

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

PROCESO : VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA
Y ACUMULADO RECONVENCIÓN REIVINDICATORIA DE
DOMINIO.
DEMANDANTE : SHIRLEY PEÑA LOPEZ
DEMANDADO : GABRIEL ALBERTO PINEDA SALAZAR
PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS
RADICACIÓN : 760013103001201700087-00

SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA ESCRITA No. 017

Cali, veintinueve (29) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

Procede el Despacho a proferir sentencia escrita de primera instancia dentro del proceso de la referencia, una vez anunciado el sentido del fallo en audiencia oral, y con fundamento en lo dispuesto en el numeral 5º del artículo 373 del Código General del Proceso.

I.- ANTECEDENTES.

La señora SHIRLEY PEÑA LOPEZ, a través de su apoderado judicial, demanda para que previo el trámite de un proceso Verbal de Pertenencia, en sentencia definitiva se hagan las siguientes o semejantes declaraciones:

1. Que se declare por vía de prescripción ordinaria que la señora SHIRLEY PEÑA LOPEZ, es propietario del bien inmueble ubicado en la k81# 13 A- 125 -20C de la ciudad de Cali, determinado y alinderado en el hecho N° 1, con ocasión de la prescripción adquisitiva de dominio ejercida por más de diez (10) años por parte del demandante.

2. Se ordene la cancelación del registro de propiedad del Señor GABRIEL ALBERTO PINEDA SALAZAR anterior propietario del inmueble objeto del litigio, se ordene la inscripción de la propiedad a nombre del demandante, señora SHIRLEY PEÑA LOPEZ en el certificado de tradición y libertad del correspondiente inmueble.
3. Que se condene en costas a la parte demandada.

2).- LA SOLICITUD DE LA DEMANDA PRINCIPAL SE FUNDAMENTA EN LOS HECHOS SIGUIENTES:

2.1. El bien inmueble objeto del litigio, se encuentra ubicado en la ciudad de Cali, en la K81 #13 A-125- CASA 20, y alinderado de manera general así: por el Norte.- Del punto 13 al punto 14 en 17.00 metros con el lote # 19 de la misma manzana. Sur.- Del punto 17 al 18 en 17.00 metros cuadrados con el lote #21 de la misma manzana. Oriente.-Del punto 14 al 17 en 8.00 metros con el lote #44 de la misma manzana. Occidente.- Del punto 13 al 18 en 8.00 metros con la vía vehicular interna de uso común de la ciudadela. El bien inmueble antes alinderado tiene una extensión superficial de CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (136.00 M2) metros cuadrados, y se encuentra registrado en la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Cali bajo el número 370-332575 e inscrito en el catastro municipal con el número predial K025900520000.

2.2. El bien inmueble antes relacionado, fue vendido en el año 1997 por la Señora MIRIAN GARCIA DE BECERRA, identificada con la cédula de ciudadanía #38.228.731, por medio de escritura pública # 3.576 de fecha octubre 8 de 1997 de la notaría trece del círculo de Cali, a el Señor ALBERTO MURILLO ARISTIZABAL (q.e.p.d), quien desde esa misma fecha ocupó el inmueble junto con su compañera la Señora SHIRLEY PEÑA LOPEZ y sus hijos JHONATAN MURILLO PEÑA Y STEPHANI MURILLO PEÑA.

2.3. El Señor ALBERTO MURILLO ARISTIZABAL, quien falleció el día 4 de Septiembre de 2004, hasta el día de su muerte no había registrado la escritura pública en la oficina de registro e instrumentos públicos de Cali.

2.4. La Señora SHIRLEY PEÑA LOPEZ, compañera permanente del Señor ALBERTO MURILLO ARISTIZABAL (q.e.p.d) y madre de sus hijos continuó viviendo en dicha propiedad, haciéndose cargo de todo lo del hogar, ella paga la administración de donde vive (anexo recibos de pago), paga el impuesto predial de la casa, inclusive tuvo que hacer un acuerdo de pago con la Secretaría de infraestructura y valorización para el pago (anexo acuerdo de pago y recibos), ella ha hecho los arreglos de la casa y las modificaciones.

2.5. En el mes de agosto del año 2016, la Señora SHIRLEY PEÑA LOPEZ, se acercó a la oficina de registro y saco un certificado de tradición del inmueble que ocupa y se llevó la sorpresa cuando observo que este había sido vendido de nuevo por la Señora MIRYAN GARCIA DE BECERRA, la misma persona que años atrás le había vendido a su esposo el señor ALBERTO MURILLO ARISTIZABAL (q.e.p.d), de inmediato instauro denuncia penal en contra de la vendedora por el delito de ESTAFA, el cual cursa en la fiscalía 21 local de la ciudad de Cali, dentro de la investigación#760016000193201628433 (Anexo copia del denuncia).

2.6. La Señora SHIRLEY PEÑA LOPEZ se encuentra habitando el bien inmueble mencionado en el hecho N° 1 en calidad de poseedor con ánimo de señor y dueño desde el 4 de Septiembre de 2004 y desde esa fecha ha ejercido actos de señor y dueño, sobre el inmueble antes mencionado.

2.7. Los actos de señor y dueño que ha ejercido el demandante en su calidad de poseedor, han sido hasta la fecha de esta demanda los siguientes: pago de los servicios públicos de energía, acueducto, conservación del predio, pago del impuesto predial; pago de los impuestos de Mega obras sobre el bien inmueble; y, las mejoras sobre el bien inmueble, todas canceladas por el poseedor, las cuales se probarán con los documentos y testigos que se relacionan en el capítulo de pruebas.

2.8. Desde el año de 2004 el demandante ha sido reconocido como poseedor con ánimo de señor y dueño, por las personas que se relacionan en el hecho octavo.

2.9. Debido a que el demandante ha ejercido su posesión de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, por más de 10 años, se solicita a través de este proceso que se declare la correspondiente propiedad a mí poderdante por la vía ordinaria de prescripción.

II.- ACTUACION PROCESAL.

1. Luego de admitida la demanda mediante auto interlocutorio auto Interlocutorio No. 292 del 10 de Mayo 2017, se corrió traslado al demandado determinado y al curador ad litem designado a los indeterminados o personas con interés en el inmueble disputado en el proceso; la notificación de éste auto a la parte demandada cierta GABRIEL ALBERTO PINEDA SALAZAR, se ordenó de conformidad a lo preceptuado en los Arts. 290 a 293 del C.G.P., y de las PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS, conforme lo establece el Art. 375 -6 -7 Ibídem.

2. Mediante auto de fecha 13 de diciembre del 2017, conforme lo dispuesto en el Artículo 301 del C. General del Proceso, se tiene POR NOTIFICADO POR

CONDUCTA CONCLUYENTE al demandado GABRIEL ALBERTO PINEDA SALAZAR, del auto interlocutorio No. 292 del 10 de mayo de 2017, admisorio de la presente demanda, el cual la contesta oportunamente, oponiéndose a la mayoría de hechos y las pretensiones formuladas en la demanda, alegando además la excepción denominada “*Falta de los requisitos exigidos por la ley para la solicitar la declaración de pertenencia*”, conforme las razones allí expuestas.

3. Igualmente, aquel demandado formula una demanda de reconvención contentiva de una acción reivindicatoria de dominio, respecto del mismo inmueble reclamado en usucapión en la demanda principal, la cual es admitida mediante auto Interlocutorio No. 262 del 02 de Abril de 2018.

Aquella demanda acumulada, se solicitan se efectúen las siguientes declaraciones:

PRIMERO: Que pertenece en DOMINIO PLENO Y ABSOLUTO al señor GABRIEL ALBERTO PINEDA SALAZAR, mayor de edad, domiciliado y residente en Cali, el inmueble compuesto por una casa de habitación y lote de terreno, ubicado en la Carrera 81 # 13A-125 casa número 20 del Conjunto Residencial Ciudadela Pasoancho de Cali, que se encuentra dentro de los siguientes linderos generales: NORTE: Con la Carrera 80A de la nomenclatura urbana de Cali, en extensión de 88.50 Mts. lineales. SUR: Con parte con la Carrera 81 de la nomenclatura de Cali y parte con el lote # 2B de propiedad de PROPLANES LTDA., en extensión de 139.310 Mts. ORIENTE: Con la Calle 13B de la nomenclatura de Cali, en una extensión de 132.869 Mts. lineales. OCCIDENTE: En una extensión de 205.519 Mts., en línea quebrada colindando con el lote 1A. Los linderos especiales: NORTE: Del punto 13 al 14 en 17.00 metros con el lote # 19 de la misma manzana; SUR: Del punto 17 al 18 en 17.00 metros con el lote # 21 de la misma manzana; ORIENTE: Del punto 14 al 17 en 8.00 metros con el lote # 44 de la misma manzana; OCCIDENTE: Del punto 13 al 18 en 8.00 metros con vía vehicular interna de uso común de la ciudadela. Aclarando, que el inmueble objeto de este proceso tiene un área de 136.00 M2, aproximadamente y consta de garaje, antejardín, sala comedor, alcoba con baño de servicio, cocina, baño social, patio de ropas y jardín ornamental en el primer piso, 4 alcobas con closet, estudio, dos baños y terraza en el segundo piso, cubierta en teja de barro, se encuentra construida de acuerdo los planos arquitectónicos, eléctricos, sanitarios hidráulicos aprobados, debidamente enlucida en la obra blanca. Este inmueble tiene la ficha Catastral No. K025900520000 (Código único: 7600101001793000.50001800020052) y con matrícula inmobiliaria No. 370-332575 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Este inmueble se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 370-332575, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

SEGUNDO: Que como consecuencia de la anterior declaración se condene a la señora SHIRLEY PEÑA LOPEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en Cali, a RESTITUIR una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor del demandante señor GABRIEL ALBERTO PINEDA SALAZAR, el inmueble objeto de la presente demanda de Reconvención. En caso, la reconvenida, no cumpla la orden consecuentemente dispuesta por la Judicatura, se comisione a la autoridad correspondiente para los efectos de la entrega haciendo las prevenciones legales a las que exhorta el Art. 454 del C.P. Para los efectos de imputación de esta conducta, respetuosamente solicito se ordene que la reconvenida SHIRLEY PEÑA LOPEZ, se le notifique en forma personal la Resolución Judicial que ponga término a la instancia y una quede ejecutoriada.

TERCERO: Que en la restitución del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se refuten como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil en su título primero del Libro II.

CUARTO: Que se ordene la cancelación de la anotación No. 017 de fecha 18 de mayo de 2017 del folio matrícula inmobiliaria No. 370-332575 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ordenada por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Cali, mediante oficio 1114 del 10 de mayo de 2017, dentro de este Proceso Verbal radicado bajo el No. 2017-00087.

