

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI  
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI  
RAD: 760014003015-2017-00211-03**

**RADICACIÓN:** 760014003015-2017-00211-01

**PROCESO:** PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

**DEMANDANTE:** ROCÍO YEPES GARCÍA

**DEMANDADO:** OCTAVIO HELÍ RODRÍGUEZ ARAQUE Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

**INSTANCIA:** SEGUNDA - APELACIÓN DE SENTENCIA

Santiago de Cali, dieciséis (16) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

**I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Corresponde al despacho resolver el recurso de apelación interpuesto por la apoderada judicial de la parte demandada contra la sentencia No. 133 del 19 de julio de 2022, proferida por el Juzgado Quince Civil Municipal de Cali dentro del proceso de la referencia.

**II. SÍNTESIS DE LA DEMANDA**

Refiere la demandante que en virtud del fallecimiento de su madre acaecido el 30 de junio de 1995 empezó a ejercer posesión sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 2 No 94-1-22, barrio El Jordán de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-823428 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, cancelando servicios públicos, valorización, catastro y conservando el predio de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Indica que las mejoras que ha efectuado al predio objeto de usucapión son la construcción e instalación de la reja y puerta de entrada al antejardín del inmueble, reparación del techo, construcción de mesón de cocina y pintura externa cada año para su buen estado de conservación.

En tal virtud acude a que por vía judicial se hagan las declaraciones propias de esta clase de proceso y se reconozca como titular del derecho real de dominio sobre el inmueble relacionado en párrafo anterior, ordenando el registro de la sentencia en la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali.

**III. TRÁMITE PROCESAL**

Correspondió por reparto el conocimiento de la demanda al Juzgado 15 Civil Municipal de Cali el 27 de marzo de 2017<sup>1</sup>. Luego de subsanada, fue admitida mediante auto interlocutorio No. 1537 del 12 de mayo de 2017<sup>2</sup>. El

<sup>1</sup> Carpeta 01, Archivo 02, Fl. 25 del Expediente Digital.

<sup>2</sup> Carpeta 01, Archivo 02, Fls. 60-62 del Expediente Digital.

demandado Octavio Helí Rodríguez Araque se notificó personalmente el 13 de julio de 2017<sup>3</sup>, quien dentro del término legal contestó la demanda y enervó las excepciones de mérito que denominó *"inexistencia de la posesión alegada"*, *"los propietarios del inmueble han mantenido incólume la posesión"*, *"la propiedad del predio, no cumple la demandante los requisitos de Ley"* y *"la innominada"*. Todas las defensas versan bajo el argumento que la actora no ha detentado el predio objeto de usucapión por el término de 20 años como lo refiere en la demanda, ya que mediante sentencia judicial proferida por el Juzgado 11 Civil del Circuito de Cali en el mes de junio de 2004 declaró la pertenencia del mismo en cabeza de la señora Ana María Cortés Ortiz, luego, ello traduce que la demandante ha permanecido en el predio en calidad de arrendataria y no como poseedora del mismo.

Por su parte, la curadora ad-litem quien representa a las personas inciertas e indeterminadas dentro del presente trámite, en el término oportuno se pronunció frente a los hechos, pero no formuló medio exceptivo alguno<sup>4</sup>.

Posteriormente, el apoderado judicial de la parte actora elevó solicitud de reforma de la demanda, pues refiere que como se trata de una vivienda de interés social, le es aplicable la Ley 9 de 1989 modificada por la Ley 388 de 1997, reitera los actos de posesión de su prohijada solicitando acceder a la pretensión de usucapión<sup>5</sup>.

A través de auto interlocutorio No. 2223 del 28 de agosto de 2019 el juzgado cognoscente aceptó la reforma de la demanda y corre traslado a las partes por el término de 10 días para que ejerzan su derecho de defensa y contradicción, sin obtener contestación al respecto.

