



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

Trujillo - Valle del Cauca, marzo 22 de 2.022

Radicación: 76-828-40-89-001-2019-00319-00

Demandante: Luz Milena Cardona Londoño

Demandados: Ofelia Cardona Londoño y Personas desconocidas e indeterminadas.

Asunto: Proceso Declarativo de Pertenencia

Sentencia No. 019

I. - OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Se pronuncia el Despacho en torno a las pretensiones de la señora LUZ MILENA CARDONA LONDOÑO, identificada con cédula de ciudadanía número 29.901.586 expedida en Trujillo, V., representada por Apoderado Judicial, en la demanda de Declaración de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio, presentada en contra de la señora Ofelia Cardona Londoño, y personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el siguiente bien inmueble:

"Casa de habitación de 43.44 Mts², que se encuentra dentro de un predio de mayor extensión registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 384-92321 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, con una extensión 2.129 m², ubicado en carrera 16 No. 21-16 o 21-30, barrio La Cuchilla, perímetro urbano de esta Municipalidad, código catastral No. 768280100000000130042000000000, cuyos linderos son los siguientes:

Oriente: con predio de la Concentración Agrícola

Occidente: Con la carrera 16 y lote vendido a Deifilia López

Norte: Linda con predio de la familia López

Sur: Con predio del señor Numa Restrepo Jaramillo.

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 integrados¹ y no se vislumbra causal que pudiera invalidar lo actuado.

III. ANTECEDENTES

3.1. Hechos y Pretensiones:

i) Se indica en la demanda, que la señora Luz Milena Cardona Londoño, adquirió por posesión un lote de terreno de 4 metros de frente, por 10,86 metros de fondo, en total, 43.44 metros cuadrados, donado de palabra por su hermana Ofelia Cardona Londoño, en el cual ésta le permitió construir una casa de habitación de dos (2) plantas, dentro del lote de 2.129.7 mts, ubicado en la carrera 16 No. 21-16 del Barrio La Cuchilla, perímetro urbano de

¹¹ La señora Ofelia Cardona Londoño, fue notificada por conducta concluyente, según auto No. 311 del 27/8/20. Fl 47 y los demandados indeterminados, a través de Curador Ad Litem. Fl. 68.

Trujillo. Se detalla que la primera planta tiene construida un área de 43.44, en el sótano 24,60 metros y la segunda planta, 32,89 ms.

ii) Se informa que otros dos (2) lotes fueron donados a otras dos hermanas suyas, quedando su predio comprendido dentro de los siguientes linderos:

Oriente: Lote de Ofelia Cardona Londoño

Occidente: Con la carrera 16 y lote de Deifilia López

Norte: Con predio de Ofelia Cardona Londoño

Sur: Lotes de Ofelia Cardona Londoño.

iii) Se sostiene que la demandante, junto con su compañero Víctor Manuel Gómez Mahecha y sus tres (3) hijos, desde hace diecisiete (17) años, tomaron posesión del lote de terreno y con recursos propios, construyeron la casa de habitación de dos (2) plantas y fijaron allí su residencia, poseyendo la misma, de forma quieta, pacífica e ininterrumpida, como años, señores y dueños, viéndose turbada durante los últimos meses del 2019, por discordias familiares que han afectado la paz y la armonía familiar

iv) **Anexos:** Se aportaron los siguientes documentos:

a.- Certificado de tradición folio No. 384-92321 de fecha 21/6/19, con nota de titularidad de dominio incompleto, a favor de Ofelia Cardona Londoño.²

b.- Copia de las escrituras pública No. 110 del 18/5/00, No. 1124 del 16/5/01, 1157 del 19/5/01, No. 230 del 8/10/01, No. 309 del 15/12/01.

c.- Certificado Especial de Pertinencia de fecha 2/7/19, mediante el cual se determina la existencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales a favor de Ofelia Cardona Londoño³.

d.- Factura No. 92768 del 29/11/19, de Impuesto Predial Unificado, del inmueble con No. de catastro 01-00-0013-0042-000, con un avalúo catastral de \$43.588.000.

e.- Numerosas facturas por compra de materiales de construcción, procedente de varios establecimientos de comercios y correspondientes a los años 2011 a 2019⁴

IV. TRÁMITE PROCESAL

4.1. Admisión e integración del contradictorio: Admitida la demanda⁵, se realizan los trámites previstos en la codificación adjetiva civil y se procede a integrar el contradictorio, parte que fue debidamente notificada.

