

Archivado Dic 2018.
Caja - 672



ContodaPropiedad
Información en Propiedad Horizontal

www.contodapropiedad.com

ROJAS & MARTINEZ

ABOGADOS Asoc. Ltda.

www.rojasymartinez.com

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Presente

Referencia : PROCESO DE PRESCRIPCIÓN
Demandante : MARIA LUISA GONZALEZ MOSQUERA
Ejecutado : EVA LORENA CASTILLO BOYA
Asunto : SOLICITUD DESARCHIVO
Radicación : 2006-0228



GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ ROJAS, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 132.022 del Consejo Superior de la Judicatura, titular de la cédula de ciudadanía 94.416.967, por medio del presente escrito solicito al Despacho el desarchivo del proceso No. 2006-228, que se encuentra archivado en la caja 672 desde diciembre de 2.018, lo anterior para retirar el oficio que ordeno la cancelación de inscripción de demanda en la matrícula inmobiliaria No. 370-448853, conforme al numeral 2 de la Sentencia No. 31 de junio 28 de 2.017

Por lo tanto, me permito adjuntar con la presente arancel judicial y dos copias del mismo, necesarios para surtir el trámite.

Del señor Juez, atentamente

GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ ROJAS

C. C. 94.416.967 de Cali

T. P. 132.022 del C. S. de la J.

Cr. 4 # 14-50 Oficinas 801-802 Edif. ATLANTIS - Cali
Tels. 88 55793 - 88 55417 - 88 54317
Cel. 321 6421303
notificaciones@rojasymartinezabogados.com



Banco Agrario de Colombia

NIT. 800.037.800-8

20/01/2020 08:16:39 Cajero: luibarni

Oficina: 6903 - CALI SUCURSAL

Terminal: B6903CJ0429Z Operación: 50271877

Transacción: RECAUDO DE CONVENIOS

Valor: \$6,800.00

Costo de la transacción: \$0.00

Iva del Costo: \$0.00

GMF del Costo: \$0.00

Medio de Pago: EFECTIVO

Convenio: 13476 CSJ-DERECHOS ARANCELES EMO

Ref 1: 31968683

Antes de retirarse de la ventanilla por favor verifique que la transacción solicitada se registró correctamente en el comprobante. Si no está de acuerdo infórmele al cajero para que la corrija. Cualquier inquietud comuníquese en Bogotá al 5948500 resto de



ContodaPropiedad
Información en Propiedad Horizontal

www.contodapropiedad.com

ROJAS & MARTINEZ

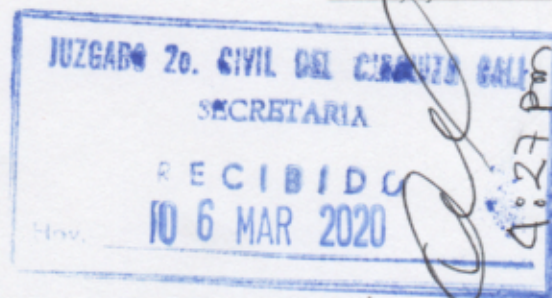
ABOGADOS Asoc. Ltda.

www.rojasymartinez.com

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Presente



Referencia: **ACCIÓN DE SIMULACIÓN**
Demandante: **MARIA LUISA GONZALEZ MOSQUERA**
Demandado: **EVA LORENA CASTILLO BOYA Y OTROS**
Asunto: **SOLICITUD REPRODUCCION OFICIO No. 1824**
Radicacion: **2006-228**

Comendidamente solicito al Despacho se sirva reproducir el oficio de cancelación de inscripción de la demanda No. 1824 de octubre 31 de 2018, toda vez que, aunque el mismo fue retirado el 1 de noviembre de 2018, por el abogado Carlos Cortés, como apoderado de una de las partes, este no fue tramitado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, tal como consta en el Certificado de Tradición de la matrícula inmobiliaria No. 370-448853, correspondiente al apartamento 202 del edificio El Portal de San Fernando P.H.

INTERÉS PARA ACTUAR

La titular del derecho de dominio de dicho predio, señora Ana Isabel Anderson, tiene interés legítimo en la reproducción de dicho oficio, para proceder a su inscripción, la cual demuestro no solo con el certificado de la matrícula inmobiliaria que adjunto, sino con la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Cali, Sala Civil (Rad. 2012-287), mediante la cual se declaró, en su favor, la prescripción adquisitiva del bien. Dado que actué como apoderado judicial en el citado proceso prescriptivo, adjunto copia del poder que me fue conferido, con el fin de demostrar mi legitimación para solicitar la reproducción del oficio No. 1824 de octubre 31 de 2018.

ANEXOS

En aras de demostrar el interés que me asiste en el presente proceso, apporto:

1. Copia auténtica del poder otorgado en el proceso adelantado ante el juzgado 18 Civil del Circuito, por Ana Isabel Anderson Acuña, en contra de "personas incierta e indeterminadas" (Rad. 2012-287).
2. Sentencia de primera instancia dictada en el proceso 2012-287.

Cr. 4 # 14-50 Oficinas 801-802 Edif. ATLANTIS - Cali
Tels. 88 55793 - 88 55417 - 88 54317
Cel. 321 6421303
notificaciones@rojasymartinezabogados.com



ContodaPropiedad
Información en Propiedad Horizontal

www.contodapropiedad.com

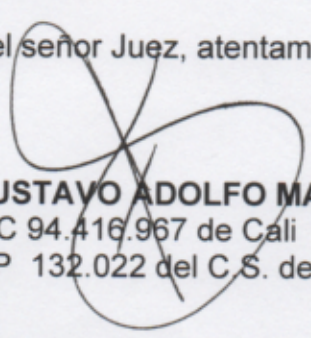
ROJAS & MARTINEZ

ABOGADOS Asoc. Ltda.

www.rojasymartinez.com

3. Sentencia de segunda instancia dictada en el proceso 2012-287.
4. Certificado de Tradición del apto. 202 del edificio El Portal de San Fernando P.H., identificado con la M.I. 370-448853.

Del señor Juez, atentamente


GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ ROJAS

C.C 94.416.967 de Cali

T.P 132.022 del C.S. de la J.

Cr. 4 # 14-50 Oficinas 801-802 Edif. ATLANTIS - Cali
Tels. 88 55793 - 88 55417 - 88 54317
Cel. 321 6421303
notificaciones@rojasymartinezabogados.com

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 200116113327150431
Nro Matrícula: 370-448853

Pagina 1

Impreso el 16 de Enero de 2020 a las 01:17:29 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 02-02-1994 RADICACIÓN: 7054 CON: ESCRITURA DE: 31-01-1994

CODIGO CATASTRAL: 760010100191000460005901020029 COD CATASTRAL ANT: 760010119100046002909010005

 ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESC. #305 DEL 28-01-94 NOT.13.CALI.(DCTO 1711/84) AREA:176.59 M2

IMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA CALI NUEVO LTDA.,ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A CARLOS MONTOYA GOMEZ, SEGUN ESC.#262 DEL 02-02-93,NOT.13.CALI, REGISTRADA EL 10 DE LOS MISMOS MES Y AÑO. CARLOS MONTOYA GOMEZ, ADQUIRIO POR COMPRA A HERNAN RIVILLAS DIAZ, SEGUN ESC.#8893 DEL 23-12-86, NOT.9.BOGOTÁ,REGISTRADA EL 20-03-87. HERNAN RIVILLAS DIAZ,ADQUIRIO POR COMPRA A SEGUROS DEL ESTADO S.A. SEGUN ESC. #8818 DEL 19-12-86 NOT.9.BOGOTÁ, REGISTRADA EL 10-03-87. SEGUROS DEL ESTADO S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A MARIA BETTYNA FRANKY DE FRANKY, SEGUN ESC.#69 DEL 26-01-83,NOT.3.CALI, REGISTRADA EL 28 DE LOS MISMOS MES Y AÑO. BETTYNA FRANKY DE FRANKY, ADQUIRIO POR COMPRA A EMILIO MORELL P.SEGUN ESC.#5929 DEL 20-12-85,NOT.3.CALI,REGISTRADA EL 31-12- DE LOS MISMOS MES Y AÑO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 35 4-40 SEG. ESCR.871/2002. APTO. #202