El demandado por intermedio de su apoderada judicial formuló dentro de la oportunidad legal demanda de reconvenición reivindicatoria de dominio en contra de la señora Rocío Yepes García<sup>6</sup>, la cual fue admitida mediante auto del 19 de diciembre de 2017<sup>7</sup> y notificada a la demandada. En oportunidad legal contestó y presentó las excepciones de fondo que denominó *"Nunca haber sido el demandante Octavio Helí Rodríguez Araque ni su tradente Ana María Cortés Ortiz poseedores del bien inmueble que se persigue en reivindicación"* y *"Nunca haber sido la demandada Rocío Yépez García arrendataria de Octavio Helí Rodríguez Araque ni de su tradente Ana María Ortiz"*.

Así mismo el señor Octavio Helí Rodríguez Araque a través de su apoderada judicial formuló Denuncia Del Pleito Por Evicción con fundamento en el negocio jurídico celebrado con la señora Ana María Cortés Ortiz<sup>8</sup>, la cual fue admitida mediante proveído del 19 de diciembre de 2017<sup>9</sup> y notificada a la demandada<sup>10</sup>. Esta última contestó tempestivamente señalando que la pretensión del señor Rodríguez debe ser desestimada de plano, dado que aquél recibió a

<sup>3</sup> Carpeta 01, Archivo 02, Fl. 82 del Expediente Digital.

<sup>4</sup> Carpeta 01, Archivo 02, Fls. 209-210 del Expediente Digital.

<sup>5</sup> Carpeta 01, Archivo 02, Fls. 212-221 del Expediente Digital.

<sup>6</sup> Carpeta 01, Archivo 01, Fls. 2-67 del Expediente Digital

<sup>7</sup> Carpeta 01, Archivo 01, Fls. 68-69 del Expediente Digital

<sup>8</sup> Carpeta 01, Archivo 03, Fls. 1-55 del Expediente Digital

<sup>9</sup> Carpeta 01, Archivo 03, Fls. 56-57 del Expediente Digital

<sup>10</sup> Carpeta 01, Archivo 03, Fl. 58 del Expediente Digital

satisfacción el predio sin reclamación alguna, como consta en la escritura pública firmada.

#### **IV. SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA**

Tras agotarse el trámite respectivo, la Juez de instancia procedió a dictar la sentencia escrita No. 133 del 19 de julio de 2022. Luego de encontrar cumplidos los presupuestos procesales y de precisar que no se avizoraban vicios que pudieran generar nulidad de lo actuado, hizo un recuento de la normatividad que se aplica para esta clase de procesos de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de vivienda de interés social y analizó lo referente a la interversión del título de heredero a poseedor, citando apartes jurisprudenciales.

Tras el análisis en conjunto de las pruebas aportadas y recaudadas, encontró que la señora Rocío Yepes García reúne todos y cada uno de los elementos estructurales de la prescripción solicitada, declarando que le pertenece exclusivamente el dominio pleno y absoluto del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 370-823428 ubicado en esta ciudad en la Calle 2 No 94-1-22. Finalmente, denegó las pretensiones de la acción reivindicatoria y denuncia en pleito por evicción impetrada por el demandado, condenándolo en costas.

#### **V. RECURSO DE APELACIÓN**

La apoderada judicial del demandado en término legal interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primer grado<sup>11</sup> con base en dos (2) argumentos centrales.

1.-La demandante no demostró con suficiencia la interversión del título de heredera a poseedora.

2.-Comoquiera que la demandante manifestó que en el inmueble que ella pretende usucapir vive con su hijo, quien cuenta con aproximadamente 40 años de edad y ha habitado toda su vida en el mismo, ello concluye que existe una coposesión, por lo que aquella debió vincularlo al proceso.

Por lo anterior, solicita que se revoque la sentencia de primera instancia y en su lugar ordenar la restitución del inmueble objeto de este asunto al señor Octavio Helí Rodríguez Araque.

#### **VI. TRÁMITE EN SEGUNDA INSTANCIA**

1.-Habiendo correspondido el conocimiento de la alzada, por auto del 7 de octubre de 2022<sup>12</sup> se procedió a admitir el recurso de apelación interpuesto por la apoderada judicial de la parte demandada contra la sentencia

<sup>11</sup> Carpeta 01, Archivo 23 del Expediente Digital.

