



## JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TRUJILLO VALLE DEL CAUCA

Trujillo - Valle del Cauca, 6 de octubre de 2.022

Radicación: 76-828-40-89-001-2021-0003-00

Demandante: María Elena Zuleta Rivera

Demandados: Marco Tulio Lorza Chávez y Personas desconocidas e indeterminadas.

Asunto: Proceso Declarativo de Pertenencia

Sentencia No. 070

### I. - OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Se pronuncia el Despacho en torno a las pretensiones de la señora MARIA ELENA ZULETA RIVERA, identificada con cédula de ciudadanía número 26.323.662, expedida en Carmen de Atrato-Chocó, representada por Apoderado Judicial, quien presenta demanda de Declaración de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio, en contra de Marco Tulio Lorza Chávez, identificado con la cédula de ciudadanía número 2.732.500 y personas desconocidas e indeterminadas que se crean con derecho sobre el siguiente bien inmueble:

"Un lote de terreno, con casa de habitación, situado en la calle 5ª No. 1-52, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 384-67925, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, con No. Predial 02-00-00-00-0012-0014-0-00-00-0000, que mide 98 m2, con un avalúo de \$41.550.000.00 y los siguientes linderos:

Norte : Predio de Lyda María González Sandoval - 02-00-0012-0004-000

Oriente : Calle 5ª

Sur : Predio de Maria Josefa Jiménez Dussan-02-00-0012-0013-000

Occidente : Predio del Municipio de Trujillo - 02-00-0012-0007-000

### II. - PRESUPUESTOS PROCESALES

Los presupuestos procesales de demanda en forma, capacidad para ser parte y para comparecer al proceso están dados, el juzgado es el competente para adelantarlos, los extremos procesales se encuentran debidamente integrados<sup>1</sup> y no se vislumbra causal que pudiera invalidar lo actuado.

### III. ANTECEDENTES

#### 3.1. Hechos y Pretensiones:

3.1.1. Sostiene el Togado, que el inmueble que se pretende usucapir, ha sido poseído por su Asistida Judicial, desde el año 1999; es decir, por más de diez (10) años, el cual figura a nombre del señor Marco Tulio Lorza Chávez. Afirma que la posesión ejercida por la señora Zuleta Rivera, ha sido quieta, pacífica y pública, sin reconocer dominio de otros, habiendo realizado mejoras consistentes en una casa de habitación de 157m2, construida en paredes de ladrillo y cemento, techo en tejas de barro y pago de los impuestos.

<sup>1</sup> La parte demandada fue notificada a través de Curador Ad Litem. Fl. 44.

3.1.2.- Por tal razón, solicita se declare que su Poderdante ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio dicho bien, y se le reconozca la propiedad plena y absoluta de los derechos del señor Marco tulio Lorza Chávez.

3.1.3. **Anexos:** Se aportan los siguientes documentos:

- \* Certificado de tradición folio No. 384-67925 de fecha 21/08/20, con nota de adjudicación del INCORA a favor Marco Tulio Lorza Chávez y titularidad de derecho real de dominio incompleto.
- \*Se aporta plano predial catastral, en el cual se resalta el predio objeto de pretensión<sup>2</sup>.
- \*Certificado catastral especial No. 2842-952518-24758-0, del 6/10/20, mediante el cual se establece que figura como propietario del bien inmueble descrito, el señor Marco Tulio Lorza Chávez<sup>3</sup>.
- \* factura de pago de impuesto correspondiente al año 2020, del predio No. 02-00-0012-0014-000, el cual presenta un avalúo por \$41.550.000.oo<sup>4</sup>.

#### IV. TRÁMITE PROCESAL

**4.1. Admisión e integración del contradictorio:** Admitida la demanda<sup>5</sup>, se realizan los trámites previstos en la codificación adjetiva civil y se procede a integrar el contradictorio. El Demandado y las personas indeterminadas, fueron notificados a través de Curador Ad Litem, quien manifiesta frente a los hechos, que la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida alegada por la demandante debe probarse. No se opone a las pretensiones, no presenta excepciones y se acoge a lo que resulte probado. Considera igualmente que el proceso debe seguir su curso normal, por cuanto no evidencia vicio alguno<sup>6</sup>.

