Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE TRUJILLO
VALLE DEL CAUCA

Trujillo – Valle del Cauca, catorce (14) de diciembre de 2.021
Radicación: **76-828-40-89-001-2020-00021-00**
Demandante: **Javier Santa González y Margarita de Fátima Toro Montoya**
Demandados: **Guelmer de Jesús Londoño Cano, Herederos determinados e indeterminados de Gilberto Santa González y Rosalba González de Santa y Personas desconocidas e indeterminadas.**
Asunto: **Proceso Declarativo de Pertenencia**
Sentencia No. **059**

I.- OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Se pronuncia el Despacho en torno a las pretensiones de los señores Javier Santa González y Margarita De Fátima Toro Montoya, identificados con cédulas de ciudadanía número 19.197.035 de Bogotá y 31.192.120 de Tuluá, respectivamente, representados por Apoderada Judicial, quienes presentaron demanda de Declaración de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio, en contra de Guelmer de Jesús Londoño Cano, Herederos determinados e indeterminados de Gilberto Santa González y Rosalba González de Santa y Personas desconocidas e indeterminadas, que se crean con derecho sobre el siguiente bien inmueble:

"Un (1) lote de terreno con un área superficiaria de 26.269 m2, denominado "El Descanso", ubicado en la Vereda "El Cementerio", perímetro urbano de Trujillo, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 394-38420, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, Código catastral 76828000000000050263000000000, comprendido dentro de los siguientes linderos:

Oriente : Linda con Predios Catastral 000000050424000 y vía Trujillo – Riofrío
Sur : Predios con Nos. Catastrales 000000050424000 y 000000050423000,
Occidente: Callejón que conduce a Alto Melania
Norte : Predios con Nos. Catastrales 000000050500000 y 000000050498000, y en parte con vía que de Trujillo, conduce a Riofrío.

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 adelantarlo, los extremos procesales se encuentran debidamente integrados[1] y no se vislumbra causal que pudiera invalidar lo actuado.

[1] La parte demandada fue notificada a través apoderado judicial y de Curador Ad Litem. Fls. 118 a 133 y 168.

III. ANTECEDENTES

3.1. **Hechos:** Los señores Javier Santa González y Margarita de Fátima Toro Montoya, ejercen posesión como señores y dueños, sobre el 50% del predio descrito, desde el año 1986; es decir por más de treinta y tres (33) años, sin reconocerle propiedad a ninguna otra persona, sin clandestinidad y de forma ininterrumpida, aprovechándolo económicamente, cultivándolo, pagando sus impuestos, etc.

Anexos: Se aportan los siguientes documentos:

(i)[2] Certificados de tradición No. 384-38420 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, de fechas 16/12/19 y 7/11/21.
(ii) Certificado especial de pertenencia, de fecha, 12/8/19[3].
(iii) Planos elaborados por el IGAC[4] e Ingeniero Topográfico, en los cuales se consigna información sobre ubicación, extensión y linderos de dicho bien inmueble.
(iv) Los recibos de Impuesto Predial Unificado del bien denominado "El Descanso", con No. 00 00 0005 0263 000, a nombre de Rosalba Gonzáles Santa, correspondiente a los años 2011 al 2019, con un avalúo actualizado de $27.188.000.oo.
(v) Certificado de Tesorería Municipal del 30/7/13[5] en el que figura como propietaria Rosalba González Santa.
(vi) De fecha 13/10/21, se allega por la parte actora, declaración juramentada rendida ante Notario Público[6].
(vii) Por medio de Resolución No. 76-828-0054-2020, del 18/12/2020, se precisó el área y descripción técnica de los linderos del predio objeto de usucapión, estableciéndose que en lo sucesivo será de dos hectáreas, seis mil doscientos sesenta y nueve metros (2Has-6.269 m2); de igual forma, en el artículo 2 de dicha disposición, se indica que el perímetro al que pertenece es urbano[7].
(vii) El 25/11/21, se aporta copia de la Resolución No. 76-828-0054-2020, del 18-12-20, proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por medio de la cual, se rectifica el área por imprecisa determinación del predio con M.I. 384-38420, con base en informe técnico emitido el 18/12/20, se determina que el área del predio es dos Hectáreas, seis mil doscientos sesenta y nueve (2 Has - 6.269 m2), zona urbana jurisdicción de Trujillo[8].