1) CARRERA 35 4A-40 APARTAMENTO 202 EDIFICIO EL PORTAL DE SAN FERNANDO PROPIEDAD HORIZONTAL

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

370 - 49020

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-11-1993 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4854 del 22-11-1993 NOTARIA 13 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA CALI NUEVO LTDA

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA UPAC COLPATRIA
ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-01-1994 Radicación: 7054

Doc: ESCRITURA 305 del 28-01-1994 NOTARIA 13 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 16 DE 1.985 Y DCTO.1365 DE 1.986)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CONSTRUCTORA CALI NUEVO LTDA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-05-1995 Radicación: 39620

Doc: ESCRITURA 1873 del 08-05-1995 NOTARIA 13 de CALI

VALOR ACTO: \$85,462,740

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200116113327150431

Nro Matrícula: 370-448853

Página 2

Impreso el 16 de Enero de 2020 a las 01:17:29 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: CONSTRUCTORA CALI NUEVO LTDA

A: BOYA LOPEZ HERMELINA

X

A: CASTILLO CANDELO HELEODORO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-07-1995 Radicación: 55385

Doc: ESCRITURA 3259 del 18-07-1995 NOTARIA 13 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA ESC.#4854 DEL 22-11-93 TOTAL EN CUANTO A ESTE INMUEBLE.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPTARIA

A: SOC.CONSTRUCTORA CALI NUEVO LTDA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-09-1995 Radicación: 1995-73548

Doc: ESCRITURA 4285 del 15-09-1995 NOTARIA 13 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACLARACION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA 305, EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE LA DIRECCION CORRECTA DEL INMUEBLE AQUI DESCRITO ES CARRERA 35 # 4-40

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: SOC.CONSTRUCTORA CALI NUEVO LTDA.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-08-2000 Radicación: 2000-61571

Doc: ESCRITURA 3.223 del 17-08-2000 NOTARIA SEXTA de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$34,468,000

ESPECIFICACION: : 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EL 50%.(TERCERA COLUMNA-LIMITACION DOMINIO)BOLETA F.0001092332.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CASTILLO CANDELO HELIODORO

CC# 2497833

A: BOYA LOPEZ HERMELINA

CC# 29221649 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-04-2001 Radicación: 2001-27196

Doc: ESCRITURA 1401 del 20-04-2001 NOTARIA SEXTA de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 916 ACLARACION ESCRITURA #3223 ANOT.6, EN CUANTO A QUE LA COMPARECIENTE HERMELINA BOYA LOPEZ SU ESTADO CIVIL ES SOLTERA Y NO CASADA COMO SE DIJO POR ERROR Y CONFIRMA QUE EL INMUEBLE QUE ADQUIERE NO LO AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR. BTA.FISCAL #0001135035.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: BOYA LOPEZ HERMELINA

CC# 29221649 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-06-2002 Radicación: 2002-38503

Doc: ESCRITURA 0871 del 27-05-2002 NOTARIA 15 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 902 REFORMA REGLAMENTO DE P. HORIZONTAL DEL EDF."EL PORTAL DE SAN FERNANDO" CONTENIDO EN ESC.305 DEL 28-01-94, MODIF/POR ESC.4285/95, PARA ADECUARLO A LA LEY 675 DEL 03-08-2001. MODIFICA ARTS.3, 7,8,9,10,15,16,17,18,19,20,23,24,25, SE

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200116113327150431

Nro Matrícula: 370-448853

Página 3

Impreso el 16 de Enero de 2020 a las 01:17:29 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
 HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ADICIONAN LOS ARTS.30 A 34.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: EDIFICIO "EL PORTAL DE SAN FERNANDO - PROPIEDAD HORIZONTAL"

{BOLETA FISCAL

10069031-2002}

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-01-2007 Radicación: 2007-6195

Doc: ESCRITURA 107 del 18-01-2007 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$61,831,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA .BTA.FISCAL #10388909. PRIMERA COLUMNA-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BOYA LOPEZ HERMELINA

CC# 29221649

A: ANDERSON ACU/A ANA ISABEL

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-01-2007 Radicación: 2007-7329

Doc: OFICIO 052 del 18-01-2007 JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN ACCION DE SIMULACION: 0406 DEMANDA EN ACCION DE SIMULACION ,ESTE Y OTRO. CUARTA COLUMNA-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GONZALEZ MOSQUERA MARIA LUISA

A: BOYA LOPEZ HERMELINA

A: CASTILLO BOYA EVA LORENA

A: CASTILLO GONZALEZ HELEODORO

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 24-09-2012 Radicación: 2012-82953

Doc: OFICIO 4061 del 06-09-2012 JUZGADO 012 CIVIL DE CIRCUITO DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA RAD 2012-00287-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ANDERSON ACU/A ANA ISABEL

X

A: PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200116113327150431

Nro Matrícula: 370-448853

Página 4

Impreso el 16 de Enero de 2020 a las 01:17:29 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-6054 Fecha: 24-11-2010
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-5471 Fecha: 02-07-2014
SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-17945

FECHA: 16-01-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

La guarda de la fe pública

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

REFERENCIA: PERTENENCIA
RADICADO: 7600131030112012-00287-00
DEMANDANTE: ANA ISABEL ANDERSON ACUÑA
DEMANDADO: PERSONAS INDETERMINADAS

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO DIECIOCHO CIVIL CIRCUITO DE CALI
Calle 8 No. 1-16 oficina 605 Edificio Entreceibas.
Tel: [8803666.j18cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j18cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

EL SUSCRITO SECRETARIO

HACE CONSTAR QUE

Las actuaciones reproducidas fotomecánicamente contenidas en veintidos (22) folios, son fiel copia de las originales que reposan en el proceso **ORDINARIO DE PERTENENCIA** adelantado por **ANA ISABEL ANDERSON ACUÑA** en contra de **PERSONAS INDETERMINADAS** radicado 7600131030112012-00287-00.

Para constancia se expide en Santiago de Cali, a los cinco (05) día del mes de marzo de dos mil veinte (2020)

JULIAN ROLANDO GALINDO RODRIGUEZ

Secretario





ROJAS & MARTINEZ

ABOGADOS ASOC. V.LTDA.

Cr. 4 # 14-50 ofcs. 801-802 Edif. ATLANTIS - Cali
Tels. 88 55793 - 88 55417 - 88 54317
Cel. 321 6421303 PIN 88 213A998F
rojasmartinez@rmabogados.com.co

www.contodapropiedad.com

Señor
JUEZ CIVIL CIRCUITO DE CALI - Reparto
Presente

Referencia: PODER

ANA ISABEL ANDERSON ACUÑA, mayor de edad identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 31.954.056 de Cali (Valle), actuando en nombre propio, en mi calidad de propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 35 No. 4A - 40 apartamento 202 del Edificio El Portal de San Fernando, de la actual nomenclatura de urbana de Cali, por medio del presente escrito, manifiesto lo siguiente:

Que confiero poder especial amplio y suficiente al abogado **GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ ROJAS**, quien se identifica con la C. C. 94.416.967 de Cali (Valle) y es titular de la Tarjeta Profesional N° 132.022 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, como principal, al abogado **HENRY MARTÍNEZ ROJAS**, identificado con la C.C. 16.785.971 de Cali (Valle), titular de la T.P. N° 95.128 del C.S.J. como primer suplente, y al abogado **CARLOS ANDRÉS CIFUENTES ROJAS**, identificado con la C.C. 14.621.565 Cali (Valle) y con Tarjeta Profesional N° 181.742 del C. S como segundo suplente para que adelante **PROCESO ORDINARIO DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA** en contra de **personas indeterminadas**, con el fin de afirmar el título de propiedad que ostenta sobre el apartamento 202 del Edificio El Portal de San Fernando, ubicado en la Carrera 35 No. 4 A - 40, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370 - 448853, ante la eventualidad de presuntos vicios en su titulación.

