

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

PROCESO : VERBAL DE PERTENENCIA-DEMANDA INICIAL Y
REINVIDICATORIO DOMINIO EN RECONVENCION
DEMANDANTE : LUIS GONZALO SANCHEZ MUÑOS
DEMANDADOS : MATILDE FILIGRANA DE ARRECHEA
PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS
RADICACIÓN : 7600131030012019000500.

SENTENCIA ESCRITA N° 010

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

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 5° del artículo 373 del Código General del Proceso.

I.- ANTECEDENTES.

1. El señor LUIS GONZALO SANCHEZ MUÑOZ, 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:

1.1. Pertenece el dominio pleno y absoluto, al demandante señor LUIS GONZALO SANCHEZ MUÑOZ, mayor y vecino de esta ciudad, por haber adquirido por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO por posesión real y material el inmueble urbano que se describirán en el hecho primero de esta demanda.

1.2. Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la Inscripción de la sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria 370-276259 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

2. La demanda principal se fundamenta en los hechos siguientes:

2.1. El señor LUIS GONZALO SANCHEZ MUÑOZ, ha detentado la posesión material y ha realizado sobre el inmueble urbano reclamado, desde hace 20 años, con verdadero ánimo de señor y dueño y sin interrupción, donde entro en posesión desde el año 1999, con sus propios recursos económicos, ha realizado, construcciones mantenimiento, mejoras y usufructuado una casa de habitación de tres (3) pisos; el primer piso, consta de dos locales comerciales. El segundo piso, con entrada independiente al cual se accede por gradas. El tercer piso se accede por escaleras desde el segundo piso, el cual consta de tres habitaciones, cocina, baño y terraza, el bien inmueble se encuentra ubicado en la Calle 1 N.º 39-05/07/09, de la actual nomenclatura urbana de Cali.

2.2. El inmueble objeto de esta prescripción era inhabitable y el demandante para hacerlo de su lugar de habitación, reparo todo el alcantarillado interno y fuera del inmueble, le arreglo la fachada del mismo con estuco y pintado, construyo mejoras al primer piso, construyo dos locales, puso piso de baldosa y cemento, arreglo el baño con su debida batería y lava manos, al segundo piso construyo una habitación nueva, el tercer piso fue totalmente construido por el demandante, consta de tres habitaciones, cocina, baño y terraza, toda la casa se encuentra levantada en ladrillo repellada y pintada, todo el inmueble cuenta con servicios e agua, alcantarillado y luz eléctrica.

2.3. La posesión ejercida por el demandante sobre el inmueble materia de esta demanda ha sido publica, ininterrumpida, pacífica y sin reconocer dominio alguno respecto al mismo.

III.- ACTUACION PROCESAL-DEMANDA INICIAL.

3.1. La Demanda fue admitida, mediante auto interlocutorio auto del 08 de febrero de 2019.

3.2. La notificación a la parte demandada cierta MATILDE FILIGRANA DE ARRECHEA, se efectuó de manera personal a través de apoderado constituido el 11 de abril de 2019; igualmente, contesta oportunamente la demanda oponiéndose a los hechos y las pretensiones de la demanda, y formulando las excepciones de mérito alusivas a existencia de contrato verbal de arrendamiento y de temeridad o mala fe, según los motivos que se exponen.

3.3. El 19 de junio de 2019 se notificó personalmente del contenido de la demanda a los Señores WILSON CUERO LÓPEZ Y VÍCTOR HUGO CUERO LÓPEZ, en condición de herederos indeterminados, los cuales no presentaron escrito alguno o contestación de la demanda.

3.4. Una vez cumplida la actuación de publicación del aviso y emplazamiento a personas indeterminadas, en los términos del art. 375 del CGP, se designa curador ad litem a las personas indeterminadas o con derecho a usucapir, con quien se surte la notificación del auto admisorio de la demanda el 21 de octubre de 2022, y el cual contesta oportunamente la demanda señalando la audiencia de elementos de juicio para oponerse a lo pedido y estar acorde con lo que resulte probado en aquel.

IV.- DEMANDA DE RECONVENCIÓN

4.1. Mediante auto del 30 de julio de 2019, se admite la demanda reivindicatoria de dominio en reconvención que formulo la parte demandada MATILDE FILIGRANA DE ARRECHEA, contra el demandado reconvenido LUIS GONZALO SANCHEZ MUÑOZ y demás PERSONAS INDETERMINADAS que se crean con derechos sobre el bien inmueble objeto del litigio.

4.2. El demandado en reconvención contesta oportunamente la demanda, negando la mayoría de los hechos, a excepción del relacionado con la titularidad de dominio de la actora en reconvención, al igual que se opone a las pretensiones de aquella demanda; igualmente alega la excepción de mérito relativa a la de prescripción extintiva de la acción, según la motivación allí expuesta.

V.- ACTUACIÓN PROCESAL POSTERIOR A LA INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO EN EL PROCESO

5.1. Mediante auto del 25 de octubre de 2023, el despacho señala fecha para las audiencias inicial y la de instrucción y juzgamiento, previstas en los arts. 372 y 373 del CGP, al igual que la diligencia de inspección judicial efectuada al predio reclamado en el proceso el día 12 de abril de 2024.

5.2. El día 18 de abril último, se desarrolla la aludida vista pública, de manera concentrada las audiencias, y luego de practicadas las pruebas, como de oír los alegatos de las partes, se anuncia el sentido del fallo, con breve exposición de fundamentos y la indicación de emitir esta decisión escrita en donde se condensa lo allí expuesto, conforme lo dispone el numeral 5º del art. 373 del CGP.

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales.

Aparecen cumplidos los denominados presupuestos procesales, concernientes a la capacidad para ser parte natural en ambos extremos procesales, al igual que la capacidad procesal en las partes, por cuanto han acudido de manera directa al proceso por lo que se presumen capaces y a través de sus respectivos apoderados, precisándose que en la demanda de pertenencia propuesta en reconvención, las personas inciertas o con derecho a intervenir en este proceso, quienes también intervienen como extremo pasivo en esta clase de procesos, fueron debidamente emplazadas, y representadas por curador ad litem; igualmente se observan los requisitos de jurisdicción y competencia del juez para conocer del asunto, al igual que la demanda en forma, conforme ambos condicionamientos, a las reglas del Código General del Proceso.

Por ende, sumado a que no se observa la presencia de un vicio que pueda invalidar lo actuado de manera oficiosa, se impone el pronunciamiento de fondo que desate la litis planteada.

2. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

En todo proceso judicial, de entrada, e incluso de manera oficiosa, es menester auscultar 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, y resulta legitimado por pasiva o demandado, la persona llamada a responder, por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa (SC2642-2015).

En el caso que nos ocupa, en virtud de que en el asunto se acumuló a la demanda inicial una de reconvención, aquel elemento debe estudiarse por separado, a la par que en este mismo proceso y sentencia se deben resolver en conjunto las pretensiones de ambas demandas, comenzando con la referente a la de la demanda inicial (art. 371 CGP).

Con relación entonces a la demanda inicial de declaración de pertenencia, la legitimación en la causa por activa, y bajo el instituto jurídico de la prescripción adquisitiva de dominio, el reclamo lo debe hacer una persona que alegue ser poseedora de un bien inmueble, invocando además haberlo adquirido por

prescripción adquisitiva, ordinaria o extraordinaria de dominio, condición que el legislador autoriza expresamente exhortarlo para solicitar la declaratoria de pertenencia y con referencia a todos los titulares de derechos reales sobre el inmueble a usucapir, y demás personas indeterminadas o con derecho a reclamar sobre el bien, quienes son los legitimados en la causa por pasiva o para conformar el contradictorio de conformidad con lo dispuesto en art. 375 del CGP.

