

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



JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, 12 de junio de 2025

I. INSTALACIÓN AUDIENCIA

BUENOS DÍAS, pueden sentarse.

En la fecha y siendo las **09:00 a.m.**, conforme a lo previsto en el auto interlocutorio No. 775 de fecha 24 de febrero de 2025, empezamos la audiencia consagrada en el artículo 375 en concordancia del artículo 372 y 373 del Código General del Proceso, como continuidad a la inspección Judicial practicada por el Despacho sobre el inmueble que es objeto de la pretensión de pertenencia en el presente proceso:

PROCESO	VERBAL DE MENOR CUANTIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDANTE	JOHN FREDY ARISTIZABAL GONZALEZ
DEMANDADO	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE DOLORES LODA GIRALDO VILLA
RADICADO	760014003006 2021 00298 00

LINK PARA MIRAR LA AUDIENCIA: (presionar tecla control y clic izquierdo del mouse) 050Audiencia del 12 de Junio de 2025.mp4
--

SOLICITUD IDENTIFICACIÓN PARTES Y APODERADOS Y VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

En aras de lograr un adecuado REGISTRO conforme a lo consagrado en el numeral 5 del artículo 439 del Estatuto Procesal Civil, se le SOLICITA a las partes que procedan a identificarse con sus nombres completos, su documento de identidad y la calidad en la que actúan. Lo anterior empezando por la parte actora:

DEMANDANTE:	JOHN FREDY ARISTIZABAL GONZALEZ C.C. 1.130.634.705
APODERADO DEMANDANTE:	HEVER HERNANDEZ CERTUCHE C.C. 16.657.719 y T.P. 36.699 C.S.J.
CURADOR AD LITEM DE LAS PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADOS:	WILSON GOMEZ RENDON C.C. 16.211.062 Y T.P. 97.900 C.S.J.
PERITO	BETSY ARIAS MANOSALVA C.C. 32.633.457 y Matricula 76700-25037 VLL
TESTIGO:	CARLOS HUMBERTO VARGAS C.C. 94.225.039

Culminado el REGISTRO, se tiene debidamente identificados a los comparecientes.

Dejamos constancia que inicialmente en este procedimiento se realizó una Inspección judicial al inmueble ubicado en la Carrera 17 # 18 – 29 de esta ciudad, en esta inspección judicial encontramos efectivamente al señor JOHN FREDY ARISTIZABAL GONZALEZ, quien nos atendió hicimos un recorrido, una descripción de la casa y la señora Perito rindió el dictamen absolviendo los puntos pertinentes respecto a la identidad completa de este inmueble, como quiera que no

se presentó ninguna discusión alrededor del dictamen pericial quedando en firme y en consecuencia no es necesario la presencia de la señora Perito.

ETAPA INSTRUCTIVA

Tenemos en cuenta las siguientes pruebas que han sido aportadas de manera oportuna por la parte demandante a saber:

- Escritura Publica No. 2782 del 27 de junio de 1966 corrida en la Notaria Primera del Circulo de Cali.
- Certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-23665 de O.R.I. de Cali
- Certificado Especial del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-23665 de O.R.I. de Cali
- Escritura pública No. 2896 del 27 de octubre de 2011 otorgada en la Notaria Doce del círculo de Cali.
- Certificado plano predio catastral
- Certificado de inscripción catastral No. 21884
- Certificado de Paz y Salvo por concepto de impuesto predial unificado.

De igual manera dejamos constancia que durante el proceso se obtuvo las siguientes Pruebas:

- Respuesta del Fondo para la Reparación de las víctimas, quien certificó que el predio correspondiente a la matrícula inmobiliaria referida al predio pretendido en esta demanda, no figura requerido en el inventario de bienes inmuebles rurales o urbanos recibidos por el FRV.
- Respuesta de la Agencia Nacional de Tierras, por medio de la cual informan que el inmueble objeto de consulta es de carácter urbano, razón por la cual no emiten concepto de fondo a la solicitud.
- Respuesta emitida por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes de la Alcaldía del Municipio de Santiago de Cali, en donde informan que el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-23665 no tiene el carácter de bien fiscal, ejidal o bien de uso público de propiedad del Municipio.
- Inscripción de demanda en el folio M.I. 370-23665; de igual forma se realizó el registro fotográfico de la valla en el inmueble y la inspección judicial y dictamen pericial, rendido por la auxiliar de la justicia nombrada y posesionada.