IV. TRÁMITE PROCESAL

4.1. Admisión e integración del contradictorio:

---

[2] Fl. 23 a 28 y 186 a 189
[3] Fl.30.
[4] Fl. 32, 33 y 137
[5] Fl. 65.
[6] Fl. 165.
[7] Fls 181 a 184
[8] Fls 181 a 184.

Mediante interlocutorio No. 229 de 1/7/20[9] se admitió la demanda, para darle trámite de un proceso verbal sumario en contra de Juan Pablo y María del Pilar Santa Luna, en su calidad herederos determinados de Gilberto Santa González, Amparo, Luz Piedad, María Elena y Octavio Santa González, como herederos determinados de Rosalba González de Santa, los herederos indeterminados de éstos, así como Guelmer de Jesús Londoño Cano y personas indeterminadas que pudieran tener algún derecho real sobre dicho bien inmueble. Admitida la demanda, se realizan los trámites previstos en la codificación adjetiva civil, se libran las comunicaciones, se acuerdo a lo dispuesto por el inciso 6 del art. 375, con los siguientes resultados:

4.1.1. El jefe de la Oficina Jurídica de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las víctimas[10], informa que una vez revisado el inventario de bienes inmuebles urbano y rurales por el FRV a la fecha (15/9/20), no se encontró inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 384-38420.

4.1.2. El funcionario responsable de la unidad Operativa de Catastro de Tuluá, Instituto Geográfico Agustín Codazzi[11], informa que, una vez consultado el Sistema de Información Catastral de la Dirección Territorial Valle del Instituto, verificó que del predio correspondiente al proceso de matrícula inmobiliaria No. 384-38240, figuran como propietarios Rosalba González Vda. Santa, Gilberto y Javier Santa González, Margarita de Fátima Toro Montoya, Guelmer y William de Jesús Londoño Cano. Figura con una extensión de 2 Has, 1.675 m2 y un avalúo de $28.004. 000.oo[12].

4.1.3. El Subdirector de Seguridad Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, indica frente al predio "El Descanso" que, se determinó que para el 21/10/20, figuraba como predio rural, existiendo prueba de ser propiedad privada, según anotación 1 del 26/2/60, consultado el Sistema de información de Tierras, no se encuentra incluido dentro de aquellos incursos en procesos administrativos agrarios (clarificación de propiedad, deslinde de tierras de la Nación, extinción del derecho de dominio y recuperación de baldíos).

4.2. Notificación a los demandados. Mediante la instalación de la valla[13] se notifica a todos los demandados conocidos, determinados e indeterminados sobre la existencia del proceso. El señor Guelmer de Jesús Londoño Cano, es notificado por conducta concluyente mediante auto No. 155 del 26/4/21[14], su Apoderado contesta la demanda[15], en la cual hace referencia al predio denominado "La Granja", con matrícula inmobiliaria No. 384-2958, información que no corresponde a las pretensiones de la misma. Manifiesta que no se opone a las pretensiones, pero solicita se declare que pertenece al dominio de su

---

[9] Fl. 77.
[10] Fl. 86,
[11] Fl. 94
[12] Información actualizada a 21-09-20.
[13] Fls 91 a 93.
[14] Fl. 119.
[15] Fls. 118 a 133.

representado, el dominio pleno y absoluto de otra parte del inmueble identificado con la matrícula mencionada, de 23 Has, 5.139 m2. Presenta demanda de reconvención presentada, respecto al mencionado predio[16] .

Se cumplió así mismo, con la inclusión del proceso en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, por el término de un mes, no habiéndose presentado reclamaciones[17]. El Curador Ad Litem, manifiesta frente a los hechos, que la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida de los señores Javier Santa González y Margarita de Fátima Toro Montoya, que aducen haber ejercido por más de 33 años sobre el mencionado predio, debe probarse. No se opone a las pretensiones, no presenta excepciones y se acoge a lo que resulte probado.

4.3. **Inspección Judicial**:

En diligencia realizada al predio objeto de litigio, se verifica que se trata de un lote de terreno ubicado en zona periférica de Trujillo, sobre el lado derecho de la vía que, de Trujillo, conduce al Municipio de Riofrío, constatándose la instalación de la valla en sitio visible, zona sobre la que se observa, se realizan labores de remoción y adecuación de tierra. Desde el costado oriental, se observan perfectamente todos los linderos, los cuales fueron verificados y coinciden con los consignados en el último plano aportado[18].