Respecto a la demanda de reconvención, corresponde a la reivindicatoria de dominio prevista en el art. 946 del C.C., dado que es la ejercitada por la demandante, en su condición de dueña de la cosa y reclamado su restitución, que se alega se encuentra en posesión del demandado y actor inicial, lo que determina a su vez que en este caso, el sujeto activo o actor, lo será el dueño del bien (art. 950 del C.C.) y sujeto pasivo de la demanda corresponderá al actual poseedor, conforme además lo dispone expresamente el art. 952 ibidem.

Respecto a la verificación de la legitimación en la causa por activa y pasiva, en ambas demandas, se encuentra condicionado a que se acredite o no los elementos relacionados con los requisitos exigidos para la prosperidad de las pretensiones elevadas, ya sea en la demanda inicial o la de reconvención, en su orden, por lo que si sale avante las peticiones de la demanda de usucapión principal, por observar los condicionamientos exigidos para el efecto, implica que se extingue el derecho de reivindicar reclamado en la de reconvención, y en caso contrario, aquel triunfará, si acredita además los requisitos previstos para la prosperidad de la acción reivindicatoria de dominio.

3. PROBLEMA JURÍDICO PARA RESOLVER

En atención, se itera, a la acumulación en el asunto de una demanda principal y otra de reconvención, el despacho, encuentra los siguientes interrogantes a resolver, en su orden:

1. Establecer, respecto de la demanda inicial, si el demandante, cumplió con la carga probatoria de demostrar los requisitos concurrentes definidos para la prosperidad de la pretensión de declaración de pertenencia, bajo el ejercicio de la acción escogida de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y alusivos aquellos a la posesión material actual en el prescribiente; que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley (10 años), en forma pública, pacífica e ininterrumpida; la identidad de la cosa a usucapir; y, que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia.

2. En caso de que no salga avante las pretensiones de la demanda inicial, se deberá resolver sobre las peticiones que se formularon en la demanda de reconvención, en la que se deprecia la pretensión reivindicatoria de dominio, para lo cual la actora en reconvención, debía probar los requisitos concurrentes establecidos para el efecto, alusivos a la titularidad de dominio sobre el inmueble a reivindicar, la posesión ejercitada por el demandado, la existencia de una cosa determinada o de cuota singular de ella, y la identidad de ésta; adicionalmente, para el caso, en consideración a que el demandado, alegó la excepción de fondo sobre la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria, debe sopesarse además para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria que aquel medio exceptivo no resulte probado.

3.1. Resolución del primer problema jurídico.

3.1.1. Determinación del marco conceptual.

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...*»

De igual modo, en lo tocante a la prescripción adquisitiva, el art. 2518 ibidem, determina que se adquiere 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, y de la misma manera, se ganan por prescripción los otros derechos reales no exceptuados.

Acerca de los requisitos exigidos para que opere la prescripción adquisitiva de dominio, en general, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, de manera reiterada viene señalando, como lo hace en la mencionada 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”.

Y, para el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el art. 2531 del C.C., 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.

Finalmente, debe insistirse en que también acreditar de manera concurrente el actor los otros condicionamientos alusivos a la identidad de la cosa y la susceptibilidad de adquirirse por prescripción.

3.1.2. Análisis de los requisitos concurrentes de la prescripción adquisitiva de dominio.

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 corresponde al instituto consagrado en el art. 762 del C. Civil, el cual alude a una detentación material por el reclamante de una cosa con la intención de comportarse como el dueño sobre la misma, es decir, la convergencia de los 2 elementos denominados el animus y el corpus; en efecto, sobre la cuestión la citada Corporación ha señalado:

“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.

Debe comenzarse el estudio de aquel elemento, con la indicación alusiva a que, en la demanda, el accionante señala que ejerce una posesión sobre el inmueble reclamado, en un término superior a 20 años, con ánimo de señor y dueño, de manera pública, ininterrumpida y pacífica, realizando actos posesorios relacionados con habitar el predio y la realización de una serie de mejoras alusivas a construcciones para casa de habitación y de adecuación de locales comerciales durante ese interregno de tiempo.

A partir entonces de aquel sustento fáctico (art. 42-5 CGP), se debe analizar el caso, y definir si se acreditó ese hecho posesorio alegado en el libelo introductor.

1. En el interrogatorio de parte absuelto por el demandante LUIS GONZALO SÁNCHEZ MUÑOZ (art. 191 CGP), expreso que inició la posesión en el año 1999, sin recordar el mes o fecha exacta de ese hecho, señalando como origen de aquella el que ingreso luego de 3 meses de que lo hizo su pareja FABIOLA MOLINA, quien falleció posteriormente, y a la que se le autorizó voluntariamente vivir en el inmueble; respecto a otros actos realizados por aquel sobre el inmueble reclamado, se encuentran los referidos a arrendar 2 locales comerciales existentes en el primer piso de la edificación, y en el segundo, 3 habitaciones, siendo el más antiguo contrato de arrendamiento (contratos verbales celebrados con los arrendatarios), el referente a 14 años al señor OBEIMAR, sin recordar el apellido; igualmente, la realización de mejoras alusivas a reparación de alcantarillado del predio, ocurrido hace 2 años, y una edificación en el tercer piso hace aproximadamente hace 10 años.

2. Se recaudan en la audiencia oral, los testimonios a instancia del demandante, de los siguientes terceros:

2.1. OBEIMAR ANTONIO ERAZO BASTIDAS, quien señaló ser arrendatario del demandante, desde hace 14 años, y respecto a un local comercial que se encuentra en el inmueble señalado en la demanda (primer piso esquina), en razón de contrato verbal celebrado con el actor y quien funge como arrendador; igualmente, señala que aquel reside en el segundo piso de la edificación junto con sus hijos ROBERT y JHON SANCHEZ, cuya habitación en ese lugar por parte del actor precisa que ocurre hace 20 años, debido a que desde ese interregno de tiempo conoce a LUIS GONZALO y ha observado que él vive en esa casa de manera permanente, amén que el testigo ha estado en ese vecindario por haber trabajado antes en un local comercial que estaba muy cerca del inmueble disputado y sin conocer otra persona que se comporte como propietario del inmueble; adicionalmente, durante el tiempo en que ha estado como arrendatario del actor (14 años), mencionó que no existía el tercer piso del edificio, el cual se construye en un periodo de entre 8 a 10 años, y le

atribuye al demandante esa construcción, porque observó a aquel el controlar el ingreso de materiales de construcción al inmueble.

2.2. JAIME SALAZAR TEJADA, manifestó distinguir al demandante desde hace 20 años, por ser vecino de éste y habitar el sector donde está el inmueble reclamado, desde hace 60 años (3 casas de separación entre los 2 predios), a la par que trabaja en el taller de motos “Erazo”, que se encuentra ubicado en el predio en comento, desde hace 3 o 4 años, en ese sitio, dado que desde el año 2017 labora con el señor OBEIMAR ERAZO en un taller de motocicletas, y respecto del cual el propietario de aquel establecimiento, el señor OBEIMAR ERAZO, es arrendatario del demandante GONZALO, lo cual ocurre desde hace 14 o 15 años; igualmente, afirmó que el actor vive en el segundo piso de la edificación desde el año 2000, y es quien ha “mejorado” el inmueble dado que ha hecho reparaciones en el segundo piso, que lo conoce directamente, además de que ha observado al demandante y a su hijo ROBERT, de quien mencionó ser amigo, llevar materiales de construcción al predio; de igual modo, mencionó que durante los años 2011 a 2012 y hasta el año 2017, se fue a vivir al departamento del Cauca, pero precisó que durante el tiempo en que ha vivido en el sector, ha observado aquel hecho posesorio y no ha observado reclamos de personas al demandante para que restituya el bien.

2.3. SAULO EDUARDO ORTIZ SALDARRIAGA, manifestó conocer al demandante durante 15 años, debido a que ha trabajado durante ese mismo tiempo en el sector de ubicación del predio reclamado en la demanda, por lo que lo distingue como la persona que lo habita, dado que ha observado que entra y sale del predio constantemente; aquel testigo labora para OBEIMAR ERAZO, desde hace 15 años, en el taller de motocicletas, y conoce que el local donde funciona existente en el inmueble reclamado, ha estado alquilado durante ese mismo tiempo a su empleador por parte del demandante; de igual modo, señala que le consta el hecho de que el demandante vive en el segundo piso del inmueble.