**4.2. De la publicidad del Proceso.** La parte actora da cumplimiento a lo previsto por el num. 7 del art. 375 del Código General del Proceso, publicando la valla y aportando las fotografías pertinentes<sup>7</sup>. El Juzgado cumple con la inclusión de la valla y del emplazamiento, en el Registro Nacional de procesos de pertenencia del Consejo Superior de la Judicatura, por el término legal<sup>8</sup>. De igual forma, enteradas las entidades respectivas, sobre el presente proceso, responden en los siguientes términos:

- \* La Secretaria de Planeación manifiesta que el Municipio de Trujillo, no tiene interés en oponerse a las pretensiones, en tanto el predio objeto de pretensión, no es de su propiedad<sup>9</sup>.
- \* El Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las víctimas, informa que revisado el inventario de bienes inmuebles urbanos y rurales recibidos por el FRV, no se encontró el identificado con MI 384-67925<sup>10</sup>

**4.3. Inspección Judicial:** En diligencia realizada al predio objeto de litigio, se constata su ubicación, estado de conservación y posesión por parte de los demandantes. Se verificó la ubicación de la valla, de todo lo cual se dejó constancia en el acta, así como fijación fotográfica de dicho bien inmueble<sup>11</sup>.

**4.4- Audiencia concentrada:** Agotadas las ritualidades previstas por los arts. 372, 373 y 392 CGP, se procede al interrogatorio de parte, confirmando la señora Zuleta Rivera, la información plasmada en la demanda. Expresa que el mencionado predio, fue adquirido desde el año 1999, en forma verbal, por

<sup>2</sup> Fl. No. 7

<sup>3</sup> Fl. 9.

<sup>4</sup> Fl. 10

<sup>5</sup> Interlocutorio No. 0104 del 12/4/21, fl.13.

<sup>6</sup> Fls. 45 a 46

<sup>7</sup> Fls. 31 a 33.

<sup>8</sup> Fls. 41 y 42

<sup>9</sup> Fl. 27.

<sup>10</sup> Fl. 29

<sup>11</sup> Fls. 54 y ss.

negociación realizada con el hijo del señor Marco Tulio Lorza Chávez<sup>12</sup>. Detalla que el heredero del citado, César Lorza, le vendió los derechos que le correspondían en dicho bien inmueble, el cual se encontraba en gran avanzado de deterioro, por lo que con recursos donados por su esposo, construyó una casa de habitación de dos (2) plantas, para lo cual contrató a un constructor de nombre Manuel, quien demoró cinco (5) meses en la realización de dicha obra y desde hace unos 9 o 10 años, ha explotado el bien, mediante contratos de arrendamiento con dos (2) familias que han vivido allí. Actualmente y desde hace ocho (8) años, reside allí la señora Cruz Helena, quien le cancela por concepto de cánones de arrendamiento, la suma de trescientos mil pesos (\$300.000.00). Afirma que ha ejercido la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida de dicho inmueble, cual cual paga por concepto de impuestos, la suma de cien mil pesos (\$100.000.00). Finiquita su intervención afirmando que es reconocida por amigos, familiares y vecinos, como única poseedora de dicho bien inmueble.

**4.4.2.- Testimonios:** Bajo la gravedad de juramento rindieron declaración los señores Holmer Mendez Herrera y Jeremías González Herrera. El primero de los citados, compañero sentimental de la Demandante, confirma que hace más de diez (10) años, el predio en litigio, fue ofrecido a la señora Elena, quien lo compró y construyó allí, una casa de habitación de dos plantas, la cual explota mediante contratos de arrendamiento y se encarga de pagar los impuestos correspondientes.

Por su parte el señor González Herrera, quien afirma conocer a la demandante, desde hace más de veinte (20) años, indica que conoció al propietario del predio objeto de la pretensión, quien falleció hace más de ocho (8). De su hijo César, a quien conoció desde niño, no tiene noticias. En torno al bien inmueble, manifiesta que queda ubicado detrás de la plaza principal de Huasanó y se trata de una casa de habitación de dos (2) plantas, donde reside la señora Cruz Helena, quien paga arrendamiento a la señora María Elena Zuleta Rivera. Asegura que la posesión del predio la tiene ésta, desde hace varios años y fue ella, quien con recursos donados por su esposo, se encargó de su remodelación. Al igual que el anterior testigo citado, declara que la posesión ejercida por la demandante ha sido pública, pacífica e ininterrumpida.