4.4- **Audiencia concentrada**:

4.4.1. **Interrogatorios de parte**:

Ante la prohibición de concurrir a las sedes judiciales, por el inminente peligro por Contagio del Virus Covid-19[19], medidas adoptadas por el Consejo Superior de la Judicatura y las modificaciones provisionales efectuadas al C.G.P., por el Decreto 806/20, se realiza la audiencia en forma virtual. Agotadas las ritualidades previstas por los arts. 372, 373 y 392 del Código General del Proceso, se procede al interrogatorio de parte, reiterando el señor Javier Santa González, la información plasmada en la demanda, detalla los linderos e indica que el predio lo adquirió hace más de treinta y cinco (35) años, con su familia, explotándolo mediante la siembra de productos agrícolas como el café, plátano, yuca, contratando dos o tres trabajadores para los cultivos y hace aproximadamente un año, lo está urbanizando, mediante la adecuación del terreno, nivelación, explanación, descapote. Detalla que se han realizado obras de cajeo para las vías públicas, lo cual ha realizado de manera pública, a la vista de todos, sin recibir reclamación alguna, en lo cual ha invertido más de $500.000. 000.oo. Informa que después de realizar los trámites pertinentes, logró que el Municipio incluyera dicho predio, dentro de zona urbana. Indica que de igual forma logró ante el IGAC, realizar los trámites para corregir el área, estableciéndose que

---

[16] Fls 123 a 133.
[17] Fls. 161 y 162.
[18] Fls.174 y 175.
[19] Declarado como pandemia a nivel mundial.

realmente mide 26.500 mts2. Respecto a los impuestos, relata que canceló los correspondientes al año actual.

Respecto a los derechos que sobre el mismo pudieran tener los herederos de Gilberto Santa y Rosalba González, refiere que sus sobrinos vendieron los derechos sucesorales a la familia Londoño Cano. Aclara que reclama la posesión del predio en igualdad de proporción con su esposa Margarita de Fátima Toro Montoya, en cuanto todo es patrimonio de su familia y los bienes les pertenecen a los dos. Informa que el predio reclamado, es conocido también por el nombre de "Pirinola".

Se refiere a la forma como adquirió el 50% de la propiedad de dicho bien inmueble, desde el año 86, información que coincide con la que reposa en el certificado de tradición aportado. Relata que sobre el otro 50% del predio, que pertenecía a Gilberto y Octavio Santa, las sucesiones nunca se levantaron, los derechos sucesorales fueron enajenados. En el año 99, se hizo una división provisional de la finca y el Descanso pasó a ser poseído por él y su esposa, la señora Margarita de Fátima. Más adelante, los herederos de sus hermanos, le vendieron sus derechos sucesorales a los hermanos Londoño Cano y al adquirir posteriormente el señor Guelmer de Jesús Londoño Cano, todos los derechos, realizó una negociación con él, respecto a la posesión de dicho predio. Le cedió al citado 4.000 mts en la finca La Granja, a cambio de obtener la posesión de todo "El Descanso". Aclara que no elevaron a escritura pública dicha negociación, pero en ningún momento le ha sido disputada la posesión.

Interrogatorio de parte rendido por Margarita de Fátima Toro Montoya. Al igual que el señor Santa González, indica la demandante, que el predio "El Descanso", estaba destinado al cultivo de productos agrícolas como café, plátano, yuca, pero recientemente adecuan el terreno para un proyecto de vivienda. Agrega que junto con su esposo el señor Javier Santa González, hace más de treinta y cinco (35) años compraron el predio a la viuda del señor Espinosa. Poco conocimiento muestra la codemandante, respecto a los hechos y pretensiones, asegurando que su esposo se ha encargado de ese aspecto. Afirma que los herederos del Gilberto Santa y Rosalba González de Santa, Juan Pablo y Pilar Santa Luna, así como el señor Guelmer de Jesús Londoño Cano, no reclaman ningún derecho sobre dicho bien. Como demandante, reclama la mitad de la proporción del bien inmueble que ha poseído con su esposo. En relación a la declaración extrajuicio rendida por el señor Londoño Cano, manifiesta que es totalmente ajustada a la realidad, se realizó un intercambio de predios, se le cedió al citado un lote de terreno cerca a la Casa de la finca denominada "La Granja", de 4.000 metros, a cambio de los derechos que el citado tenía en "El Descanso", pero desconoce el precio que se le dio a dicha negociación.

