



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

Trujillo – Valle del Cauca, 4 de abril de 2.022

Radicación: 76-828-40-89-001-2020-00189-00

Demandante: Alberto y Humberto Santa Escobar

Demandados: Herederos determinados e indeterminados de María Josefa Cano Fernández y Personas desconocidas e indeterminadas.

Asunto: Proceso Declarativo de Pertenencia

Sentencia No. 035

I.- OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Se pronuncia el Despacho en torno a las pretensiones de los señores ALBERTO Y HUMBERTO SANTA ESCOBAR, identificados con cédulas de ciudadanía número 6.511.533 y 6.512.134, expedidas en Trujillo-V., respectivamente, representados por Apoderada Judicial, quien presenta demanda de Declaración de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio, en contra de los herederos determinados e indeterminados de la señora MARÍA JOSEFA CANO DE FERNANDEZ, y fuera cedulaada bajo el número 29.894.175. Además contra personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el siguiente bien inmueble:

“Un lote de terreno, con casa de habitación, situado en la carrera 20 No. 13-27/33, con un área aproximada de 1.400 m², identificada con folio de matrícula inmobiliaria No. 384-18011, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, con No. Predial 010000500004000, con los siguientes linderos:

Oriente : Carrera 20

Occidente: Predio de herederos de Buenaventura Santa

Norte : Predio de Buenaventura Santa

Sur : Predio de Jaime Camelo y otros”¹.

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 integrados² y no se vislumbra causal que pudiera invalidar lo actuado.

III. ANTECEDENTES

3.1. Hechos y Pretensiones:

3.1.1. Sostiene la ilustre Togada, que el inmueble que se pretende usucapir, ha sido poseído por los demandantes desde hace más de 28 años en forma continua, pública y pacífica, ejerciendo actos de posesión como encargándose de su conservación material, enlucimiento, mejoras y pago de servicios públicos e impuestos.

¹ Según escritura pública No. 343 del 16 de diciembre de 1991.

² La parte demandada fue notificada a través de Curador Ad Litem. Fl. 95.

3.1.2. Informa, respecto a la señora María Josefa Cano de Fernández, que ésta falleció el 8/10/69, en esta Municipalidad, conforme se acredita con el respectivo registro civil de nacimiento³, cuyos derechos herenciales, según información que reposa en el certificado de folio de matrícula, fueron enajenados a Abel Ángel Agudelo Naranjo, y a partir de allí se siguieron transfiriendo a título de venta y enajenación perpetua esos derechos, hasta el 16/12/91, fecha en que fueron estos adquiridos por los señores Santa Escobar, en igualdad de proporciones.

3.1.3.- Por tal razón, solicita se declare que sus Poderdantes en un 100%, han adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio dicho bien, y se les reconozca la propiedad plena y absoluta de los derechos de los herederos desconocidos de la señora María Josefa Cano de Fernández.

Anexos: Se aportan los siguientes documentos:

- * Certificado de tradición folio No. 384-18011 de fecha 5/11/20, con nota de titularidad de dominio incompleto a favor de los Demandantes⁴
- * Certificado Especial de Pertenencia de fecha 10/11/20, mediante el cual se determina la existencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales a favor de María Josefa Cano de Fernández.
- * Ficha predial y planos elaborados por el IGAC⁵.
- * Avalúo catastral del predio 01-00-0050-0004.000, del 2020 por \$15.749.000.00.
- * Certificado de defunción de la causante María Josefa Cano de Fernández.
- * Copia de las escrituras públicas No. 193, 41, 207, 283, 97, 6, 343 y 185, mediante las cuales se fueron transfirieron los derechos sucesorales de la señora Cano y finalmente fueron adquiridos por los demandantes⁶.
- * Copia de documento de identificación de los señores Santa Escobar.

IV. TRÁMITE PROCESAL

4.1. Admisión e integración del contradictorio:

Admitida la demanda⁷, se realizan los trámites previstos en la codificación adjetiva civil y se procede a integrar el contradictorio. Los herederos indeterminados de la señora María Josefa Cano, y las personas indeterminadas, fueron notificados a través de Curador Ad Litem, quien manifiesta frente a los hechos, que la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida alegada por los señores Santa Escobar, 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 alguno⁸.