4.1.1. Respuesta de la demandada: A través de Apoderada Judicial, la señora Ofelia Cardona Londoño, se opone a las pretensiones y asegura que lo único que detenta la señora Luz Milena Cardona Londoño sobre el predio en mención, es la mera tenencia. Niega haberle hecho donación alguna, puesto que no se realizó escritura pública. Aclara que lo sucedido, fue que con la intención de ayudar a sus seres queridos y para sacarle mayor provecho al área del lote, propuso a sus hermanas, que realizaran pequeñas construcciones, para que mejoraran su calidad de vida y no tuvieran que estar volteando de un lado para otro con sus hijos pequeños. Indica que, no obstante, les advirtió que solo permitiría construir dos (2)

² Fl. 6.

³ Fl.17.

⁴ Fls 20 a 27

⁵ Interlocutorio No. 021 del 21/1/20, fl. 30.

habitaciones, una cocina y un baño; que las construcciones deberían estar conectadas entre sí por un pasadizo situado en la parte posterior y por último, en el evento que alguno no tuviese dinero para realizar la obra, ella les aportaría los recursos económicos y como contraprestación, cuando pretendieran irse, les reconocería el valor de las mejoras. Asegura que durante los diecisiete (17) años transcurridos, ha sido reconocida por sus hermanas como propietaria de todo el inmueble.

Afirma que aunque la demandante, realizó una construcción en una parte del lote mayor y ha vivido allí con su grupo familiar, por espacio de 17 años aproximadamente, esta situación por sí sola no le otorga la calidad de poseedora, bajo el entendido que dicha construcción obedeció a un acuerdo entre hermanas, sin que perdiera el dominio del bien construido, puesto que a pesar de residir en España, continuó ejerciendo actos de señora y dueña, a través de sus diferentes hermanos, como pagar el impuesto predial, estar pendiente de lo sucedido en todo el inmueble, autorizar o negar los permisos solicitados por sus consanguíneas referentes a las mejoras y/o adecuaciones que pretendían realizar. Hace alusión a una nota de voz, que aportó, en la cual su hermana Luz Milena, le pide autorización para realizar ciertas construcciones, situación que no es propia de un verdadero poseedor, solo de un tenedor.

Considera que, por haberse presentado ciertas discordias familiares entre las partes, a partir del año 2018, no puede considerarse que la posesión de la demandante quedó interrumpida, bajo el entendido que dicha condición no existía con anterioridad. Explica que dichas desavenencias se presentaron por cuanto ésta le solicitó autorización para modificar la vivienda, cerrar el pasadizo común del sótano, para adecuarle allí vivienda a su hija Jessica Mahecha, a lo cual no accedió.

Presenta como excepciones de fondo o mérito:

- Falta de cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la ley para que se declare la pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio, por carecer la demandante del dominio sobre el lote por espacio de diez años como mínimo, comportándose siempre que una mera tenedora, aceptando que la señora Ofelia era la única y verdadera dueña, al punto que aceptó todas las condiciones que le impuso, solicitando autorización, cada que iba a realizar una adecuación o mejora en la casa de habitación. Hace alusión a lo manifestado por la Corte Suprema de Justicia⁶, respecto a que si la condición de tenedor, trasmuta a poseedor, mediante interversión del título, deben ejecutarse verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular, de manera pública, con actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario.

-Dominio del bien inmueble por parte de la propietaria: Se indica en este aspecto, que la demandada, desde que adquirió el bien inmueble en el año 2001 ha ejercido actos de señora y dueña sobre la totalidad del predio, a través de sus diferentes hermanos, incluyendo la parte donde la demandante realizó las mejoras.

Como prueba documental, se allegó:

-Recibos de pago de impuestos del predio de propiedad de la Demandada, correspondiente a los años 2003, 2004, 2020

⁶ Fallo del 8/8/13, rad. 2004-00255.