<sup>12</sup> Carpeta 02, Archivo 02 del Expediente Digital.

No. 133 del 19 de julio de 2022, proferida por el Juzgado Quince Civil Municipal de Cali, y se le concedió a la apelante el término de cinco (5) días siguientes a la notificación, que por estado electrónico se hiciera de la providencia, para sustentar el recurso de apelación.

2.-En el término concedido la parte apelante procedió a sustentar el recurso de apelación<sup>13</sup>, bajo los mismos argumentos esbozados en primera instancia al precisar los reparos concretos a la sentencia, y que fueron referidos en precedencia en el capítulo de recurso de apelación.

3.-La parte actora en el término concedido por la ley procedió a recorrer el escrito contentivo de la sustentación del recurso de apelación, expresando frente a la interversión del título de heredera a poseedora que ello no tiene cabida en este asunto, en virtud del fallo proferido por el Juzgado 11 Civil del Circuito de Cali el 25 de junio de 2004, a través del cual declaró la prescripción del predio objeto de litis en favor de Ana María Cortés.

Asevera que cumplió con los presupuestos normativos y los supuestos de hecho exigidos por la ley para ganar por prescripción extraordinaria el bien inmueble de interés social objeto de este asunto, ello se demuestra con la inspección judicial, declaraciones surtidas por personas que han tenido pleno conocimiento de su posesión y los documentos que demuestran las mejoras, pago de servicios e impuestos del inmueble objeto de usucapión.

Finalmente, con relación a la coposesión referida por la parte apelante, indica que deberá rechazarse de plano, toda vez que su hijo jamás refirió poseer el predio con ánimo de señor y dueño.

Con base en lo antes expuesto solicita que se confirme la sentencia apelada y se condene en costas al demandado.

## **VII. CONSIDERACIONES**

1. En el caso que se estudia están cumplidos los denominados presupuestos procesales<sup>14</sup> y de legitimación que permiten proferir decisión de fondo en la segunda instancia, no encontrándose vicios o irregularidades que afecten el debido proceso. Así las cosas, es viable el pronunciamiento de fondo en segunda instancia, que se efectúa de forma escrita, según lo reglado en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022.

2. Conforme lo establece el artículo 328 del CGP, el despacho se limitará a pronunciarse "(...) sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio". Con esto se quiere significar que no es un ejercicio libre de argumentación, sino limitado por los reparos concretos de la parte apelante, que como previamente se señaló, que en este evento fueron reproducidos a modo de sustentación, y lo que resulte indispensable para despacharlos favorablemente o de manera adversa. Por su parte, el art. 320 de la misma obra establece que el objetivo del recurso de

<sup>13</sup> Carpeta 02, Archivo 05 del Expediente Digital.

<sup>14</sup> Capacidad para ser parte y comparecer al proceso, competencia del juez, y demanda en forma.

apelación se ciñe a que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con tales razones de disenso formuladas por el apelante, para que en segunda instancia se tome la decisión correspondiente.

Teniendo en cuenta tales limitaciones, el problema jurídico medular de la instancia se contrae a determinar si la juzgadora de primer grado erró o no al declarar por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el bien inmueble de interés social pretendido.

Para dar respuesta a tal cuestionamiento, atendiendo las razones de la alzada, se debe establecer i) si en esta oportunidad era necesario probar que la demandante intervirtió el título de heredera a poseedora; y ii) si en virtud de coposesión entre la demandante y su hijo era necesario integrar en debida forma el contradictorio.

3. De conformidad con el art. 673 del código civil, la prescripción constituye uno de los cinco modos de adquirir el dominio de las cosas ajenas; pero también por ella pueden extinguirse las acciones o derechos ajenos cuando unas y otros han dejado de ejercitarse durante cierto tiempo (Art. 2512).

Son susceptibles de ganarse por este modo los bienes corporales raíces o muebles, que se encuentren en el comercio humano y se han poseído en las condiciones legales (Art. 2518 del C. C.).