#### **4.4.3. Exhibición de Documentos:**

Se enuncian los elementos materiales probatorios allegados al proceso, con lo cual considera que se encuentran las bases suficientes para solicitar prescripción extraordinaria de dominio, en favor de la parte actora, los cuales se solicita sean tenidos en cuenta al momento de proferir la sentencia respectiva<sup>13</sup>.

#### **4.4.4. Alegatos de conclusión.**

**a.- Apoderada de la parte Demandante:** Se refiere a las pruebas aportadas, las practicadas en la audiencia, así como a la inspección judicial, para afirmar que se ha demostrado que, desde hace más de diez (10) años, la citada ha poseído y usufructuado dicho bien, de forma pública, pacífica e ininterrumpida. Culmina su intervención reiterando que su asistida judicial adquirió el bien objeto de litigio por prescripción y en consecuencia reitera su petición de declaratoria en su favor, del fenómeno jurídico de la pertenencia.

**b.- Alegato de conclusión del Curador Ad Litem.** El representante de la parte pasiva, manifiesta que se atiene a la decisión del Despacho, de acuerdo a la valoración de las pruebas practicadas, en tanto

<sup>12</sup> QEPD.

<sup>13</sup> Corresponden a los mencionados en el acápite 3.1.3.

por carecer de un poder conferido por sus representados, ninguna manifestación le es dado realizar, dado que no puede disponer del derecho en litigio.

**4.4.5. Sentido del fallo.** Expresó la suscrita Operadora Jurídica, que se accede a las pretensiones de la parte actora por haberse demostrado que la señora María Elena Zuleta Rivera, ha tenido la posesión del bien inmueble mencionado, de una forma pública, pacífica e ininterrumpida por un periodo que excede el límite exigido por el legislador, habiendo pagado impuestos y realizados actos tendientes a su conservación, explotación y en general los que se relacionan con dicha condición.

En torno a dicha determinación, es preciso tener en cuenta, además de las razones expuestas, que la Corte Constitucional, al pronunciarse sobre la constitucionalidad del art. 55 de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia, ha indicado que la más trascendental de las atribuciones asignadas al juez y la que constituye la esencia misma del deber constitucional de administrar justicia, es la de resolver, con imparcialidad, en forma oportuna, efectiva y definitiva los asuntos que los sujetos procesales someten a su consideración (art. 228 C.P.), agregando que es indispensable, que se analicen todos los hechos y asuntos planteados dentro del debate judicial e, inclusive, que se expliquen en forma diáfana, juiciosa y debidamente sustentada, las razones que llevaron al juez para desechar o para aprobar los cargos que fundamentan el caso concreto.

El Alto Tribunal de la justicia ordinaria en materia civil<sup>14</sup> ha indicado que:

**"La motivación de las decisiones constituye imperativo que surge del debido proceso, cuya finalidad consiste en brindar el derecho a las partes e intervinientes de asentir o disentir de la actividad intelectual desplegada por el juez natural frente al caso objeto de controversia, razón por la cual esta debe ser, para el asunto concreto, suficiente, es decir, 2... la función del juez tiene un rol fundamental, pues no se entiende cumplida con el proferimiento de una decisión que resuelva formalmente, el asunto sometido a su consideración..", y "... Sufre mengua el derecho fundamental al debido proceso por obra de sentencias en las que, a pesar de la existencia objetiva de argumentos y razones, la motivación resulta ser notoriamente insuficiente, contradictoria o impertinente frente a los requerimientos constitucionales".**

## **5. - CONSIDERACIONES LEGALES Y JURISPRUDENCIALES**

**5.1. Fundamentos legales y jurisprudenciales sobre la prescripción:** La prescripción cumple en la vida jurídica dos funciones: Por ella se extinguen las acciones y derechos de quienes no los ejercen durante el tiempo que las leyes lo permitan hacerlo, y en este evento será extintiva y por dicho medio, igualmente se adquiere el dominio de las cosas, cuando éstas se han poseído en las condiciones y tiempo requerido en la ley y será entonces adquisitiva.

El Código Civil establece como un modo de adquirir el dominio de las cosas, la prescripción<sup>15</sup>, de la cual se ocupan los artículos 2512 y siguientes de la misma codificación, la cual define como el modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos. De la prescripción adquisitiva se ocupa el art. 2518, cuando establece: **"... 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..."**.

<sup>14</sup> CSJ STC Oct. 11-2018 rad. 00238-01.

<sup>15</sup> Artículo 673 del C.C.

