso sin tacha o desconocimiento de parte interesada, consiste en la copia autenticada de la sentencia de fecha 2 de febrero de 2007, proferida por el Juzgado 16 Penal del Circuito de Cali, con constancia de ejecutoria (folios 155 a 164), en el cual se da cuenta que el señor VICTOR BURBANO PAREDES compró el inmueble en comento a partir de engaños urdidos por parte de la señora YOLANDA ECHEVERRY DE HERNANDEZ, en atención a que le hizo creer que se trataba de la verdadera propietaria del inmueble, aunque el titular inscrito era otra persona (JULIO GUILLERMO HERNÁNDEZ SALAZAR; delito de estafa), por lo que la referida es condenada allí como coautora material responsable del delito de falsedad en documento público.

Aquel documento, permite corroborar el hecho referente a que el origen de aquella posesión está ligado a un negocio de compraventa en el que interviene como comprador del mismo bien aquí reclamado, el señor VICTOR PAREDES, que a la par es dejado sin valor en atención a la existencia de una falsedad en su elaboración; de igual talante, es menester precisar que tal cuestión no comporta el sostener que aquella posesión resulte ilegítima para los reclamantes en usucapión, debido a que no se trata de poseedores de mala fe, unido a que en todo caso al tratarse de la reclamación de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria allí se exige fundamentalmente la posesión irregular.

En efecto, debe indicarse que según lo dispuesto en el art. 770 del C.C. se consagra la existencia de 2 tipos de posesiones (i) la regular y (ii) la irregular; en cuanto a ésta última es la que carente de buena fe y/o justo título.

Respecto a las características de las posesiones regulares e irregulares, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 764 del C. Civil, corresponden a las siguientes:

“La posesión puede ser regular o irregular.

Se 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.

Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa, el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.

Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición.

La posesión de una cosa, a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición, a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título”.

Adicionalmente, debe significarse que la posesión exigida para la prosperidad de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, alude a la irregular, conforme lo ha señalado la jurisprudencia civil, ejemplo en la sentencia SC19903-2017, con ponencia del Magistrado LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, en donde se señaló:

“La prescripción extraordinaria, según el artículo 2531 del Código Civil¹, en armonía con el precepto 770² del mismo estatuto, es la senda para adquirir el dominio de las cosas por 10 años para bienes muebles e inmuebles³. Difiere de la ordinaria porque el usucapiente no ejerce la posesión regular.

Ya, más de una centuria, esta Corporación, con sabiduría inquebrantable, hubo de diferenciar, siguiendo no solo la legislación de la Siete Partidas, sino también la obra de Manuel Ortiz de Zúñiga⁴, “(...) doctrina que ha prevalecido (...)”, la prescripción ordinaria de la extraordinaria, exigiéndose para la primera la posesión de diez o veinte años con justo título y buena fe; y para la segunda o la de treinta años o más, “sin que sea necesaria la buena fe ni el justo título”⁵, y sin la distinción entre presente o ausentes”.

A la par, con referencia a los efectos de un título falsificado, como aquí ocurre, y su relación con la buena fe posesoria, y de considerarse por esa razón un poseedor regular o irregular, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia que en sentencia de 23 de septiembre de 2004, M.P Cesar Julio Valencia Copete, sobre el tema ha indicado:

“Puestas así las cosas, emerge que el problema no radica en que el título falsificado hubiese reunido, en principio, los requisitos formales que le otorgaban aparente autenticidad, idoneidad y eficacia, que permitió al supuesto adquirente obrar con la conciencia de haber adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo vicio, que es lo que constituye la buena fe posesoria, a términos del artículo 768 del Código Civil; no, la cuestión estriba en que, por razón de la demostrada falsedad, el acto jurídico incorporado en él carece de sustrato como para ser considerado título traslativo de dominio; por eso, ha de repetirse, la misma ley - art. 764 C.C. - prevé que pueda haber un poseedor de buena fe pero irregular, por lo que, bajo estos razonamientos, es claro que no pudo incurrir el Tribunal en la contradicción que se le achaca, cuando, pese a no encontrar reparos a la buena fe, descartó el justo título”. (Subrayas propias).

¹ “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:

“1ª. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

“2ª. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

“3ª. 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:

“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.

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

² “Posesión irregular es la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el artículo 764 [buena fe y justo título]”.

³ La prescripción extraordinaria para vivienda de interés social, es de 5 años, según lo previsto por el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.

⁴ ORTIZ DE ZÚÑIGA, Manuel. *Jurisprudencia civil de España*, tomo 1. Madrid: 1869, p. 236.