QUINTO: Que esta sentencia se inscriba en lio de Matrícula Inmobiliaria 370-332575 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

En cuanto a los hechos que la sustentan se encuentran los siguientes:

1. El señor GABRIEL ALBERTO PINEDA SALAZAR, a través de la Escritura Pública 1.644 del 2 de mayo de 2016 de la Notaría 4 del Círculo de Cali, adquirió por compra que le hizo a la señora MIRIAN GARCIA DE BECERRA, un inmueble compuesto por una casa de habitación y lote de terreno, ubicado en la Carrera 81 # 13A-125 casa número 20 del Conjunto Residencial Ciudadela Pasoancho de Cali, que se encuentra dentro de los siguientes linderos generales: NORTE: Con la Carrera 80A de la nomenclatura urbana de Cali, en extensión de 88.50 Mts. lineales. SUR: Con parte con la Carrera 81 de la nomenclatura de Cali y parte con el lote # 2B de propiedad de PROPLANES LTDA., en extensión de 139.310 Mts. ORIENTE: Con la Calle 13B de la nomenclatura de Cali, en una extensión de 132.869 Mts. lineales.

OCCIDENTE: En una extensión de 205.519 Mts., en línea quebrada colindando con el lote 1A. Los linderos especiales: NORTE: Del punto 13 al 14 en 17.00 metros con el lote # 19 de la misma manzana; SUR: Del punto 17 al 18 en 17.00 metros con el lote # 21 de la misma manzana; ORIENTE: Del punto 14 al 17 en 8.00 metros con el lote # 44 de la misma manzana; OCCIDENTE: Del punto 13 al 18 en 8.00 metros con vía vehicular interna de uso común de la ciudadela. Aclarando, que el inmueble objeto de este proceso tiene un área de 136.00 M2, aproximadamente y consta de garaje, antejardín, sala comedor, alcoba con baño de servicio, cocina, baño social, patio de ropas y jardín ornamental en el primer piso, 4 alcobas con closet, estudio, dos baños y terraza en el segundo piso, cubierta en teja de barro, se encuentra construida de acuerdo los planos arquitectónicos, eléctricos, sanitarios hidráulicos aprobados, debidamente enlucida en la obra blanca. Este inmueble tiene la ficha Catastral No. K025900520000 (Código único: 760010100179300050001800020052) y con matrícula inmobiliaria No. 370-332575 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

2. La señora MIRIAN GARCIA DE BECERRA, a su vez adquirió el inmueble en referencia, por compra que realizó a la SOCIEDAD PROPLANES LTDA., a través de la Escritura Pública No. 13.647 del 28 de diciembre de 1990 de la Notaría 10 del Círculo de Cali, tal como consta en la anotación No. 007 el folio de matrícula inmobiliaria 370- 332575 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
3. La tradición de este inmueble corresponde inicialmente con la venta que hizo la sociedad ROJAS HERMANOS LTDA., a CLARA ISABEL ROJAS BRAVO y RAFAEL ROJAS BRAVO, por medio de la Escritura Pública No. 231 del 31 de enero de 1959 de la Notaría 2 de Cali, registrada el 4 de febrero de 1959, con la matrícula inmobiliaria 370-0023346.
4. Posteriormente, RAFAEL ROJAS BRAVO, le vende a la sociedad PROPLANES LTDA., los derechos de dominio y posesión que tenía sobre un inmueble en mayor extensión a través de la Escritura Pública 206 del 1 de febrero de la Notaría 6 de Cali, este instrumento público, se registró 7 de febrero de 1989, con la matrícula inmobiliaria No. 370-301931, según consta en la anotación 001.
5. Este inmueble a que se contrae la matrícula 370-301931, está ubicado entre las calles 13A y 13B y las Carreras 80A y la vía marginal izquierda del río Meléndez (Carrera 81) de la nomenclatura urbana de Cali, comprendido por los siguientes linderos: NORTE: Con la Carrera 80A en extensión de 193.16

metros lineales; SUR: Con la vía marginal izquierda del río Meléndez (Carrera 81), en extensión de 202.79 metros, en línea quebrada. ORIENTE: Con la Calle 13B, en una extensión de 132.27 metros lineales. OCCIDENTE: Con la Calle 13A en una extensión de 185.84 metros lineales.

6. La SOCIEDAD PROPLANES LTDA., mediante las Escrituras Públicas 5950 del 14 de julio de 1989 de la Notaría 10 de Cali y la cual fue registrada el 21 de julio de ese mismo año, instrumento público que fue aclarado a través de la escritura 7035 del 17 de la Escritura Pública No. 13.647 del 28 de diciembre de 1990 de la Notaría 10 del Círculo de Cali, tal como consta en la anotación No. 007 el folio de matrícula inmobiliaria 370- 332575 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
7. La tradición de este inmueble corresponde inicialmente con la venta que hizo la sociedad ROJAS HERMANOS LTDA., a CLARA ISABEL ROJAS BRAVO y RAFAEL ROJAS BRAVO, por medio de la Escritura Pública No. 231 del 31 de enero de 1959 de la Notaría 2 de Cali, registrada el 4 de febrero de 1959, con la matrícula inmobiliaria 370-0023346.
8. Posteriormente, RAFAEL ROJAS BRAVO, le vende a la sociedad PROPLANES LTDA., los derechos de dominio y posesión que tenía sobre un inmueble en mayor extensión a través de la Escritura Pública 206 del 1 de febrero de la Notaría 6 de Cali, este instrumento público, se registró 7 de febrero de 1989, con la matrícula inmobiliaria No. 370-301931, según consta en la anotación 001.
9. Este inmueble a que se contrae la matrícula 370-301931, está ubicado entre las calles 13A y 13B y las Carreras 80A y la vía marginal izquierda del río Meléndez (Carrera 81) de la nomenclatura urbana de Cali, comprendido por los siguientes linderos: NORTE: Con la Carrera 80A en extensión de 193.16 metros lineales; SUR: Con la vía marginal izquierda del río Meléndez (Carrera 81), en extensión de 202.79 metros, en línea quebrada. ORIENTE: Con la Calle 13B, en una extensión de 132.27 metros lineales. OCCIDENTE: Con la Calle 13A en una extensión de 185.84 metros lineales.
10. La SOCIEDAD PROPLANES LTDA., mediante las Escrituras Públicas 5950 del 14 de julio de 1989 de la Notaría 10 de Cali y la cual fue registrada el 21 de julio de ese mismo año, instrumento público que fue aclarado a través de la escritura 7035 del 17 de agosto de 1989 de la Notaría 10 de Cali, debidamente registrada el 18 de agosto de 1989, procedió a dividir el lote denunciado en precedencia en dos lotes que denominó LOTE # 1 con la

matrícula inmobiliaria No. 370-0313079 y LOTE # 2 con matrícula inmobiliaria No. 370-0313080.

11. Posteriormente mediante la Escritura Pública 7576 del 1 de septiembre de 1989 de la Notaría 10 de Cali, a su vez, dividió los lotes denominados LOTE # 1 y LOTE # 2, en dos lotes a los que denominó LOTE # 1A y LOTE # 2B y en cuanto al lote # 2, lo dividió también en dos lotes los que denominó también LOTE #2A y LOTE # 2B.
12. Con base en la anterior división a la que se contrae la Escritura Pública 7576 del 1 de septiembre de 1989 de la Notaría 10 de Cali, se hizo una determinación de su ubicación, nomenclatura y demás características diferenciales, quedando de la siguiente forma:
13. **EI LOTE # 1A**, con área de 17.442.06 M2 y alinderado así: NORTE: En extensión de 104.663 metros lineales con la Carrera 80A de la nomenclatura urbana de Cali. ORIENTE: En extensión de 205.519 metros en línea quebrada y colindando con el actual lote 2A de propiedad de la SOCIEDAD PROPLANES LTDA., occidente: En extensión de 185.840 metros lineales colindando con la Calle 13A de la nomenclatura urbana de Cali. SUR: En línea quebrada en extensión de 88.531 metros y colindando, según plano que protocolizo la SOCIEDAD PROPLANES LTDA., en la Escritura ya mencionada, con parte de la Carrera 81 de la nomenclatura de Cali y parte con el denominado LOTE # 1B de propiedad de la SOCIEDAD PROPLANES LTDA. Este inmueble se encuentra registrado en el folio de la matrícula inmobiliaria No. 370- 0317627.
14. **EI LOTE # 1B**, área total: 132.00 M2 y comprendido por los siguientes linderos especiales: NORTE: En distancia de 22 metros lineales con el LOTE # 1A de propiedad de la SOCIEDAD PROPLANES LTDA. SUR: En extensión de 22 metros lineales colindando con la Carrera 81 de la nomenclatura urbana de Cali. ORIENTE: En extensión de 6.00 metros colindando con el LOTE # 1A de la SOCIEDAD PROPLANES LTDA., OCCIDENTE: En extensión de 6.00 metros, colindando con el LOTE # 1A de propiedad de la SOCIEDAD PROPLANES LTDA. En la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, consta que este inmueble se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 370-317628.
15. LOTE # 2A. Área 14.509.016 M2, comprendido por los siguientes linderos: NORTE: En extensión de 88.50 metros lineales con la Carrera 80A de la nomenclatura urbana de Cali. ORIENTE: En extensión de 132.869 metros lineales con la Calle 13B de la nomenclatura urbana de Cali. OCCIDENTE: En extensión de 205.519 mts, en línea quebrada colindando con el LOTE # 1A. SUR: En extensión de 139.310 mts, colindando con: parte con la Carrera 81 de la nomenclatura de Cali y parte con el LOTE # 2B, de propiedad de la

SOCIEDAD PROPLANES LTDA. En la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali se le asignó la matrícula inmobiliaria No. 370-0317629.