Estas son las pruebas documentales que se admiten para ser valoradas al momento de decidir el fondo de este asunto y se decretan las siguientes pruebas declarativas:

- Se decreta un interrogatorio de parte al demandante señor JOHN FREDY ARISTIZABAL GONZALEZ el cual se hará por el suscrito de manera exhaustiva.
- El testimonio del señor CARLOS HUMBERTO VARGAS, sobre los hechos de la demanda.

En este estado de la audiencia, se le concede el uso de la palabra a las partes quienes manifiestan no tener recurso alguno.

Cumplida la parte instructiva, corresponde agotar la parte de la audiencia que corresponde a los alegatos de conclusión concediéndole a las partes hasta 20 minutos para que presenten sus alegaciones.

Habiéndose rituado el proceso en su debida forma y no existiendo vicios, ni nulidades, ni irregularidades que puedan viciar la actuación, procede el suscrito Juez a dictar la respectiva **Sentencia No. 244 de la fecha 12 de junio de 2025**, para ello tenemos en cuenta las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales, entendidos como aquellos requisitos exigidos por la doctrina y la jurisprudencia Nacionales para la formación regular y el perfecto desarrollo del proceso, se hallan debidamente satisfechos en el caso, toda vez que el suscrito Juez es competente para conocer

y decidir esta clase de asuntos, por los factores objetivo y cuantitativo; la demandante es una persona natural, mayor de edad y tiene capacidad para ser parte y comparecer por sí misma al proceso, y además se encuentra debidamente representada por su apoderado constituido en legal forma; la demandada DOLORES LOLA GIRALDO VILLA (Q.E.P.D.) y sus herederos indeterminados e inciertos son personas naturales, debidamente emplazados y estuvieron representados por un curador ad litem, quien no se opuso a las pretensiones de la demanda; finalmente la demanda con la que fue iniciada esta litis cumple los requisitos formales impuestos por la Ley procesal.

La prescripción al decir del artículo 2512 del Código Civil “es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales”.

Por medio de la prescripción, según la norma transcrita, se adquieren las cosas ajenas cuando se llenan determinados requisitos denominados en la ley procesal civil elementos o supuestos de hecho de la pretensión, los cuales la jurisprudencia ha determinado así: **a)** posesión material en el actor; **b)** posesión prolongada por 10 años, en el evento de la prescripción extraordinaria; **c)** posesión ejercida de manera pública, pacífica e ininterrumpida; y **d)** que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por ese medio.

Existen dos clases de prescripción, una ordinaria y la otra extraordinaria. Para la primera se exige título, para la última no. Como precisamente la demandante alega es la prescripción extraordinaria y aporta las pruebas que considera indicadas para demostrar los supuestos de hecho de la pretensión, es preciso entrar a revisarlas para resolver si realmente acreditan o no esos elementos.

Se afirma en la demanda que la pretensión se contrae al inmueble ubicado en la carrera 17 No. 18-29 del barrio Belalcázar de la ciudad de Cali, el cual tiene una folio de matrícula inmobiliaria como que acreditó, digamos con doble certificado de tradición el especial y el común, y que corresponde a la matrícula No. **370 -23665** de la oficina de Instrumentos Públicos y Privados del Circulo de Cali, cuyas dimensiones lineales, cabida y linderos se dejaron relacionados en la Inspección Judicial y Dictamen pericial. Área 36.50 metros cuadrados. NORTE: En extensión aproximada de 5.45 metros con inmueble demarcado con el 16-45 localizado sobre la calle 18 vía pública vehicular. ORIENTE: En extensión aproximada de 6.70 metros con inmueble demarcado con el No. 18-31 localizado sobre la carrera 17. SUR: En extensión aproximada de 5.45 metros con la carrera 17 vía pública vehicular OCCIDENTE: En extensión aproximada de 6.70 metros con predio demarcado con el No. 18-23/27, vía pública vehicular; esta es la descripción por área y linderos de este predio que corresponde al inspeccionado y que corresponde también a la matrícula inmobiliaria referida, además de la prueba documental aportada, la escritura pública que fuera aportada de adquisición del inmueble.

Como descripción del inmueble también obra un registro fotográfico, en el cual se describen los 3 pisos de que consta el inmueble, cuya descripción, digamos corresponde en el primer piso a una cocina con local y baño. En el segundo piso a una sala y 3 Alcobas, baño y zona de oficios, y en el tercer piso a una zona de trabajo con balcón en su frente, un salón, otra alcoba y cocina, esta descripción del inmueble se hizo a través de un recorrido y obra un registro fotográfico digamos con las medidas y con la descripción de constitución ya mencionada.