3. En la diligencia de inspección judicial presencial llevada a cabo en el inmueble a usucapir, el día 12 de abril de 2024, se verificó la circunstancia que se trata de un inmueble de 3 niveles que se encuentra en su totalidad ocupado y en poder del demandante inicial; de igual modo, se constató el hecho de que el predio está conformado por habitaciones, que según lo menciona aquel actor, además de corresponder una de éstas a su habitación, las restantes son ocupadas por arrendatarios del mismo, los cuales no se encontraban para el momento de la diligencia, al igual que existen 2 locales comerciales en el primer nivel del edificio, en los que se encontraron personas que mencionaron ser arrendatarios del accionante. Finalmente, a la práctica de la diligencia, no se presentó persona interesada en oponerse a esta o reclamar algún derecho sobre el predio examinado.

4. Documentos aportados al proceso y relacionados con hechos posesorios que involucran al demandante, aparecen los siguientes:

4.1. Copias de facturas de venta de materiales de construcción, expedidas a nombre del demandante, en un interregno comprendido en los meses de abril, octubre y nombre de 2017; y, de mayo, julio y agosto de 2018 (archivo 00, folios 14-17; 20; 22-24).

4.2. Recibos de pago en los que aparece el haberlos efectuado el demandante a terceros, y en los que se relaciona como concepto de éstos, la realización de obras de construcción, cuyas fechas aluden a los meses de abril de 2011; junio de 2017; y, de abril, mayo y octubre de 2018 (archivo 00, folios 24-27).

4.3. Copias de factura y constancia de pago de servicios públicos domiciliarios EMCALI, respecto del inmueble señalado en la demanda (calle 1 No. 39-11;

nomenclatura que aparece además en la entrada de acceso al inmueble, según lo constatado en la inspección judicial realizada al predio), correspondientes a mensualidades de los meses de mayo de 2012; septiembre de 2013; diciembre de 2014; enero de 2015; y, de septiembre a noviembre de 2018 (archivo 00, folios 30-38).

Aquellos documentos, serán valorados por el despacho, dado que su decreto en el auto de pruebas de fecha 27 de octubre de 2023, se encuentra ejecutoriado por ausencia de recursos de las partes (art. 302-1 CGP), aunado a que si bien es cierto la parte demandada inicial al contestar la demanda tachó de falsos, los referentes a facturas de compra de materiales y recibos de pago, que se aportaron en el archivo 00, a folios 14-38 y folios 9-29 del expediente físico, también lo es que aquella tacha resulta inadmisibles, en atención a que se sustenta en que los datos existentes en esos documentos, no coinciden con la dirección del inmueble reclamado en la demanda, condiciones que no responden a las causales de tacha de un documento privado en el proceso civil, relativas a suplantaciones de su autor o adulteración de ésta o de su contenido, después de elaborado, las cuales son señaladas de manera taxativa en los arts. 269, 270 y 271 del CGP; además, aquel extremo, no cumplió tampoco con la carga de demostrar ninguno de esos motivos admisibles para la tacha del documento (art. 169 ibidem).

Y, respecto a la aludida argumentación, no obstante resultar impropia para promover una tacha de documentos, el despacho, debe señalar que, revisados los referidos documentos cuestionados y contentivos de facturas como de recibos de pagos, en varios de éstos aparece insertada la dirección relativa a calle 1 No. 39-11 (archivo 00, folios 16, 20 y 24), al igual que la referente a la calle 1ª No. 39-05 (archivo 00, folios 25 y 27) respectivamente; de ahí que, es menester señalar que ambas nomenclaturas guardan relación con la información suministrada en la demanda inicial y de reconvenición, al igual que con la referida prueba documental; adicionalmente, en cuanto a la dirección (39-11), se observa que es similar a la que se inserta en las referidas facturas de pago de servicios públicos domiciliarios aportadas al proceso (archivo 00, folios 30-38), a la vez que en el dictamen pericial escrito rendido en el proceso, concretamente en las fotografías que hacen parte de este (art. 226-4 CGP; archivo 45, folios 12 y 16), el perito verificó el hecho de que en el inmueble existen finalmente dos placas o distintivos de nomenclatura que identifican el bien con ambos números (39-05 y 39-11), el cual se encuentra en la calle 1ª con carrera 39 esquina, lugar donde se hizo dicha diligencia ocular.

Por lo tanto, y a falta además de prueba en contrario, puede inferirse razonablemente que esa nomenclatura última (39-11), identifica de igual modo al inmueble disputado por las partes en el proceso, como lo es también la 39-05, ante la existencia se reitera de medios de prueba que respaldan ese hecho particular del predio.

Analizado en conjunto la totalidad de los referidos medios probatorios recaudados al interior de este proceso (declarativos-testimonios y documental), se establece entonces con suficiencia la circunstancia alusiva a que el demandante, ha acreditado el hecho de haber ejercido una posesión material sobre el inmueble reclamado en la demanda, con ánimo de señor y dueño, porque no ha reconocido dominio ajeno, de manera además pública, pacífica y sin interrupciones, durante un término total de 20 años y que perdura dicha posesión hasta el momento actual, representados además esos actos en los de ocupación permanente, explotación económica y el control del bien por aquel por ser arrendador del mismo.

De igual manera, lo relacionado con la realización de mejoras por parte del demandante al inmueble a usucapir, debe mencionarse que las señaladas por los aludidos testimonios, alusivas a adecuaciones y reparaciones del bien, como lo

referente a la construcción del tercer piso de la edificación, que señala el concreto el testigo OBEIMAR MUÑOZ, en el intervalo de 8 a 10 años atrás, encuentra también respaldo en la mencionada prueba documental concerniente a facturas de materiales de construcción y recibos de pagos relacionados con construcción de obras, pues las fechas de su creación apuntan a los años de 2017 a 2018, respecto a las primeras, y del años 2011 a 2018, con referencia a los pagos.

A su turno, el alegato expuesto al contestar la demanda de pertenencia (con relación al hecho segundo), referente a que las modificaciones hechas al inmueble, solo se pueden atribuir a una actividad de administración del tercero ajeno al proceso ABEL REBOLLEDO, producto de una labor de arrendamiento del bien a terceros no resultó comprobado en el proceso (art. 167 CGP).

Analizado ahora el periodo de tiempo del hecho posesorio que arrojan los mencionados medios probatorios, en su conjunto, con el transcurrido hasta el momento de la presentación de la demanda que origina este proceso, hecho ocurrido el 19 de diciembre de 2018, se comprueba que se completando un término total de posesión superior a los 10 años para ese instante, puesto que hasta ese instante procesal, había transcurrido equivalente a 14 años, contado ello desde el año 2004 en adelante, pues se trata del interregno indicado por los testigos de conocimiento del actor y de inicio de posesión de aquel sobre el inmueble a usucapir, dado que señalan un conocimiento del hecho posesorio adelantado por el actor desde hace 20 años hacia atrás (fecha de la declaración: 18/04/2024).

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 12 de abril último, además de constatarse la instalación de la valla de que tratan los numerales 7 y 9 del art. 375 del CGP, en el predio reclamado, se verificó igualmente, que el demandante además de habitarlo ejerce sobre el bien un control o administración de este respecto a 2 arrendatarios encontrados en el lugar, uno de los cuales, incluso, corresponde al referido testigo OBEIMAR ANTONIO ERAZO BASTIDAS (minuto 12:10 videgrabación, archivo 40).

Se demuestra entonces que el demandante, ha ejercitado una posesión sobre el inmueble reclamado en la demanda en forma pacífica e ininterrumpida, y por el término exigido por la ley para usucapir que, tratándose de la prescripción adquisitiva extraordinaria alegada respecto de inmuebles, corresponde a uno no inferior a 10 años para el momento de la presentación de la demanda que origina este proceso (art. 2529 C.C.).