16. LOTE 2B. Con área de 233.787 M2 y comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: En extensión de 38.258 mts, con el LOTE # 2A de propiedad de la SOCIEDAD PROPLANES LTDA. SUR: En extensión de 39.00 mts, aproximadamente con la Carrera 81 de la nomenclatura urbana de Cali. ORIENTE: En extensión de 6.00 mts, colindando con el LOTE # 2A de propiedad de la SOCIEDAD PROPLANES LTDA. OCCIDENTE: En extensión- de 6.03 mts, con el LOTE # 1A de propiedad de la SOCIEDAD PROPLANES LTDA. En la Oficina de Registro de Cali, se identifica este inmueble con la matrícula inmobiliaria No. 370-0317630. Una vez precisada la tradición anterior y de acuerdo con la Escritura Pública 1.888 de la Notaría 10 de Cali, correspondiente al Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto urbanístico CIUDADELA PASOANCHO SECTORES I Y II, debidamente registrada en la anotación No. 003 de fecha 7 de marzo de 1990, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-332575, se precisó por parte de la SOCIEDAD PROPLANES LTDA., un párrafo de la cláusula segunda en el que textualmente señala: "Tal como se anotó en los lotes # 1A se desarrolla el proyecto SECTOR I de la CIUDADELA PASOANCHO y esta la componen 31 unidades de vivienda y en el SECTOR II levantado sobre el lote #2A se desarrolla la segunda etapa del proyecto CIUDADELA PASOANCHO. Los dos sectores tendrán cada uno una puerta común de acceso, las que se distinguen en la nomenclatura urbana de Cali así: SECTOR # I, en la Carrera 81 No. 13A-25 y el SECTOR #2 en la Carrera 81 No. 13A – 125 De esta forma, se concluye, según la tradición ya reseñada del predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-332575, lo precede anotaciones de registro de transferencia de los derechos de Dominio y Posesión por más de 50 años, resultando legítima cada una de esas transacciones que comenzaron con la compraventa que le hizo la SOCIEDAD ROJAS HERMANOS LTDA., a los señores RAFAEL ROJAS BRAVO y CLARA ISABEL ROJAS DE LORA, hasta la última inscripción en la que la señora MIRIAN GARCIA DE BECERRA, le transfiere los derechos de Dominio y Posesión al señor GABRIEL ALBERTO PINEDA SALAZAR, de la casa 20 de la copropiedad denominada CIUDADELA PASOANCHO SECTOR II, ubicada en la Carrera 81 No. 13A - 125 de Cali.
17. El demandante adquirió el dominio pleno y absoluto del inmueble ya relacionado, mediante la escritura en cita de quien era su verdadera dueña, es decir, de la señora MIRIAN GARCIA DE BECERRA y ésta a su vez adquirió de igual manera el dominio ya que su tradente también lo obtuvo de manera plena y absoluta, conforme se expuso en el hecho anterior y se demuestra con los certificados de tradición que se anexan con esta demanda de Reconvencción.

18. El señor GABRIEL ALBERTO PINEDA SALAZAR, fue demandado por la señora SHIRLEY PEÑA LOPEZ, a través de un proceso de Verbal de Mayor Cuantía que se tramita en este despacho Judicial bajo el radicado No. 2017-00087, solicitando la señora PEÑA LOPEZ, previa controversia procesal en práctica probatoria, la Judicatura le otorgue el dominio del inmueble que he relacionado en el hecho **NÚMERO UNO** de su demanda, según la actora, por haberlo poseído, por más de diez años y por vía de la Prescripción Extraordinaria, solicita a la Judicatura le adjudique el título de propietaria del bien. Se atribuye la señora SHIRLEY PEÑA LOPEZ, una posesión pacífica, ininterrumpida y sin la existencia de persona alguna que le dispute mejor derecho.
19. Tratándose de un proceso Verbal de Mayor cuantía, según el art. 368 del C.G.P., y de conformidad con el art. 371 ibídem, tiene derecho el señor GABRIEL ALBERTO PINEDA SALAZAR, quien ostenta el Derecho de Dominio y Posesión del bien objeto de la Usucapión, deprecada por SHIRLEY PEÑA LOPEZ y en tal condición, formula demanda de Reconvención en contra de la demandante, siendo este el motivo para solicitar la admisión de la demanda de Declaración de Dominio o Reivindicatoria, contra quien asume la postura de una posesión y acude a la acción judicial para su reconocimiento y de esa forma obtener la declaración le pertenece por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva.
20. El señor GABRIEL ALBERTO PINEDA SALAZAR, no ha enajenado, ni tiene prometido en venta el inmueble descrito en el **HECHO NÚMERO UNO** de este libelo y por lo tanto se encuentra vigente el registro de su título inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 370- 332575, conforme se acredita con el certificado que se anexa a esta demanda.
21. La señora SHIRLEY PEÑA LOPEZ, se encuentra en incapacidad legal para ganar por Prescripción el dominio del inmueble referido en esta demanda de Reconvención ante la ausencia de presupuestos fácticos que lleven al convencimiento la ocupación del inmueble es con el ánimo de señor y dueña por el tiempo señalado en la Ley para acceder a esta declaratoria invocada en la demanda inicial propuesta por la reconvénida.
22. El inmueble materia de la presente reivindicación tiene un avalúo catastral de \$223.526.000.oo, conforme se acredita con el certificado que se aporta con la demanda, valor que supera los \$117.186.301.oo, tope máximo para los procesos de menor cuantía, por lo tanto su Señoría es competente para conocer de estas dos demandas.

23. El demandante en reconvención, no gestionó extraprocesalmente la audiencia Conciliatoria, como requisito de procedibilidad, por cuanto es de su interés solicitar una medida cautelar de conformidad con el art. 591 del C.G.P. y por ende, invoco se aplique la excepcionalidad establecida en el Inc. 5 del art. 35 de la Ley 640 de 2001.

24. El reconversor no invocara pretensiones relacionadas con frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, por cuanto no le consta la existencia de ellos y manos aún hayan sido plantados por la reconvenida, dada la circunstancia y se reitera, el trato procesal que ella asume es la de poseedora, postura que es totalmente ajena al conocimiento del señor GABRIEL ALBERTO PINEDA SALAZAR y como lo que pretende la señora SHIRLEY PEÑA LOPEZ es el reconocimiento de los presupuestos tácticos previstos en el art. 762 del C.C., constituye una carga probatoria si en cuenta se tiene, lo invocado tiene que ver con la extinción de un derecho de propiedad del reconversor, en aras de garantizar el derecho previsto en el art. 58 de la Carta. Son esos los motivos para no efectuar estimación económica sobre Restitución de valor de los frutos naturales o civiles que hubiera podido percibir PINEDA SALAZAR.

4. La parte demandada en reconvención, contesta la demanda formula en su contra, pero aquella quedó cobijada bajo los efectos de la nulidad declarada a partir de la diligencia de notificación personal de la admisión al demandado en reconvención, mediante proveído del 29 de marzo de 2019, proferido en segunda instancia por la Sala de Decisión Civil del Tribunal Superior de Cali; de ahí que, aquella contestación perdió eficacia jurídica.

5. Las personas Inciertas e Indeterminadas, representadas a través de curador ad-litem, el 13 de febrero del 2020, se notifican personalmente de la demanda, y el 14 de febrero de esa misma calenda, aquel contesto la demanda, sin formular excepciones.

6. Surtido el traslado secretarial al demandante inicial, acerca de las excepciones de mérito alegadas por la pasiva en la demanda principal de PERTENENCIA, en los términos señalados en los arts. 110 y 370 del CGP, el cual presenta un escrito en su interior y solicita pruebas, el despacho procedió a fijar fecha y hora para llevar a cabo las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, inicialmente de manera presencial (auto del 10 de diciembre de 2019), para el día 24 de abril de 2020, pero debido a la suspensión del servicio por la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Covid - 19, ocurrido a mediados del mes de marzo y hasta finalizar junio de esa misma calenda, amén de la necesaria

realización de la actividad de digitalización del expediente, para poder continuar el trámite del proceso ahora de manera digital y no física, culminada aquella se fija una nueva fecha para la realización de aquella audiencia única oral de manera virtual (auto del 9 de febrero de 2021), llevándose a cabo en los días 16 y 17 de septiembre, y suspendida la misma se reanuda el día 28 de octubre de 2021, en donde se culmina la audiencia de instrucción y juzgamiento, con las etapas procesales de alegatos y anuncio del sentido del fallo, con breve exposición de sus fundamentos, y se procede igualmente a emitir esta decisión escrita, en donde se condensará y explicará con la mayor claridad posible lo allí anunciado.

CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Del examen de los denominados por la doctrina y Jurisprudencia como presupuestos procesales, se deduce que los mismos se encuentran presentes en el proceso, por cuanto se verifica el requisito de capacidad para ser parte, alusiva a la natural en ambos extremos procesales; la capacidad procesal, porque las partes han acudido de manera directa al proceso, por lo que se presumen capaces, además de asistidos de sus respectivos apoderados en la actuación; este Despacho judicial es competente para conocer de este tipo de litigios; y, por último, la demanda cumple los requisitos formales exigidos en el CGP.

Adicionalmente, no se observa irregularidad o causal de nulidad que invalide lo actuado, por lo que debe proferirse decisión de fondo en el asunto.

2. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

En todo proceso judicial, e incluso de manera oficiosa, es menester auscultar de entrada el requisito de la legitimación en la causa, por activa y pasiva, pues ha sido considerado como el presupuesto material indispensable para obtener una sentencia de fondo favorable a las pretensiones de la demanda o en su defecto, para la absolución del demandado. Con base en lo anterior, aquel requisito, consiste, fundamentalmente, y en el caso del demandante, en que sea el titular del derecho que reclama, a la par que resulta legitimado por pasiva o demandado, la persona llamada a responder, por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa (SC2642-2015).

Así mismo, en virtud de que, en el proceso, iniciado con base en la pretensión de pertinencia (demanda inicial), se le acumuló otra en demandada de reconvenición, concerniente a una reivindicatoria de dominio (art. 371 CGP), se analizará la cuestión de la legitimación en la causa, en ambas acciones acumuladas, comenzando con la referente a la de pertenencia y posteriormente con la referida pretensión acumulada.

En ese orden de cosas, en cuanto a la legitimación por activa, en la demanda de pertenencia, el reclamo lo hace una persona que indica ser poseedora de un bien inmueble, alegando además haberlo adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, condición que el legislador autoriza expresamente invocarlo para solicitar la declaratoria de pertenencia, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1º del art. 375 del CGP; respecto de la pasiva, es vinculado al proceso el titular del derecho real de propiedad inscrito respecto del bien a usucapir, correspondiente para el caso, al señor GABRIEL ALBERTO PINEDA SALZAR, inmueble que detenta la matrícula inmobiliaria No. 370-332575, calidad acreditada además con el certificado especial expedido por el REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CIRCULO DE CALI, al igual que a partir del CERTIFICADO DE TRADICIÓN de aquel inmueble, en donde aparece inscrita dicha titularidad de dominio, documentos ambos arribados con la demanda (archivo digital 01, folios 26-32).

Finalmente, respecto de la pasiva, se debe mencionar que también se vinculó al proceso a todas las personas que tuvieran un interés sobre el inmueble a usucapir, al tenor de lo ordenado en el numeral 6º del referido art. 375, y sin que acudiera al proceso ningún interesado, por lo que se designa un curador ad litem para su representación, con quien se surte el respectivo traslado de la demanda.

En cuanto a la demanda en reconvencción, en ella, el demandado inicial y ahora en actor en reconvencción, pretende la restitución del referido bien inmueble, que se alega se encuentra en posesión de la demandada, bajo el ejercicio de la acción reivindicatoria consagrada en el art. 946 del C. Civil, según la cual *“es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”*, lo que determina entonces que aquella pretensión debe ser formulada por el verdadero titular de dominio que no detenta la posesión del bien y dirigirla contra el poseedor, que se pretende dueño, para que lo restituya. Por ende, el sujeto activo o actor, lo será el dueño del bien (art. 950 del C.C.), cuestión que ya se ha verificado en el juicio, y sujeto pasivo corresponderá al actual poseedor, conforme lo dispone expresamente el art. 952 ibídem, calidad que se endilga a la demandada y actora inicial en usucapión.