De la documentación acompañada a la demanda - certificado de tradición respectivo (Folio de matrícula inmobiliaria números 370- 23665 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali), se predica la existencia jurídica del inmueble, y la propiedad en cabeza de DOLORES LOLA GIRALDO DE VILLA (Q.D.E.P.), quien figura como propietaria actual del inmueble.

De la misma prueba documental aludida se desprende que el inmueble pretendido consiste en un lote de terreno ubicado en este Municipio de Cali cuya área, descripción y linderos se señalaron en la Inspección judicial y dictamen pericial, se determinaron en los hechos de la demanda y se constataron en la Inspección judicial efectuada por el Juzgado, también se confrontaron los planos y títulos de propiedad sobre el predio pretendido en el informe rendido por la señora perito nombrada para el efecto, se hizo registro ocular y fotográfico del inmueble por sus linderos lineales y área o cabida, todos estos elementos probatorios resultan

congruentes para que sea evidente que se trata de un terreno singular sobre el cual existen títulos de propiedad, vale decir, un titular actual cual es como ya se dijo la señora DOLORES LOLA GIRALDO DE VILLA (Q.E.P.D.).

En la Inspección judicial que se llevara a efecto en el inmueble en cuestión se hizo una descripción detallada del inmueble, se verificaron sus linderos, el área y se confrontaron con los relacionados en los hechos de la demanda, y posteriormente en el dictamen de la señora perito.

De igual forma se obtuvo respuesta de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios de la Alcaldía de Cali sobre la inscripción del bien inmueble sobre número predial, dirección, avalúo y área, certificando que no hace parte del patrimonio inmobiliario del Municipio, no tiene el carácter de bien fiscal, ejidal o bien de uso público, la referencia catastral, y registral de ubicación, dirección, propietarios actuales (la demandada), tradición, cabida y linderos y cada una de las anotaciones registradas en la matrícula inmobiliaria.

Luego entonces existe una plena congruencia entre las pruebas acompañadas y relacionadas de carácter documental, la extensión lineal y el peritazgo; en cuanto al último de los presupuestos que corresponde a mencionar que este bien es efectivamente, un bien prescriptible, por estar en el ámbito privado, no se trata entonces de un bien público que sea imprescriptible.

Pasamos entonces a mencionar que la posesión material en el actor se haya también verificada a través de la inspección judicial, también del peritaje y de los testigos, vemos que los testigos en su relato han señalado de manera inequívoca al señor JOHN FREDDY ARISTIZABAL GONZÁLEZ como la persona que posee actualmente el inmueble y esa posesión es, por ende, actual en el actor, digamos que la misma prueba testimonial, esta prueba señala que el señor JOHN FREDDY es poseedor por haber adquirido el inmueble a través de escritura pública. Digamos que esa escritura pública también se acompañó al expediente en la demanda y a partir del año 2011 ha transcurrido el tiempo de los 10 años, para verificar que efectivamente la posesión ha sido prolongada por ese lapso de tiempo. De la misma declaración del testigo, de la parte misma y de la prueba documental, podemos abstraer que esta posesión ha sido extendida por este lapso de tiempo y de las diferentes pruebas, sobre todo del peritazgo, podemos ver que esta posesión se ha extendido en el tiempo de manera pública, pacífica e ininterrumpida, por parte del demandante y ha sido congruente con la documentación que ha acompañado y se ha señalado que efectivamente ha adquirido el inmueble a través de escritura pública, él ha sido la persona, que ha hecho una serie de remodelaciones, como lo dijo la señora Perito, como lo ratificó el señor testigo y como la parte misma lo ha mencionado.

Si analizamos entonces las pruebas en su conjunto, podemos efectivamente, afirmar que se confluyen, los cuatro presupuestos que hemos enunciado como requisitos para que la pretensión prospere de manera efectiva, y respecto a los elementos de la posesión podemos destacar que efectivamente, el demandante ha demostrado que tiene la cosa para sí, vale decir, que se considera dueño, es la intención que ha demostrado a través del proceso que detenta el inmueble con el ánimo de permanecer en el mismo, realizando trabajos de mejoras, comportándose como dueño y esa es la intención, que ha demostrado a través del testigo y de la documentación que de manera robusta aparece en las diferentes pruebas; otro aspecto que debemos destacar en la sentencia, es señalar que al parecer esta vivienda corresponde a una vivienda de interés social, la reglamentación que se tiene al respecto se deriva de la ley novena del año 89 que fija las pautas en el artículo 44 y que se define como de interés social, refiriéndose a un tiempo específico reduciendo el tiempo de prescripción extraordinaria a 5 años.