El señor Guelmer de Jesús Londoño Cano, no se conectó a la reunión, ni su apoderado explicó la razón de su ausencia.

4.4.2.- **Testimonios**: Rindieron testimonio Reinel Acevedo Franco y Fernando Mùnera Acevedo, quienes corroboran la información consignada en la demanda y referida por los demandantes. El primero de los citados, afirma llevar más de cincuenta (50) años de residir en predio anexo al descrito. Asegura que los esposos Santa y Toro, son los poseedores de dicho lote y le consta tal hecho, por cuanto él siempre ha trabajado para ellos, en "El Descanso", y en la "Granja", inicialmente por 2 o 3 años, del 2006 al 2007, en labores agrícolas, recolección de café y los últimos catorce años, de forma continua en el predio "El Descanso", conocido más popularmente como "Pirinola" . Aclara que alternaba las labores en ambas fincas, entendiéndose siempre con el señor Javier Santa. Dice respecto a la señora Margarita, que siempre permanece en la otra propiedad denominada "La Granja". Confirma, así mismo que actualmente en el bien reclamado, no hay cultivos, están adecuándolo con maquinaria, manipulando la tierra, para construir allí.

El señor Fernando Mùnera Acevedo, también declara haber trabajado bajo las órdenes del señor Santa González en "El Descanso", en labores agrícolas, hace unos catorce (14) años, hasta hace aproximadamente año y medio, ante el proyecto de vivienda que se programa en el mismo, realizándose actualmente sobre el mismo labores de remoción de tierra, para la realización de un proyecto de vivienda. Sendos testigos aseguraron que la posesión del predio en mención es pública, continua y pacífica.

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.**

i).- Apoderada de la parte Demandante: Reitera la Ilustre Togada quien representa los intereses de la parte actora, su solicitud de declaratoria de pertenencia a favor de sus Mandantes del predio "El Descanso", por haber detentado la posesión sobre el 50%, de forma continua, pública e ininterrumpida, por el tiempo requerido en la ley. Afirma que mediante la declaración extrajuicio rendida por el señor Guelmer de Jesús Londoño Cano, se acredita la posesión de los demandantes. Aclara que los señores Santa y Toro, habían adquirido la propiedad del otro 50%. Se refiere al cumplimiento de los requisitos de publicidad del proceso a través de la notificación a los demandados a través del emplazamiento, la instalación de la valla , sin que se hubieran presentado reclamaciones, ni alegado vulneración a derechos por la parte pasiva. De igual forma de acuerdo a lo manifestado por los testigos, ha quedado demostrada la posesión alegada, por lo que se reitera, se acceda a las pretensiones, declarando en favor de los demandantes la pertenencia del predio mencionado.

ii).- **Alegaciones del Apoderado del Demandado Guelmer de Jesús Londoño Cano**: La parte pasiva se abstuvo de presentar alegaciones frente al predio reclamado.

iii).- **Alegato de conclusión del Curador Ad Litem**. El representante de los demandados determinados e indeterminados que no se hicieron presentes al proceso, el Apoderado designado por el Despacho, observa que no se han presentado irregularidades que afecten el debido proceso. No obstante, se abstiene de presentar peticiones, en tanto no le ha concedido poder de parte de los interesados.

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 Los señores Javier Santa Gonzáles y Margarita de Fátima Toro Montoya, han 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 realizado actos tendientes a su conservación, explotación y en general los que se relacionan con dicha condición.

En relación 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[20] 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".**

[20] CSJ STC Oct. 11-2018 rad. 00238-01.

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[21], 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**...".

La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria[22]; 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[23], 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**

---

[21] Artículo 673 del C.C.
[22] Artículos 2427 a 2532 del C.C.

[23] Armando Jaramillo Castañeda- Procedimiento Civil Aplicado. Doctrina y Legis, 10 ediciòn. 2010, p. 188.

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[24], 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.

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[25]:

"(...) 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

[24] Derecho Privado. Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo. Tomo I. 2ª Ed. P. 94.