1.1. Análisis de las excepciones alegadas por el demandado.

Acreditado por los aludidos medios probatorios arribados por el demandante, un hecho posesorio ejercitado sobre el inmueble apto para usucapir, procede ahora el despacho a analizar los medios exceptivos planteados por la demandada inicial, los cuales apuntan finalmente a desvirtuar aquella posesión alegada por el accionante, motivo por el que deben estudiarse a efecto de determinar si desvirtúan o no aquel elemento condicionador advertido para la prescripción adquisitiva de dominio; la referida pasiva, alega las siguientes:

1. Existencia de un contrato verbal de arrendamiento, celebrado entre el actor y el tercero ABEL REBOLLEDO LÓPEZ, a quien, desde el mes de junio de 1998, se le entregó la administración del inmueble pedido en usucapición.

En primer lugar, debe señalarse que en el interrogatorio de parte absuelto por la demandada MATILDE FILIGRANA, mencionó que habitó el inmueble reclamado en

la demanda, desde el año 1994 y hasta el año 1998, a partir de lo cual se traslada a vivir a la localidad de Puerto Tejada, quedando viviendo en el inmueble su hijo JAVIER ARRECHEA, a la par que autorizó que residiera en el bien a una mujer, sin recordar su nombre, por el término de 4 meses; de igual manera, reconoció que no ha adelantado reclamos para la restitución del inmueble disputado en el proceso y dirigidos contra el demandante inicial, y respecto al señor ABEL REBOLLEDO, indica además que no habla con aquel desde hace 20 años.

Se recaudan a instancia de aquel extremo procesal los siguientes testimonios:

JAVIER ARRECHEA FILIGRANA, hijo de la accionada, el cual mencionó que vivió en el inmueble disputado entre los años 1985 a 1998, y posterior a ello, el bien quedó alquilado a una persona que tenía un establecimiento comercial tipo estanco, el cual permaneció en funcionamiento hasta el año 2003, según comentarios de sus primos; adicionalmente, mencionó que no conoce a personas que habiten el bien y que tengan la calidad de arrendatarios actuales del inmueble mencionado, al igual que tampoco si se trata los que se encuentran en el lugar, de arrendatarios del señor ABEL REBOLLEDO, de quien mencionó es el administrador del bien en atención a un acuerdo familiar celebrado en el año 1998, para entregársele a aquel el inmueble con ese fin, a la par que desconoce a partir de esa época que personas han vivido en aquel bien, amén que tampoco tiene conocimiento que el referido ABEL haya vivido en el mismo inmueble, pues incluso éste reside en otro cercano al lugar (calle 1 No. 39-19).

WILSON CUERO LOPEZ, sobrino de la demandada, igualmente, menciona que ABEL REBOLLEDO, en atención a un acuerdo familiar celebrado en el año 1998, se le entregaron 2 inmuebles, uno de los cuales es el disputado en el proceso y para que fueran “usufructuados” por éste, amén que señaló que desde aquel año, el bien ha permanecido alquilado, pero desconoce a quienes se les ha arrendado porque el predio quedó en administración de aquel, de quien además precisó vive en un inmueble que se encuentra contiguo al controvertido en el proceso; igualmente, que su primo JAVIER ARRECHEA vivió también aquel bien hasta el año 1998, al igual que mencionó que estuvo en el inmueble en el año 2014, concretamente en el taller de motocicletas existente en éste y sostuvo un dialogo con una persona sin identificar que le menciono que el dueño del predio era un señor GONZALO, que no conoce y que tampoco precisó que fuera el demandante, dado que no lo conoce; así mismo relato sobre el conocimiento de una serie de tramites adelantados ante centros de conciliación y jueces de paz de la comarca, al igual que la tramitación de un proceso de rendición de cuentas, adelantado contra ABEL REBOLLEDO, para obtener de aquel una rendición de cuentas, pero sin resultados positivos frente a ese propósito, al igual que sobre el aludido encuentro en el predio del año 2014, no le informó a la demandada.

VICTOR HUGO CUERO LOPEZ, sobrino de la demandada, menciono que ABEL REBOLLEDO, ha vivido en otra casa diversa a la reclamada en la demanda (calle 1 No. 39-19), como también que aquel por acuerdo familiar celebrado en el año 1998, se le entregó el bien disputado para que lo administrara; de igual modo, relato que estuvo en el inmueble en el año 2014, junto con un hermano y sobrina, y habló con una persona de un local de motos que funcionaba en el predio reclamado, sin conocer su nombre, el cual le manifestó que el bien era de propiedad de un señor GONZALO; igualmente precisó que en esa misma calenda volvió al inmueble y sostuvo un dialogo con un señor GONZALO, que le manifestó que era el propietario del predio, y a quien no lo conoce; igualmente, señaló que sostuvo reuniones con ABEL REBOLLEDO, relacionadas con la administración del inmueble durante los años 1998 a 2003, y después de esa calenda no volvieron a ocurrir reuniones con ese fin; desconoce también de contratos de administración que haya celebrado ABEL con inquilinos, y si bien menciona en la declaración que reconoce al

demandante como un arrendatario, lo deduce en atención a que el bien se encontraba bajo administración de ABEL REBOLLEDO, pero no tiene conocimiento directo de ese hecho; finalmente indica que no se adelantó ninguna acción judicial contra el demandante luego de los hechos del año 2014, como tampoco se lo informó a la demandada.

Analizadas aquellas declaraciones, en su conjunto, y bajo el criterio de la sana crítica, partiendo de la base de que se trata de personas cercanas a la demandada inicial, por ser parientes, y coincidir éstos en señalar la existencia de un acuerdo familiar celebrado en el año 1998, a partir del cual aparece ABEL REBOLLEDO, como administrador-usufructuario del inmueble reclamado en el proceso, acto en el que interviene incluso en su celebración el declarante WILSON CUERO LOPEZ, el despacho, encuentra igualmente que de aquellos relatos se verifica con suficiencia el hecho de que existió un control del inmueble a cargo del mencionado ABEL REBOLLEDO, hasta el año 2003, pero posterior a esa data no tienen conocimiento directo los testigos de hechos relacionados con actos de administración concretos de aquel, como de arrendamiento por parte de éste del inmueble a terceros, dentro de los que se pueda incluir también al demandante, y contrario a lo que se alega en el hecho exceptivo.

Si bien es cierto, 2 de los testigos mencionados, narran un hecho ocurrido en el año 2014, que involucra presuntamente al demandante, no se concretaron éstos en el ejercicio de alguna acción judicial o policiva por el titular de dominio del inmueble, que comportara además la pérdida o interrupción de la posesión alegada por el actor, pues no se aportó prueba de ello al proceso por la pasiva (art 167 CGP), e inclusive se probó la propietaria no es enterada de ese hecho, la cual, además es corroborado con la afirmación que en ese sentido hace la señora MATILDE FILIGRANA en el interrogatorio de parte rendido en la audiencia oral (art. 191 CGP), acerca de que no adelantó acción alguna contra el actor; tampoco aquel extremo demostró en el proceso, el haber adelantado alguna otra actividad judicial, policial o administrativa que implicara por su ejercicio la efectiva interrupción o pérdida de la posesión del demandante sobre el predio (art. 167 CGP).

De igual talante, debe señalarse que la referida prueba declarativa (testimonial e interrogatorio de parte), no resulta contraria por tanto a lo señalado por el grupo de testigos de la parte actora, lo cual refuerza la credibilidad asignada por el despacho a sus narraciones (art. 221 CGP).