Faculto a mi apoderado para sustituir y reasumir este poder, pedir y aportar pruebas, y en general todas las funciones inherentes para el logro de lo encomendado.

Señor Juez,

ANA ISABEL ANDERSON ACUÑA
C.C. 31.954.056 de Cali (Valle)

Acepto,

GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ ROJAS
C. C. N° 94.416.967 de Cali
T. P. N° 132.022 del C. S. J.

HENRY MARTINEZ ROJAS
C.C. N° 16.785.971
T.P. N° 95.128 del C.S.J.

CARLOS ANDRES CIFUENTES ROJAS
C. C. N° 14.621.565 de Cali
T. P. N° 181.742 del C. S. J.



ROJAS & MARTINEZ

ABOGADOS ASOCIADOS

CALLE 2A N° 123-025 CALI
TEL: 312 547103 FAX: 312 547104
E-MAIL: rojas@rojasymartinez.com.co

www.rogasymartinez.com.co

Señor
JUEZ CIVIL CIRCUITO DE CALI - Reparto
Presente

Referencia: PODER

República de Colombia
Notaría Trece de Cali
PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE
CONTENIDO Y FIRMA

En Cali, el **28 MAR. 2012** a las **8:41 AM**
Ante el despacho de la Notaría Trece de Cali se presentó:
Ana Isabel Anderson Acuña

quien se identificó con:
CC 31954056 Cali

y declaró que el contenido del anterior documento es
cierto y que la firma que aparece es la suya.

Ana Isabel Anderson Acuña
Comprocedente
LUCIA BELLINI AYALA
Notaria Trece del Circuito de Cali

ANDRÉS CALANIBAS



Señor Juez
Ana Isabel Anderson Acuña
ANA ISABEL ANDERSON ACUÑA
C.C. 31954056 de Cali (Valle)

HENRY MARTINEZ ROJAS
C.C. N° 123-025
T.P. N° 32-123-025

DUSTAVO ADOLFO MARTINEZ ROJAS
C.C. N° 123-025 de Cali
T.P. N° 123-025 del C. 2.1

CARLOS ANDRÉS CUENTES ROJAS
C.C. N° 123-025 de Cali
T.P. N° 123-025 del C. 2.1

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION DE CALI

Santiago de Cali, siete (7) de septiembre de dos mil quince (2015)

SENTENCIA N° 055

PROCESO: ORDINARIO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO N° 2012-0287

DEMANDANTE: ANA ISABEL ANDERSON ACUÑA

DEMANDADOS: PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.

I. ASUNTO

Se resuelve, mediante SENTENCIA, el proceso de la referencia.

II. DEMANDA, CONTESTACION Y ACTUACION PROCESAL

1. DEMANDA.

1.1 HECHOS:

1.1.1 La señora ANA ISABEL ANDERSON ACUÑA, adquirió el apartamento número 202 que hace parte del edificio El Portal De San Fernando, ubicado en la carrera 35 N° 4-40 de la actual nomenclatura urbana de Cali, por compra a la señora HERMELINA BOYA LÓPEZ, mediante la escritura pública N° 107 de la Notaría Sexta del Circuito de Cali, de 18 de enero de 2007.

1.1.2 La precitada escritura, fue inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria N° 370-448853, asignada al inmueble de la compraventa, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de Cali, de conformidad con la anotación N° 9 de fecha 24-01-2007, radicación 20076195, siendo así la actual y única propietaria inscrita con derecho de dominio, tal y como consta en el certificado especial de once (11) de abril de 2012, expedido por el Registrador Principal, señor FABIO VARGAS VARGAS.

1.1.3 En el certificado especial aparece inscrita, con posterioridad, demanda de acción de simulación, adelantada en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali, de González Mosquera María Luisa en contra de los señores Boya López Hermelinda, Castillo González Heleodoro y Castillo Boya Eva Lorena.

1.1.4 La demanda de acción de simulación referida en el hecho anterior, puede eventualmente constituirse en vicio e la titulación del inmueble adquirido por la demandante ANA ISABEL ANDERSON ACUÑA.

1.1.5 El inmueble tiene un área construida total de 181,13 metros cuadrados, siendo su



metros con la carrera 35; **SUR**, en longitud de 40.00 metros con predio número 1065 de la urbanización; **ORIENTE**, En longitud de 21.75 metros con la calle 4ª, **OCCIDENTE**, en longitud de 17.20 metros, con el lote número 1063. LINDEROS ESPECIALES. APARTAMENTO N° 202 alindado así: **POR EL NORTE**, del punto 5 al 2 pasando por el punto 1, en línea quebrada de 22.53 metros, con muros, columna y hall comunes que lo separan del apartamento 201. **POR EL SUR**, del punto 3 al 4 en línea quebrada de 24.65 metros con muro y columnas que lo separan del predio vecino. **POR EL OESTE**, del punto 4 al 5 en línea quebrada de 11 metros con vacío a zona comunal privada. **POR EL ESTE**, del punto 2 al 3 en línea quebrada de 12.45 metros con vacío a antejardín, común que lo separan de la calle 4-A. tiene asignado el uso exclusivo de los garajes número 11 y 12 y el depósito común número 18.

1.1.6 Los actos de señora y dueña que ha ejercido la demandante en su calidad de propietaria, han sido entre otros los siguientes: suscripción del contrato de compraventa por parte de la demandante ANA ISABEL ANDERSON ACUÑA, como consta en la escritura pública N° 107 de enero 18 de 2007 de la Notaría Sexta de Cali, concesión del derecho de USO Y HABITACIÓN del inmueble desde el día en que lo adquirió a su señora madre MARÍA OFELIA ACUÑA DE ANDERSON quien desde entonces tiene y disfruta como lugar de residencia, pago de servicios públicos, pago de impuestos, pago de las cuotas de expensas comunes ordinarias y extraordinarias en el edificio El Portal De San Fernando sometido a régimen de propiedad horizontal, mejoras reparaciones exigidas para la conservación y cuidado del inmueble realizado por la señora ANA ISABEL ANDERSON ACUÑA.

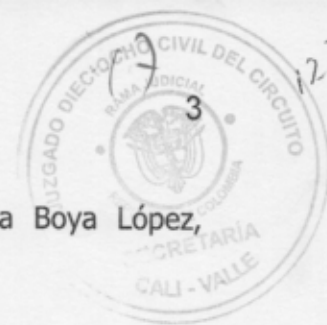
1.1.7 La demandante purgó cualquier vicio o anomalía de su calidad de propietaria del bien inmueble, en razón de haber ejercido su posesión de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, en su doble condición de propietaria inscrita y poseedora por más de 5 años.

1.2 PRETENSIONES:

1.2.1 Se declare por vía de prescripción ordinaria contra terceros indeterminados, que la señora ANA ISABEL ANDERSON ACUÑA, con ocasión de la posesión ejercida por más de 5 años, purgó cualquier vicio o anomalía de su calidad de propietaria del bien inmueble ubicado en la carrera 35 N° 4ª-40 Edificio El Portal De San Fernando apartamento N° 202 de la ciudad de Cali.

1.2.2. Se ordene la afirmación del registro de propiedad de la señora ANA ISABEL ANDERSON ACUÑA propietaria del bien inmueble materia del litigio.

