



**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE TRUJILLO  
VALLE DEL CAUCA**

Trujillo - Valle del Cauca, 6 de diciembre de 2.022

Radicación: 76-828-40-89-001-2020-00157-00

Demandante: Luz Mary Valencia de García

Demandados: Sara María Puerta de Ramírez, Claudio Heli Ramírez y Personas desconocidas e indeterminadas.

Asunto: Proceso Declarativo de Pertinencia

Sentencia No. 085

**I. - OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Se pronuncia el Despacho en torno a las pretensiones de la señora Luz Mary Valencia de García, identificada con cédula de ciudadanía número 32.055.034 expedida en Trujillo-V., representada por Apoderada Judicial, quien presenta demanda de Declaración de Pertinencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio, en contra de Sara María Puerta de Ramírez, Claudio Heli Ramírez y Personas desconocidas e indeterminadas, que se crean con derecho sobre el siguiente bien inmueble:

"Un predio urbano, ubicado en el sector de La Cuchilla, perímetro urbano de Trujillo, ubicado en la carrera 16 No. 19-86/90 EQ., con un área de 1.184 m<sup>2</sup>, con número catastral 768280100000000200015000000000, matriculado bajo folio de matrícula inmobiliaria No. 384-20375, con un avalúo catastral para el 2.022 por \$32.414.000 mejorado con casa de habitación, distinguida con los siguientes linderos:

Oriente : Predio del señor Manuel Plazas

Occidente: Carrera 20 SIC

Norte : Predio de Aníbal Gómez

Sur : Predio de Ninfa Marín

**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. Se afirma en el acápite de los hechos, que la señora Valencia de García, desde hace más de diez años, ha venido poseyendo el predio anteriormente descrito, como verdadera

<sup>1</sup> La parte demandada fue notificada a través apoderado judicial y de Curador Ad Litem. Fl. 95.

dueña, sin reconocer dominio ajeno, lo cual ha sido de manera quieta, pacífica y pública, ejerciendo actos de conservación y mejora.

3.1.2. Se asegura por la parte actora, que a la señora Luz Mary Valencia de García, le pertenece el dominio pleno y absoluto del predio aludido, por lo cual se reclama, se ordene la inscripción de su nombre, en el folio de matrícula inmobiliaria.

Anexos: Se aportan los siguientes documentos:

\* Factura de impuesto predial unificado correspondiente al año 2019<sup>2</sup>.

\*Recibos de servicios de energía y agua del año 2019<sup>3</sup>.

\*Cuatro (4) fotografías del predio objeto de usucapión<sup>4</sup>.

\*Escritura pública No. 2.106 del 13/7/90, mediante la cual el señor Cecilio Genaro Acero Rodríguez, vendió a la señora Luz Mary Valencia de García, la totalidad de los derechos que poseía en el inmueble objeto de la pretensión.

\*Certificado de tradición folio No. 384-20375 del 8/10/20, con nota de titularidad de dominio incompleto a favor de la Demandante<sup>5</sup>.

#### IV. TRÁMITE PROCESAL

##### 4.1. Admisión e integración del contradictorio:

Admitida la demanda<sup>6</sup>, se realizan los trámites previstos en la codificación adjetiva civil y se procede a integrar el contradictorio. Los demandados y las personas indeterminadas, fueron notificados a través de Curador Ad Litem<sup>7</sup>, quien manifiesta frente a los hechos, que la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida alegada por la señora Valencia de García, 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>8</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>9</sup>; de igual forma, publicada la valla, se cumple con la inclusión de éste, en el Registro Nacional de procesos de pertenencia del Consejo Superior de la Judicatura, por el término legal<sup>10</sup>.

<sup>2</sup> Fl. 8

<sup>3</sup> Fls. 9, 10 y 11.

<sup>4</sup> Fls. 12 y 14.

<sup>5</sup> Fls 20 y 21

<sup>6</sup> Interlocutorio No. 0453 del 19/11/220, fl. 23.

<sup>7</sup> Fl. 75.

<sup>8</sup> Fls. 76 y 77.

<sup>9</sup> Fls. 77 a 83.

<sup>10</sup> Fl. 63.

De igual forma, enteradas las entidades respectivas, sobre el presente proceso, responden en los siguientes términos:

\* La Secretaria de Planeación Municipal 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; no obstante, indican que dicho inmueble, se encuentra en zona de restricción 2 de conformidad al EOT.

\*Concepto de uso de suelo de fecha 10/2/21<sup>11</sup>.

\*El Subdirector de Seguridad Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, informa en relación al predio, que es de carácter urbano, por lo cual no emite respuesta de fondo, por cuanto la ANT, fue creada para ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. Se aportan datos básicos de certificado de tradición que corresponde a otro predio<sup>12</sup>.

\*Ficha digital catastral, expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro de la Gobernación del Valle del Cauca. <sup>13</sup>

#### 4.3. Inspección Judicial:

En diligencia realizada al predio objeto de litigio, se constata su ubicación, estado de conservación, ubicación de la valla, de todo lo cual se dejó constancia en el acta, así como fijación fotográfica de dicho bien inmueble<sup>14</sup>.

#### 4.4- Audiencia concentrada:

##### 4.4.1. Interrogatorio de parte:

Asegura la demandante, que el señor Pedro Antonio García Maldonado, le cedió dicha propiedad mediante documento de compraventa, hace unos 37 años, la cual solo tenía construido un salón y un apartamento, el cual derrumbaron. Afirma que ha asumido los gastos de mantenimiento de dicho bien, con los recursos económicos que le aportan su hijo y su esposo. Asegura que desconoce el domicilio y residencia de los demandados, quienes negociaron directamente con éste. Sostiene que vivió en el inmueble por casi treinta (30) años, de forma continua y además que está muy pendiente del estado del mismo, habiendo encomendado a un amigo de su hijo, de nombre Luis Carlos, para que les preste apoyo en tal sentido.