- Poder conferido por la citada a la señora Nancy Ruby Cardona Londoño, remitido desde España el 15/1/19, para que la representara en actos públicos y privados, tendientes a lograr el cese de las construcciones de la señora Luz Milena Cardona Londoño, en el predio de su propiedad. Se indica en dicho documento, que ésta solo fue autorizada para que fungiera como tenedora de una parte del predio a su nombre, construir dos (2) habitaciones, una cocina y un baño, sin que pudiera ostentar la calidad de poseedora y bajo ese entendido, cualquier construcción realizada contraviniendo tal permiso, vulnera sus derechos como única propietaria del predio⁷.
- Los hermanos Nancy Ruby, Olga, Miriam, Albeiro y Ofelia Cardona Londoño, hacen una manifestación escrita, con autenticación ante Notaría, los cuatro (4) primeros, mediante la cual dejan en claro los términos del acuerdo verbal realizado en torno al predio ubicado en la carrera 16 No. 21-16/30 del Barrio La Cuchilla de Trujillo. En tal sentido, manifiestan que la última de los citados autorizó a sus consanguíneos para la construcción en el lote de su propiedad, dos habitaciones, cocina y baño, sin autorización de exceder su permiso y sin expectativa de realización de escrituras.
- Se aportan avalúos realizados a la vivienda ubicada en la dirección mencionada, según contratación realizada por sendas partes.
- Solicitud de conciliación elevada por la Demandada a través de Apoderado Judicial, respecto a las construcciones existentes en el inmueble de su propiedad. El escrito con fecha 25/7/20, fue radicado en la ventanilla única de la Alcaldía municipal de Trujillo, con destino a la Inspección de Policía. No aparece constancia que dicha diligencia se hubiese realizado.

4.1.2. **Respuesta aportada por el Curador Ad Litem.** El señor Curador ad Litem, notificado el 2/8/21, a nombre de las personas determinadas, afirma que no le consta lo afirmado por la Demandante respecto a la posesión ejercida sobre el lote de terreno reclamado, tampoco sobre los actos de señora y dueña alegados por ésta. Finiquita su intervención manifestando que se acoge a lo que resulte probado y no se opone a las pretensiones.

4.1.3. Respuesta de las entidades oficiadas⁸:

- La Oficina de Planeación manifiesta al Despacho que no tiene interés en oponerse a las pretensiones de la demanda, ni les asiste un interés particular, bajo el entendido que el bien a prescribir no es de propiedad del Municipio.
- El Jefe de la Oficina Asesora Jurídica de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las víctimas, indica que revisado el inventario de bienes inmuebles urbanos y rurales recibidos por el FRV, a la fecha no se encontró inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 384-92321.
- La Unidad Operativa de Catastro de Tuluá - Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, se refiere a un bien inmueble, identificado con folio de matrícula y predial diferente al objeto de litigio⁹. En consecuencia, dicha respuesta no puede ser tenida en cuenta.

4.3. **Inspección Judicial:** En diligencia realizada al predio objeto de litigio, atendidos por la demandante, se dejó constancia sobre la colocación de la valla en lugar visible, con lo cual se cumple con el principio de publicidad, contradicción y debido proceso. Se dejó constancia en el acta correspondiente, sobre las condiciones de la vivienda, instalación de servicios

⁷ Fl. 64.

⁸ Inc. 6, art. 375 del C.G.P.

⁹ Fl. 41.

públicos etc.¹⁰ . Se tomaron fotografías a todo el predio, las cuales fueron allegadas al expediente¹¹

4.4- Audiencia concentrada:

4.4.1. Interrogatorio de parte: Ante la prohibición de concurrir a las sedes judiciales, por el inminente peligro de contagio

Virus Covid-19¹², 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 de la demandante, Manifestando la señora Luz Milena, que hace veintiún (21) años, su hermana Ofelia adquirió un lote sobre la carrera 16 No. 21-26, 21-30, del barrio La Cuchilla, perímetro urbano de esta Municipalidad y les regaló a sus hermanas pequeñas parcelas de 44.41 mts² para que construyeran sus casas. Bajo esas condiciones, construyó con su esposo Víctor Manuel Gómez Mahecha, una casa de habitación. Coincide con lo planteado por la demandada, bajo el entendido que ésta autorizó la construcción de dos (2) habitaciones, baño y cocina; sin embargo, refiere, que levantó una segunda planta para organizar cuartos para sus hijos. Historia que, en el año 2018, debido a las obras del Municipio, tuvo que reforzar los muros y vigas de su casa, para evitar un derrumbe. En ese mismo año, solicitó a su hermana autorización para pasar un tubo, para sacar las aguas negras, con resultados negativos, por lo que su vecino le colaboró en tal sentido. Dice que los impuestos de todo el predio se pagan compartidos, desde el año 2005, hasta la actualidad. Informa que el bien inmueble ha sido usufructuado, eventualmente lo ha dado en alquiler, actualmente residen allí sus hijos y por su parte, fue a vivir con su esposo a finca de sus suegros.