1.2.3 Se ordene la cancelación en la matrícula inmobiliaria a 370-448853, anotación N° 10 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali en demanda de simulación de venta.



adelantada por María Luisa González Mosquera en contra de Hermelina Boya López, Heleodoro Castillo González y Eva Lorena Castillo Boya.

2. ACTUACIÓN PROCESAL.

Mediante auto de 16 de agosto de 2012, se admitió la demanda y ordenó notificar a la parte Demandada en la forma prevista por el artículo 407 del C.P.C, así como la inscripción de la demanda según el art. 692 ibídem.

Por auto de fecha 27 de mayo de 2013, se designó curador ad litem a los demandados (fol. 89 c.1), con quien se surtió la notificación y el traslado de la demanda y quien al contestarla manifestó no oponerse a las pretensiones y se atiene a lo que resulte probado.

Mediante auto de fecha 30 de septiembre de 2013 (fol. 105 c.1), se abrió a pruebas el proceso, recaudándose la documental, testimonial, inspección judicial y pericial, las que se analizan en la parte considerativa.

Mediante auto de fecha 20 de octubre de 2014, se cerró la etapa probatoria y se dio traslado para alegar de conclusión, haciendo uso de este derecho solo la parte actora, quien hace un recuento de los hechos pretensiones y pruebas, refiriendo que los testigos coincidieron en ubicar a la señora ANA ISABEL ANDERSON ACUÑA como propietaria del apartamento N° 202 ubicado en la carrera 35 N° 4-40, edificio el Portal de San Fernando de esta ciudad, desde el año 2007, así como reconocen que su propiedad ha sido tranquila y pacífica y que la ejerce autorizando el uso del inmueble por parte de su señora madre ANA OFELIA ACUÑA DE ANDERSON, quien desde entonces lo tiene y disfruta como lugar de residencia, por lo que concluye que existen todos los presupuestos necesarios para que se despachen favorablemente las pretensiones de la demanda.

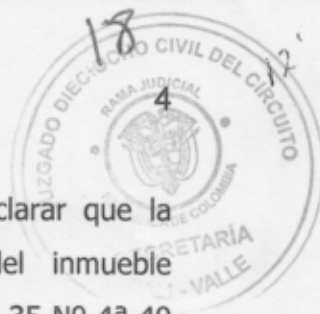
III CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Están dados los presupuestos procesales, esto es, las condiciones de *capacidad para ser parte* y las de *demanda en forma*, que permiten que el asunto pueda fallarse de fondo por este despacho, en donde quedó radicada la competencia por estar ubicado el bien cuya pertenencia se demanda, dentro de la comprensión territorial de este circuito judicial.

Al ser predicable lo anterior, también lo es que no se encuentra demostrada ninguna nulidad plausible de declararse oficiosamente, ni las partes alegaron alguna que pueda invalidar lo actuado.

2. PROBLEMA JURÍDICO



si en este caso ¿la acción de pertenencia es el medio jurídico idóneo declarar que la demandante ANA ISABEL ANDERSON ACUÑA purgó cualquier vicio del inmueble apartamento 202 del Edificio El Portal De San Fernando, ubicado en la carrera 35 N° 4ª-40 la ciudad de Cali?

3. MARCO NORMATIVO

Está determinado por el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil y artículos 673, 762, 981, 2512, 2518, 2527, 2528, 2529, 2530 del Código Civil.

La institución de la PRESCRIPCION tiene 2 funciones: una adquisitiva y otra extintiva.

Es por la primera un modo de adquirir los derechos reales, en especial el dominio y, por la segunda, un modo de extinguir los derechos y acciones.

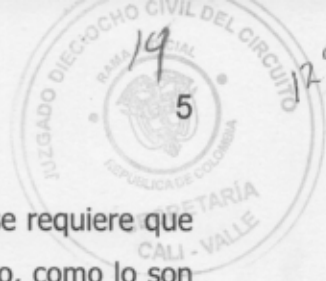
El principal fundamento de la prescripción adquisitiva, es el estímulo al trabajo y la producción de quienes explotan los bienes de alguna manera, incorporando riqueza a la comunidad. A la vez aparece la faceta de castigo al propietario negligente que ha abandonado sus bienes desinteresándose de ellos.

Señala el artículo 2518 del Código civil que "Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales". Concuerdan con dicho precepto los artículos 673 y 2512 ibídem en cuanto con relación a la especie de la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA la enlista el primero como uno de los modos de adquirir el dominio, definiéndola por su parte el segundo como "...un modo de adquirir las cosas ajenas,...por haberse poseído las cosas...durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales".

Así mismo, el artículo 2527 de la misma obra, distingue entre prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria, siendo bajo la primera que se hace el planteamiento de la prescripción demandada en pos del saneamiento de la propiedad, por lo que no es menester hacer distinciones con la especie adquisitiva extraordinaria.

Para que pueda ser acogida la pretensión usucapiente, corresponde a quien la invoca demostrar cada uno de los requisitos que la estructuran, los que varían dependiendo del tipo de prescripción. Así, mientras la PRESCRIPCION ORDINARIA exige que se haya dado una POSESION REGULAR sobre el bien que se pretende usucapir, la PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA no exige la cualificación de la posesión en dicha forma.

La POSESION REGULAR es aquella "que procede de JUSTO TÍTULO y ha sido adquirida de BUENA FE, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión" Además, "Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición" (Art. 764 ibíd.).



En otras palabras, para que se esté ante un verdadero poseedor REGULAR, se requiere que haya adquirido el bien mediante un título de naturaleza traslativa del dominio, como lo son por disposición legal la venta, la permuta, la donación, la adjudicación en juicios sucesorios o divisorios (Art. 765); **que fundadamente haya creído que lo adquirió del verdadero dueño** (Art. 768) y que haya recibido la entrega del bien a usucapir, la cual normalmente se presume, a menos que la tradición "haya debido efectuarse por la inscripción del título" (inciso final, art. 764).

Justo Título constitutivo o traslativo de dominio. El artículo 765 del C.C. reza: "*El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción. Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición. Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión. Las transacciones en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes no forman un nuevo título; pero en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado constituyen un título nuevo.*"

Así, es justo título la ocupación o la accesión, como la venta o la prescripción que cuando tiene categoría de extraordinaria constituye el dominio sin necesidad de otro título. Por ello, también para que sea justo se exige que si el título es traslativo de dominio se realice y ejecute por la tradición del objeto.

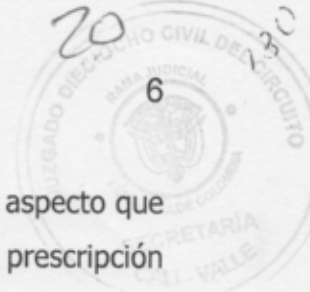
Además de lo anterior, para que el título sea justo, debe ser eficaz, para adquirir la propiedad, esto es: Que no sea falso, Que no haya sido conferido por alguien en calidad de mandatario o representante legal de otro sin serlo, que no esté viciado de nulidad y que no sea meramente putativo o aparente.

La Buena Fe. Considerada según el artículo 768 del C.C., como "*la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio*"; puede decirse también que la buena fe es la creencia de poseer legalmente la cosa, la cual se contrapone a la mala fe, que consiste en la falta de sinceridad u honradez en la adquisición de ella; la buena fe se presume, la mala requiere de prueba en contrario.

El artículo 2529 del C.C. fue modificado por la ley 791 DE 2002, artículo 4° el cual estableció "*El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces.*"

4. EL CASO CONCRETO.

Como ya se advirtió en el planteamiento del problema jurídico, la demandante pretende con



proceso, sino que se declare saneado cualquier vicio que engendre el inmueble, aspecto que si bien es una de las consecuencias de la decisión favorable de la acción de prescripción adquisitiva del dominio, no es el objeto de esta.