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

6.1. Mediante certificado de tradición correspondiente al predio identificado con folio de matrícula No. 384-38420 presentado con la demanda y actualizado el 7/11/21[26], se establece que en el predio "El Descanso", tienen derechos reales, los señores Javier Santa González, Margarita de Fátima Toro Montoya, Gilberto Santa González, Rosalba Gonzáles Vda. De Santa y Guelmer de Jesús Londoño Cano. En la anotación No.21, del 20-01-21, se registra la resolución 828-0054 del 18-12-20 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi de Tuluá, mediante el cual se rectifica el área y los linderos del predio.

6.2. En certificado especial de pertenencia, suscrito por el Registrador de Instrumentos Públicos de Tuluá, de acuerdo a su tradición, se determina la existencia de pleno dominio y titularidad de derechos reales a favor de Gilberto, Javier Santa González, Margarita Fátima toro Montoya y Rosalba Gonzáles Viuda de Santa.

6.3. En los planos aportados[27], elaborados por el IGAC e Ingeniero topográfico, se determina la ubicación del predio "El Descanso". El segundo más detallado y actualizado, indica como área total 26.269 m2, según la actualización que de la misma se realizó ante el IGAC.

6.4. Los recibos de Impuesto Predial Unificado del bien inmueble "El Descanso", con No. 00 00 0005 0263 000, a nombre de Rosalba Gonzáles Santa, con un avalúo actualizado de $27.188.000.oo, dan cuenta del pago de impuestos durante los años 2011 al 2019.

6.5. El señor Guelmer de Jesús Londoño Cano, el siete (7) de octubre del año que culmina, en declaración juramentada, rendida ante la Notaria Primera de Tuluá, manifestó que efectuó la compra del 50% de los derechos de herencia que recaen sobre el predio objeto

---

[25] Corte Suprema de Justicia, Sen 3/7/79 M.P. Edgardo Villamil Portilla.
[26] Fl. 186.
[27] Fls. 31 y 137.

de la presente pretensión, los cuales habían sido adquiridos en común y proindiviso con sus hermanos Jorge Alberto, Milton Fabián y William de Jesús Londoño Cano, los cuales le fueron cedidos posteriormente. Agrega que dichos derechos, los transfirió al señor Javier Santa, a cambio de un lote de terreno, con casa de habitación, en el predio denominado "La Granja", permuta que se realizó en forma verbal. Manifiesta que no reclamará derechos sobre el mismo y que los demandados han ejercido posesión material sobre dicho predio en el porcentaje indicado de manera pública, libre, pública y pacífica durante más de diez (10) años.

6.6. Al examinar el certificado de tradición, actualizado al 7/11/21, se establece que el Demandante Javier Santa González, adquirió mediante escritura pública 548 del 30-04-1986, de la Notaria 1 de Tuluá, el 30% de los derechos que sobre dicho bien, tenía la señora María Celmira Trujillo Vda. de Espinosa, el 40% lo adquirió el señor Gilberto Santa González y el 30% el señor Octavio Santa Tobón. Posteriormente, el 17/05/90, los derechos que el señor Octavio de Jesús Santa Tobón en el predio, fueron adjudicados a Rosalba González Vda de Santa, de los cuales el 20%, vende a los demandantes; es decir que a partir de dicha fecha, es derechoso el señor Javier Santa González a un 40% de los derechos sobre el mismo y su esposa Margarita de Fátima Toro Montoya a un 10%. Los derechos sucesorales de Gilberto Santa González, en un 40% y en un 10% los de Rosalba González Vda de Santa, son adquiridos por el señor Guelmer de Jesús Londoño Cano, el 27/12/12; es decir, queda éste con derecho sobre el 50% de dicho bien, y el excedente, de la forma indicada, propietarios los demandantes.

6.5. En la anotación 021, del 20-01-21, se registra la rectificación administrativa del área y linderos efectuada por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI de Tuluá - IGAC, según resolución 828-0054 del 18-12-20.