La prescripción en cualquiera de sus manifestaciones: adquisitiva o extintiva, puede ser ordinaria o extraordinaria. La primera tiene la virtud de sanear la propiedad de todos sus vicios cuando comprende un justo título y buena fe por un período no menor de cinco (5) años (Art. 2529 del C.C.); al paso que la segunda, requiere una posesión de diez (10) años (Art. 2532 del C.C.), por lo menos, sin necesidad de acreditar ningún título, y tratándose de vivienda de interés social el art. 51 de la Ley 9ª de 1989, sustituido por el 51 de Ley 388 de 1997 establece que la posesión debe ser de cinco (5) años.

La declaración judicial de prescripción, conforme lo estipula el art. 758 del código civil, persigue consolidar el dominio de la propiedad privada, en forma plena y absoluta en favor de quien la reclama legítimamente.

El éxito de esta pretensión reclama la concurrencia de los siguientes presupuestos:

- a) Posesión material en el prescribiente,
- b) Que la posesión cubra el tiempo de ley
- c) Que se trate de bien susceptible de adquirirse por ese modo y
- d) Que la posesión se haya ejercitado en forma ininterrumpida (Arts. 2512 a 2534 y art. 375 del C.G.P.).

La posesión en el prescribiente ha de ser de linaje material, es decir, debe exteriorizarse mediante la ejecución de actos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio, tales como la explotación, la plantación de mejoras, mantenimiento de las mismas, etc.

4. Así las cosas corresponde a este despacho judicial pronunciarse de fondo frente a los dos (2) reparos formulados por la parte apelante contra la sentencia de primera instancia.

4.1. La actora no demostró con suficiencia la interversión del título de heredera a poseedora.

Frente a lo anterior, es necesario indicar que si bien la demandante señaló en el escrito inicial que en virtud del fallecimiento de su madre acaecido el 30 de junio de 1995 empezó a ejercer posesión sobre el inmueble objeto de usucapión cancelando servicios públicos, valorización y catastro, y que conserva el predio de manera pública, pacífica e ininterrumpida, lo cierto es que con ocasión del proceso de prescripción extraordinaria de dominio adelantado ante el Juzgado 11 Civil del Circuito de Cali la señora Ana María Cortés obtuvo la pertenencia del inmueble materia de Litis, mediante sentencia del 25 de junio de 2004 corregida por auto calendado 2 de junio de 2005, notificado mediante estado No. 106 del 17 de junio de 2005<sup>15</sup>, el cual dispuso lo siguiente:

*"CORREGIR los numerales primero y segundo de la parte resolutive de la sentencia No. 231 de junio 25 de 2004. En consecuencia, quedará así: PRIMERO: DECLARAR QUE PERTENECE EN DOMINIO PLENO Y ABSOLUTO, a la señora ANA MARIA CORTÉS, mayor de edad, vecina de Cali, por haberlo adquirido mediante la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, el bien inmueble ubicado en la carrera 94 A No. 1-79, Barrio El Jordán de la Ciudad de Cali, alinderado de la siguiente manera: NORTE, con el inmueble identificado con el No. 94-42 de la calle 2. SUR, con la carrera 94 A; OCCIDENTE, con la calle 2; y ORIENTE, con el predio demarcado con el No. 1-67 de la carrera 94 A. Inmueble con un área aproximada de 385 metros cuadrados, según dictamen pericial presentado por la Auxiliar de la Justicia Carmen Eugenia Valencia."*

Con base en lo anterior, debe precisarse que cualquier pretenseo derecho de posesión en cabeza de la aquí demandante quedó derruido con la anterior sentencia que declaró, como se dijo, la pertenencia en favor de Ana María Cortés, pues aquél fallo hizo tránsito de cosa juzgada y tuvo efectos erga omnes, siendo entonces a partir del día que quedó ejecutoriado el proveído que corrige el fallo de la referencia (23 de junio de 2005), la calenda donde podría empezar a correr un nuevo término de posesión con ánimo de señora y dueña de la aquí demandante.