Afirma que la casa de habitación en mención ha sido habitada por su familia, pero en el año 2012 a 2014, que permaneció en España, lo dio en alquiler y en general el usufructo de dicho bien inmueble no fue interrumpido. Asegura que la posesión que ha ostentado sobre dicho inmueble, ha sido pública, e ininterrumpida, solo en el año 2019, su hermana contrató los servicios de un profesional, para la realización de un peritaje-avalúo. Niega ostentar la condición de tenedora de dicho inmueble, insistiendo en su condición de poseedora, por haberle sido regalado el lote en mención. De igual forma, niega que hubiera recibido giros de su hermana demandada para el pago de los impuestos. Sostiene que el dinero fijado por la Tesorería Municipal, se divide entre todas sus hermanas. Aclara que la demandada les colaboró a éstas con la suma de \$600.000.00 para los cimientos. Insiste en que en ningún momento ha sido objeto de reclamación de parte de la señora Ofelia para restitución del lote, porque éste le fue regalado, solo se refiere a los inconvenientes que se presentaron en el año 2019. Expone que desde el año 2015, ha venido reclamándole a su hermana la elaboración de las escrituras, con resultados negativos.

Interrogatorio rendido por la señora Ofelia Cardona Londoño: En plena armonía con las respuestas aportadas en el escrito de contestación a la demanda, refiere la demandada que cuando en el año 2001 compró el inmueble pluricitado, les dejó a sus hermanas Olga, Yolanda y Luz Milena lotes de terreno para que construyeran pequeños apartamentos. Reside en España, pero periódicamente ha visitado Colombia y a sus hermanas, para quienes era muy

¹⁰ Fls 79 a 92.

¹¹ Fls. 129 a 135.

¹² Declarado como pandemia a nivel mundial.

claro que les permitió construir, para que vivieran allí con sus sobrinos, pero no les haría escritura de los terrenos y si algún día decidían irse de sus casas, les reconocería las mejoras y su condición fue aceptada. Admite que no le ha reclamado a su hermana Luz Milena el lote en el que le permitió construir su casa de habitación, lo cual hizo con dineros de su trabajo y el de su esposo. En cuanto a los impuestos, afirma que los canceló hasta el año 2016. A partir de dicha fecha, su hermana Miriam, propuso que entre todas se hicieran cargo de dicha erogación y a partir de allí entre todas siguieron asumiendo dicho gasto. Declara que la última vez que visitó dicho inmueble, fue en el año 2019 y justamente ese año se presentaron los inconvenientes por el deseo de la demandante de cerrar el pasadizo trasero que unía las casas de toda su familia. De igual forma, se refiere a la disparidad en el monto del avalúo de las mejoras realizado por su hermana Luz Milena, frente al efectuado por un perito contratado por ella, por lo cual no llegaron a un acuerdo sobre su compra.

Aclara que en ningún momento le ha pedido a su hermana que se vaya de su casa, en lo que no se pusieron de acuerdo, fue en las mejoras adicionales que realizó y en haber cerrado el pasadizo que comunicaba los apartamentos por la parte trasera.

4.4.2.- Testimonios: Rindieron testimonio por la parte demandante: Omaira Osorio Ramírez y Carlos Enrique Duque Arbeláez. Los testigos aseguran tener conocimiento que la señora Ofelia en el año 2001 o 2002, regaló a su hermana Luz Milena Cardona Londoño el lote donde edificó la casa de habitación para su familia, con ayuda y apoyo de su esposo Víctor, quien labora en Cartón Colombia. Y ha vivido allí con ellos, sin tener conocimiento que se hubiera presentado alguna reclamación de la citada. De igual forma han manifestado que cuando la demandante se ha ausentado de dicha vivienda, el bien inmueble ha sido alquilado y ella ha percibido los cánones de arrendamiento. Les consta así mismo que ha sido aquella quien ha cancelado los impuestos de dicho predio. Tienen conocimiento que actualmente a pesar de no residir la señora Luz Milena en el predio, allí vive su familia. El segundo de los citados, muy cercano a la familia de la demandante, afirma que en un principio se construyó en el lote mencionado un cambuche de madera y luego fue reemplazado el material, en cuyas tareas colaboró. En últimas sostienen que la demandante es poseedora de dicho predio desde hace más de veintidós (22) años.