Respecto al hecho relacionado con la administración y/o usufructo del bien en cabeza del referido ABEL REBOLLEDO, adicionalmente, debe señalarse que con la contestación de la demanda, se arribó una copia del documento denominado "DOCUMENTO DE ACUERDO DE PRETENSIONES DE PROCESO ORDINARIO DE PETICIÓN DE HERENCIA" (archivo 00, folios 121-123), celebrado el 18 de junio de 1998, al igual que el escrito otro sí de fecha 30 de junio de 1998 (archivo 00, folios 124-126); revisado su contenido, con referencia al primer documento, en donde se involucra al inmueble disputado en este proceso (MI No. 370-276259), se verifica lo siguiente:

- Imagen archivo 00, folio 122:

anteriormente. Una vez terminado el proceso de prescripción entre las partes acordarán un valor de este inmueble y se venderá para partirse el fruto de la venta entre los cinco (5) herederos. Si resultare un comprador de esta posesión las partes acuerdan vender, previo acuerdo entre los mismos en su valor de venta. - **SEPIMO.** - MATILDE FILIGRANA DE ARRECHEA Y LIGIA MARIA LOPEZ DE BEJARANO, hacen entrega real y material del inmueble ubicado en la calle 1ª. Números 39-05,39-07, 39-09, a los señores WILSON CUERO LOPEZ y grupo de hermanos, ABL REBOLLEDO LOPEZ Y ESNEDA LOPEZ DE OSPINA, cediendo los contratos de arrendamiento, para que WILSON CUERO LOPEZ en nombre propio y en representación de sus hermanos mencionados, ABEL EBOLLEDO LOPEZ, y ESNEDA LOPEZ DE OSPINA, reciban los cánones de arrendamiento y se cancelen los OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000,00 M/CTE.), que le corresponden a cada grupo heredero mencionado en la cláusula tercera de este documento, es decir es un abono ha estos dineros. WILSON CUERO LOPEZ y sus hermanos por él representados, ABEL REBOLLEDO LOPEZ, Y ESNEDA LOPEZ DE OSPINA, están obligados para con MATILDE FILIGRANA DE ARRECHEA Y LIGIA MARIA LOPEZ DE BEJARANO, a pesentarles los contratos originales, los recibos de pago y si es necesario a presentarles los inquilinos para saber cuanto reciben por arrendamientos como abono a la deuda. Una vez sea entregado el inmueble a WILSON CUERO LOPEZ y hermanos que representa, ABEL REBOLLEDO LOPEZ, Y ESNEDA LOPEZ DE OSPINA, responderán por los impuestos y demás obligaciones inherentes al inmueble, a partir de la fecha de la entrega. - **OCTAVA.** - Las partes acuerdan que si los inmuebles mencionados en este documento, ambos o uno, se venden antes de que se cancele la obligación mencionada en el punto cuarto de ese documento, LIGIA MARIA LOPEZ DE BEJARNO Y MATILDE FILIGRANA DE ARRECHEA, una vez se les entregue el producto de la venta, les cancelarán a WILSON CUERO LOPEZ y grupo de hermanos que representa, ABEL REBOLLEDO LOPEZ Y ESNEDA LOPEZ DE OSPINA, lo que les estén restando de esta obligación de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000,00 M/CE). - **NOVENO.** - WILSON CUERO LOPEZ, presentará los poderes que le han otorgado sus hermanos VICTOR HUGO, CARMEN ELISA Y EBERARDO CUERO LOPEZ, en fotocopia autenticada para que haga n parte de este documento. Para constancia y como captación de lo pactado lo firman las partes y autentican las firmas hoy--18 ---- de Junio de 1998.

Y, en el documento otro sí, se modifica aquella entrega del inmueble, en cuanto a constituir un usufructo a favor de ABEL REBOLLEDO, de quien se menciona "posee" el predio y se establece aquel derecho por un plazo determinado:

- Imagen archivo 00, folio 124:

OTRO SI VALE.-

Laborales y Penales

LIGIA MARIA LOPEZ DE BEJARANO, MATILDE FILIGRANA DE ARRECHEA y BETZI CORTES ROJAS hacen entrega del inmueble descrito en el punto tercero de este acuerdo a WILSON CUERO LOPEZ, VICTOR HUGO, CARMEN ELISA, EBERARDO CUERO Y ABEL REBOLLEDO, el día viernes 3 de Julio de 1998.-

El valor del inmueble descrito en el punto tercero acuerdan entre todas las partes fijarle un precio de venta entre SESENTA Y SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS., el inmueble será mostrado para la venta por ABEL REBOLLEDO L.- El nuevo precio es en razón de que el valor inicial era supremamente elevado y no se encontró quien comprara.- Por esta razón de comun acuerdo entre las partes aceptan de que ABEL REBOLLEDO LOPEZ, usufrute el bien inmueble que posee hasta tanto se cumpla en termino de prescripción en nombre de todos los herederos, por un termino de tres (3) años para su propia aitación, y que con el producto del arrendamiento del sotano de dicho inmueble al igual que los arrendamientos que produzcan el inmueble descrito en el punto tercero de este documento se cancelarán todas las deudas q u que a la fecha pesen sobre el inmueble que habita ABEL REBOLLEDO U., así como tambien del impuesto predial de que habla el punto tercero del impuesto predial de 1998.

EL SOTANO ACTUALMENTE ESTA ARRENDADO EN LA SUMA DE CIEN MIL PESOS (\$100.000,00 M/CTE.)

EL PRESENTE OTRO SI HACE PARTE DEL DOCUMENTO DE ACUERDO DE PRETENSIONES DEL PROCESO ORDINARIO DE PETICION DE HERENCIA, SUSCRITO ENTRE WILSON CUERO LOPEZ, ABEL REBOLLEDO LOPEZ, LIGIA MARIA LOPEZ DE BEJARANO, MATILDE FILIGRANA DE ARRECHEA, BETZI CORTES ROJAS Y HELMER CARDOZO CARDOZO. DEJANDO CONSTANCIA DE QUE WILSON CUERO LOPEZ, ACTUA EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE SUS HERMANOS, VICTOR HUGO CUERO CARMEN ELISA CUERO LOPEZ Y EBERARDO CUERO LOPEZ. EN CONSTANCIA SE FIRMA ESTE OTRO SI HOY 30 de JUNIO de 1998.-

De igual modo, es menester señalar que, obtenida la prueba trasladada ordenada en el proceso, relativa al proceso de rendición de cuentas de conocimiento del JUZGADO 23 CIVIL MUNICIPAL DE CALI, identificado con radicación 2017-397, e incorporado a este proceso según auto del 15 de abril de 2024 (art. 174 CGP), a partir de esos mismos documentos contentivos de transacción y de administración-usufructo, adjuntados a ese litigio, se verifica que aquel despacho ordena al allí demandado ABEL REBOLLEDO LÓPEZ, la rendición de cuentas sobre frutos o arrendamientos de los 2 inmuebles involucrados, uno de los cuales, se reitera, corresponde al predio disputado en este litigio, mediante auto del 25 de agosto de 2017, proveído que finalmente adquiere ejecutoria por decisión de los recursos de reposición y queja (autos del 11 de abril de 2018 y 21 de junio de 2018, este último proferido por el JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI), aunado a que es complementado mediante auto de fecha 15 de agosto de 2018, en donde el juez de conocimiento ordena al demandado el pago de una suma determinada por concepto de rendición de cuentas, el cual aparece ejecutoriado por ausencia de interposición de recursos contra aquel, según revisión del expediente trasladado (archivo 42).

En ese orden de cosas, la anterior prueba documental no tachada ni desconocida en este proceso, al igual que tampoco lo fue en aquel proceso de rendición de cuentas primigenio a éste (prueba trasladada), comporta claramente la comprobación del hecho alusivo a que se constituyó un usufructo por documento privado y acto entre vivos, que involucra al inmueble reclamado en usucapión y reivindicación, por cuanto la titular de dominio del bien, señora MATILDE ARRECHEA (condición acreditada en este proceso mediante el certificado de tradición aportado con la demanda inicial y el especial expedido por el registrador de la localidad, respecto al folio de matrícula inmobiliaria 370-276259; archivo 00, folios 6-12), autorizó separarse del goce de la cosa a favor de un tercero (ABEL REBOLLEDO), para que aquel gozara de ésta con cargo de conservarla y restituirla en el plazo acordado, que en este caso, alude a 3 años (arts. 669, 793 y 823 del Código Civil).