Revisado el acervo probatorio, no queda duda que la demandante ANA ISABEL ANDERSON ACUÑA, aparece como propietaria legitima del inmueble apartamento No. 202 del edificio Portal de San Fernando, ubicado en la carrera 35 N° 4-40, de la actual nomenclatura urbana de Cali, pues así da cuenta la Escritura Pública N° 107 del 18 de enero de 2007, inmueble que adquirió por compra a la señora HERMELINDA BOYA LÓPEZ, quien le transfirió a título de venta real y enajenación perpetua todos los derechos de dominio y posesión que tenía y ejercía sobre él; documento que se tiene como justo título, debidamente registrado en la anotación No. 9 del folio de matrícula inmobiliaria N° 370-448853 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (título y modo); circunstancia que por demás la certifica dicha oficina (fol. 3 c.1). A la vez, en la inspección judicial realizada al inmueble, se constató ser ella la poseedora del bien, así como los actos demostrativos de tal posesión, el mantenimiento en muy buen estado de este, el pago del impuesto predial, de los servicios públicos y cuotas de administración del edificio del que hace parte el apartamento, que demostró allegando copia de las respectivas facturas y recibos (fols. 9-44 c.1), aspectos que a la vez corrobora el perito en su dictamen.

Por demás, acogiéndonos a los preceptos del artículo 1857 del C.C., la referida venta y adquirente del inmueble por parte de la señora ANA ISABEL ANDERSON ACUÑA, se reputa perfecta, en tanto las partes convinieron en la cosa y en el precio y, tratándose de un bien raíz, se otorgó mediante escritura pública.

Así las cosas, siendo la demandante la verdadera propietaria del inmueble pretendido, carece de objeto la acción de prescripción adquisitiva de dominio aquí adelantada, porque resulta inocuo declarar que le pertenece un bien del cual es propietaria. Cabe señalar que la legitimidad en la causa queda en entredicho, pues en términos del artículo 407 del C.P.C., la declaración de pertenencia puede ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción y, para el caso, la propia accionante manifiesta que el inmueble lo adquirió por compra y que el título se encuentra debidamente registrado, vale decir, se reputa propietaria, lo que contradice su deseo de adquirirlo por prescripción; en cuanto a la parte pasiva, señala dicha norma que se debe vincular a quienes figuren como titulares de derechos reales, que en este caso sería la propia demandante, situación que aquí no se cumplió, por lo que se generaría una irregularidad procesal, pero es que tal citación resulta inocua, como la propia acción adquisitiva del dominio ejercitada.

De otra parte, se pretende que con la presente acción se ordene la cancelación de la anotación N° 10 de la matrícula inmobiliaria N° 370-448853.

María Luisa González Mosquera en contra de Hermelina Boya López, Heleodoro Castillo González y Eva Lorena Castillo Boya, lo que resulta totalmente improcedente, en tratándose de acciones independientes; así, esta pretensión resulta ser materia de dicho proceso y si, en gracia de discusión, se contemplara tal posibilidad, deberíamos empezar por vincular a esta acción (de pertenencia), a las partes involucradas en aquel proceso, porque de lo contrario tal orden no les sería oponible, vinculación que resulta totalmente improcedente, porque ya se explicó como el art. 407 del C.P.C. señala quienes son partes en la acción de pertenencia proceso.

Con todo, las pretensiones serán denegadas, por no ser las mismas materia de la acción de prescripción adquisitiva aquí adelantada, como en efecto se resolverá, sin más consideraciones.

Finalmente y ante la ausencia de oposición, el despacho se abstendrá de imponer condena en costas.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de descongestión de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Denegar las pretensiones formuladas en el demanda ordinaria de pertenencia por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, instaurada por la señora ANA ISABELA ANDERSON ACUÑA, por lo expuesto en la parte considerativa.

SEGUNDO: Ordenar la cancelación del registro de la demanda indicada en el numeral anterior, que fuera inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria N° 370-448853. Oficiese en tal sentido al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Cali.

TERCERO: En firme esta sentencia y cumplido lo ordenado en el numeral anterior, ARCHIVESE el proceso, previas constancias del caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,



ALBERTO BUITRAGO BRICEÑO



REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI
SALA CIVIL**

Magistrado Ponente: CARLOS ALBERTO ROMERO SÁNCHEZ

Santiago de Cali, veinticuatro de mayo de dos mil dieciséis.

Proyecto discutido y aprobado en Sala Civil del Decisión, según acta No. 43 de la fecha

Proceso:	Ordinario de pertenencia
Demandante:	Ana Isabel Anderson Acuña
Demandado:	Personas Indeterminadas
Radicación:	76001-31-03-011-2012-00287-01
Procedencia:	Juzgado 4 Civil del Circuito de Descongestión de Cali
Asunto:	Apelación de sentencia

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Descongestión de esta ciudad, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1.- Por conducto de apoderado judicial la señora Ana Isabel Anderson Acuña, formuló demanda contra personas indeterminadas, para que mediante el trámite del proceso de "prescripción ordinaria", se declarara en sentencia, que "con ocasión de la posesión ejercida por más de 5 años, purgó cualquier vicio o anomalía de su calidad de propietaria del bien inmueble ubicado en la Carrera 35 No 4-40 EDIFICIO EL PORTAL DE SAN FERNANDO, apartamento número 202, (...) que se ordene la afirmación del registro de propiedad de la señora ANA ISABEL ANDERSON ACUÑA propietaria del bien inmueble objeto del litigio, así como la cancelación en la matrícula inmobiliaria 370-448853, de la ANOTACIÓN: Nro



ACCIÓN DE SIMULACIÓN, ESTE Y OTRO DE: GONZALEZ MOSQUERA MARIA LUISA, A: BOYA LOPEZ HERMELINA, CASTILLO GONZALEZ HELEODORO, Y, CASTILLO BOYA EVA LORENA."

2.- Como apoyo de sus pretensiones, se dijo en el libelo genitor que la actora, adquirió por compra hecha a Hermelina Boya López, el inmueble objeto de usucapión, mediante escritura pública No 107 de 18 de enero de 2007, otorgada en la Notaría 6ª del Circulo de Cali, y desde que adquirió el predio, comenzó a ejercer posesión material con ánimo de señora y dueña sobre el citado predio.

Relata que en el certificado de matrícula inmobiliaria del bien, con posterioridad aparece inscrita demanda de simulación de María Luisa González Mosquera contra Hermelina Boya López, Heleodoro Castillo González y Eva Lorena Castillo Boya, trámite al que no fue vinculada y en el cual no tuvo la oportunidad de defender su derecho.

Indica que desde el año 2007 ha sido reconocida como propietaria y que purgó cualquier vicio o anomalía, por haber ejercido la posesión de manera libre, no clandestina pacífica e ininterrumpida, en su doble condición de propietaria inscrita y poseedora por más de 5 años, y por ello solicita declarar la afirmación de su título de legítima propietaria saneado por vía de prescripción de cualquier vicio.

3.- La demanda se admitió en auto de 16 de agosto de 2012, a continuación se ordenó el emplazamiento de las personas indeterminadas que se considerasen con derecho sobre el bien, se les designó curadora ad litem, con quien se surtió la notificación¹, y contestó el libelo sin proponer excepciones.

4.- Agotado el debate probatorio, se confirió traslado para alegar y, por último, se dictó sentencia el 7 de septiembre de 2015, en donde se



dispuso negar las pretensiones, decisión que apelada por la actora, provocó el arribo de las diligencias a esta sede.

LA SENTENCIA APELADA

Luego de la obligada síntesis de la actuación procesal surtida, por el a quo se examinó la concurrencia de los presupuestos procesales; acto seguido se planteó el marco jurídico aplicable al caso.