⁵ CSJ. Civil. Sent. de casación del 13 de septiembre de 1895, G.J. Tomo XI, p. 58-62.

En ese orden de ideas, se itera, para el caso que nos ocupa, la posesión exigida para que pueda salir adelante la pretensión de declaración de pertenencia expuesta por los demandantes en reconvención, se enmarca en la irregular, unido a que la falsedad acontecida en el inicial título traslativo de dominio que involucra a uno de los poseedores, no determina de tajo que se trate de un poseedor de mala fe, o que comporte una posesión viciada por la violencia o clandestinidad (art. 771 C.C.), que impide en su caso la aplicación de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria (ART. 2531 ibídem), debido a que la referida decisión judicial emanada de un proceso penal, no encontró la participación o la calidad de victimario de aquel hecho delictivo al poseedor del bien involucrado, sino por el contrario, la de tratarse de la víctima del delito de estafa, reconociéndose incluso perjuicios a su favor, conforme se indica en sus considerandos, puesto que en la parte resolutive de la sentencia del 2 de febrero de 2007, se condenó a la coautora material YOLANDA ECHEVERRY DE HERNÁNDEZ, a pagar a aqueque impl la suma de \$16.394.862.00, por concepto de perjuicios materiales.

En el caso de la otra reclamante MARITZA CONDE, la misma no tiene participación alguna tanto en la negociación como en la suscripción de la escritura pública dejada sin valor, conforme se constata del contenido de aquella sentencia de condena penal, sumado a que no obra en el proceso otra prueba que lo desvirtúe, por lo que la circunstancia alegada por el reclamante de reivindicación acerca de que la falsedad de aquella escritura pública de adquisición no cobija en manera alguna a dicha demandante.

Adicional a lo anterior, debe decirse que aquel poseedor e inicial comprador del inmueble a través del título que a la postre resultó espurio, señor VICTOR PAREDES, siguió ejerciendo los actos posesorios derivados de aquella compraventa, por lo menos hasta el año 2005 o 2006, según lo indicó su cónyuge e igual reclamante del bien MARITZA CONDE, quien mejor conoce la situación, y a pesar de haberse decretado la falsedad del título traslativo de dominio, aunado a que el reclamante en reivindicación en su declaración, se itera, es claro en afirmar que por cuenta de aquel proceso penal, no recuperó la posesión de la cosa, pues además de que en aquel fallo penal no se dispuso dicha condena, tampoco adelantó aquel alguna actuación legal o administrativa tendiente a recuperar su posesión en contra de aquel o de la otra poseedora, originado ello en la resultados de aquel asunto penal, a excepción de la presentación de la demanda de reivindicación que nos ocupa, al igual que no aportó tampoco prueba al proceso acerca de que su antecesor en dominio, a quien le fue falsificada su firma en aquel negocio apócrifo, hubiese ejercido igualmente alguna acción judicial o administrativa tendiente a la recuperación de la posesión sobre dicho inmueble, aparte del aludido proceso penal.

Por ende, aunado a que no se trata de una posesión de mala fe o viciada por la violencia, conforme se analizó atrás, sino simplemente irregular, se ha demostrado igualmente que la poseedora demandada inicial MARITZA CONDE, es la persona que ha poseído el bien de manera pública, pacífica e ininterrumpida por el término necesario de ley, para adquirir el dominio del bien por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, puesto que se insiste que lo ha hecho en un interregno superior a los 20 años, y sin que le haya sido judicial o privadamente requerida por el titular del dominio, lo que a la par comporta que se haya extinguido por prescripción extintiva el derecho de aquel actor para ejercitar la pretensión reivindicatoria sobre la cosa, debido a que no reclamó la restitución respecto de ninguno de los poseedores del bien vinculados al proceso, en el término de 10 años, a partir del inicio del hecho posesorio desarrollado por la referida reclamante de usucapión, iniciado en el año 1995, el cual incluso es previo al título de dominio exhibido por el reivindicante, contenido en la EP No. 3738 DEL 30/12/210 de la Notaría 14 de Cali (anotación No. 10 del folio de MI No. 370-133290), hecho

asimismo alegado como excepción por los demandados frente a dicha reclamación; ello acontece de esa manera por cuanto ambos términos (prescripción extintiva del derecho de dominio por quien ejercita la acción reivindicatoria y la prescripción adquisitiva-usucapión), corren de manera paralela, de conformidad con lo dispuesto en el art. 2538 del C.C., el cual prescribe:

“Toda acción por la cual se reclama un derecho se extingue por la prescripción adquisitiva del mismo derecho”.