4.2. De la publicidad del Proceso. La parte actora da cumplimiento a lo previsto por el núm. 7 del art. 375 del Código General del Proceso, publicando la valla y aportando las fotografías pertinentes⁹. El Juzgado cumple con la inclusión de la valla y del emplazamiento, en el Registro Nacional de procesos de pertenencia del Consejo Superior de la Judicatura, por el término

³ Fl. 21

⁴ Mediante interlocutorio 095 del 6/4/21, Fls. 13 y 14.

⁵ Fls. 16 a 20.

⁶ Fls. 22 a 43.

⁷ Interlocutorio No. 0359 del 13/6/19, fl. 52.

⁸ Fls. 96 a 98.

⁹ Fls. 77 a 83.

legal¹⁰. De igual forma, enteradas las entidades respectivas, sobre el presente proceso, responden en los siguientes términos:

* La Secretaria de Planeación manifiesta que el Municipio de Trujillo, no tiene interés en oponerse a las pretensiones, en tanto el predio objeto de pretensión, no es de su propiedad.

* El Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las víctimas, informa que revisado el inventario de bienes inmuebles urbanos y rurales recibidos por el FRV, no se encontró el identificado con MI 384-18011.

4.3. **Inspección Judicial:**

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

4.4- **Audiencia concentrada:**

4.4.1. **Interrogatorio de parte: Alberto y Humberto Santa Escobar.**

Ante la prohibición de concurrir a las sedes judiciales, por el inminente peligro de contagio del Virus Covid-19¹¹, 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, confirmando al unísono los señores Santa Escobar, la información plasmada en la demanda. Expresan que el mencionado predio, fue adquirido en igualdad de proporciones por ellos en el año 1.991 mediante contrato de compraventa realizado con la señora Cecilia de Correa, habiendo destinado inicialmente la casa de habitación, para almacenar instrumentos de trabajo, pero debido a su actual deterioro, suspendieron tal actividad, encontrándose actualmente deshabitada, pero igualmente se encargan de los servicios públicos. El lote siempre lo han cultivado en café, plátano, yuca y pasto. Afirman que son reconocidos por amigos, familiares y vecinos, como los únicos poseedores de dicho bien inmueble.

4.4.2.- **Testimonios:** Bajo la gravedad de juramento rindieron declaración Jairo Claros Rivera y Joaquín Emilio Meneses Valencia, quienes al igual que los demandantes, coinciden en afirmar que son conocedores de los actos de posesión que durante más de 25 años, han ejercido los hermanos Santa Escobar sobre el predio mencionado, conocimiento al que arriban, no solo por la amistad que los ha unido, sino porque han sido vecinos y eventualmente han realizado negocios con ellos. De igual forma corroboran, que los herederos de la señora María Josefa Cano Fernández, no han hecho ninguna reclamación a los protagonistas de la parte actora en este proceso. Afirman que los citados han estado "al orden de todo" respecto a dicho inmueble, realizando actos para su cuidado y explotación.

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

¹⁰ Fls. 91 y 92

¹¹ Declarado como pandemia a nivel mundial.

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.- Apoderada de la parte Demandante: Se refiere a las pruebas aportadas y las practicadas en la audiencia, así como a la inspección judicial, para afirmar que se ha demostrado que, desde hace más de treinta años, los citados han poseído y usufructuado dicho bien, estando además pendiente de realizar los pagos de impuestos, así como los servicios públicos. Pone de presente igualmente que, habiéndose garantizado el principio de publicidad del proceso, no se presentó ninguna oposición. Culmina su intervención reiterando que sus asistidos judiciales adquirieron el bien objeto de litigio por prescripción y en consecuencia reitera su petición de declaratoria en su favor del fenómeno jurídico de la pertenencia en su favor.

b.- Alegato de conclusión del Curador Ad Litem. El representante de la parte pasiva, manifiesta que se atiene a la decisión del Despacho, de acuerdo a la valoración de las pruebas practicadas, en tanto por carecer de un poder conferido por sus representados, ninguna manifestación le es dado realizar, dado que no puede disponer del derecho en litigio.