La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria<sup>16</sup>; para ganar la ordinaria, se requiere posesión regular e interrumpida, durante cinco años, mientras que para la extraordinaria no es necesario título alguno, se presume la buena fe, durante diez (10) años, sin violencia, clandestinidad y ninguna interrupción.

La posesión, según lo dispone el art. 981 de la compilación sustantiva civil, se debe probar por hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.

De igual forma frente a la posesión, ha aclarado la Corte Suprema de Justicia, que está integrada por un elemento externo, consistente en la aprehensión física o material de la cosa - *corpus* - y por uno intrínseco o psicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño - *animus domini* - o de conseguir esa calidad - *animus rem sibi habendi* - la cual se presume de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio.

No sobre recordar, dice un tratadista<sup>17</sup>, que:

"...el concepto técnico del *corpus*, como elemento estructural de la posesión, hace referencia al poder, señorío o subordinación de hecho que el sujeto tiene sobre la cosa, el cual puede estar materializado con el contacto o la aprehensión que ejerza sobre la misma, aun cuando no se identifica con ella. Así es perfectamente posible que el poseedor mantenga tal calidad aunque no detente físicamente la cosa, siempre y cuando ésta se encuentre bajo su control o el de aquellos que lo ejerzan en su nombre..."

Según el doctrinante Jorge Suescun Melo<sup>18</sup>, el titular de un derecho ejerce las prerrogativas que de él se desprenden mediante actos externos, visibles, notorios. Sobre la situación de hecho que refleja normalmente el ejercicio del derecho de propiedad, se elaboró la teoría de la posesión, en tanto el poseedor actúa exteriormente como propietario y tiene la intención de serlo, siendo reputado como dueño - art. 762 del C.C. Por vía doctrinal y jurisprudencial, se ha establecido que para que prospere la acción de pertenencia por el modo de la Prescripción Adquisitiva ordinaria de Dominio, se requieren los siguientes presupuestos:

- A) Posesión material, sobre el bien;
- B) Bien susceptible de adquirir por ese modo;
- C) Posesión por el tiempo requerido; y,
- D) Posesión pública e ininterrumpida.

Estos elementos fácticos de la usucapión surgen de los artículos 673, 2512, 2518 a 2531 del Código Civil. Por su parte el artículo 375 numeral 1 del Código General del Proceso, establece que la declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción, la cual se tramita conforme las ritualidades allí contempladas.

**5.2. De la Falsa Tradición:** En cuanto a la falsa tradición, es preciso indicar que de acuerdo con el art. 7 del Decreto Ley 1250 de 1970, "Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos" en la sexta

<sup>16</sup> Artículos 2427 a 2532 del C.C.

<sup>17</sup> Armando Jaramillo Castañeda- Procedimiento Civil Aplicado. Doctrina y Legis, 10 edición. 2010, p. 188.

<sup>18</sup> Derecho Privado. Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo. Tomo I. 2ª Ed. P. 94.

columna se inscriben los títulos que conlleven la llamada "falsa tradición", tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o derechos sucesorales.

La jurisprudencia también ha reconocido que el proceso de pertenencia pueda tener como finalidad el *saneamiento del título de propiedad del demandante*, indicando que quien sea propietario de un inmueble puede adelantar un proceso de pertenencia, con el cual saneará cualquier vicio que pueda existir en su título de adquisición.

El máximo Tribunal de la Justicia Ordinaria ha considerado<sup>19</sup>:

"(...) que siendo la usucapión ordinaria o extraordinaria, el medio más adecuado para sanear los títulos sobre inmueble, 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 Código de Procedimiento Civil, que se haga en su favor la declaración de pertenencia sobre el bien respectivo, pues logrando sentencia favorable no solo 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 los derechos que los terceros tuvieran sobre el mismo bien".

El actor, en este caso, debe precisar que ya figura como propietario pero que reconoce la eventualidad de vicios en su titulación y que concurre a afirmar su título, mediante demanda de pertenencia formulada contra personas indeterminadas.