3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

Se identifican los siguientes problemas jurídicos:

3.1. Establecer si operan los requisitos concurrentes, establecidos para la prosperidad de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, que es la que se interpreta, es la escogida por la demandante inicial, y le correspondía además la carga de acreditarlos para que resulte favorable lo pretendido, alusivos aquellos condicionamientos a los siguientes: *“la (i) posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley,*

en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia”.

3.2. En el evento de que no salga avante aquella pretensión inicial de usucapión, en especial, lo concerniente al requisito de posesión por el tiempo de ley, se debe entrar a verificar si el demandante en reconvención demostró, carga probatoria que le incumbía, los condicionamientos exigidos para la prosperidad de la acción reivindicatoria de dominio sobre el bien disputado por ambas partes.

La respuesta se anticipa, es la prosperidad de la pretensión de usucapión que contiene la demanda principal.

3.1.1. Resolución del primer interrogante.

En primera instancia, debe señalarse que el art. 2512 DEL CODIGO CIVIL, define la prescripción, como el modo de adquirir 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...”*»

Para el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, que se itera, es la que el despacho, efectuando una labor de interpretación de la demanda (arts. 42-5 y 281 CGP), entiende es la escogida por la demandante, puesto que si bien indica aquella que acude a la institución de la “prescripción ordinaria”, alega finalmente tener una posesión de más de 10 años (hecho 11 de la demanda), por lo que necesariamente la institución jurídica a la que acude, deviene en la consagrada en el art. 2531 del C.C., la cual exige probar a quien la invoca, la ocurrencia de una posesión durante los últimos 10 años, sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo, y sin la necesidad de título alguno.

Definido por el despacho que el instituto jurídico a través debe resolverse aquel litigio planteado, alude se itera a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, acerca de los requisitos exigidos para que opere la prescripción adquisitiva de dominio en general, la jurisprudencia de la CCS de la CSJ, de manera reiterada viene señalando, como lo hace en la sentencia SC19903-2017, lo siguiente:

“La prescripción adquisitiva tiene como propósito convertir al poseedor de un bien en su propietario.

Por tratarse de una figura que procura conquistar legítimamente el derecho de dominio, considerado éste, según las diversas categorías históricas, ora sagrado o ya inviolable en épocas antiguas; natural en tiempos modernos; y hoy, como una garantía relativa, inclusive derecho humano para algunos, protegido por el ordenamiento jurídico pero susceptible de limitaciones, exige comprobar, contundentemente, la concurrencia de sus componentes axiológicos a saber: (i) posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído

durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia”.

Precisado el marco conceptual que debe orientar la resolución del caso, en su primer interrogante, que corresponde asimismo a la demanda principal, se entra ahora a analizar el material probatorio recaudado sobre la cuestión, de la manera que a continuación se desarrollará.

1. Elemento posesión.

En cuanto a la naturaleza de la posesión que resulta apta para usucapir, la jurisprudencia del alto tribunal de casación civil ha sostenido de manera reiterada que:

“A su vez, la posesión ha sido definida en el artículo 762 del C.C. como “...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...”, es decir que requiere para su existencia de los dos elementos, el animus y el corpus, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención de ser dueño, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el tiempo que dure la posesión y que constituyen la manifestación visible del señorío, de los que puede presumirse la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario, y el elemento externo, la detención física o material de la cosa, los que deben ser acreditados plenamente por el prescribiente para que esa posesión como presupuesto de la acción, junto con los otros requisitos señalados, lleve al juzgador a declarar la pertenencia deprecada a favor del actor”. (SENTENCIA DEL 29 DE AGOSTO DE 2000, expediente No. 6254, M.P. Dr. Jorge Santos Ballesteros.

Acerca de la cuestión, debe comenzarse con la indicación alusiva a que, en la demanda, la actora SHIRLEY PEÑA LOPEZ, señala que desde el 4 de septiembre de 2004, habita el inmueble ubicado en la carrera 81 No. 13 A -125, casa 20, de esta comarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-332575, con ánimo de señora y dueña, señalando como antecedentes de aquella posesión sin título, los referentes a que tuvo la condición de compañera permanente del señor ALBERTO MURILLO ARISTIZABAL, fallecido el 4 de septiembre de 2004, y quien adquirió por compraventa el referido inmueble a la señora MIRIAN GARCÍA BECERRA, mediante escritura pública No. 3576 del 8 de octubre de 1997, expedida en la Notaría 12 del Círculo de Cali, acto que no fue registrado en la matrícula inmobiliaria del bien, amén que precisa que desde esa fecha, aquel causante, junto con ella, y los hijos de la pareja STEPHANI MURILLO PEÑA y JHONATAN MURILLO PEÑA, ingresaron a habitar el predio, y en el caso de la demandante, luego de la muerte de su pareja, hecho además constatado con el registro civil de defunción aportado al proceso (04/09/2004; archivo 01, folio 33), ha continuado de manera permanente ocupando el predio como poseedora; de ahí que, a partir de aquel sustento fáctico (art. 49-5 CGP), se debe analizar el caso, y en el sentido de

definir si se acreditaron o no aquellos supuestos fácticos que afincan el hecho posesorio alegado en el libelo introductor.

- En la audiencia oral practicada en el proceso el pasado 16 de septiembre de 2021, (arts. 372 y 373 CGP), se recaudaron los siguientes testimonios:

1. AMPARO GOMEZ AGUILAR, vecina de la actora, porque reside en el mismo conjunto residencial Ciudadela de Pasoancho de la comarca, en la casa número 16, desde hace 30 años atrás, y desde ese mismo tiempo de residencia, señala conocer a la reclamante SHIRLEY PEÑA, viviendo en la casa No 20 del mismo condominio, junto con su esposo e hijo, sin recordar sus nombres, precisando además que tanto ella como los restantes vecinos de la copropiedad, reconocen a la referida ocupante del predio como propietaria del mismo, y sin observar que haya ocurrido una interrupción de la vivencia de la señora SHIRLEY durante aquel tiempo, precisando adicionalmente que tuvo conocimiento de la muerte de la pareja de ésta, hace aproximadamente 28 años atrás.

2. GENERY ZEA MURILLO, igualmente vecina de la demandante, reside en la casa 19 del mismo conjunto residencial en mención, vive allí desde hace 31 años, y menciona que desde hace 27 años atrás, conoce a la demandante como residente de la casa contigua a la de ella, lado izquierdo, y la reconoce como propietaria de aquel bien, desde que la actora se mudó a dicho inmueble, debido a que el anterior titular de dominio del inmueble, el señor BECERRA, sin recordar su nombre de pila, le comento a ella y a su esposo, en esa misma proporción de tiempo, que aquel había vendido la casa a ellos, refiriéndose a SHIRLEY PEÑA y a su esposo ALBERTO MURILLO, a quienes además el referido BECERRA, se *“los presento como el nuevo vecino a quien le había vendido la casa”*, sumado a que preciso que desde esa época el inmueble mencionado es habitado por aquel grupo familiar, compuesto además por los tres hijos de aquella pareja Steven, Stephanie y Jonathan, al igual que la señora BARBARA (abuela), descendientes que son contemporáneos en edad con los hijos de la declarante YURANY y MAURICIO CAICEDO, por lo que los ha visto crecer en edad, ocupación del bien que precisó la testigo ha sido igualmente permanente hasta el momento de la rendición del testimonio, aunado a que conoce del fallecimiento del señor MURILLO, acontecido en el año 2004.

3. ANA CRISTINA SAAVEDRA IZQUIERDO, vecina del mismo condominio, residente en la casa 10, desde el año 1989, la cual está ubicada al frente de la casa 20, reclamada por la actora, menciona que la demandante SHIRLEY PEÑA, llega a vivir en aquel inmueble desde el año 1992 aproximadamente, junto con su esposo ALBERTO MURILLO y sus hijos Steven, Stephanie y Jonathan, precisando que el señor ALBERTO MURILLO, falleció en el año 2004, y a partir de ese hecho, en la mencionada casa, expresó que continuó habitándola la demandante junto con sus hijos, aunado a que la declarante menciona que vivió en la casa del conjunto hasta hace 3 años, época en la que observó que continuaban viviendo en la casa 20, la señora SHIRLEY, su hijo JONATHAN y la madre de aquella; igualmente, menciona que no obstante ya no residir en aquel condominio, conserva un contacto

permanente de amistad con su antigua vecina de barrio SHIRLEY, porque se reúnen a conversar constantemente en sitios públicos y recibe incluso la correspondencia que le llega a la testigo a la portería del condominio, la cual se la entregan a la señora SHIRLEY, por lo que por esa razón da fe de que la posesión del bien en manos de ésta continua para el momento en que rinde la declaración (17 de septiembre de 2021).

4. FABIO LEONARDO ORTEGA MEDINA, abogado litigante, quien manifestó haber sido contratado por la señora MYRIAM GARCÍA para normalizar el predio disputado en este proceso, y quien participó en la negociación de compraventa como mandatario de ésta, efectuada la misma entre la referida mandante y el demandado inicial GABRIEL ALBERTO PINEDA SALAZAR, hecho ocurrido en el año 2016; igualmente, manifestó que se reunió previamente con la señora SHIRLEY PEÑA, en el año 2011, ubicación en el tiempo, que lo hace una vez puesto en conocimiento el documento relativo a memorial poder otorgado por MYRIAN GARCÍA DE BECERRA al referido profesional del derecho, cuya nota de presentación personal del documento ante Notario, tiene como fecha 20/09/2011; archivo 02, folio 192), precisando además que el inmueble reclamado en este proceso, se encontraba ocupado para ese instante por la demandante SHIRLEY PEÑA y uno de sus hijos, de quien no sabe el nombre, con quienes se entrevistó en aquel predio (casa 20), y respecto a la calidad en que ésta se encontraba en dicho predio, manifestó que existía un documento relativo a un contrato de compraventa del inmueble, celebrado con el esposo de la referida actora, al cual nunca conoció, y del cual surge que la vendedora MYRIAN GARCÍA, *“le diera la tenencia al supuesto comprador”*, aunque precisa que el negocio se frustró, porque no se registró la venta, ya que aquel comprador, quien luego falleció, no canceló el precio del negocio acordado; sin embargo, aquel testigo enfatiza también que en virtud de ese contrato de compraventa, acontece el ingreso al bien disputado por la demandante, ya que menciona *“que ella ingreso por ser esposa del señor”*, y aunque precisa que la misma *“no tenía derecho y debía de restituir el inmueble”*, por el mencionado incumplimiento en el pago del precio convenido con el aludido comprador; de igual modo, indagado el testigo acerca de si la actora ha tenido la condición de arrendataria del inmueble en mención, aquel señaló no constarle ese hecho, pues solo lo escuchó de comentarios de su mandante, amén que para el momento de la nueva negociación del inmueble, realizada en el año 2016, indicó que conocía el hecho concerniente a que el bien seguía ocupado por la señora SHIRLEY PEÑA.