7.- SOLUCION DEL CASO

En la demanda presentada, mediante los interrogatorios rendidos por la parte actora y los dos testigos presentados, se ha sostenido que por un periodo de tiempo que excede el tope máximo exigido por la ley para este tipo de reclamaciones[28], los esposos Santa y Toro, han tenido la posesión del 50% del predio descrito, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; 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 resolutiva de este fallo. Para llegar a tal conclusión, el Despacho se basa en lo narrado por sendos actores, así como lo relatado por los testigos, lo evidenciado en la inspección judicial y los documentos aportados, básicamente la declaración extrajuicio rendida por el señor Guelmer de Jesús Londoño Cano, el 7/10/21, ante la Notaria Primera de Tuluá, mediante la cual manifiesta que no presentará ninguna reclamación sobre el porcentaje del predio que posee, por haber adquirido el 50% de los derechos herenciales de los sucesores de los copropietarios del mismo, hermanos del señor Santa González. Lo

[28] 10 años para la prescripción extraordinaria.

manifestado por dicho ciudadano, coincide plenamente con lo manifestado por el señor Santa G., aunado a lo anterior, la respuesta dada por dicha parte, indica que lo manifestado se ajusta plenamente a la realidad y que sobre ese otro 50% no hay oposición a las pretensiones, por ser poseídas por los demandantes por un periodo superior a diez (10) años.

Importante además agregar, que los señores Reinel Acevedo Franco y Luis Fernando Mùnera Acevedo, bajo la gravedad de juramento, manifestaron que desde hace más de catorce (14) años, han sido testigos de los actos de señor y dueño que los esposos en mención han ejercido sobre el lote, el cual conocen como "Pirinola ", pero reconocen también por el nombre de "El Descanso", dedicado años atrás a la explotación agrícola, con el cultivo de café, plátano y yuca y de un año y medio hacia acá, con labores de adecuación del terreno para la construcción de un proyecto de vivienda. Consta así mismo sobre el pago de los impuestos que dicha parte ha realizado durante los años 2012 a 2019, y así mismo los trámites ante el IGAC, tendientes a la determinación de su verdadera extensión y su nueva condición de predio urbano, trámites todos realizados por el señor Santa G.

Tales pagos, así como los actos de cuidado y mantenimiento del mismo, demuestran una verdadera posesión por un tiempo que excede el mínimo exigido en la ley, de parte de los demandantes, sobre el 50% del predio, adquirido por permuta efectuada con el señor Guelmer de Jesús Londoño Cano, quien había adquirido los derechos herenciales de los demás copropietarios. Se reitera que se ha demostrado que la posesión que han ejercido los demandantes, ha sido pública, pacífica e ininterrumpida. 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 reclamada.

En fuerza y honor a lo expuesto, **el JUZGADO PROMISCUO 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 los señores Javier Santa González y Margarita De Fátima Toro Montoya, identificados con cédulas de ciudadanía número 19.197.035 de Bogotá y 31.192.120 de Tuluá, respectivamente, el 50% del predio, por haberlo adquirido por posesión y que responde a las siguientes características:

"Un (1) lote de terreno con un área superficiaria de 26.269 m2, denominado "El Descanso", ubicado en la Vereda "El Cementerio", perímetro urbano de Trujillo, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 394-38420, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, Código catastral 76828000000000050263000000000, comprendido dentro de los siguientes linderos:

Oriente : Linda con Predios Catastral 000000050424000 y vía Trujillo – Riofrío
Sur : Predios con Nos. Catastrales 000000050424000 y 000000050423000,
Occidente: Callejón que conduce a Alto Melania
Norte : Predios con Nos. Catastrales 000000050500000 y 000000050498000, y en parte con vía que de Trujillo, conduce a Riofrío.

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 inscripción de la demanda y la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 384-38420 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de Tuluá, sobre la pertenencia que los demandantes han adquirido sobre el 50% del predio objeto de la pretensión.

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

QUINTO.- Sin condena en costas por no haberse causado.

SEXTO.- 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

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
JUEZ
TRUJILLO - V.

Proyecto y elaboró CRCM

Juzgado Promiscuo Municipal
Trujillo, Valle del Cauca

NOTIFICACIÓN POR ESTADO No. 103

Hoy, diciembre 15 de 2021 se notifica a las partes la Sentencia # 059 de fecha 14/12/2021.

NAYIBE MARQUEZ SANTA
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL SECRETARIO TRUJILLO V

EJECUTORIA: Diciembre 16 de 2021
Enero 11 y 12 de 2022.

No corren términos:
Diciembre 17: Día Rama Judicial.
Por vacancia judicial: 19 diciembre 2021 al 10 de enero de 2022.