Es menester señalar, de igual modo, que la circunstancia alusiva a que la acreditación de la posesión exitosa para la usucapión provenga de uno de los demandados en reivindicación y demandante en pertenencia en reconvención, y no de ambos, no determina en manera alguna el fracaso del referido medio exceptivo o en su defecto de la pretensión de usucapión acumulada en reconvención, que haga avance por ende la pretensión reivindicatoria deprecada por el actor inicial, debido a que si bien es cierto se alegó inicialmente que el bien se encontraba poseído por varias personas, por lo que se integró un litisconsorcio necesario a iniciativa de la pasiva inicial convocada al proceso (art. 61 CGP), también lo es que en el desarrollo del proceso se estableció que se trata de un solo poseedor con la vocación suficiente para adquirir la propiedad por usucapión extraordinaria, y quien entonces se encontraba plenamente legitimado para oponerse a la pretensión reivindicatoria como actual poseedor del bien (art. 952 C.C.), y correlativamente para prescribir el dominio por usucapión, ya fuere de manera indivisa, fraccionada o unitaria para alguno de aquellos reclamantes.

De igual talante, respecto al demandante en usucapión VICTOR PAREDES, es menester reiterar que no existe prueba suficiente de una posesión continua e ininterrumpida ejercitada por aquel sobre el bien reclamado, puesto que lo abandonó, conforme lo indica la otra demandante y lo confirma lo señalado por los testigos arribados por aquel extremo, ya que dan cuenta del hecho de no volver a ver a dicho actor ejerciendo actos directos de señorío o de control sobre el bien, desde tiempo atrás, que para el caso de la testigo ZULMA BEATRIZ RÍOS GRISALES, vecina contigua al predio reclamado lo ubica en el tiempo con una proporción de 20 años.

Por consiguiente, el material probatorio analizado anteriormente, en conjunto, y con base en los postulados de la sana crítica, determinan inexorablemente la circunstancia que probada la posesión pública, pacífica, no violenta o ilícita, e ininterrumpida, ejercitada solo por una de las demandadas iniciales y demandante en reconvención, comporta a la par la prosperidad de la excepción de prescripción extintiva del derecho del demandante y la prescripción adquisitiva o usucapión, por haber ejercido dicha posesión por el tiempo suficiente para usucapir, que tratándose de una prescripción extraordinaria, de conformidad con lo dispuesto en el art. 2351 del C. Civil, modificado parcialmente por el art. 5º de la Ley 791 de 2002, corresponde a 10 años, y para el caso, la referida actora ha poseído el bien desde hace 25 años aproximadamente, en especial, por las declaraciones rendidas por los vecinos contiguos al predio reclamado (ZULMA RÍOS Y ADOLFO AVILA), los cuales convergen en indicar que el hecho ocurre con esa duración de tiempo, que contado desde la data de su declaración (año 2020), hacia atrás nos lleva al año 1995, y concretamente para el momento de la presentación de la demanda de pertenencia en reconvención (art. 94 CGP), ocurrido en el año 2017, comporta que para ese momento acreditó entonces el término de 22 años.

3.1.3. REQUISITOS RELACIONADOS CON QUE LA COSA SEA SUSCEPTIBLE DE PRESCRIPCION E IDENTIDAD DE LA MISMA

Lo concerniente a que el bien a usucapir, que corresponde a un bien raíz que está en el comercio, y que no corresponda a uno de uso público, o se trate de un bien fiscal, ejido municipal, o sea propiedad del municipio o de junta de acción comunal o en su defecto se trate de un baldío urbano, circunstancias que determinan la imprescriptibilidad de un bien por así indicarlo varias disposiciones como los arts. 674 y 2519 del CC; art. 375 del CGP; las leyes 41 de 1948 y 48 de 1882, 110 de 1912, 9ª de 1989 y ley 152 de 2007 respectivamente, debe manifestarse al respecto que mediante la prueba oficiosa recaudada, relativa al comunicado de fecha 26/04/2018, remitido por el DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA CONTRATACION PUBLICA DE LA ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI (folio 66 cuaderno 1), se descartan esas posibilidades, dado que allí se certifica expresamente que el inmueble identificado con MI No. 370-133290, objeto de la demanda inicial y en reconvención, no tiene ninguno de los caracteres antes mencionados, lo que permite concluir entonces que el inmueble a usucapir puede ser objeto de prescripción adquisitiva de dominio, por no tratarse de un bien catalogado como imprescriptible.