Así mismo, como aquel usufructo tiene una temporalidad definida en un periodo establecido para el uso y goce del bien por parte del aludido usufructuario, vencido aquel plazo, el uso y goce retornan al nudo propietario, en quien se consolida la propiedad con todos sus atributos (arts. 824 y 829 C.C.); a su turno, comporta la extinción o terminación de aquella limitación al derecho de dominio (art. 863 ibidem).

En esos mismos términos la jurisprudencia civil, como lo señala en la sentencia SC5251-2021, ha indicado:

“Se infiere de lo anterior, que una vez constituido el usufructo su finiquito solo puede darse por el vencimiento del plazo, el acaecimiento de la condición resolutoria o por los eventos previstos en los artículos 865, 866 y 868 del Código Civil, a menos, claro está, que, tratándose de uno voluntario por acto entre vivos, por virtud del principio de la autonomía de la voluntad el nudo propietario y el usufructuario convengan en darlo por terminado cuando así lo estimen conveniente.”.

Por consiguiente, el usufructo en comento, se dio por terminado por acto voluntario entre vivos el 30 de junio de 2001, sumado al hecho alusivo a que no se probó que producto de aquel proceso de rendición de cuentas, o con ocasión del trámite de otro proceso judicial, o en su defecto, de algún trámite policivo o ante la jurisdicción de paz, como lo mencionaron los referidos y últimos declarantes, se haya ordenado la restitución del predio al señor ABEL REBOLLEDO, en su condición de usufructuario, o la demandada MATILDE FILIGRANA, por ser la titular de dominio; de allí que, se concluye claramente que aquel usufructo no interrumpió la posesión ejercitada por el actor sobre el inmueble dado inicialmente en usufructo, puesto que

además, obra en el proceso que respecto a ese hecho posesorio, los testimonios aportados por el demandante, no resultan contrarios a lo afirmado por los testigos de la contraparte o del documento en mención, porque aquellos dan cuenta cierta de que se desarrolló el hecho posesorio que atribuyen a LUIS GONZALO SANCHEZ, en un término de 20 años, el cual entonces aparece consolidado desde el año 2004 (contado desde la fecha de narración de los testigos (18 de abril de 2024, hacia atrás), y como se analizó anteriormente, en dicha data no existía ya aquel usufructo, pues aquel había finiquitado por convención previamente en el año 2001.

De otro lado, impone precisar también que el referido y anterior usufructuario acreditado del bien a usucapir, no era imperioso vincularlo al proceso como parte demandada en el asunto, y en los términos dispuestos en el numeral 5º del art. 375 del CGP, puesto que, en el aludido certificado del registrador de instrumentos públicos, aportado con la demanda y analizado atrás, no aparece inscrito dicho usufructo, dado que se trata de un derecho real principal que debe registrarse en el caso de inmuebles (arts. 823 y 829 del C.C.); por tanto, como ello no ocurrió, y aquella certificación registral cumple la función, entre otras, de proporcionar información sobre los titulares inscritos de derechos reales principales “contra los cuales ha de dirigirse la demanda”, y de paso, permitir la publicidad del proceso (STC-15887-2017), determina que no había lugar a su vinculación procesal integrando el contradictorio, amén que para el momento actual de la actuación, tampoco el despacho lo hará por carencia actual de objeto o sustracción de materia, puesto que en todo caso el usufructo en comento, así no se haya otorgado por instrumento público y se haya inscrito, se encuentra finiquitado en documento privado y por voluntad de los contratantes, desde el mes de junio de 2001, como se verificó anteriormente.

En suma, el hecho exceptivo planteado por la demandada, relacionado con una tenencia y no posesión del demandante sobre el bien reclamado, proveniente de un contrato de arrendamiento que lo involucre con un usufructuario o administrador, al igual que por la existencia de un contrato de usufructo que limitó el dominio sobre la misma cosa a usucapir, haya interrumpido aquel derecho real la posesión del accionante, en cuanto a que impidió el contabilizar el plazo legal de los 10 años para usucapir, no se probó en el proceso, por lo que debe declararse no probada la excepción en comento.

2. Temeridad o mala fe del demandante, sustentada en que aquel viene actuando de forma temeraria y desleal, por cuanto se pretende a través del engaño inducir al despacho en error, dado que no le asiste la razón en el derecho reclamado.

En primera instancia, debe señalarse nuevamente que el actor escogió la pretensión de usucapición bajo el instituto de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, por lo que se exige entre otros requisitos, la existencia de una posesión irregular, es decir, no proveniente de un título jurídico, y que sea pública, pacífica o no violenta, e ininterrumpida por el término de ley que, para el caso, alude a 10 años a la presentación de la demanda de declaración de pertenencia.

Sobre el condicionamiento de posesión pacífica, en donde además puede encuadrarse el aspecto relacionado con el origen o fuente de la posesión, es decir, que haya iniciado por un medio ilícito, o se encuentra viciada por ser violenta, temeraria o de mala fe, como lo plantea la demandada en su alegato exceptivo, es menester puntualizar que la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha decantado que la posesión puede estar afectada en su iniciación por alguna de esas circunstancias, incluso la del simple tenedor, y que agrupa además todos esos casos dentro del término de “posesión del ladrón”, pero para que sea válida o se convierta en posesión apta para usucapir, debe examinarse

igualmente si no obstante haber acontecido un inicio de posesión de esa manera, ocurrió una conversión a una posesión no violenta y durante el tiempo ininterrumpido exigido en la ley para prescribir el dominio, según el caso.

En refuerzo de lo anterior, en la sentencia SC11444-2016, se menciona:

“Esto significa que por relacionarse con un hecho, no importa que el poseedor en su fuente, cuando es originaria y por tanto, como acto unilateral, sea un ladrón, un usurpador, un precarista o un mero tenedor que interversó abiertamente su derecho para mutarse en poseedor.

La posesión del ladrón, desde luego, es una posesión violenta y por lo tanto viciosa en cuanto se adquiere mediando la fuerza (artículos 771, 772, 773 y 774 del Código Civil); sin embargo, constituye un vicio temporal, pues “el carácter vicioso de la posesión desaparece desde que la violencia cesa”¹.

En consecuencia, el ladrón es poseedor irregular y para ser declarado dueño debe sujetarse con rigor a los requisitos previstos para la prescripción extraordinaria de dominio, siguiendo el artículo 2531 ibídem, con la modificación que le introdujo el artículo 5º de la Ley 791 de 2002, cuando regla la usucapión extraordinaria de cosas comerciables: “El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

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

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

“3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1a.) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

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

Con todo, cuanto se debe examinar, no es la manera como el ladrón llegó a poseer el bien objeto de la prescripción extraordinaria, sino la forma (violenta o pacífica – clandestina o pública) como transcurrió el tiempo de posesión ininterrumpido que exige la ley, o el régimen jurídico del caso, porque no se requiere título alguno para la prescripción extraordinaria (el cual si lo reivindica el artículo 764 ibídem en la posesión regular), ni buena fe, porque ésta se presume de derecho.

Téngase en cuenta en este punto que la posesión puede tener una fuente originaria, por regla general unilateral, constitutiva, independiente y sin antecedente, gestada en contra de la voluntad del dueño o en relación con cosas abandonadas, punto en el cual se halla la situación del usurpador o del ladrón; mientras que la otra fuente, la derivada, la eslabonada, es bilateral por accessio possessionis o successio possessionis que exige un negocio o acto jurídico derivativo, circunscrito dentro del modo de la tradición, generalmente entroncada con la suma de posesiones. En consecuencia, la del invasor o la del hurtador por viciosa, tanto la

¹ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo y SOMARRIVA UNDURRAGA, Manuel. *Los bienes y los derecho reales*. Curso de Derecho Civil. Tercera edición, Santiago de Chile, 1974. P 480.

violenta, la clandestina o la furtiva, debe transformarse en possessio iusta, esto es, nec vi, nec clam, sin rebeldía a fin de obtener tutela judicial efectiva, en término de la regla 2531 ut supra citada.”