4.4.2.- Testimonios: Bajo la gravedad de juramento declararon Claudia Teresa Vanegas López y Luis Carlos Santa Monsalve, quienes al igual que la demandante, coinciden en afirmar que son conocedores de los actos de posesión que durante más de treinta (30) ha ejercido la señora Valencia de García sobre el predio mencionado, conocimiento al que llegan, por tener una relación de amistad desde la niñez, haber sido compañeros de estudio con el hijo de la

<sup>11</sup> Fls. 36, 37.

<sup>12</sup> Fl. 44.

<sup>13</sup> Fls. 71, 72.

<sup>14</sup> Fls 80 a 83.

citada señora, por lo cual dan cuenta que durante un tiempo, su familia vivió allí, para fijar luego su domicilio en la ciudad de Cali. Así mismo informan que estaban realizando allí obras de mejoramiento y remodelación, pero en época de Pandemia tuvieron que detenerlas. Actualmente el señor Santa se encarga de estar pendiente del predio, hacerlo limpiar, por encargo de su poseedora.

#### 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.

#### 4.4.4. Alegatos de conclusión.

**a.- Apoderado de la parte Demandante:** Se refiere el Togado a las pruebas aportadas y a las practicadas en la audiencia, así como a la inspección judicial realizada al predio materia de litigio, para afirmar que se ha demostrado que desde hace más de treinta años, la demandante Luz Mary Valencia de García, ha poseído y usufructuado dicho bien, estando además pendiente de su cuidado, mantenimiento y remodelación.

**b.- Alegato de conclusión del Curador Ad Litem.** El representante manifiesta que se atiene a la decisión del Despacho, de acuerdo a la valoración de las pruebas practicadas, en tanto por carecer de un poder conferido por sus representados, ninguna manifestación le es dado realizar en tanto 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 Luz Mary Valencia de García, 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 realizado actos tendientes a su mantenimiento, conservación y mejora.

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>15</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>16</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 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...".

La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria<sup>17</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.

<sup>15</sup> CSJ STC Oct. 11-2018 rad. 00238-01.

<sup>16</sup> Artículo 673 del C.C.

<sup>17</sup> Artículos 2427 a 2532 del C.C.

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 sobra recordar, dice un tratadista<sup>18</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>19</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 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.

<sup>18</sup> Armando Jaramillo Castañeda- Procedimiento Civil Aplicado. Doctrina y Legis, 10 edición. 2010, p. 188.

<sup>19</sup> Derecho Privado. Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo. Tomo I. 2ª Ed. P. 94.

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 sus títulos de adquisición.

El máximo Tribunal de la Justicia Ordinaria ha considerado<sup>20</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>21</sup>, la señora Luz Mary Valencia de García, ha tenido la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida, sobre el predio urbano detallado; 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 el 13/7/90, la señora Luz Mary Valencia de García, adquirió por compraventa los derechos que el señor Cecilio Genaro Acero Rodríguez, tenía en el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 384-20375, quien era titular de derecho real de dominio incompleto, en tanto Sara María Puerta Vda. De Ramírez y Claudio Heli Ramírez Puerta, conservaron sus derechos de propiedad sobre el mismo, como así se desprende del certificado de tradición y la ficha catastral aportadas.

Se acreditaron también actos de posesión, como cuidado y mantenimiento del mismo, pago de servicios e impuestos y reconocimiento público de dicha condición, por un tiempo que excede

<sup>20</sup> Corte Suprema de Justicia, Sen 3/7/79 M.P. Edgardo Villamil Portilla.

<sup>21</sup> 10 años para la prescripción extraordinaria

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.

Es importante anotar, que de acuerdo al concepto de uso de suelo, emitido por el Secretario de Planeación Municipal, el 10/2/21, las normas urbanísticas de zona de restricción 2, contenidas en los artículos 243 y 244 del EOT, se refieren a que para dichas zonas, no se permiten nuevas construcciones arquitectónicas, se debe priorizar el estudio de dinámica del suelo, además de todos los necesarios para el diagnóstico de riesgo de la zona<sup>22</sup>

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

**F A L L A:**

**PRIMERO.- DECLARAR** que le pertenece a la señora Luz Mary Valencia de García, identificada con cédula de ciudadanía número 32.055.034 expedida en Trujillo-V., por haberlo adquirido por posesión, el siguiente bien inmueble:

"Un predio urbano, ubicado en el sector de La Cuchilla, perímetro urbano de Trujillo, ubicado en la carrera 16 No. 19-86/90 EQ., con un área de 1.184 m<sup>2</sup>, con número catastral 7682801000000020001500000000, matriculado bajo folio de matrícula inmobiliaria No. 384-20375, con un avalúo catastral para el 2.022 por \$32.414.000 mejorado con casa de habitación, distinguida con los siguientes linderos:

Oriente : Predio del señor Manuel Plazas

Occidente: Carrera 20 SIC

Norte : Predio de Aníbal Gómez

Sur : Predio de Ninfa Marín

**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- 20375 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 384-20375 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de Tuluá.

<sup>22</sup> Fls 36-37.

**QUINTO:** ORDÉANSE 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
<b>NOTIFICACIÓN POR ESTADO CIVIL No.112</b>	
Hoy, diciembre 7 del 2022 se notifica a las partes la sentencia 085 de diciembre 6 de 2022.	
Fdo. <u>NAYIBE MARQUEZ SANTA.</u> Secretaria	

EJECUTORIA: Diciembre 9, 12 y 13 de 2022