A continuación, para soportar la negativa de las pretensiones, consideró que en el asunto la actora no pretende que se declare que adquirió por prescripción el bien materia del litigio, sino que se sanee cualquier vicio que engendre el inmueble, aspecto que si bien es una de las consecuencias de la decisión favorable de la acción de prescripción adquisitiva de dominio, no es el objeto de esta.

Señaló que la legitimidad en la causa queda en entredicho, pues en los términos del artículo 407 del C.P.C, la declaración de pertenencia puede ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción y, para el caso, la propia accionante manifiesta que el inmueble lo adquirió por compra y que el título se encuentra debidamente registrado, lo que contradice su deseo de adquirirlo por prescripción. En cuanto a la parte pasiva, indicó que la norma señala que se debe demandar al actual propietario, situación que aquí no se cumplió por lo que se generaría una irregularidad procesal.

Para culminar, expresó que se pretende la cancelación de la anotación No 10 del folio de matrícula del inmueble objeto de usucapión, dispuesta por el Juzgado Segundo Civil del Circuito en demanda de simulación de contrato, lo que resulta totalmente improcedente, tratándose de acciones independientes, y si en gracia de discusión, se contemplara la posibilidad, se debió vincular a esta acción, a las partes involucradas



porque de lo contrario tal orden no les sería oponible, vinculación que era improcedente conforme a lo establecido en el artículo 407 del C.P.C.

FUNDAMENTOS DE LA APELACION

Inconforme la actora, interpone recurso de apelación que fue sustentado ante esta colegiatura con los siguientes argumentos:

Expresa que la sentencia contiene errores de fundamentación, al desconocer el a quo que el proceso de pertenencia está creado para que mediante sentencia judicial se declare que el demandante ha adquirido el bien por prescripción y como consecuencia de ello, el inmueble adquirido queda saneado de cualquier vicio que se advierta en el mismo.

Resalta que nada se opone para que con ocasión de la posesión ejercida por más de 5 años, pueda a través de la acción incoada purgar cualquier vicio o anomalía de su calidad de propietaria del bien inmueble. A su vez indicó que conforme lo señala la doctrina, nada impide que sea el mismo propietario inscrito del inmueble quien adelante el proceso de pertenencia, con el fin de "limpiar" su título de adquisición de cualquier anomalía, o incluso de librarse de la reclamación "pretérta" de terceros que se crean con derechos sobre el bien. Preciso que el juez de primera instancia se contradice, pues afirma que una de las consecuencias de la sentencia de declaración de pertenencia es sanear el inmueble de cualquier vicio, luego en este proceso es el levantamiento de la inscripción del proceso de simulación que sobre el inmueble se discute.

Por último señaló en cuanto a la vinculación de las partes en la acción de simulación, que no es una exigencia contenida en la normatividad aplicable al asunto y que al convocar al litigio a las personas indeterminadas, cualquier persona que se crea con derecho sobre el



bien podía intervenir en el litigio, por el contrario, precisa que al proceso de simulación ella no fue convocada.²

CONSIDERACIONES

1.- Los presupuestos procesales concurren a satisfacción y no se observa vicio que pudiera generar nulidad de lo actuado y, por ende, impedir una sentencia de fondo.

2.- Por mandato constitucional y legal, el Juez al fallar de fondo deberá fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, incumbiendo en todo caso a las partes probar los supuestos de hecho de las normas que consagran los efectos jurídicos que ellas persiguen, sin perjuicio de los poderes oficiosos del Juez. Ello implica que el fallador sólo puede decidir de acuerdo con la realidad probada en el proceso, dado que los hechos no probados, no existen procesalmente hablando.

3.- La prescripción adquisitiva, llamada también usucapión, está erigida por el artículo 2518 del Código Civil como un modo de ganar el dominio de las cosas corporales ajenas, muebles o bienes raíces, y los demás derechos reales susceptibles de ser apropiados por tal medio, cuya consumación precisa la posesión de las cosas sobre las cuales recaen tales derechos, en la forma y durante el plazo requerido por la ley.

Como se expresa en el artículo 2527 de la misma obra, la prescripción adquisitiva puede asumir dos modalidades: *ordinaria*, cuya consumación está precedida de justo título, y *extraordinaria* apoyada en la posesión irregular, para la que no es necesario título alguno. (Artículos 764, 765, 2527 y 2531 Código Civil). En ambos casos, -ordinaria y extraordinaria - la prescripción adquisitiva requiere para su configuración legal, de los siguientes requisitos: a) Que la cosa sea susceptible de adquirirse por prescripción; b) Que el bien haya sido poseído durante el término de 10



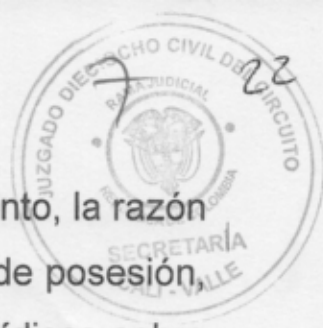
años para la ordinaria y de 20 años tratándose de la extraordinaria; ahora con la entrada en vigencia de la Ley 791 de 2002, estos términos se redujeron a la mitad; y c) Que la posesión sea ininterrumpida. Reunidos pues, estos requisitos puede decirse que el poseedor ha adquirido por prescripción extraordinaria u ordinaria un predio y, por tanto, que es propietario del mismo.

4.- Descendiendo al sub-examine, se desprende del libelo genitor que pretende la demandante a través de la acción incoada, se declare que con ocasión de la posesión ininterrumpida por más de 5 años, purgó cualquier vicio o anomalía de su calidad de propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 35 No 4ª-40, Edificio el Portal de San Fernando, apartamento 202, de esta ciudad.

Encuentra la Sala que el a quo, soportó la negativa de las pretensiones, en la ausencia de legitimación en la causa de la demandante para incoar la acción, y la improcedencia de sanear mediante la usucapión ordinaria o extraordinaria, el título de dominio debidamente registrado respecto del inmueble objeto de la Litis; atendiendo lo anterior, previo al análisis del cumplimiento o no de los memorados requisitos de la acción usucapiante, se estudiaran estos fenómenos a fin de establecer si efectivamente se echan de menos.

Se precisa, que la legitimación en la causa se encuentra concebida como la identidad de la persona del actor con aquella a la cual la ley concede la acción y la identidad de la persona del demandado con aquella contra la cual procede la misma.

De esta suerte, tenemos que en el asunto que nos ocupa, el poseedor está legitimado por activa, para solicitarla en contra del propietario de derechos reales que figure en el respectivo registro inmobiliario. Pero no solamente puede promover la acción el poseedor, sino también el

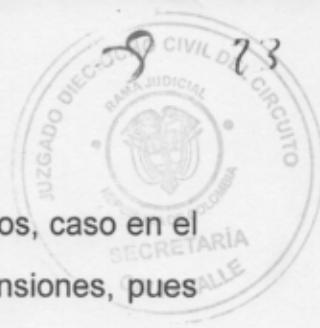


excepcional el propietario. Desde luego, para este último evento, la razón de su posibilidad radica en el hecho de que la declaratoria de posesión tiene la virtualidad de sanear o estabilizar las relaciones jurídicas sobre bienes inmuebles, cuando el propietario de un bien que se halla temeroso o indeciso de su propiedad porque existen posibles nulidades en la ventas anteriores o negocios jurídicos con errores de forma o fondo, pretenda reafirmar ese título de dominio a través de la posesión probada cerniendo cualquier expectativa sobre esos bienes, en relación con terceros o purificando los posibles vicios que el primigenio título pudiera ostentar.

Sobre este aspecto, la Corte Suprema de Justicia, ha expresado: "Según el artículo 2528 del Código Civil, para ganar el dominio por la vía ordinaria se requiere que el prescribiente sea poseedor regular. Como es sabido, la posesión regular (artículo 764 del Código Civil) tiene como característica la exigencia de justo título y buena fe al momento de adquirir la posesión, así esta no subsista después. Añade el artículo 764 del Código Civil que si el título de dominio es traslativo se requiere de la tradición, y ésta se perfecciona mediante la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos (artículo 756 del C.C.).