Respecto de la plena identidad y singularidad del bien pretendido en la demanda en usucapición, y del poseído por la demandante en reconvención mencionada, aunado a lo ya manifestado anteriormente, en el sentido de que a partir del análisis acerca de las pruebas analizadas en conjunto hasta el momento, y en especial, producto de la inspección judicial practicada al bien a usucapir, se pudo constatar la existencia de esa correspondencia, permite aseverar que no existe duda alguna sobre el hecho de que el bien poseído por aquella, es el mismo que es reclamado en usucapición.

4. CONCLUSION

De conformidad con lo analizado anteriormente, se concluye con certeza que al resultar probada la excepción de mérito alegada por los demandados iniciales, relativa a la de prescripción extintiva del derecho de dominio del actor, por su naturaleza, conduce al rechazo de todas las pretensiones de reivindicación del bien formuladas en la demanda inicial planteada por el señor JUAN DAVID HERNÁNDEZ LÓPEZ (art. 282 CGP); igualmente, al resultar demostrados los elementos estructuradores de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, alegada en la demanda de pertenencia en reconvención, y respecto de uno de los demandantes, determina que debe accederse a su favor exclusivamente la declaratoria de pertenencia rogada a su favor, y con los restantes pronunciamientos pertinentes al caso, al cumplirse las exigencias previstas para ese tipo de pretensiones en el art. 375 del CGP, en especial, los requisitos de emplazamiento a todos los potenciales interesados en la usucapición, dado que los efectos de este fallo los cobija (erga omnes).

De igual modo, para efectos de la materialización del derecho patrimonial en cabeza de la usucapiente triunfadora, se dispondrá que la inscripción de la sentencia aquí proferida, se haga también con el dictamen pericial presentado por aquel extremo que da cuenta de la naturaleza actual de construcción existente en el predio, informe técnico que no fue objeto de contradicción alguna por la contraparte y se ajusta aquel a los requisitos de apreciación previstos para ese medio probatorio en el art. 232 del CGP.

Finalmente, se condenará en costas procesales al demandante inicial y al demandado en reconvención que resultan vencidos en el proceso (art. 365-1 CGP).

5. DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Primero 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 formuladas en la demanda inicial reivindicatoria formulada por JUAN DAVID HERNÁNDEZ LÓPEZ, conforme lo considerado anteriormente.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones formuladas en la demanda de pertenencia en reconvención formulada por VICTOR ORLANDO PAREDES BURBANO, según lo anotado atrás.

TERCERO: Declarar que pertenece al domino pleno y absoluto de la señora MARITZA CONDE DOMINGUEZ, identificada con la CC No. 31900001, por haberlo adquirido por el modo de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, EL INMUEBLE ubicado en la CARRERA 2 Norte # 46 CN-18 de esta comarca, identificado con matrícula inmobiliaria # 370-133290, y determinado por los siguientes linderos especiales actuales:

Por el NORTE: en extensión de 6 metros con la carrera 2 norte.

Por el SUR: con predio que es o fue de Ana Mosquera en una extensión de 6 metros.

Por el ORIENTE: con propiedad de Otilia Sánchez y/o Pablo E. Jaque en extensión de 23.50 metros.

Por el OCCIDENTE: con propiedad que es o fue de Carlos naranjo, en 23.50 metros.

CUARTO: Ordenar al señor registrador de IPP DE CALI, la inscripción de esta sentencia en el referido folio de MI No. 370-133290. Expídanse las copias de rigor para el efecto, al igual que del dictamen pericial que obra a folios 165-179 del cuaderno de demanda en reconvención, para que haga parte de dicha inscripción, y la elaboración por la Secretaría del oficio respectivo.

QUINTO: CANCELAR la medida cautelar de inscripción de la demanda, dispuesta tanto en el trámite de la demanda inicial como la decretada en la demanda de reconvención, respecto del referido folio de MI No. 370-133290. Líbrese el oficio respectivo.

SEXTO: CONDENAR en costas procesales al demandante principal y demandado en reconvención, señor JUAN DAVID HERNANDEZ. Se tasan como agencias en derecho la suma de \$877.803 (artículo 6 acuerdo 1887 de 2003).

SÉPTIMO: CONDENAR en costas procesales al demandado inicial y demandante en reconvención, señor VICTOR ORLANDO PAREDES BURBANO. Se tasan como agencias en derecho la suma de \$877.803 (artículo 6 acuerdo 1887 de 2003).

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

EL JUEZ,



ANDRES JOSE SOSSA RESTREPO.

Juzgado 1 Civil del Circuito de Oralidad Secretaria Cali, 27 DE JULIO DEL 2020 Notificado por anotación en el estado No. 56. De esta misma fecha Guillermo Valdés Fernández Secretario
--