En este punto es necesario tener presente que, con independencia de si la acá demandante o su extinta madre fueron o debieron ser integradas al citado litigio de pertenencia cursado por el Juzgado 11 Civil del Circuito, lo cierto es que el fallo se produjo sobre la totalidad del lote de terreno a favor de la señora Ana María Cortés, que luego de fraccionarse dio lugar a la matrícula inmobiliaria del que es discutido en este proceso. Por ende, no cabe ignorar ese pronunciamiento con efectos erga omnes, para efectos del conteo del término prescriptivo.

---

<sup>15</sup> Carpeta 01, Archivo 16. Fls. 175-176 del Expediente Digital.

Visto lo anterior se concluye que el primer reparo interpuesto no está llamado a prosperar, dado que en este asunto no resulta procedente efectuar el estudio de la denominada figura interversión del título de heredera a poseedora, sino por el contrario, verificar si la actora a partir de la ejecutoria de dicha sentencia cumplió con todos y cada uno de los requisitos para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio la vivienda de interés social.

4.2 A partir de tal precisión, se repara que en la sentencia apelada la juez *a quo* acertadamente realizó un análisis de cada uno de los elementos estructurantes de la prescripción extraordinaria pedida, encontrando que la actora reunía todos y cada uno de ellos, estudio que este despacho igualmente confirma como pasa a observarse:

\*Que se trate de un predio que sea susceptible de adquirirse por prescripción.

Frente a este primer requisito, se entiende cumplido a cabalidad toda vez que de acuerdo a la respuesta allegada por parte de la Unidad Administrativa Especial de Gestiones de Bienes y Servicios de la Alcaldía de Cali<sup>16</sup>, el predio objeto de usucapión no aparece registrado como parte del patrimonio inmobiliario de Santiago de Cali y por lo tanto no tiene el carácter de bien fiscal, ejidal o de uso público.

Así también, la Agencia Nacional de Tierras señaló<sup>17</sup> que el predio materia de prescripción es urbano y presenta la calidad jurídica de bien inmueble privado con antecedente registral.

Por otra parte, de acuerdo al informe rendido por el perito designado<sup>18</sup> y de la inspección judicial<sup>19</sup> practicada por la juez *a quo*, se puede destacar que el inmueble está destinado a la vivienda, consistente en una construcción de un piso, junto con su lote de terreno ubicado en el barrio el Jordán de la ciudad de Cali, en la que se especificó que los linderos evidenciados y calculados en terreno guardan identidad con los indicados en la demanda, y corresponde al predio con matrícula inmobiliaria 370-8323428, ubicado en la Calle 2 No. 94-1-22 barrio el Jordán-Cali.

Por lo anterior, se concluye, que se encuentra probado que el predio objeto de usucapión puede adquirirse por prescripción y además se encuentra debidamente identificado.

\*Posesión material en el prescribiente, que la posesión cubra el tiempo de ley y que la posesión se haya ejercitado de forma ininterrumpida.

Con relación a estos requisitos, la demandante al impetrar la demanda de pertenencia allegó una serie de documentos que dan cuenta del

---

<sup>16</sup> Carpeta 01, Archivo 02, Fl. 100 del Expediente Digital.

<sup>17</sup> Carpeta 01, Archivo 02, Fl. 201 del Expediente Digital.

<sup>18</sup> Carpeta 01, Archivo 08 del Expediente Digital.

<sup>19</sup> Carpeta 01, Archivos 05-07 del Expediente Digital.

pago de recibos de servicios públicos e impuesto predial con posterioridad al 23 de junio de 2005<sup>20</sup>.

De igual forma en la demanda y su reforma<sup>21</sup>, inspección judicial<sup>22</sup> y audiencia inicial<sup>23</sup>, la demandante Rocio Yepes García manifestó que ha vivido de manera ininterrumpida en el predio objeto de usucapión, que llegó al mismo el 6 de septiembre de 1979 junto con su mamá quien compró la posesión, que ambas lo construyeron, no obstante, luego del fallecimiento de su madre (30 de junio de 1995) lo viene poseyendo para sí con ánimo de señora y dueña.