- En la diligencia de inspección judicial virtual llevada a cabo en el inmueble a usucapir, el día 10 de septiembre de 2021, y en uso además de la facultad probatoria oficiosa prevista en el art. 169, en concordancia con el numeral 9º del referido art. 375, se recibe el testimonio espontáneo del tercero JOSÉ LUIS GIL FLORIDO, vecino del sector, puesto que mencionó residir en la casa NO. 12 del mismo condominio en donde se ubica el bien examinado, concretamente al frente de la casa No. 20, que es la reclamada por la accionante, y ello desde hace 22 años atrás; respecto al conocimiento de los hechos, mencionó observar a la señora SHIRLEY PEÑA, residir en el inmueble desde hace aproximadamente 10 a 12 años, junto con

su hijo JONATHAN, y la madre de ésta, sin recordar su nombre, ésta última desde hace 6 a 7 años atrás; precisa que aquella vivencia de la actora, ha sido permanente, puesto que la ha visto en aquel inmueble casi todos los días, y ha compartido con ella actividades de integración de vecinos, especialmente, en navidad, y sin observar a otras personas diferentes a las mencionadas antes, vivir en dicho bien y durante todo ese tiempo en que los referidos han permanecido allí, ni sabe tampoco de reclamos de terceros sobre aquel bien, precisando el desconocimiento del demandado GABRIEL ALBERTO PINEDA, a quien no conoce ni lo ha observado en aquel lugar, persona que se precisa estuvo presente en el sitio donde se llevó a cabo la diligencia de inspección ocular.

- Documentos aportados al proceso y relacionados con hechos posesorios que involucran a la demandante:

1. Con la demanda se arribó el documento no tachado ni desconocido por la contraparte, concerniente a la copia de la escritura pública No. 3576 del 8 de octubre de 1997, otorgada en la Notaría 13 del Círculo de Cali (archivo 01, folios 4-13), contentiva de un contrato de compraventa e hipoteca cerrada, celebrado entre ARTURO BECERRA GARCÍA, obrando en representación de MIRIAM GARCÍA DE BECERRA, en la condición de vendedor, y ALBERTO MURILLO ARISTIZABAL, en la condición de comprador, respecto del inmueble tipo casa de habitación, identificado con el número 20 y con la matrícula inmobiliaria 370-0332575; igualmente, en la cláusula tercera, se convino lo siguiente: “*Que desde esta misma fecha pone al comprador en posesión y dominio lo que le vende, con los demás títulos y acciones consiguientes*”.

2. Copia del acuerdo de pago celebrado el 28/06/2012, entre la demandante, en la condición de contribuyente del inmueble ubicado en la carrera 81 No. 13A – 125 20C de la comarca, que corresponde al reclamado en la demanda, y la entidad MUNICIPIO DE CALI-SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORACIÓN, respecto al pago de la obligación en mora de contribución de valorización por beneficio general para la construcción de un plan de obras autorizado mediante Acuerdo 0241 de 2008 (archivo 01, folios 34-35).

3. Copia de facturas de pago de impuesto predial de diferentes vigencias 2005, 2006, 2015, 2016 y 2017, del referido inmueble (archivo 01, folios 36-48; 55-71).

4. Escrito elevado por la actora ante la administración de la ciudadela Pasoancho sector II, relativo al estado de cuenta de la casa No. 20, fechado el 12 de julio de 2007, en la condición de copropietaria de aquel inmueble, y concerniente a la deuda por concepto de cuotas de administración; y, un balance contable de cuotas de administración de la casa 20, expedido por CIUADELA PASOANCHO SECTOR II, dentro del lapso comprendido entre el mes de enero de 2006 a julio de 2007 (archivo 01, folios 72 y 77-84).

- Prueba documental decretada oficiosamente (arts. 169 y 170 CGP):

Se obtiene la remisión de piezas procesales digitales del proceso de entrega del adquirente, radicado con el número 2016- 00226, promovido por el señor GABRIEL ALBERTO PINEDA SALAZAR en contra de MIRIAM GARCIA, cursado en el JUZGADO 05 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI (archivo proceso 2016-226; carpetas video oposición cuaderno 2; video testimonio; 01 cuaderno 01; 01 prueba anticipada inspección judicial; y, 02 cuaderno 2 prueba incidente oposición).

Cabe precisar, que la valoración que se hace como prueba trasladada, acerca de la señalada actuación incidental, adelantada por la aquí demandante SHIRLEY PEÑA, se efectúa en razón a que en ese trámite de oposición a la diligencia de entrega de inmueble allí programada, en cumplimiento de lo ordenado en la sentencia proferida en aquel litigio, intervinieron las mismas partes o sujetos que conforman ahora este juicio, concernientes además de la citada actora de usucapión, al demandado inicial de este litigio y actor en reconvenición GABRIEL ALBERTO PINEDA SALAZAR, quien en ese asunto actuó como demandante, por lo que los medios probatorios que se practicaron en aquel incidente de oposición, se hizo por tanto con la audiencia de las partes que conforman igualmente este proceso, y conforme lo exige el art. 174 del CGP, aunado a que en el proceso que nos ocupa, aquella prueba documental trasladada es incorporada al proceso sin contradicción alguna por los extremos procesales (auto del 8 de octubre de 2021).

De la revisión de la aludida actuación, y en los aspectos que interesan para la resolución de este litigio, el despacho encuentra lo siguiente:

1. En el trámite incidental iniciado con ocasión de la oposición formulada a la diligencia de entrega programada al interior de aquel proceso, respecto al mismo inmueble que es objeto de disputa en este asunto, la parte demandante en aquel juicio GABRIEL PINEDA, arribó en aquel como prueba documental, la referida a la copia de una inspección judicial extraprocesal adelantada por el Juzgado Primero Civil Municipal de Cali, el 26 de abril de 2016, al interior del inmueble referente al ubicado en la carrera 81 No. 13 A _ 125, casa 20, ciudadela Pasoancho de la comarca, diligencia que es atendida por la señora SHIRLEY PEÑA LÓPEZ, puesto que autoriza el ingreso al inmueble, y menciona que ocupa el bien como “dueña”, mencionando además que lo habita hace 21 años, debido a que su esposo lo compró a un tercero (archivo 2021-10-04 (2)).

2. En virtud de lo ordenado en la sentencia fechada el 22 de marzo de 2017, proferido por el JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, al interior del aludido proceso 2016-226, se dispone la entrega material de aquel inmueble por parte del demandado al demandante (documento también aportado por el demandado al contestar la demanda inicial en este asunto; archivo 01, folios 218-223), diligencia encomendada a comisionado JUZGADO 33 CIVIL MUNICIPAL DE CALI, y realizada por aquel el 12 de febrero de 2018, al interior de la cual se opone la señora SHIRLEY PEÑA, invocando la calidad de poseedora del bien, y remitida aquella oposición por aquel comisionado al comitente para su resolución (art. 309-

7 CGP), aquel despacho, mediante decisión del 29 de enero de 2019, declaró fundada la mencionada oposición formulada por la tercera SHIRLEY PEÑA LÓPEZ, absteniéndose de insistir en la referida entrega material y reconociendo, además como poseedora legítima del inmueble a la referida opositora; igualmente, la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali, a través de decisión del 22 de mayo de 2019, confirma en todas sus partes aquella decisión (archivo 2021-10-04 (1)).

De esta última decisión del superior, resulta importante traer a colación el análisis probatorio que aquel efectúa, relacionado con la confirmación de la acreditación de la calidad de poseedora de la cosa por parte de la opositora aludida, y que resulta ser además la cuestión principal allí debatida en sede apelación, aunado a que allí se respalda la conclusión que en ese mismo sentido llegó el juez de primer grado, al interior de ese asunto; en efecto, allí se dijo lo siguiente:

6.- Empero, independientemente de las circunstancias subyacentes que conllevaron a la señora MIRIAN GARCÍA DE BECERRA a realizar uno y otro acto de compraventa, lo cierto es que el realizado a través de la escritura pública No. 3576 del 08 de octubre de 1997, aunque no haya sido registrado, ocurrió primero y tiene plena validez para dar cuenta del momento a partir del cual el señor ALBERTO MURILLO ARISTIZABAL comenzó a ejercer la posesión legítima sobre el inmueble, habiéndole sido expresamente transferido tal derecho por un medio contractual válido, circunstancia que en términos de lo dicho la jurisprudencia del órgano de cierre de esta jurisdicción, es suficiente para tener por iniciada la posesión con ánimo de señor y dueño desde aquel momento.

En consecuencia, teniendo que al señor ALBERTO MURILLO ARISTIZABAL le fue entregada la posesión por parte de la señora MIRIAN GARCÍA DE BECERRA el 08 de octubre de 1997, y como quiera que luego de su deceso, acaecido el 04 de septiembre de 2004, fue su compañera y aquí opositora, señora SHIRLEY PEÑA LÓPEZ, quien continuó desplegando actos de señorío, debe concluirse que, en efecto, la señora SHIRLEY PEÑA LÓPEZ es poseedora legítima del inmueble, tal como lo estableció el a quo, para lo cual no requería haber realizado el trámite de declaración de unión marital de hecho, tampoco el de sucesión, pues ese es un tema que debe discutirse en procesos de otro linaje, siendo suficiente aquí acreditar su calidad de compañera permanente y sus actos propios de señorío para que opere la suma de posesiones mortis causa de que trata el art. 2521 del CC².

(...)

Así pues, de esta posesión no puede ser despojada la señora SHIRLEY PEÑA LÓPEZ por el hecho de haber vendido la señora MIRIAN GARCÍA DE BECERRA nuevamente el bien, habida cuenta de que existe un contrato de compraventa primigenio mediante el cual obtuvo la posesión su compañero permanente, por lo cual, la única acción que cabría en su contra para devolver la posesión sería la contractual y, ésta, por iniciativa de la señora MIRIAN GARCÍA DE BECERRA más no del nuevo adquirente, como bien lo ha decantado desde antaño la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia. De tal manera y siendo conocedora la señora MIRIAN GARCÍA DE BECERRA de la situación del inmueble, estaba impedida para negociarlo y, si lo hizo, debe salir al saneamiento del aquí demandante.