4.4.3. Testimonios de la parte demandada: En favor de los intereses de la parte demandada, rindieron testimonio Yolanda y Nancy Ruby Olga Cardona Londoño, Julián Andrés Farfán. Al unísono los testigos, todos hermanos de las partes y el último sobrino de las señoras Luz Milena y Ofelia, afirman que la última de las citadas le dio permiso a su hermana para que construyera un apartamento con dos (2) habitaciones, cocina y baño, con la advertencia que no les haría escritura del lote y que deberían conservar el pasadizo trasero de dichas viviendas. Es decir, confirman todo lo referido por la demandada. Niegan que se hubiera tratado de un regalo, insisten en que fue el mero permiso para construir. Afirman que la demandante construyó por los años 2003 o 2004 más o menos. De igual forma confirma que a partir del 2015, los impuestos están siendo cancelados a prorrata, por todas las habitantes de los apartamentos. Corroboran igualmente los declarantes, las obras adicionales realizadas por la señora Luz Milena en su apartamento, como levantar un segundo piso y realizar unas obras en la parte posterior. Aseveran que la construcción de dicha casa de habitación, se realizó con recursos propios de la citada y su esposo. De igual forma hacen alusión al hecho que cuando la señora en mención o su familia, no han residido en dicho habitáculo, ha sido dado en arrendamiento a terceras personas, percibiendo la citada los cánones de arrendamiento. Así mismo confirman el hecho de haber sido avaluado el bien

inmueble, por peritos contratados por sendas partes, sin haber podido llegar a un acuerdo al respecto. Indicaron todos los testigos que los pormenores de dicha cesión del terreno, se realizó en forma verbal y fue conocido por todos los miembros de la familia.

El Señor Farfán se refiere al negativo efecto que la demanda ha representado para la unidad de toda la familia. Indica que el segundo piso de dicha pequeña casa, se realizó más o menos para el año 2013.

La señora Nancy Ruby informa que, en el año 2019, su hermana Ofelia le confirió poder para que adelantara los trámites tendientes a detener las obras que la señora Luz Milena realizaba en el mencionado bien inmueble, sin la autorización de la propietaria del lote de terreno, específicamente la construcción de un muro que cerraba el pasadizo que unía las viviendas por la parte trasera como era el querer de la demandada. Dice en torno al segundo piso, que ésta le había permitido construir un segundo piso de bahareque, pero ella sin previo consentimiento cambió los materiales, por lo cual se le llamó la atención y aparentó aceptar, pero incumplió. Indica que con anterioridad el pago de todo el impuesto predial, era asumido por su hermana Ofelia, para ser luego distribuido dicho pago equitativamente entre las ocupantes de los apartamentos a partir del 2015. Reitera que antes del 2018, no se presentó ninguna reclamación por parte de la demandada a la señora Luz Milena.

4.4.4. Exhibición de Documentos:

Se refieren a los elementos materiales probatorios allegados al proceso, los cuales se solicita sean tenidos en cuenta al momento de proferir la sentencia respectiva según la información que reposa en los mismos.

4.4.5. Alegatos de conclusión.

a.- Apoderada de la parte Demandante: Considera el Togado que representa los intereses de la parte actora, que su Asistida judicial se ha convertido en poseedora del bien objeto de litigio y deben en consecuencia fallarse en su favor las pretensiones de la demanda, bajo el entendido que su hermana Ofelia, le permitió construir su vivienda en parte del lote adquirido en el año 2001. Las obras mencionadas comenzaron hacia el año 2002, 2003, con recursos propios. Se logró probar que dicho permiso fue concedido para la construcción de un apartamento, sin la posibilidad de realización de escrituras. Refiere dicho Apoderado, que la demandada reside en España hace más de veinte (20) años. Indica que básicamente las diferencias entre las hermanas surgen, porque la señora Ofelia no acepta la relación de pareja que tiene Luz Milena, en tanto realmente no se ha presentado oposición a la posesión que durante años ha ejercido ésta. Los testigos aportados por la parte pasiva, corroboraron que su hermana Ofelia les entregó el lote para que construyeran allí sus viviendas, ha permitido que se separen los contadores de energía y acueducto. De acuerdo a lo normado por la ley 791/02, habiéndose demostrado que Luz Milena Cardona Londoño ostenta la posesión del bien inmueble referido, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, por su tiempo superior al establecido en la ley, ejecutando actos de señora y dueña, sin reconocer dominio ajeno. Advierte además que en ningún momento la citada fue demandada en proceso reivindicatorio, ni ha recibido ninguna clase de reclamaciones y por último considera los testimonios de los consanguíneos de la parte demandada, como sospechosos, para nada convincentes, por haber sido beneficiados también por ésta.