En la audiencia inicial refirió además que ella es quien cancela los recibos de servicios públicos, impuesto predial y catastro; además aduce que le ha hecho mejoras a la casa como son: el cambio de techo, pintura general, en la parte de atrás hizo una plancha, cambio lavadero, sanitario, puso contador de energía y gas. Refiere que el señor Octavio Helí Rodríguez Araque no le ha reclamado el predio, no le cancela canon de arrendamiento, ni es su arrendataria. Finalmente, expresó que la señora Ana María Cortés nunca le ha reclamado la casa ni tampoco le ha arrendado el predio.

En la audiencia de instrucción y juzgamiento se recaudaron las siguientes pruebas testimoniales:

\*Plutarco Zapata<sup>24</sup> señaló que su papá Santiago Zapata le vendió a la madre de la demandante la posesión del predio objeto de usucapión, que quien ocupa el mismo es la señora Rocío Yepes desde hace aproximadamente 30 años, que ella no cancela arrendamiento porque es la dueña. Refiere que la señora Ana María Cortés utilizó artimañas para quedarse con el predio, ya que el mismo no era de ella.

\*Fabio Mora<sup>25</sup> manifestó que conoce a la demandante, vive a dos casas de ella, asevera que la señora Rocío Yepes García es la propietaria del inmueble materia de litis, vive con sus hijos, que hace aproximadamente 40 años vive allí. Refiere que ha construido la casa con la mamá, que el señor Santiago le vendió a la mamá, asevera que la demandante no paga arriendo y que ella es la que cancela los servicios públicos e impuesto predial y que ella le pide el favor que los cancele cada mes, no conoce a Octavio Helí.

\*Nehemias Lucumí<sup>26</sup> indica que tiene su casa paterna en frente de la casa de Rocío Yepes donde frecuenta 3 o 4 veces a la semana, que en el año 1979 llegó la señora Rocío Yepes y su madre al predio materia de litis, que la propietaria es Rocío, quien hace más de 30 años vive en ese lugar de manera ininterrumpida, que la prenombrada vive con su hijo, le ha hecho muchas reformas al inmueble, ya que inicialmente era un rancho y después construyeron la vivienda en ladrillo con todas sus anexidades. Asevera que la señora Rocío no

<sup>20</sup> Carpeta 01, Archivo 01 Fls. 195, 434-923 del Expediente digital.

<sup>21</sup> Carpeta 01, Archivo 02, Fls. 212-220 del Expediente Digital.

<sup>22</sup> Carpeta 01, Archivo 07 del Expediente Digital.

<sup>23</sup> Carpeta 01, Archivo 13 del Expediente Digital.

<sup>24</sup> Carpeta 01, Archivo 20, Minuto 46:20

<sup>25</sup> Carpeta 01, Archivo 20, Hora 01:20:32

<sup>26</sup> Carpeta 01, Archivo 20, Hora 01:46:08

le cancela a nadie ningún canon ya que es la dueña, no conoce al señor Octavio Helí, indica que la señora Ana María Cortés vive en la esquina de la cuadra, pero ella no es la dueña del inmueble de este asunto, manifiesta que la señora Rocío Yepes es la que cancela los servicios públicos e impuesto predial y que nadie le ha pedido que entregue el inmueble.

\*María Esther Lucumí<sup>27</sup> asevera que es vecina de la demandante, señaló que la propietaria del predio objeto de usucapión es la señora Rocío Yepes García, que la mamá compró la posesión del terreno y entre ella y la hija construyeron la casa, que con posterioridad al fallecimiento la demandante ha continuado allí como dueña, vive con su hijo, que hace más de 45 años la señora Rocío Yepes vive allí, que ella es la que realiza mejoras al predio, paga los servicios e impuestos, que la demandante no le paga a nadie ningún canon de arrendamiento, no conoce al señor Octavio Helí y que conoce a la señora Ana María Cortés ya que vive en la esquina, pero indica que no es dueña de inmueble de Rocío Yepes.

4.3 Con base en la prueba documental y testimonial recaudada la juzgadora de primer grado concluyó que la actora si es poseedora del predio materia de usucapión desde hace más de cinco (5) años al tiempo de la presentación de la demanda, comportándose con ánimo de señora y dueña, por lo que si resulta acertada la declaración de pertenencia.