Si observamos entonces las pruebas en su conjunto, vemos que estas son coincidentes, apuntan a señalar como dueño y poseedor material del lote de terreno y casa en cuestión al señor Demandante, tanto la declaración del testigo como su propio dicho, como la inspección judicial, el dictamen del señor Perito y la prueba documental aportada, que se refieren al inmueble y a la posesión ejercida por el actor de manera ininterrumpida en el tiempo de manera quieta, pacífica y pública, por un lapso mayor a los 5 años requerido por la ley especial que atañe a los bienes de interés social.

Concluimos entonces que el citado bien inmueble de interés social es susceptible de ser adquirido por medio de la prescripción, pues se encuentra inscrito en el registro público como de propiedad privada, con un folio de matrícula vigente, no se trata entonces de manera conclusiva de un bien

fiscal, ejidal o baldío de la nación, tal y como lo certificaron las entidades correspondientes que citamos con antelación.

Así las cosas, considera el suscrito que le asiste razón a la parte demandante para que se declare su derecho a acceder a la propiedad del inmueble por haberlo adquirido mediante el ejercicio de la posesión extraordinaria de dominio.

Por las razones expuestas el Juzgado Sexto Civil Municipal de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

1º.- **DECLARASE** que pertenece al señor **JOHN FREDY ARISTIZABAL GONZALEZ** identificado con C.C. **1.130.634.705** de Cali, el dominio pleno y absoluto de la totalidad del inmueble ubicado en la **Carrera 17 No. 18-29** de la ciudad de Cali, distinguido con el folio de matrícula No. **370 -23665** de la oficina de Instrumentos Públicos y Privados del Circulo de Cali, cuyas dimensiones lineales, cabida y linderos se dejaron relacionados en la Inspección Judicial y Dictamen pericial. **Área 36.50** metros cuadrados. **NORTE:** En extensión aproximada de 5.45 metros con inmueble demarcado con el 16-45 localizado sobre la calle 18 vía pública vehicular. **ORIENTE:** En extensión aproximada de 6.70 metros con inmueble demarcado con el No. 18-31 localizado sobre la carrera 17. **SUR:** En extensión aproximada de 5.45 metros con la carrera 17 vía pública vehicular **OCCIDENTE:** En extensión aproximada de 6.70 metros con predio demarcado con el No. 18-23/27, vía pública vehicular.

2º.- **CONSECUENCIALMENTE** ordénese la inscripción de esta sentencia en el correspondiente libro de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, para los fines legales. (Art. 2º. Del Decreto 1260 de 1.970).

3º.- **Sin condena** en costas a la parte demandada, por no haber por no haber oposición,

COPIESE Y NOTIFIQUESE

El Juez,


MAURICIO GARCES VASQUEZ

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL



RAMA JUDICIAL
CALLE 12, CARRERA 10, EDIFICIO
PALACIO DE JUSTICIA, PISO 9º
j06cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co
CALI - VALLE

OFICIO No. 1792
Santiago de Cali, 12 de junio de 2025

Señores
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
La Ciudad.

PROCESO: VERBAL DE MENOR CUANTIA DE PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDANTE: **JOHN FREDY ARISTIZABAL GONZALEZ C.C. 1.130.634.705**
DEMANDADO: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE DOLORES
LODA GIRALDO VILLA
RADICACIÓN: 760014003006 **2021 00298 00**

Le comunico que, dentro del proceso de la referencia, por **Sentencia No. 244 de la fecha 12 de junio de 2025**, el Juzgado declaro que pertenece "*al señor **JOHN FREDY ARISTIZABAL GONZALEZ** identificado con C.C. **1.130.634.705** de Cali, el dominio pleno y absoluto de la totalidad del inmueble ubicado en la **Carrera 17 No. 18-29** de la ciudad de Cali, distinguido con el folio de matrícula No. **370 -23665** de la oficina de Instrumentos Públicos y Privados del Circulo de Cali (...)* (FDO) El Juez MAURICIO GARCES VASQUEZ."

Así las cosas, sírvanse dejar sin ningún efecto el **oficio No. 1016 del 09 de julio de 2021**, por medio del cual se ordenó la inscripción de la demanda de conformidad con el numeral 6 del artículo 375 C.G.P, en el bien inmueble distinguido con la Matricula Inmobiliaria No. **370 -23665**.

Atentamente,

CAROLINA VALENCIA TEJEDA
Secretaria

FJJH