## 6. - CASO CONCRETO

En el proceso que hoy ocupa nuestro estudio, se han allegado pruebas documentales y testimoniales, mediante las cuales se ha sostenido que por un periodo de tiempo que excede el tope máximo exigido por la ley para este tipo de reclamaciones<sup>20</sup>, la señora María Elena Zuleta Rivera, ha tenido la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida, sobre el predio ubicado en la calle 5ª No. 1-52, caserío del Corregimiento de Huasanó, perímetro rural de Trujillo; es decir que se cumplen los requisitos establecidos en la ley y la jurisprudencia para reconocer tal hecho en su beneficio, lo cual se indicará en la parte resolutive de este fallo. Para llegar a tal conclusión, el Despacho se basa en lo narrado tanto por la Demandante, como por los testigos, lo evidenciado en la inspección judicial y los documentos aportados, mediante los cuales se acredita que desde el año 1999, en forma verbal, la demandante, adquirió los derechos herenciales que correspondieron al señor César Lorza, quien no compareció a reclamar su derecho, como tampoco se hizo presente ninguna persona a disputar la posesión alegada por ésta.

Se acreditó además que la señora Zuleta Rivera, ha ejercido actos de posesión, como construcción y/o reparación del predio, pago de impuestos y explotación del mismo, por un tiempo que excede en creces, el mínimo exigido en la ley. Tales pruebas son firmes, coinciden entre sí, se respaldan mutuamente y no ofrecen ningún tipo de duda sobre lo pretendido por la parte actora, por lo cual es procedente declarar la pertenencia a su favor.

En fuerza y honor a lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOVO MUNICIPAL DE TRUJILLO- VALLE DEL CAUCA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

<sup>19</sup> Corte Suprema de Justicia, Sen 3/7/79 M.P. Edgardo Villamil Portilla.

<sup>20</sup> 10 años para la prescripción extraordinaria.

**FALLA:**

**PRIMERO.- DECLARAR** que le pertenece a la señora María Elena Zuleta Rivera, identificada con cédula de ciudadanía número 26.323.662, expedida en Carmen de Atrato - Chocó, por haberlo adquirido por posesión, el siguiente bien inmueble:

"Un lote de terreno, con casa de habitación, situado en la calle 5ª No. 1-52, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 384-67925, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, con No. Predial 02-00-00-00-0012-0014-0-00-00-0000, que mide 98 m2, con un avalúo de \$41.550.000.00 y los siguientes linderos:

Norte : Predio de Lyda María González Sandoval - 02-00-0012-0004-000

Oriente : Calle 5ª

Sur : Predio de Maria Josefa Jiménez Dussan-02-00-0012-0013-000

Occidente : Predio del Municipio de Trujillo - 02-00-0012-0007-000

**SEGUNDO.-** Queda como consecuencia de la anterior decisión, saneada la falsa tradición que pesa sobre el predio materia del presente pronunciamiento.

**TERCERO.-** Ordenase la cancelación de la medida de inscripción de la demanda que pesa sobre el predio correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria 384-67925 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de Tuluá.

**CUARTO:** Se ordena la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 384-67925 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de Tuluá

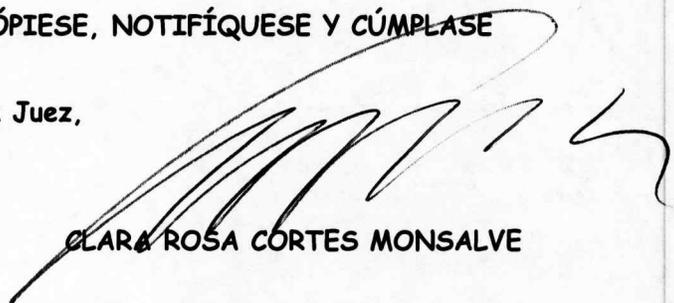
**QUINTO:** ORDÉNANSE las copias de esta sentencia para su correspondiente protocolización y registro.

**SEXTO.-** Sin condena en costas por no haberse causado.

**SEPTIMO.-** Ejecutoriada y en firme esta providencia, **ARCHÍVESE** el expediente conforme lo establece el artículo 122 del C.G.P., previa cancelación de su radicación y anotación de su salida en los libros respectivos

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

La Juez,



**CLARA ROSA CORTES MONSALVE**

Proyecto y elaboró CRCM



Juzgado Promiscuo Municipal  
Trujillo, Valle del Cauca

NOTIFICACIÓN POR ESTADO CIVIL No. 91

Hoy, octubre 12 de 2022 se notifica a las partes la  
sentencia Nro. 070 de octubre 6 de 2022.

\_\_\_\_\_  
Fdo. NAYIBE MARQUEZ SANTA.  
Secretaria

EJECUTORIA: octubre 13, 14 y 18 de 2022