En el caso planteado, lo verificado en el proceso hasta el momento, concierne a que el demandante tiene como fuente de la posesión sobre el inmueble reclamado, la referente al ingreso al predio y permanecido además en posesión del bien durante el término exigido por el legislador para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, que es la escogida por el actor, y alusivo a 10 años continuos y hasta la presentación de la demanda (19/12/2018), en donde aquel ha detentado entonces de manera ininterrumpida el bien de manera pacífica y durante ese lapso de tiempo, sin reconocer dominio ajeno, al igual que tampoco se acreditó la circunstancia que dicha posesión se haya iniciado de manera no pacífica o temeraria, y proseguida de esa manera durante el plazo legal exigido para usucapir, lo que incluye una posesión con despojo violento del bien al usufructuario, o la calidad del actor de tenedor de éste, o en su defecto, respecto a la titular del dominio del bien, puesto que se itera, para el momento de la posesión acreditada en el proceso (año 2004 en adelante), se había extinguido ya aquel usufructo, al igual que tampoco se demostró que el inmueble estuviera a cargo de algún administrador designado por la propietaria del bien para el efecto.

En consecuencia, no se probó en la actuación la existencia de una posesión en el demandante, que luego de su inicio y durante el término legal previsto para la prescripción adquisitiva extraordinaria optada por aquel (10 años siguientes), haya tenido la connotación de temeraria por ser violenta, ilícita o viciada, o de tenencia, que dé al traste con la posesión pública y pacífica exigida por el ordenamiento jurídico para usucapir, lo que a su vez descarta la probanza de la excepción alegada por la pasiva.

2.3. ANALISIS DE OTROS CONDICIONAMIENTOS EXIGIDOS PARA LA PROSPERIDAD DE LA USUCAPIÓN

2.3.1. Identidad de la cosa.

Aquel condicionamiento, ha sido entendido en el sentido de que el bien señalado en la demanda, no se confunda con otro (individualización) y coincida respecto del que se encuentra poseído materialmente por el demandante (identidad).

La jurisprudencia civil, ha decantado sus características, aplicable incluso de manera similar 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). “.

Respecto de la individualización y la plena identidad del bien pretendido en la demanda en usucapión, y respecto del poseído por el demandante, de la inspección judicial practicada al bien a usucapir, se pudo constatar la existencia de una correspondencia, en cuanto a que el bien en poder de la parte actora inicial, se pudo individualizar y relacionar con el bien señalado en la demanda, es decir, existe una correspondencia razonable o suficiente con el señalado en la demanda, y en cuanto a la coincidencia en su ubicación (nomenclatura), linderos, área general y descripción de la construcción allí descrita; de igual talante, aparece el dictamen pericial escrito rendido por el perito designado ENRIQUE DELGADO CANIZALEZ, cuya experticia puede ser valorada, debido a que cuenta con solidez, precisión y calidad de sus fundamentos (art. 232 del CGP), y observa en su contenido lo exigido en el art. 226 ibidem, sumado a que en ella se constató igualmente esa correspondencia, en cuanto al predio examinado por aquel experto y el reclamado por las partes en la demanda inicial y la de reconvención, pues aquel experto concluye tajantemente lo siguiente:

- Imagen archivo 45, folios 6-7:

El inmueble objeto de esta experticia es el mismo descrito en las demandas, de acuerdo con los documentos que obran en la misma y a la inspección física realizada, **pero con UN AREA DEL LOTE DIFERENTE**, porque en la MATRICULA INMOBILIARIA, expedida por LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, se Certifica que tiene un AREA de **207,60**

6

Mts. cuadrados (VER ANEXO # 01), la cual es DISTINTA a la que tiene el Inmueble en estos momentos, que es de APROXIMADAMENTE **163 mts. cuadrados (VER ANEXO # 02)**.

Posiblemente esta Diferencia en AREA corresponda a los metros cuadrados VENDIDOS a VALORIZACIÓN, que fue una franja de 43,40 mts. cuadrados **(VER ANEXO # 05)**.

De igual talante, debe señalarse que el perito advierte en la experticia, la circunstancia relativa a que los linderos determinados en ambas demandas, no corresponden en su totalidad a los allí señalados, pero también menciona que la diferencia que encuentra en ello, la cual efectuada la operación matemática entre las dos áreas en comparación (207-60-163), arroja una diferencia de 44.6 M2, en su concepto, ello proviene de una venta parcial hecha sobre una franja del lote del predio al Municipio de Cali, cuestión que encuentra respaldo en lo consignado en las anotaciones números 004 y 005 del certificado del registrador de instrumentos públicos de la comarca (MI No. 276259), aportado con la demanda inicial (archivo 00, folios 7-12), puesto que allí aparece registrada la venta aludida, previa oferta del comprador (SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACIÓN), cuya compraventa alude al lote de área de 43.40 M2; de ahí que, incluso, si se hace esa operación aritmética, arroja una diferencia definitiva y mínima de áreas del lote de terreno de las mencionadas en la demanda y lo constatado por el perito equivalente en total a 1.2 M2.

En efecto, menciona el perito:

- Imagen, archivo 00, folio 4:

LINDEROS DEL INMUEBLE:

NORTE: En 9,30 mts. aprox., Con la Carrera 39, vía pública vehicular,

SUR : En 8,15 mts. aprox., Con el predio identificado con el No. 39 - 15, Ubicado sobre la Calle 1, o Avenida Circunvalar, de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali, que es o fue de la Sociedad Valencia y Sibay Ltda,

ORIENTE : En 18,68 mts. aprox., Con el predio identificado con el No. 1 - 14, Ubicado sobre la Carrera 39, de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali, que es o fue de Luis Alberto Arce,

OCCIDENTE : En 18,68 mts. aprox., la Calle 1, o Avenida Circunvalar, de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali.

Entonces, para el despacho, esas diferencias que encuentra el perito designado en el proceso al examinar el bien, representada en los linderos y el área del lote de terreno del inmueble, que se encuentra efectivamente en posesión por el demandante, y comparada con la información que se suministra en las dos demandas inicial y de reconvencción, que es además similar, y junto, igualmente, con el aludido certificado registral de instrumentos públicos del inmueble en disputa, permiten al despacho concluir que no representan finalmente éstas discrepancias, una afectación del requisito de la singularidad e identidad del bien a usucapir o reivindicar, puesto no tienen la entidad suficiente para que se pueda concluir que existe una confusión insuperable entre la cosa poseída por el actor con la señalada en la demanda, puesto que la porción menor del terreno acreditada en el proceso, se encuentra también determinada en la realidad (linderos, área y demás aspectos), y forma parte del predio reclamado en la demanda; a su vez, esa corta diferencia de cabida, que se presenta en el caso (1.2 M2), impone la aplicación de la regla de congruencia de la sentencia, consagrada en el inciso 3º del art. 281 del CGP, según la cual *“Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último”*.

En respaldo de lo afirmado, la jurisprudencia civil ha señalado como lo hace en la sentencia SC3124-2021, que:

“Memórese que la singularidad se vincula con la calidad de cuerpo cierto de la cosa, de modo que no se le pueda confundir con otra, exigencia que se satisface al singularizar o individualizar objetivamente el bien (CSJ SC 1 nov. 2005, rad. 1994-00556-01; CSJ SC4649-2020, 26 nov., rad. 2001-00529-01), sin que este presupuesto padezca mengua cuando, por ejemplo, se especifica un predio en la demanda y luego se comprueba que «el dominio o la posesión recae sobre una porción menor del mismo, pues ésta se impregna de esa misma característica, claro está, hallándose perfectamente determinada como parte integrante del bien disputado» -La subraya es para destacar- (CSJ SC 13 oct. 2011, rad. 2002-00530-01; CSJ SC4046-2019, rad. 2005-11012-01).