En este punto debe hacerse salvedad respecto a que en el expediente no obra prueba documental que demuestre que la señora Ana María Cortés entre el 23 de junio de 2005 y 23 de junio de 2010, o con posterioridad a dicha calenda hubiere reclamado a la actora el predio objeto de usucapión o adelantado alguna acción judicial o administrativa a efecto de que le fuera restituido el inmueble. Contrario a ello, aquella manifestó –tal como la a quo lo plasmó en el fallo- que en el proceso de pertenencia por ella adelantado ante el Juzgado 11 Civil del Circuito de Cali (inspección judicial del 25 de septiembre de 2002)<sup>28</sup>, expresó respecto de la división material del predio trasero, que se había vendido la posesión a una señora, era habitado por su hija Rocío Hoyos, y que una vez se le declarara el derecho y tuviera escritura, “*le haría traspaso*”, hecho que no aconteció.

Con relación al señor Octavio Helí Rodríguez Araque<sup>29</sup> es pertinente indicar que para la fecha que compró el inmueble materia de liis (año 2016), ya la demandante había cumplido con creces el término mínimo para usucapir, no obstante, aquél tampoco inició acción judicial o administrativa para que le fuera restituido el predio ni pudo demostrar que la demandante era mera tenedora (arrendataria) y no poseedora del inmueble.

Por todo lo anterior, quedó demostrado que la demandante ha poseído incluso por un término superior a los 5 años el inmueble objeto de usucapión con ánimo de señora y dueña, demostrando actos que así lo traducen, por lo que el reparo impetrado por el demandado no está llamado a prosperar.

<sup>27</sup> Carpeta 01, Archivo 20, Hora 02:13:08

<sup>28</sup> Carpeta 01, Archivo 17, Fls. 22-23 del Expediente Digital.

<sup>29</sup> Carpeta 01, Archivo 13, Minuto 49:33

4.4. Establecer si se encuentra justificada la coposesión de la demandante y su hijo respecto del predio objeto de usucapión.

Con respecto a este reparo formulado, el despacho no se detendrá en su estudio, dado que de la revisión de la demanda, interrogatorio de parte y prueba testimonial recaudada no se vislumbra la coposesión alegada por el demandado, contrario a ello, la actora todo el tiempo adujo que la posesión y actos de señorío ejercidos respecto del inmueble los ejecutó de forma unipersonal, ello, con independencia de que su hijo conviva en el mismo predio, lo cual es apenas natural en virtud del grado de consanguinidad que les asiste.

Téngase en cuenta además que el hijo de la actora en ningún momento procesal alegó dicha circunstancia, ni formuló intención en dicho sentido en la inspección judicial realizada por el despacho de primera instancia a efecto de integrar el contradictorio.

En virtud de la no prosperidad de los argumentos de apelación, se confirmará el fallo impugnado y se condenará en costas a la parte apelante con arreglo a lo previsto en los artículos 365 y 366 del CGP.

En mérito de todo lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **VIII. RESUELVE:**

**PRIMERO:** CONFIRMAR la sentencia aquí tratada, núm. 133 proferida el 19 de julio de 2022 por el Juzgado Quince Civil Municipal de Cali.

**SEGUNDO:** CONDENAR en costas de segunda instancia al apelante Octavio Helí Rodríguez Araque. En la liquidación de las costas que corresponde a la primera instancia, inclúyase la suma dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes por concepto de agencias en derecho.

**TERCERO:** EJECUTORIADA la sentencia, retorne el expediente electrónico al despacho de origen.

**NOTIFÍQUESE**  
**Firma electrónica<sup>30</sup>**  
**RAD: 760014003015-2017-00211-01**



<sup>30</sup> Se puede constatar en: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento>

**Firmado Por:**  
**Carlos Eduardo Arias Correa**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 003**  
**Cali - Valle Del Cauca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d55878671d4ddae65c33f95b448fd196a9f7d1f5404ac5a535fdaa8ae7966840**

Documento generado en 16/08/2023 04:47:57 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**