b.- Alegaciones de la parte demandada: Insiste la Apoderada de la parte pasiva, que no se cumplen en favor de la demandante, las condiciones para declarar en su favor la pertenencia por posesión del bien pluricitado, dado que la condición de la citada es como mera tenedora, por lo cual sus pretensiones no están llamadas a prosperar, bajo el entendido que no demostró la posesión por un término superior a diez (10) años. Solo se demostró que construyó una vivienda en lote de propiedad de su hermana, por autorización verbal de ella, lo cual por si sola, no la convierte en poseedora. Resalta como en los años 2010, 2015 y 2018, la citada, solicitó a la señora Ofelia, la realización de las escrituras y así mismo, que para el 2015, se pusieron de acuerdo para contribuir todas las hermanas en forma proporcional, al pago de los impuestos. Rememora que para el año 2018, se presentaron inconvenientes, porque la señora Luz Milena bloqueó el pasadizo que unía dichas viviendas por la parte trasera, yendo en contravía con las condiciones impuestas por la demandada. Solicita se nieguen las pretensiones, por cuanto existe un manto de duda sobre las mismas, además por cuanto por reglas urbanísticas, sobre el área reclamada, 43m², no puede ser titulado a su nombre.

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 razón a que se le ha concedido poder para actuar por parte de las personas indeterminadas.

4.4.6. Sentido del fallo. Expresó la suscrita Operadora Jurídica, que se accede a las pretensiones de la parte actora, por haberse demostrado que se cumplen los requisitos para reconocer en el presente asunto, la posesión ejercida por la señora Luz Milena Cardona Londoño, sobre el predio descrito en el primer acápite de este fallo, de forma pública, pacífica e ininterrumpida por un periodo que excede el límite exigido por el legislador.

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 civil¹³ 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

¹³ CSJ STC Oct. 11-2018 rad. 00238-01.

razones, la motivación resulta ser notoriamente insuficiente, contradictoria o impertinente frente a los requerimientos constitucionales”.

5.- CONSIDERACIONES LEGALES Y JURISPRUDENCIALES

5.1. Mera tenencia: Indica el art. 775 del Código Civil, que se llama mera tenencia:

“La que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, son el lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son mero tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructuario, uso o habitación les pertenece.

Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno”.

5.2. De la posesión: El art. 762 ob. Cit., se refiere a la posesión, como:

“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por si mismo. O por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.

5.3. Prueba de la posesión del suelo: “Art. 981 Se deberá probar la posesión del suelo 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 cementseras y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión”. (Ob. Cit).

5.4. 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 prescripción¹⁴, 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 extraordinaria¹⁵; para ganar la ordinaria, se requiere posesión regular e interrumpida, durante cinco años, mientras que para la

¹⁴ Artículo 673 del C.C.

¹⁵ Artículos 2427 a 2532 del C.C.

extraordinaria no es necesario título alguno, se presume la buena fe, durante diez (10) años, sin violencia, clandestinidad y ninguna interrupción.

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 tratadista¹⁶, 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 Melo¹⁷, 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.

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. La señora Luz Milena Cardona Londoño, ha tenido la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida, sobre el predio urbano situado en la carrera 16 No. 21-16 o 21-30, barrio La Cuchilla, perímetro urbano 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

¹⁶ Armando Jaramillo Castañeda- Procedimiento Civil Aplicado. Doctrina y Legis, 10 edición. 2010, p. 188.

¹⁷ Derecho Privado. Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo. Tomo I. 2ª Ed. P. 94.

resolutiva de este fallo. Para llegar a tal conclusión, el Despacho se basa en lo narrado por sendas partes e incluso por los testigos de éstas, lo evidenciado en la inspección judicial y los documentos aportados, mediante los cuales se acredita que el lote en el que la señora Luz Milena Cardona Londoño construyó su casa de habitación, con recursos económicos propios, le fue cedido por su hermana Ofelia, en forma voluntaria, con especificaciones claras, pero para que viviera allí, sin término previsto, con sus hijos y lo más importante, nunca le fue reclamada dicha parcela.