Más adelante, en aquel fallo se concluye que:

8. *De esta manera se concluye que la señora SHIRLEY PENA LOPEZ es la actual poseedora regular del inmueble objeto de esta demanda, derecho que consolidó antes de que le fuera reclamado por los propietarios inscritos (año 2016) y que se fundamenta en un justo título que no fue desconocido a lo largo del trámite, visualizándose que ha ejercido actos incluso a título personal con posterioridad al fallecimiento de su compañero permanente (04 de septiembre de 2004), los que superan los diez años, por lo que aun si optara por renunciar a la suma de posesiones, puede señalarse que por sí misma ha adquirido los derechos como poseedora.*

En ese orden de ideas, se establece sin hesitación alguna, mediante aquella prueba trasladada, la circunstancia referida que al interior del proceso de entrega del tradente al adquirente (2016-226), de conocimiento del Juzgado 5 Civil del Circuito de Cali, adelantado aquel por el aquí demandado inicial y demandante en reconvencción en acción de dominio, señor GABRIEL ALBERTO PINEDA SALAZAR, y en especial, al interior del trámite incidental de oposición a la entrega del inmueble en disputa allí ordenada, que resulta ser el mismo ahora reclamado en esta acción de usucapión y acumulado en reivindicación, se acreditó con suficiencia en ambas instancias, el hecho posesorio desarrollado por la tercera opositora SHIRLEY PEÑA LÓPEZ, no solo para el momento del reclamo efectuado en aquel asunto por el propietario inscrito citado, sino, incluso, apto para adquirir el dominio sobre el bien por el modo de prescripción adquisitivo extraordinario de dominio, por acumular una

posesión mayor a 10 años, y hasta el momento en que se profieren aquellas decisiones judiciales de primera y segunda instancia (año 2019: 29 de enero y 22 de mayo de 2019 respectivamente), instante que, asimismo, resulta ser posterior al momento de la presentación de la demanda que origina este proceso dado que ello ocurrió previamente (11 de abril de 2017; archivo 01, folio 90), motivo por el que puede afirmarse también que ambos procesos resultan ser concomitantes en el tiempo de manera parcial.

Analizado ahora en conjunto la totalidad de los referidos medios probatorios recaudados al interior de este proceso, se establece entonces con suficiencia la circunstancia alusiva a que, en virtud de la celebración de un negocio de compraventa del inmueble reclamado en la demanda, contenido en la EP No. 3576 del 8 de octubre de 1997, celebrado aquel entre ALBERTO MURILLO ARISTIZABAL, como comprador, y la vendedora MIRIAM GARCÍA DE BECERRA, al referido negociante, en esa misma fecha de celebración de ese negocio, se le entrega la posesión de aquel bien, quien además, según lo constata la totalidad de la prueba testimonial recaudada en el proceso, tuvo la calidad de compañero permanente y/o cónyuge de la demandante SHIRLEY PEÑA, y ejerce junto con ésta, una posesión conjunta y continúa del inmueble hasta el fallecimiento de aquel, ocurrido el 04 de septiembre de 2004; igualmente, la mencionada prueba declarativa recaudada en este proceso, da cuenta cierta y sin dudas o ambages, según las reglas de la sana crítica, del suceso alusivo a que la demandante SHIRLEY PEÑA, a partir del fallecimiento de su pareja, continua ocupando el inmueble como poseedora, por desarrollar verdaderos actos de señorío, como habitarlo junto con los hijos de la pareja, aunado a cancelar deudas por concepto de impuestos fiscales del inmueble bajo su control y cuotas de administración por estar el bien sometido al régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001, art. 29), y sin interrupciones hasta el momento de la presentación de la demanda que origina este proceso (11/04/2017).

En igual sentido, debe reiterarse que afianza la aludida conclusión probatoria, la prueba trasladada que comporta las pruebas practicadas al interior del incidente de oposición a la diligencia de entrega del mismo inmueble disputado en este juicio de usucapión, adelantado al interior del proceso de entrega del tradente al adquirente, identificado con radicación 2016-00226, debido a que, y complementando lo ya expuesto anteriormente, acerca de lo ocurrido en ese trámite incidental, se verificó en su interior el hecho concerniente a que la allí opositora SHIRLEY PEÑA, probó su calidad de tercera poseedora de la cosa disputada en ese asunto, que es la misma de este litigio jurídico, para el momento de practicarse la diligencia de entrega del bien al actor triunfante del mismo y aquí demandado GABRIEL ALBERTO PINEDA SALAZAR (12/02/2018), y bajo los mismos condicionamientos expuestos en este juicio de usucapión, es decir, la posesión iniciada con su pareja sentimental ALBERTO MURILLO, en el año 1997, y originada en un contrato de compraventa celebrado por aquel como comprador, en el mes de octubre de esa calenda, desarrollada de manera conjunta hasta la muerte del mismo, y continuada desde allí solamente por la reclamante en pertenencia SHIRLEY PEÑA, hasta el

momento de la diligencia de entrega fallida por la oposición de ésta como poseedora del bien.

Así mismo, debe señalarse que el alegato que pueda darse, acerca de la calidad de arrendatario que detentó el causante ALBERTO MURILLO, respecto al bien a usucapir, como así lo reconoció la demandante en el interrogatorio de parte absuelto en este proceso, y durante un lapso de tiempo de 2 a 3 meses, carece de importancia para la resolución del debate, puesto que sumado a que esa condición de tenencia simple de la cosa por causa de un contrato de arrendamiento (arts. 775 y 1982-1 del C.C.), terminó de manera tajante con la negociación de la compra que aquel hizo a la señora MIRIAM GARCIA, como también lo afirma la actora en su declaración, debido a que en la escritura pública No. 3576 del 8 de octubre de 1997, otorgada en la Notaría 13 del Círculo de Cali, la referida compradora le entregó la posesión de aquel inmueble vendido al citado comprador MURILLO, es decir, que mutuo de la condición de simple tenedor-arrendatario a la de poseedor material del bien, con ánimo de señor y dueño (art. 762 ibídem), en virtud de aquel pacto expreso (art. 1602 C.C.), por lo que ese convenio marca definitivamente el inicio del hecho posesorio para aquel causante, al igual que la coposesión que desarrollo la reclamante SHIRLEY PEÑA, conforme se probó anteriormente con la prueba declarativa de terceros y documental vista anteriormente.

Probado entonces con suficiencia la existencia de una coposesión sobre el bien reclamado en usucapición, debe analizarse ahora el instituto de la suma de posesiones consagrado en el art, 2521 del C.C., según el cual *“Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción, por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el artículo 778...”*; no obstante, también debe precisarse que en la demanda de pertenencia, la reclamante no invoca aquel instituto jurídico como sustento de la usucapición, sino únicamente como antecedente de la posesión única que desarrollo aquella a partir del deceso de su pareja sentimental, que es, se reitera, la que sustenta finalmente dicho pedimento.

De igual talante, ha de observarse lo que ha mencionado la jurisprudencia civil, respecto a la figura jurídica que debe definirse para cuando quien reclama una posesión única o exclusiva sobre un inmueble, estuvo previamente compartida aquella posesión o ligado el bien a una comunidad, como en el caso de una sociedad conyugal o una herencia, puesto que para los fines de usucapición, constituye una carga para el demandante, el de acreditar la fecha de inicio del cambio de esa calidad, es decir, de la mutación de posesión de comunero a la de posesión autónoma o excluyente de los demás coparticipes, figura denominada por la jurisprudencia como *“intervención del título”*, y como requisito para triunfar en la pretensión de pertenencia.

En la sentencia del 28 de agosto de 2017 (SC13099-2017), con ponencia del magistrado AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, se señaló sobre el particular:

“Además, cuando la persona que acude a dicha acción, acepta haber ejercido actos de tenencia sobre el bien objeto de la misma, una posesión compartida o la de heredero, y alega que transformó cualquiera de esas situaciones porque actualmente se considera único detentador con ánimo de señorío, también es menester que acredite la fecha de esa mutación, habida cuenta que la jurisprudencia ha establecido:

(...) puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transmutando dicha calidad en la de poseedor, mediante la interversión del título, caso en el cual, se ubica en la posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la prescripción. Si ello ocurre, esa mutación debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se dice ‘poseedor’, tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, puesto que para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el objeto a título precario, dado que éste nunca conduce a la usucapión; sólo a partir de la posesión puede llegarse a ella, por supuesto, si durante el periodo establecido en la ley se reúnen los dos componentes a que se ha hecho referencia. (...) De conformidad con lo anterior, cuando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que fue la que en este caso el Tribunal interpretó como pedida, sin que ese entendimiento haya merecido reparo, el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, si originalmente se arrojó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de ‘posesión autónoma y continua’ del prescribiente. (CSJ SC de 8 ago. 2013, rad. nº 2004-00255-01).

En el caso planteado, e independientemente de la circunstancia que el inmueble reclamado se encuentre ligado a una comunidad de bienes, por mencionarlo así las pruebas declarativas recaudadas, ya que la reclamante tenía la condición de cónyuge o compañera permanente del causante-originador de la posesión por compra del bien hecha por éste a un tercero, dado que su definición legal es asunto de otro proceso diverso a este y de competencia de la especialidad de familia, aflora la cuestión relativa a que a partir de ese mismo hecho generador de la posesión del causante ALBERTO MURILLO, representado se insiste en el pacto de compraventa

en donde se le entrega la posesión del bien adquirido por aquel (8 de octubre de 1997; EP No. 3576 del 8/10/1997), se inicia también la posesión conjunta de la accionante y pareja sentimental SHIRLEY PEÑA, la cual se reitera continúa de manera permanente por ambos coposeedores hasta el fallecimiento del mencionado ALBERTO MURILLO (04/09/2004); y, a partir de ese deceso, se probó también que la actora SHIRLEY PEÑA, empezó a ejecutar actos de señora y dueña de manera exclusiva sobre el mismo bien, que perduro sin interrupciones hasta la presentación de la demanda de pertenencia (11/04/2017), e incluso, sin sufrir una cesación del hecho posesorio con ocasión del mencionado proceso de entrega de tradente al adquirente que involucra a dicho inmueble (2016-226), y producto ello de una segunda enajenación del bien por la titular de dominio inscrita MIRIAM GARCÍA DE BECERRA al comprador-demandado GABRIEL ALBERTO PINEDA SALAZAR, contenido en la escritura pública No. 1644 del 02/05/2016, elevada en la Notaría Cuarta del Círculo de Cali; archivo 01, folios 207-215), pues en ese litigio, se repite, la aquí reclamante (tercera opositora), nunca perdió la posesión sobre la cosa, como así se reconoció en la decisión incidental de oposición formulada por ésta en la condición de poseedora a dicha diligencia de entrega del bien a usucapir, ordenado en la sentencia proferida en aquel asunto; de ahí que, hasta el momento en que se radica la demanda de declaración de pertenencia que origina este proceso, aquella reclamante acumuló un total de 12 años de posesión única, exclusiva y excluyente, además de ininterrumpida.

Por consiguiente, e independientemente de que en el asunto se pueda aplicar o no el instituto jurídico de la suma de posesiones (art. 2521 C.C.), que de igual talante no fue invocado tampoco por la accionante, acontece la circunstancia puntual concerniente a que la usucapiente, demostró el haber ejercido una posesión única, excluyente y con desconocimiento de otros interesados, como el demandado inicial GABRIEL ALBERTO PINEDA SALAZAR, y el anterior propietario, señora MYRIAM GARCÍA BECERRA (certificado de tradición MI No. 370-332575, archivo 01, folios 28-32), durante el tiempo legal de posesión igual o superior a 10 años, que le permite entonces adquirir el dominio por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, puesto que asimismo ha sido aquella sin violencia, clandestinidad ni interrupción por ese mismo espacio de tiempo (art. 2531 ibídem).