De otra parte, la identidad connota la coincidencia entre la totalidad o una parte del bien que deprecia reivindicar el demandante con el objeto material de la posesión opuesta en su contra, «y si apenas resulta afectada en esa correlación una porción del mismo, simplemente se impone aplicar lo dispuesto en el artículo 305 del C. de P. C., según el cual “si lo pedido por el demandante excede de lo probado, se le reconocerá solamente lo último» (Ibidem).

3.2. Por consiguiente, tratándose de inmuebles, una posesión que apenas recae sobre una fracción del terreno que el reclamante identificó y delimitó en el libelo introductorio, no resiente per se los elementos esenciales mencionados, pues los extremos de cotejo no son la demanda y la sentencia, sino que tal confrontación se realiza «entre la cosa de la cual afirma y demuestra dominio el actor y lo que respecto de ella posee el demandado» (CSJ SC 28 jun. 2002, rad. 6192; CSJ SC 13 oct. 2011, rad. 2002-00530-01; CSJ SC16282-2016, 11 nov., rad. 2006-00191-01).

No obstante, en ese evento la indicada porción o fragmento del inmueble debe encontrarse plenamente identificada y determinada por sus linderos, cabida, área y otras señas particulares, que amén de delimitarla, evidencien su superposición parcial en una zona concreta incluida dentro el bien objeto del petitum de la demanda, comprendida a su vez en el título o causa de dominio que se hace valer al incoar la acción real.”

En ese orden de cosas, es clara la observancia en el caso planteado del requisito de singularización e identidad del bien disputado, aunado a que no se ha verificado la existencia de alguna otra incongruencia que tenga la entidad suficiente para concluir que el bien reclamado en usucapión, y que incluso es el mismo pedido en reivindicación (nomenclatura, linderos y descripción general de 3 plantas, idénticos datos en ambas demandas), se confunda con otro bien, amén que no se acreditó en el proceso que haga parte de otro bien de mayor extensión.

Es menester señalar, nuevamente que, respecto a la nomenclatura del inmueble, cuestión que en la demanda inicial y la de reconvenición es similar (calle 1ª No. 39-05/07/09), en el mencionado dictamen pericial, se corrobora que el predio tiene dos nomenclaturas fijadas en la fachada del mismo, alusivas a los números 39-05 y 39-11, aspecto que no desestima tampoco la singularización e identidad del bien observada y exigida para usucapir y reivindicar, por cuanto, con la demanda inicial se arribó asimismo copia de las facturas de servicios públicos domiciliarios, en donde aparece de igual manera la nomenclatura 39-11, por lo que puede afirmarse que el predio mencionado, y para efectos de la facturación de los servicios públicos domiciliarios, cuenta con una nomenclatura específica, y que en todo caso hace

parte del inmueble pretendido en la demanda, prueba documental que es valorada en este asunto conforme ya se expuso con anterioridad (archivo 00, folios 30-38).

Por consiguiente, se concluye el hecho de que el bien pretendido en usucapión e identificado en la demanda, alude al que se encuentra actualmente en posesión del demandante, que se pudo igualmente identificar plenamente por sus características de extensión (163 M2), clase de construcción, linderos y ubicación exacta, que denota además una correspondencia esencial con el bien pretendido en la demanda, tanto la inicial como la de reconvención.

2.3.2. Cosa susceptible de prescripción.

En primer lugar, debe mencionarse que, con relación al bien reclamado en la demanda, y a partir del estudio del certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-276259 aportado con ella (archivo 00, folios 7-12), se establece de manera suficiente el hecho concerniente a que el inmueble disputado por las partes se trata de una cosa corporal raíz de dominio privado, lo que descarta que se trate de una cosa no comercial.

De igual manera, lo referente a que se verifique que dicho bien a usucapir no resulte imprescriptible, circunstancia que lo determina la Constitución Política (arts. 63, 72 y 75), al igual que el legislador, lo ubica en que no corresponda 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 que no se trate de un baldío urbano, o se encuentre dentro de un parque natural, o 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, se itera, 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, se obtuvo información de la ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI-UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS, entidad que mediante comunicado del 29/11/2023, con relación a los inmuebles señalados en la demanda, certificó que *“no aparece registrado como parte del patrimonio inmobiliario de Santiago de Cali y por lo tanto no tiene el carácter de bien fiscal, ejido o bien de uso público propiedad de este Distrito”*. (archivo 081).

En consecuencia, la anterior prueba documental permite deducir razonablemente la circunstancia alusiva a que no tiene aquel inmueble el carácter de bien fiscal, ejidal o bien de uso público y de propiedad de algún ente estatal; a su turno, 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.

2.4. Se concluye entonces la circunstancia que el demandante inicial acreditó los requisitos concurrentes de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre el predio reclamado en la demanda principal, lo que a la par da al traste con la pretensión reivindicatoria formulada en reconvención por la titular del dominio del inmueble, debido a la extinción de su derecho de dominio al otorgársele aquel al prescribiente que lo adquiere bajo ese instituto jurídico y en los términos probados en el proceso sobre su cabida y linderos actuales (arts. 2518 y 2531 C.C; art. 281 CGP.).

2.5. Lo anterior, determina, a su vez, que no haya lugar por sustracción de materia a analizar el litigio conformado por las pretensiones y excepciones de la demanda reivindicatoria de dominio formuladas en reivindicación.

2.6. Finalmente, se condenará en costas procesales a la demandada inicial y demandante en reconvención por resultar vencida en el proceso (art. 365-1 CGP).

DECISIÓN

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

RESUELVE:

1. DECLARAR NO probadas las excepciones alegadas por la demandada inicial, conforme lo considerado anteriormente.

2. DECLARAR que pertenece al domino pleno y absoluto del señor LUIS GONZALO SANCHEZ MUÑOZ, identificado con la CC No. 16647585, el inmueble ubicado en la calle 1ª No. 39-05/07/09-39-11, Barrio Nueva Granada de esta comarca, e identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-276259 de la ORIP de CALI, por el modo de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el cual tiene un área actual de 163 M2 y los siguientes linderos actualizados, según dictamen pericial practicado en el proceso:

LINDEROS DEL INMUEBLE:

NORTE: En 9,30 mts. aprox., Con la Carrera 39, vía pública vehicular,

SUR : En 8,15 mts. aprox., Con el predio identificado con el No. 39 - 15, Ubicado sobre la Calle 1, o Avenida Circunvalar, de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali, que es o fue de la Sociedad Valencia y Sibay Ltda,

ORIENTE : En 18,68 mts. aprox., Con el predio identificado con el No. 1 - 14, Ubicado sobre la Carrera 39, de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali, que es o fue de Luis Alberto Arce,

OCCIDENTE : En 18,68 mts. aprox., la Calle 1, o Avenida Circunvalar, de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali.

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 e identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 370-276259. Para el efecto, se le remitirá con comunicación, una copia de esta sentencia y del dictamen pericial presentado en el proceso (archivo 45).

4. LEVANTAR la medida cautelar de inscripción de la demanda decretada en el proceso (demanda inicial y la de reconvención). Líbrese el comunicado de rigor por la Secretaría.

5. NEGAR las pretensiones de la demanda de reconvención-acción reivindicatoria de dominio, presentada por la demanda inicial MATILDE FILIGRANA ARRECHEA, y conforme lo considerado anteriormente.

6. CONDENAR en costas procesales a la demandada principal y demandante en reconvención. Se tasan como agencias en derecho la suma de 2 SMLMV (ACUERDO No. PSAA16-10554-2016; proceso declarativo sin pretensión pecuniaria).

7. NOTIFICAR esta providencia por estado electrónico (art. 295 CGP y art. 9º de la ley 2213 de 2022).

8. ARCHIVAR el expediente en su oportunidad.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

EL JUEZ,



ANDRES JOSE SOSSA RESTREPO.

Juzgado 1 Civil del Circuito de Oralidad Secretaria Cali, 26 DE ABRIL DEL 2024 Notificado por anotación en el estado No. 068_ De esta misma fecha Guillermo Valdés Fernández Secretario