Tales hechos demuestran una verdadera posesión por un tiempo que excede el mínimo exigido en la ley, la señora demandante ha ejercido posesión sobre dicho predio usándolo, disfrutándolo, usufructuándolo, lo cual ha sucedido en forma 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 a su favor.

No existe ninguna duda, que su estadía allí, ha contado no solo con la autorización, sin con el beneplácito de la propietaria del lote, en tanto, no solo en el escrito de contestación, sino en el interrogatorio rendido ante el despacho, señaló, que su deseo al permitirle a sus hermanas construir en las parcelas de su propiedad, era mantener a su familia unida y evitar que sus sobrinos estuvieran por ahí rodando. En síntesis, la señora Luz Milena Cardona Londoño no solo ha residido con su familia en esa pequeña parcela sobre la que edificó con su propio peculio y el de su esposo, una vivienda, sino que cuando no ha residido en ella, la ha usufructuado. Después de haberla construido, sin tener en cuenta las recomendaciones de su hermana, levantó un segundo piso y construyó en la parte posterior, debajo de las escaleras que acceden al patio trasero, una habitación con baño y zona de lavado, todo lo cual se pudo advertir en la inspección judicial. De otra parte, ha cancelado los servicios públicos que son independientes por virtud de su propia decisión, ha pagado el porcentaje que corresponde a los impuestos de su casa, desde el año 2015. Es decir, que en sentir de esta juzgadora, la posesión que aduce tener sobre dicha porción de terreno, la demandada, no logra demostrarse, porque si nos atenemos a la definición que el legislador da a la figura de la posesión, de bulto se observa que quien ostenta esa condición, es la señora demandante Luz Milena Cardona Londoño, con todos esos actos ejecutados y que han sido narrados a lo largo de este proveído y como si fuera poco tal conclusión, debe la demandante reconocer que a tal condición llegó su hermana de forma pacífica y gracias a su propia determinación, como se ha referido en este párrafo.

Para responder a las alegaciones de la parte pasiva, debe afirmarse que la señora Luz Milena Cardona Londoño, nunca detentó el lote de terreno a título precario, no puede ser tenida como tenedora, porque en el mismo se le permitió sentar unos cimientos, levantar paredes, instalar pisos, techos, etc. Construir una vivienda y residir en ella por más de diez (10) años. No puede ser precaria dicha condición, dada la naturaleza de bien que le fue permitido construir, un bien que no puede ser reclamado por quien tiene la condición de propietaria, por las siguientes razones:

- Con una simple reclamación, el lote no le puede ser devuelto.
- Al haber autorizado que, sobre dicha parcela, su hermana construyera su casa de habitación, cedió la posesión.
- No puede considerarse que en este caso se presentó interversión del título de tenedora a poseedora, puesto que desde un principio se ejecutaron actos sobre el lote como señora y dueña por parte de la demandante, al realizar adecuación del

terreno para construcción, instalación de servicios sanitarios y la realización de toda la construcción, con proyección o sentido de pertenencia.

- Debe considerarse que el lote de terreno no fue entregado por la señora para ser cuidado, cultivado con sembrados no permanentes, para ser utilizado para el pastoreo de ganado, como parqueadero, para instalar allí una vivienda móvil, etc. en fin para actividades que permitieran su pronta desocupación, no, se le autorizó a la señora Luz Milena la construcción de una casa de vivienda de carácter, no móvil, ambulante, prefabricada, sino permanente con cimientos, muros, vigas de amarre, no factible de levantar en el momento de ser reclamado el lote. Al tomar la decisión a la que se refiere la demandada, de querer ayudar a su familia y permitir a sus hermanas que construyeran en esas pequeñas parcelas, sus viviendas, cedió la posesión del lote, renunció a su derecho de utilizar dicho lote de terreno para fin distinto de la vivienda de sus consanguíneos. No puede pretender ceder tal condición, para luego negar el hecho que desde el mismo momento que concedió tal autorización, perdió el derecho a ejecutar actos de señora y dueña sobre esa parte del inmueble que ostenta como propietaria.
- En síntesis, la interversión del título a que hace alusión el Máximo Tribunal de la Justicia Ordinaria Civil, no se ha presentado, por la razón que la posesión de dicha parte de su predio, la cedió en forma voluntaria desde el 2002 o 2003 la señora Ofelia Cardona Londoño, a su hermana Luz Milena.
- Las desavenencias presentadas a partir del año 2018, no son hechos indicadores de una mera tenencia, puesto que como se ha reiterado en este acápite, la posesión del lote se tuvo por la demandante desde el mismo momento que le fue autorizado construir allí la vivienda para su familia, lo cual realizó con recursos propios.