La anterior reseña sirve al propósito de demostrar que el poseedor regular, es decir quien ha recibido la posesión mediante un título, para ser tenido como tal, necesita además de dicha credencial (art. 764 del C.C.), que ésta haya sido registrada (arts. 764 y 765 del C.C.). Dicho de otro modo, la prescripción ordinaria supone posesión regular (art. 2528 C.C.), amparada en un justo título (art. 764 C.C.), debidamente registrado (art. 765 C.C.). Puestas las cosas en esta perspectiva, conclúyese que en la prescripción ordinaria es normal que el prescribiente tenga un título inscrito como dueño. Es más bien aparente la paradoja de que cuando se pretende adquirir el dominio con invocación de la prescripción ordinaria, el demandante tendría eventualmente la calidad de demandado.

La exigencia puesta en el numeral 5º del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, según la cual la demanda se debe dirigir contra los titulares de derechos reales principales, tiene como fundamento la protección de quienes ostentan esa calidad.



extinguen los derechos de quienes hasta ahí han pasado por propietarios, caso en el cual nada más justo que imponer que contra ellos se dirijan las pretensiones, pues son sus derechos los que por extinción están en peligro. De esta consideración se desprenden dos conclusiones: la primera, que si algún titular de derechos reales principales fue omitido en la demanda, sólo a éste correspondería alegar esa circunstancia, en particular porque el curador ad litem representa sólo a las personas indeterminadas y nunca a las determinadas que eventualmente hubieren sido omitidas, pues ha puntualizado la Corte que esta forma de comparecer al proceso "... solo puede tener eficacia frente a personas indeterminadas, mas no frente a los que tengan derechos reales registrados, pues estos son personas ciertas que deben ser convocadas por su nombre y apellido" (Sent. Rev., de 8 de septiembre de 1983, G. J., tomo CLXXII, pág. 175, criterio reiterado en Sent. Rev., de 17 de septiembre de 1996, Exp. No. 5452).

Aunado a lo anterior, es de ver que el legislador en otros casos ha consagrado de modo expreso que el titular del derecho de dominio puede incoar la acción de declaración de pertenencia. Así, el Capítulo V de la Ley 9ª de 1989, modificado por la Ley 388 de 1997, trata de la "Legalización de títulos" y comprende en los artículos 51 de la Ley 9ª de 1989 y 94 de la Ley 388 de 1997 los procedimientos para quienes pretendan sanear títulos existentes por el camino de la usucapión. Igualmente, en la regulación prevista para la pequeña propiedad rural, el Decreto 508 de 1974, artículo 8º prevé la hipótesis concreta de que la "demanda se dirija contra persona indeterminada".

La Corte reitera ahora lo dicho en la sentencia del 3 de julio de 1979, oportunidad en que precisó "... que siendo la usucapión ordinaria o extraordinaria, el medio más adecuado para sanear los títulos sobre inmuebles, nada se opone a que el dueño de un predio, quien tiene sobre él título de dominio debidamente registrado, demande luego, con apoyo en el artículo 413 del C. de P. Civil, que se haga en su favor la declaración de pertenencia sobre el bien respectivo, pues logrando sentencia favorable no sólo afirma con solidez su título de dominio, obteniendo la mejor prueba que de él existe, sino que así alcanza la limpieza de los posibles vicios que su



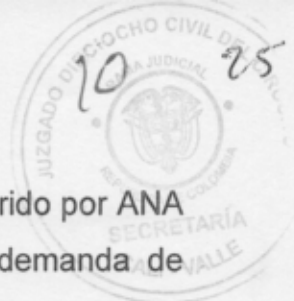
primitivo título ostentara y termina con las expectativas y con los derechos que los terceros tuvieran sobre el mismo bien.³

De esta manera, quien tiene a su favor un título de dominio está legitimado para impetrar la prescripción ordinaria a fin de que, mediante sentencia que surta efectos de cosa juzgada *erga omnes*, pueda disipar toda duda acerca del derecho que tiene sobre el inmueble, para así despejar las amenazas que sobre él se ciernan, poniendo fin a las expectativas que los terceros pudieran tener respecto del mismo bien, dado que, si cualquier persona creyera tener algún mejor derecho, mediante el emplazamiento efectuado podría conocer de las pretensiones y concurrir al proceso a hacer valer sus reclamos.

En ese orden de ideas, no obstante encontrarse probado en el sub-examine, que, la demandante Ana Isabel Anderson Acuña, es la titular de derechos reales sobre el bien materia de la pertenencia, nada se opone en nuestra legislación, para que pueda incoar la pretensión usucapiente, pues, como así se manifiesta en el libelo introductor, se trata de establecer la veracidad absoluta de la existencia de ese dominio en cabeza de la demandante y contrarrestar cualquier inseguridad que frente a esa propiedad se advierta, y por tanto permitir a través de ese procedimiento, que todo aquel que se crea con derechos sobre el inmueble objeto del proceso, concorra a hacerlos valer, aún contra la condición de propietario del demandante.

Es más, fue precisamente ese el propósito de la demandante, cuando en los supuestos fácticos afirmó:

“... En el certificado especial mencionado aparece inscrita, con posterioridad, demanda en acción de simulación, (...) La demanda en acción de simulación del proceso adelantado en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali, puede



eventualmente constituirse en vicio en la titulación del inmueble adquirido por ANA ISABEL ANDERSON ACUÑA. (...) por ello mediante la presente demanda de pertenencia contra terceros indeterminados se solicitará declarar la afirmación de su título de legítima propietaria, saneado por la vía de prescripción de cualquier vicio que pudiese enervarlo...".

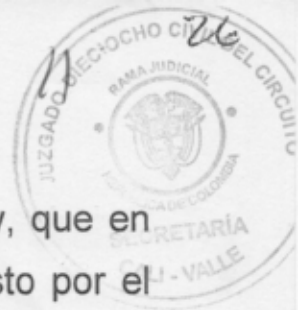
Así las cosas, resulta claro para la Sala, que en este caso concreto en lo que atañe a la legitimación en la causa por activa y por pasiva, la actora - quien pretende sanear su título -, se encuentra legitimada, lo mismo que la parte demandada - todo aquel que se crea con derecho al inmueble cuya prescripción se solicita.

4.1.- Aclarado el tema de la legitimidad en la causa y la procedencia de la pretensión incoada, se hace necesario examinar la concurrencia probatoria de los presupuestos de la acción.

Al respecto, se decanta que se trata de un bien susceptible de ser adquirido por prescripción, como quiera que en el certificado de libertad y tradición especial no aparece que corresponda a un bien fiscal o de uso público, y además pertenece a un particular.

En lo que atañe, a la identificación del bien, no hay duda en este aspecto, toda vez que en la inspección judicial efectuada por el juez de instancia el 23 de abril de 2014, y que fue atendida directamente por la progenitora de la actora, corroboró que se trataba del bien determinado en el folio de matrícula inmobiliaria aportado con la demanda, por su parte la perito designada identificó el inmueble, coincidió con los linderos señalados en la demanda, lo describió plenamente y relacionó las construcciones obrantes en él, así como su estado de conservación.⁴

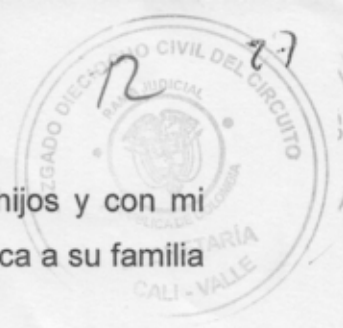
Acerca del tercer requisito, con la prueba testimonial aparece plenamente demostrada la posesión pública, pacífica y continua del bien



por parte de la actora, durante el término establecido en la ley, que en este caso será de cinco años (5) años, acorde con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley 791 de 2002, como quiera que la reclamante pretende la adquisición por prescripción ordinaria del bien, con base en el título invocado que aparece registrado en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, del cual se extrae que el 22 de noviembre de 1993 la Constructora Cali Nuevo Ltda enajenó el inmueble a Hermelina Boya López y Heliodoro Castillo Candelo y posteriormente éste último mediante escritura pública No 3223 de 17 de agosto de 2000, enajenó su 50% a Hermelina Boya López, quien a su vez lo vendió a la demandante el 18 de enero de 2007, título que permite inferir su buena fe.