Aunado a lo anterior, aquella posesión continúa de esa manera para el momento en que se profiere esta decisión, porque en la inspección judicial adelantada al predio a usucapir, el pasado 10 de septiembre de 2021, además de constatarse la instalación de la valla de que tratan los numerales 7 y 9 del art. 375 del CGP, en el lugar de acceso al inmueble reclamado, por tratarse de un conjunto residencial (CIUADELA PASOANCHO SECTOR II), al igual que la ubicación exacta del fundo en particular reclamado, conforme el dato señalado en la demanda (carrera 81 No. 13 A -125, casa 20), se verificó igualmente la ocupación del bien por parte de la demandante para el momento en que se practica aquella diligencia ocular, puesto que la misma se encontraba en el lugar y permitió el acceso al inmueble para su respectivo examen.

Se demuestra entonces el elemento posesión del bien en la accionante.

2. Identidad de la cosa.

En lo tocante al presupuesto de la identidad de la cosa, la jurisprudencia civil, ha decantado asimismo sus características, aplicable incluso para los juicios de pertenencia y reivindicación, como lo hace de manera reciente en la sentencia SC4649-2020 del 26 de noviembre de 2020, con ponencia del Magistrado OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, en donde expuso claramente lo siguiente:

*“En primer lugar, es preciso indagar sobre el alcance de la expresión «cosa singular determinada» que emana de la comprensión de varias disposiciones del Código Civil, entre ellas, el artículo 762 referido a la posesión como la tenencia de una «**cosa determinada**» con ánimo de señor o dueño; el 2518, conforme al cual, «[s]e 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 (...)», en armonía con el 946, a cuyo tenor la acción de dominio «es la que tiene el dueño de una **cosa singular**, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla».*

A partir de esas premisas, y a tono con la reiterada e invariable jurisprudencia de la Corte, un requisito necesario tanto de la acción reivindicatoria como de la usucapión, atañe a que las pretensiones invocadas recaigan sobre una cosa singular o una cuota determinada de la misma, lo que significa, tratándose de bienes raíces, que por su descripción, ubicación y linderos estén individualizados de tal manera que no puedan ser confundidos; así, este atributo «hace relación a que se trate de una especie o cuerpo cierto, por tanto inconfundible con otro; por consiguiente, no están al alcance de la reivindicación las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, o aquellos predios que no estén debidamente individualizados o determinados» (CSJ SC 25 nov. 2002, exp. 7698).

En SC211-2017, la Corte reafirmó una doctrina intangible destinada a dar seguridad a las relaciones jurídicas en el marco del derecho de las cosas, en la que con relación al requisito de singularidad se ha expuesto,

“La determinación y singularidad de la cosa pretendida circunscribe el campo de la acción reivindicatoria, porque como lo tiene dicho la Corte, ‘cuando la cosa que se intenta reivindicar no se ha podido determinar no se puede decretar la reivindicación’. De modo que este elemento atisba a la seguridad y certeza de la decisión, amén de su entronque íntimo con el derecho protegido, pues no puede olvidarse que tratándose de la acción reivindicatoria, tutela del derecho real de dominio y expresión del ius perseguendi, la determinación misma de la cosa se torna en elemento sine qua non, porque el derecho real de dominio sólo

puede hacerse realidad como poder directo y efectivo sobre una cosa determinada, es decir, una cosa individualizada como un cuerpo cierto”¹.

Luego, enfatizó que la “(...) singularidad de la cosa reivindicada (...) apunta a que la pretensión recaiga sobre una cosa particular, o una cuota determinada proindiviso de ella, puesto que la reivindicación es una acción de defensa de la propiedad, que supone, como objeto, un bien individualmente determinado, requerimiento que por ende se colma singularizándolo objetivamente, en forma que no sea dable confundirlo con otro (...)”².

En primer lugar, debe mencionarse que con relación al bien reclamado en la demanda, y a partir del estudio de los documentos aportados con ella, referidos (i) a las copias de las escrituras públicas Nos 3576 del 8 de octubre de 1997, otorgada en la Notaría 13 de Cali y 1644 del 2 de mayo de 2016, otorgada en la Notaría 4 de Cali, al igual que (ii) el certificado especial expedido por el registrador de la ORIP de Cali y de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-332575 (archivo 01, folios 4 a 23 y 26 a 32 respectivamente), se establece de manera suficiente el hecho concerniente a que el inmueble pretendido en usucapión, se trata de un bien corporal raíz, de dominio privado, lo que descarta que se trate de una cosa no comercial.

De igual manera, lo referente a que el bien a usucapir resulte imprescriptible, circunstancia que lo determina la Constitución Política (arts. 63, 72 y 75), o el legislador, que en términos generales corresponde a bienes 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, o se encuentre dentro de un parque natural, o que se encuentre dentro de una reserva forestal, ecológica o en zona no urbanizable, o que pertenezca a comunidades indígenas o negritudes (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; ley 152 de 2007 y decreto 1604 de 2017 respectivamente), debe manifestar el despacho sobre el particular, de una parte, que en el referido certificado de tradición del inmueble en comento, se verifica que se trata de un predio particular, que ha estado siempre bajo el dominio privado; de otra, producto de la labor oficiosa de indagación probatoria efectuada por el despacho (arts. 169 y 170 CGP), ante entidades públicas del lugar de ubicación del inmueble, como el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIO Y REGISTRO y la ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI, se obtuvo información relevante solo del último ente territorial en comento, el cual a través de la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT, mediante oficio del 27/12/2019 (archivo 01, folio 280), informa que el inmueble señalado en la demanda, no hace parte del patrimonio inmobiliario de aquella dependencia, lo que permite deducir razonablemente la circunstancia alusiva a que no tiene el carácter de bien fiscal, ejidal o bien de uso público de propiedad de algún ente estatal.

¹ CSJ: Civil. Sentencia de 14 de marzo de 1997, radicación 3692

² CSJ. Civil. Sentencia de 1º noviembre de 2005, expediente 00556.

Por consiguiente, y a falta de prueba en contrario, se concluye 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 del bien pretendido en la demanda en usucapión, y del poseído por la demandante, aunado a lo ya manifestado anteriormente, en el sentido de que a partir del análisis de las pruebas ya analizadas, y en especial, de la inspección judicial practicada al bien a usucapir, se pudo constatar la existencia de esa correspondencia, en cuanto a que el bien en poder de la actora se pudo individualizar por la ubicación señalada en la demanda, de igual talante, se encuentra el respaldo que sobre esa cuestión, brinda el contenido del dictamen pericial encomendado a la perito designada en el proceso MARTHA CECILIA ARBELAEZ BURBANO, puesto que de su contenido, el cual observa en general los requisitos de contenido de la prueba pericial previstos en el art. 226 del CGP, como también de la exposición oral efectuada por aquella experta en la audiencia oral, se efectúa en aquel trabajo un detallado estudio de los aspectos relacionados con la identificación del bien examinado, como lo es la nomenclatura, la verificación del área total de extensión del lote de terreno (180 M2) y del área construida (234.00 M2), y lo referente a sus linderos especiales, concluyendo además la perito sobre la coincidencia de esos aspectos con los datos señalados sobre el particular en la demanda. En efecto, en aquel trabajo, la experta señala:

13. LINDEROS:

Los linderos del predio identificado con matrícula:

370-332575

LINDEROS: El bien inmueble objeto del litigio, se encuentra distinguido dentro de los siguientes linderos, conforme Escritura Publica número 3576 del 3 de Octubre de 1.997, otorgada en la Notaria 13 de Cali, en los siguientes términos: **NORTE:** Del punto 13 al punto 14 en 17.00 M con el lote# 19 de la misma manzana; **SUR:** Del punto 17 al 18 en 17.00 M con el lote #21 de la misma manzana; **ORIENTE:** Del punto 14 al 17 en 8.00 M con el lote #44 de la misma manzana; **OCCIDENTE:** Del punto 13 al 18 en 8.00 M, con la vía vehicular interna de uso común de la ciudadela. El bien inmueble tiene una extensión superficial de 136.00 M2, y se encuentra registrado en la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Cali (Valle), con la Matrícula Inmobiliaria número 370-332575, e inscrito en catastro municipal de Cali (Valle), con el número predial K 025900520000, Numero Predial Nacional 760010100179300050001800020052.

Confrontados los linderos, se establece: **LINDEROS ESPECIALES: NORTE:** Con el lote y casa de habitación identificada con el numero 19; **SUR:** Con lote y Casa de habitación identificada con el número 21, **ORIENTE:** Con lote y Casa de habitación identificada con el número 44, y **OCCIDENTE:** Con vía vehicular interna de circulación común.

De la verificación de los linderos, se puede establecer la ubicación exacta del bien inmueble objeto de proceso por nomenclatura y linderos, determinando que corresponde al descrito en los hechos de la demanda que obra en el expediente digital suministrado.

Es menester precisar que en el interrogatorio absuelto por la perito al interior de la audiencia oral, aquella aclara que la constatación de los linderos hecha en el

dictamen pericial aportado al proceso, proviene de una verificación por examen directo en el sitio de ubicación del bien, y la mención a la referida escritura pública 3576 del 3/10/1997, la cual evidentemente no se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del bien examinado (certificado de tradición MI No. 370-332575), obedece a que en ella se hace una descripción física del inmueble ajustada a la realidad, sumado a que existe una coincidencia con la determinación de linderos del mismo predio, que contiene la otra EP No. 1644 del 2 de mayo de 2016, aportada al proceso, y referente a la adquisición del dominio por el demandado inicial y actor en reconvencción reivindicatoria GABRIEL ALBERTO PINEDA SALAZAR, acto este sí registrado inmobiliariamente (anotación No. 15, certificado de tradición MI No. 370-332575); de allí que, para el despacho, se insiste, se presenta en todo caso una clara identificación del bien a usucapir por sus linderos, que coincide también con la información sobre el punto dada en la demanda.

Por consiguiente, el despacho concluye que existen elementos de juicio suficientes para concluir acerca de que la demandante posee una cosa determinada, susceptible de adquirirse por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, aunado a que se pudo identificar plenamente por sus características de extensión, linderos y ubicación exacta, que denota además una correspondencia esencial con el bien pretendido en la demanda.

CONCLUSION

Por consiguiente, la demandante observó la carga de demostrar (art. 167 CGP), los elementos axiológicos concurrentes que estructuran el instituto de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, y definidos por la jurisprudencia civil decantada, como lo son: *“la (i) posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia”*.

Por ende, se impone acceder a la declaratoria de pertenencia principal rogada, con los restantes pronunciamientos pertinentes al caso, amén de la ineficacia por no resultar probada, acerca de la excepción alegada por la pasiva, bajo la denominación de *“Falta de los requisitos exigidos por la ley para la solicitar la declaración de pertenencia”*.