En relación a la excepción denominada "Dominio del bien inmueble por parte de la propietaria Ofelia Cardona", es preciso indicar que de acuerdo a la relación efectuada en el escrito de contestación, los actos realizados por esta, para detener las construcciones que la señora Luz Milena realizó sin su autorización, se presentaron a partir de enero de 2019, es decir, ya por más diez (10) años, esta había construido una vivienda, habitado en ella y usufructuado, sobre un lote de terreno que le fuera cedido y sin que mediara durante dicho lapso ningún tipo de reclamación y así si fue referido, admitido y corroborado por las partes y los testigos. Sobre ese aspecto no existe ninguna duda en el presente proceso, por el contrario, el hecho de no aceptar las reclamaciones de su hermana Ofelia, ratifican la convicción de la señora Luz Milena, de ser única y poseedora del predio.

Ahora bien, las desavenencias no se presentaron con varios años de posterioridad por una reclamación del lote de terreno por parte de la señora Ofelia, obedecieron a la petición de que la demandante demoliera la pared que bloquea el pasadizo interno y no se realizaran más obras, sobre las cuales aquella no tiene injerencia, no puede intervenir, porque se efectúan sobre un bien inmueble que no posee, que no ha habitado ni un solo día, en el que no invirtió ningún dinero para su construcción. Por tal razón no le asiste el derecho de realizar ningún tipo de reclamación.

En fuerza y honor a lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL 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 Milena Cardona Londoño, por haberlo poseído de forma pública, pacífica e ininterrumpida, por más de catorce años, el siguiente bien inmueble: "Casa de habitación de 43.44 Mts², comprendido dentro de los siguientes linderos:

Oriente: Lote de Ofelia Cardona Londoño
 Occidente: Con la carrera 16 y lote de Deifilia López
 Norte: Con predio de Ofelia Cardona Londoño
 Sur: Lotes de Ofelia Cardona Londoño.

La cual se encuentra dentro de un predio de mayor extensión registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 384-92321 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, con una extensión 2.129 m², ubicado en carrera 16 No. 21-16 o 21-30, barrio La Cuchilla, perímetro urbano de esta Municipalidad, código catastral No. 768280100000000130042000000000, cuyos linderos son los siguientes:

Oriente: con predio de la Concentración Agrícola
 Occidente: Con la carrera 16 y lote vendido a Deifilia López
 Norte: Linda con predio de la familia López
 Sur: Con predio del señor Numa Restrepo Jaramillo.

SEGUNDO.- TERCERO.- Ordenase la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria.

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

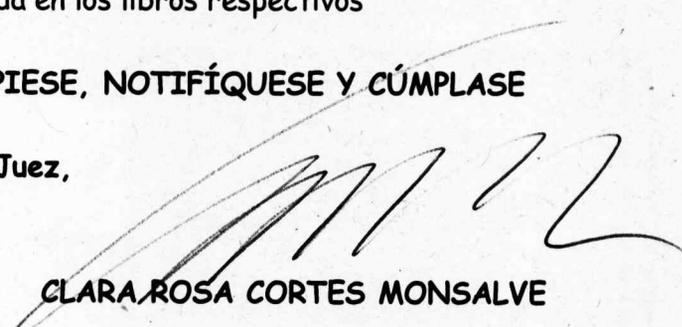
CUARTO.- Sin condena en costas por no haber sido demostradas.

QUINTO.- Se ordena levantar la medida cautelar de inscripción de la demanda que pesa sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 384-92321 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá.

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



**Juzgado Promiscuo Municipal
Trujillo, Valle del Cauca**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO No. 36

Hoy, abril 8 de 2022 se notifica a las partes
sentencia No. 019 de marzo 22 de 2022.

Fdo. NAYIBE MARQUEZ SANTA.
Secretaria

EJECUTORIA: 18, 19 y 20 de 2022
No corre términos: del 9 al 17 de abril de 2022. (Semana santa)