4.4.5. **Sentido del fallo.** Expresó la suscrita Operadora Jurídica, que se accede a las pretensiones de la parte actora por haberse demostrado que los señores Alberto y Humberto Santa Escobar 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 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 civil¹² 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”.

¹² 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 prescripción¹³, 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 extraordinaria¹⁴; 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 tratadista¹⁵, 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 Melo¹⁶, el titular de un derecho ejerce las prerrogativas que de él se desprenden mediante actos externos, visibles, notorios. Sobre la situación de hecho que

¹³ Artículo 673 del C.C.

¹⁴ Artículos 2427 a 2532 del C.C.

¹⁵ Armando Jaramillo Castañeda- Procedimiento Civil Aplicado. Doctrina y Legis, 10 edición. 2010, p. 188.

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 12 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 considerado¹⁷:

"(...) 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 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

¹⁶ Derecho Privado. Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo. Tomo I. 2ª Ed. P. 94.

¹⁷ Corte Suprema de Justicia, Sen 3/7/79 M.P. Edgardo Villamil Portilla.

tope máximo exigido por la ley para este tipo de reclamaciones¹⁸, los señores Alberto y Humberto Santa Escobar, han tenido la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida, sobre el predio urbano situado en la carrera 20 No. 13-27/33, 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 resolutive de este fallo. Para llegar a tal conclusión, el Despacho se basa en lo narrado tanto por los Demandantes, como por los testigos, lo evidenciado en la inspección judicial y los documentos aportados, mediante los cuales se acredita que el 16//12/91, los citados mediante escritura pública No. 343, adquirieron de la señora María Cecilia Pérez de Correa, los derechos herenciales en la sucesión ilíquida de la señora María Josefa Cano de Fernández.

Se acreditó además que ejercieron 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 en creces, el mínimo exigido en la ley. Tales pruebas son firmes, coinciden entre sí, se respaldan mutuamente y no ofrecen ningún tipo de duda sobre lo pretendido por la parte actora, por lo cual es procedente declarar la pertenencia a su favor.

En fuerza y honor a lo expuesto, **el JUZGADO 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 los señores ALBERTO Y HUMBERTO SANTA ESCOBAR, identificados con cédulas de ciudadanía número 6.511.533 y 6.512.134, expedidas en Trujillo-V., respectivamente, por haberlo adquirido por posesión, el siguiente bien inmueble:

"Un lote de terreno, con casa de habitación, situado en la carrera 20 No. 13-27/33, con un área aproximada de 1.400 m², identificada con folio de matrícula inmobiliaria No. 384-18011, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, con No. Predial 010000500004000, con los siguientes linderos:

Oriente : Carrera 20
Occidente: Predio de herederos de Buenaventura Santa
Norte : Predio de Buenaventura Santa
Sur : Predio de Jaime Camelo y otros"¹⁹.

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- 18011 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- 18011 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de Tuluá

¹⁸ 10 años para la prescripción extraordinaria.

¹⁹ Según escritura pública No. 343 del 16 de diciembre de 1991.

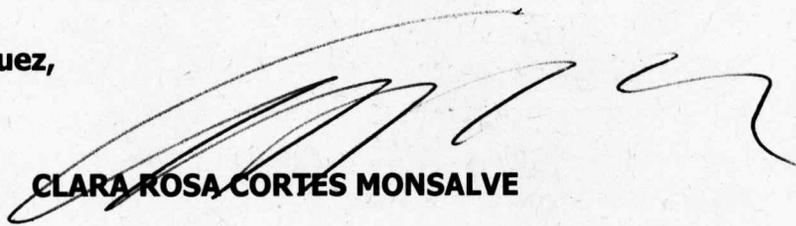
QUINTO: ORDÉNANSE las copias de esta sentencia para su correspondiente protocolización y registro.

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

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

CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,


CLARA ROSA CORTES MONSALVE

Proyecto y elaboró CRCM

 Consejo Superior de la Judicatura	Juzgado Promiscuo Municipal Trujillo, Valle del Cauca
<u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO No. 50</u>	
Hoy, mayo 27 de 2022 se notifica a las partes el Auto No. 035 de Abril 4 de 2022.	
Fdo. NAYIBE MARQUEZ SANTA. Secretaria	

EJECUTORIA: mayo 31 de 2022
Junio 1 y 2 de 2022