3.1.2. Resolución del segundo problema jurídico planteado en el proceso.

En virtud de que se ha demostrado en el proceso, concerniente a la demanda inicial, la existencia de una posesión en la demandante, respecto del inmueble reclamado en usucapición, con la naturaleza de pública, pacífica e ininterrumpida, excluyente del titular del dominio, no solo para el momento de la radicación de aquel libelo introductor, sino

también por el lapso de los 10 años exigidos por el legislador para adquirir el dominio por el modo de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, comporta entonces, por esa razón, la nugatoria de las pretensiones de la demanda de reconvención de naturaleza reivindicatoria de dominio, y dirigidas al mismo bien disputado, debido a la extinción del derecho de aquel actor de que se le restituya el bien reclamado por quien la posee actualmente (art. 946 C.C.).

Debe precisarse que, si bien aquel actor en reconvención y demandado inicial en el juicio de pertenencia, a partir de los elementos probatorios antes analizados, observa los elementos que estructuran la acción reivindicatoria, alusivos a (i) la titularidad de dominio del bien reclamado en restitución, (ii) la singularización e identidad del bien a reivindicar, puesto que es el mismo que reclama la poseedora demandada en usucapión y (iii) la posesión de ésta del predio, para el momento en que ejercita la acción reivindicatoria; también lo es que aquella pasiva en mención y accionante inicial, alegó en dicho libelo introductorio, la prescripción adquisitiva de dominio sobre el mismo bien pretendido en acción reivindicatoria acumulada, cumpliendo, se insiste, con la carga de acreditar en el proceso los requisitos medulares de procedencia de aquel instituto jurídico (extraordinaria de dominio), incluido lo referido a la posesión por el tiempo exigido de los 10 años sobre el predio en discusión.

En sentencia reciente de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, referida a la SC 433-2020 del 19 de febrero de 2020, con ponencia del Magistrado OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, y citando otra decisión contenida en la providencia CSJ SC 18 oct. 2000, rad. 5673, respecto a la acumulación de acciones de pertenencia y reivindicatoria de dominio, o a la inversa, se menciona con relación a las consecuencias de la conducta que asuma la poseedora del bien en disputa, frente a la posibilidad de prosperidad de la pretensión reivindicatoria lo siguiente:

“(...) frente a la convergencia de los elementos prototípicos de la acción reivindicatoria, como son la titularidad del dominio en cabeza del demandante; la singularización e identidad del objeto reivindicado y la posesión en el demandado, éste último puede alegar en su defensa, como excepción, la prescripción extintiva de dicha acción, e igualmente como demanda de mutua petición –o de reconvención- la adquisitiva del dominio del mencionado bien.

Formulada la mencionada excepción, le corresponde entonces al demandado demostrar los supuestos de hecho en que descansa su mecanismo defensivo: la posesión llevada a cabo, la prescriptibilidad del objeto y el plazo correspondiente a la prescripción ordinaria o extraordinaria aducida. Es así, entonces, como a la parte pasiva le incumbe la carga de la demostración de su posesión, a la par que de las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la misma.

De otro lado, en la medida en que, en caso dado, el demandado, al aceptar a través de la contestación de la demanda, la posesión o la calidad de poseedor que le haya atribuido el demandante en su libelo introductorio, en cuanto éste

hecho le resulta desfavorable, debe entenderse que confiesa esta circunstancia, lo que sirve de medio de convicción al juzgador frente al primer elemento axiológico de la pretensión de dominio antes indicado”.

Entonces, y como aquí acontece, la pasiva de la pretensión reivindicatoria, acreditó con suficiencia la posesión ejercida sobre el bien reclamado, apta para adquirir el dominio por la prescripción extraordinaria que asimismo la alegó por la vía de la demanda principal o inicial, circunstancia que implica el fracaso de la acción de dominio instaurada por el propietario actual inscrito del inmueble.

Es menester señalar, adicionalmente que, con relación a la demandada en reconvencción, si bien se tiene por no contestada oportunamente la demanda acumulada, en atención a lo decidido por el superior en el auto de fecha 29 de marzo de 2019, por cuanto en aquel se revoca el proveído anterior del 6 de agosto de 2018, y decretó además la nulidad de lo actuado, con posterioridad de la diligencia de notificación personal efectuada con el demandado en reconvencción, el día 2 de mayo de 2018 (archivos 02, folio 106 y archivo 04), declaración de invalidez que cobijó entonces la referida actuación procesal posterior de contestación de la demanda radicada en el proceso (archivo 20, folios 107-111; art. 138-2 CGP); unido además a la ausencia de respuesta a la demanda, deviene entonces, y en principio, la aplicación de la consecuencia procesal consagrada en el art. 97 del CGP, referida a que la falta de contestación de la demanda, *“harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto”*; no obstante lo anterior, también acontece que en el caso planteado, al ocurrir que aquella pasiva, en ejercicio de la acción de usucapión, como demanda principal, acreditó los condicionamientos de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, en especial, se insiste, lo concerniente a la posesión del predio discutido en reivindicación acumulada, pero con la aptitud de adquirir el dominio por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, dado que ha ocupado el bien durante el plazo mínimo de los 10 años, determina lo anterior, de una parte, la destrucción de la aludida presunción legal de certeza del hecho susceptible de confesión contenido en dicha demanda acumulada, correspondiente al séptimo, debido a que en él se alega la incapacidad legal de la demandada en reconvencción, para ganar por prescripción adquisitiva de dominio el bien reclamado en ambas demandas, por no poseerlo durante el tiempo previsto por el legislador para ese efecto, cuestión que se itera, resultado desvirtuada en el proceso con prueba en contrario (art. 166 CGP); de otra, el mencionado hecho posesorio resulta anterior al título real exhibido por el demandante, pues este proviene de la compraventa contenida en la EP No. 1644 del 2/05/2016, y la posesión única y exclusiva de aquella demandada en reconvencción, comenzó en el año 2004, motivo por el que resulta evidente que se trata de una posesión anterior a la prueba de la propiedad exhibida por el reivindicante, la cual entonces no tiene la virtud de modificar el estado de cosas actuales sobre la tenencia material del bien contenido, porque allí prevalece el ánimo de señor y dueño que ostenta la demandada, protección que proviene del mismo legislador, amén que así lo reconoce la jurisprudencia civil.

En refuerzo de lo anotado, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de

Justicia, en la sentencia del 28 de septiembre de 2009, con ponencia de la Magistrada 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)”.

En igual sentido, debe mencionarse que, la acción acumulada reivindicatoria ejercitada por el propietario, tampoco tuvo la virtud de interrumpir el conteo de la posesión apta para la usucapión que detentaba la demandada en reconvenición y demandante inicial de pertenencia, puesto que para el momento en que es radicada aquella pretensión (demanda de reconvenición: 01/02//2018; archivo 02, folio 2), el término de los 10 años exigido en el numeral 1º del art. 2531 del Código Civil, con la modificación introducida por el art. 5º de la Ley 791 de 2002, no resultó interrumpido con aquel ejercicio de la acción de dominio, porque sencillamente se encontraba ya culminado para ese instante el plazo para usucapir, al haber acontecido previamente desde el año 2014, conforme ya se analizó atrás; sobre el punto, la Corte Constitucional en sentencia T-759 de 2003, acerca de los efectos de interrupción de la acción reivindicatoria y respecto del conteo para la posesión apta para usucapión, ha señalado lo siguiente:

“El transcurso del tiempo genera consecuencias respecto de la titularidad de los bienes, e incluso en relación con su misma existencia, determinación y delimitación que no se pueden desconocer, porque suceden incluso estando los procesos en curso; para el efecto vale considerar que la acción reivindicatoria, a la vez que interrumpe el término que conduciría al demandado al dominio del bien objeto de restitución, reinicia el conteo sobre la posesión en disputa, dando lugar a un nuevo plazo y estado posesorio –artículos 959, 962 y 2523 del Código Civil-“.

En suma, surgido un diáfano hecho extintivo del derecho sustancial reclamado por el demandante en reconvenición, impone su declaración oficiosa en el asunto, negando entonces lo pedido en aquella demanda acumulada (arts. 281 y 282 CGP),

sumado a la condena en costas procesales a dicho extremo por resultar vencido en el proceso en ambos procesos acumulados (art. 365-1 ibídem).

DECISION

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

1. DECLARAR no probada la excepción alegada por la pasiva, en la demanda inicial de usucapión, denominada: “*Falta de los requisitos exigidos por la ley para la solicitar la declaración de pertenencia*”, conforme lo considerado anteriormente.

2. DECLARAR que pertenece al domino pleno y absoluto de la demandante SHIRLEY PEÑA LÓPEZ (CC No.31897105), por el modo de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el inmueble ubicado en la CARRERA 81 No. 13 A - 125, CASA No. 20 - CIUDADELA PASOANCHO SECTOR II, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, consistente en lote de terreno y casa de habitación construida, con un área de extensión del lote de terreno (180 M2) y de área construida (234.00 M2, bien que se encuentra delimitado además dentro de los siguientes linderos especiales actuales:

Por el NORTE: del punto 13 al 14 en 17.00 metros con el lote No. 19 de la misma manzana. Por el SUR: del punto 17 al 18 en 17.00 metros con el lote No. 21 de la misma manzana. Por el ORIENTE: del punto 14 al 17 en 8.00 metros con el lote número 44 de la misma manzana. Por el OCCIDENTE: del punto 13 al 18 en 8.00 metros con vía vehicular interna de uso común de la ciudadela.

3. ORDENAR al señor Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali, que proceda a inscribir esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble antes descrito, identificado con el número 370-332575; igualmente, se inscribirá el dictamen pericial presentado en el proceso, por contener la información de la identificación actual del inmueble. Expídanse las copias de rigor para el efecto, y la elaboración del oficio respectivo.

4. LEVANTAR la medida cautelar de inscripción de la demanda decretada en el proceso. Líbrese el comunicado de rigor por la Secretaría.

5. DENEGAR las pretensiones formuladas en la demanda de reconvención, correspondiente a la acción reivindicatoria de dominio promovida por el señor GABRIEL ALBERTO PINEDA SALAZAR, conforme lo considerado anteriormente.

6. CONDENAR en costas procesales al demandado inicial y demandante en reconvención. Se tasan las agencias en derecho en la suma correspondiente a 2 SMLMV (ACUERDO No. PSAA16-10554 de 2016).

7. NOTIFICAR esta providencia por estado electrónico (art. 295 CGP y art. 9º decreto 806/2020).

8. ARCHIVAR el expediente en su oportunidad.

NOTIFÍQUESE

El Juez,



ANDRÉS JOSÉ SOSSA RESTREPO

Juzgado 1 Civil del Circuito
Secretaria

Cali, 02 de noviembre del 2021

Notificado por anotación en el estado No. 184

De esta misma fecha

Guillermo Valdez Fernández
Secretario