De las declaraciones vertidas en el sub-lite, se extrae que la señora Ana Isabel Anderson Acuña ha detentado el inmueble con ánimo de señora y dueña, por un lapso superior al requerido, realizando sobre él actos indicativos de dominio, como repararlo, introducirle mejoras, cancelar las cuotas de administración, conservarlo y defenderlo, y aunque no reside en él, demostró que su progenitora lo ocupa a su nombre, como lo permite el artículo 762 del estatuto civil.

Al respecto, la testigo Betty Teresa Anderson Acuña, hermana de la demandante, declaró que conoce el inmueble desde hace 7 años, relató respecto al modo como lo adquirió la demandante que "ella lo compró a su propietaria en el año 2007, y desde esa fecha ejerce la posesión, pero a través de mi madre quien lo habita desde la nombrada fecha"; refirió que su hermana no ha tenido inconvenientes respecto a la propiedad del bien, y que conoció a los señores Heleodoro Castillo González y Hermelinda Boya López, en la fecha en que se firmó la escritura y no sabe si le han reclamado algún derecho sobre el predio a la actora. Al ser preguntada sobre los actos de señorío realizados por la demandante señaló que "... desde que lo adquirió pintura en general, este año se hizo al balcón una fachadita y las reparaciones locativas que han salido desde la adquisición por uso normal". Por último expuso que quien ocupa el inmueble es su progenitora Ana Ofelia Acuña de



hace 17 años y quería habitar el inmueble porque yo vivo con mis hijos y con mi esposo en el mismo edificio en el apartamento 502 y quería quedar cerca a su familia y a sus nietos.”⁵

A su turno, el señor Andrés Durán Piedrahita, indicó ser esposo de la anterior declarante, es decir, cuñado de la actora, coincide con ésta en afirmar que conoce el bien desde que la demandante lo adquirió en el año 2007, con recursos propios y de su esposo, y que es la señora Ana Ofelia Acuña quien vive allí, con autorización de su dueña, refiere igualmente que conoce a los señores Hermelinda Boya y Eleodoro Castillo porque acompañó a la señora Ana Isabel a la negociación del apartamento. En punto a las mejoras efectuadas al inmueble por la actora expresó “mejoras de pintura, pero mejoras como tal no se han realizado porque se encuentra en perfecto estado, salvo enchapar el balcón a piedra”.⁶

Igualmente, Jesús Adolfo Álzate Ocampo, quien se desempeña como portero del edificio donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de usucapión, dijo trabajar allí desde hace más de 18 años, refirió conocer que la demandante es la dueña del bien, respecto a su ocupación relató “Ellos se pasaron al Edificio en el año 2007, fecha en que compraron el inmueble”, precisó que la demandante no ha tenido inconvenientes respecto a su propiedad. A la pregunta de si la actora visita frecuentemente su propiedad contestó “Sí ella todos los días porque en el apartamento vive su madre”. Para terminar manifestó que es la señora Ana Isabel quien cancela las cuotas de administración del inmueble, como quiera que deja el cheque en la portería y cada mes se le entrega el recibo.”⁷

Declaraciones que son concordantes al relatar que la señora Ana Isabel Anderson Acuña, se ha comportado como propietaria del inmueble objeto del litigio. Sin asomo de duda indicaron que ha efectuado mejoras y ejercido actos que solo da el ánimo de señora y dueña, como realizar

⁵Folios 1-2 c 2 de pruebas



arreglos y mejoras al predio, cancelar las cuotas de administración y dejar residir allí a su progenitora, de los cuales se advierte que por la espontaneidad con la que dejaron consignadas sus versiones son una fuente confiable de certeza, pues ningún interés se dejó entrever a partir de sus afirmaciones, sino más bien la simple intención de decir la verdad.

De todo ello deriva sin dudas de ninguna especie, que la reclamante detentó la posesión del inmueble objeto de usucapión través de su progenitora, en forma pacífica e ininterrumpida, desde el 24 de enero de 2007, data en la cual consta que adquirió el bien por compra efectuada a su anterior propietaria inscrita la señora Hermelina Boya López, de donde aflora que a la fecha de presentación de la demanda, esto es, 5 de julio de 2012, superaba el término mínimo exigido por la ley que como se dejó sentado es de 5 años, para la configuración de la prescripción ordinaria de dominio, por existir justo título y buena fe.

5.- Por las anteriores razones la sentencia apelada ha de ser revocada para en su lugar, declarar que la demandante adquirió por prescripción ordinaria la propiedad del bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 370-448853 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en consecuencia, se ordenará la inscripción de la sentencia en los libros pertinentes de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, sin necesidad de pronunciamiento adicional, respecto a la cancelación de anotaciones anteriores en el certificado de libertad y tradición del inmueble, atendiendo que como ya se explicó, la inscripción en el citado instrumento, de la sentencia que

se a las expectativas que los



DECISIÓN

Con cimiento en la argumentación precedente, el Tribunal Superior de Santiago de Cali, en Sala de Decisión Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO.- REVOCAR la sentencia apelada, de conformidad con lo expuesta en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO.- DECLARAR que Ana Isabel Anderson Acuña, adquirió por prescripción ordinaria de dominio, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 370-448853 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en consecuencia, se ordena la inscripción de la sentencia en los libros pertinentes de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

TERCERO.- Sin condena en costas, por no aparecer causadas.

CUARTO.- VUELVA el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

CARLOS ALBERTO ROMERO SÁNCHEZ

Magistrado

CÉSAR EVARISTO LEÓN VERGARA

Constancia secretarial: 25 de agosto de 2020- A despacho del señor Juez para poner en conocimiento de la parte interesada el desarchivo del proceso. Sírvasse proveer.

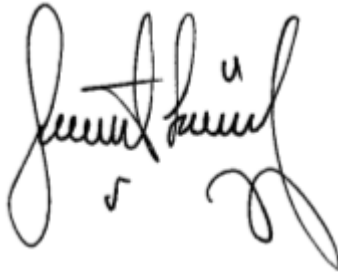
El Secretario,

CARLOS VIVAS TRUJILLO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
Santiago de Cali, veinticinco (25) de agosto del año dos mil veinte (2020)
RAD. 76001-31-03-002-2006-00228-00

1. En atención a lo informado por la Secretaría del despacho, déjese a disposición de la parte solicitante el presente proceso para los trámites que sean de su interés y a su costa expídanse las copias auténticas o simples que llegare a necesitar, una vez ejecutoriada esta providencia dispóngase su reintegro al archivo respectivo.
2. Reproducir el oficio de desembargo N° 1824 de fecha 31 de octubre de 2018, visible a folio 340 del presente cuaderno a solicitud del peticionario, conforme escrito el cuál manifiesta que a pesar de haberse retirado el respectivo oficio, no se presentó ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali la cancelación de inscripción de la demanda, tal y como se evidencia en el certificado de tradición aportado.

NOTIFÍQUESE



VÍCTOR HUGO SÁNCHEZ FIGUEROA
Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO CALI VALLE Cali, <u>28 DE AGOSTO DE 2020</u> Notificado por anotación en ESTADO No. <u>055</u> de esta misma fecha.- El Secretario, CARLOS VIVAS TRUJILLO
--