



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

Trujillo - Valle del Cauca, veintiséis (26) de enero de 2.023

Radicación: 76-828-40-89-001-2021-0157-00

Demandante: William Peláez Martínez

Demandados: Jesús Duván Arteaga Escobar y Personas desconocidas e indeterminadas.

Asunto: Proceso Declarativo de Pertenencia

Sentencia No. 005

I. - OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Se pronuncia el Despacho en torno a las pretensiones del señor William Peláez Martínez, identificado con cédula de ciudadanía número 14.875.256, expedida en Buga - Valle del Cauca, representada por Apoderado Judicial, quien presenta demanda de Declaración de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio, en contra de José Duván Arteaga Escobar, cedula en Andes - Antioquia, bajo el número 15.530.289 y personas desconocidas e indeterminadas que se crean con derecho sobre el siguiente bien inmueble:

"Un inmueble, lote de terreno, denominado "El Descanso, ubicado en la Región de Cáceres, perímetro rural de Trujillo, identificado con matrícula inmobiliaria No. 384-80830, código Catastral 01-00-0007-0285-000, con una extensión de 2.535 m², distinguido con los siguientes linderos:

Norte : Vía Pública

Sur : Predio que pertenece a herederos de Leonardo Vélez

Oriente : Predio que pertenece a Saúl Moreno, carretera al medio

Occidente: Predio de José Vásquez

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 el Togado, que el inmueble que se pretende usucapir, ha sido poseído por su Asistido Judicial, desde el mes de agosto de 2011, lo cual ha realizado de manera pública, pacífica e ininterrumpida, ejecutando de manera constante, actos de disposición, como pago de impuestos, construcción de mejoras, pago de servicios públicos, habitar en él con su familia, defender contra perturbaciones de terceros, etc.

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

¹ De acuerdo a la información consignada en las facturas de impuesto predial, el certificado de Tesorería Municipal, y

² La parte demandada fue notificada a través de Curador Ad Litem. Fl. 41

* Certificado de tradición folio No. 384-80830 de fecha 20/08/21, mediante el cual se establece, que mediante escritura pública No. 54 del 24/02/2006, los derechos reales de dominio que tenía la señora Amanda Florez Ramírez, fueron transferidos a Jesús Duván Arteaga Escobar.

*Escritura pública No. 54 del 24/2/06³.

*Certificado Especial de Pertenencia de fecha 13/9/21, con nota de existencia de pleno dominio y titularidad de derechos reales a favor de Jesús Duván Arteaga Escobar.

*facturas de impuesto predial unificado, correspondiente a los años 2014, 2015, 2016, 2019 y 2020, en el cual se reporta un avalúo catastral para el 2020 por \$913. 000.00.

*Certificado de Tesorería Municipal del 28/8/21, con un avalúo de \$940.000.00.

*Se allega ficha catastral, de fecha 18/7/22, mediante la cual La Unidad Administrativa Especial de Catastro de la Gobernación del Valle del Cauca, da información gráfica-croquis del predio objeto de la pretensión, en la cual se grafica el área del predio en 2.535 m2., con un avalúo para el año 2022, de \$968.000.00.

IV. TRÁMITE PROCESAL

4.1. Admisión e integración del contradictorio: Admitida la demanda⁴, se realizan los trámites previstos en la codificación adjetiva civil y se procede a integrar el contradictorio. El Demandado y las personas indeterminadas, fueron notificados a través de Curador Ad Litem, quien manifiesta frente a los hechos, que la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida alegada por el Demandante debe probarse. No se opone a las pretensiones, no presenta excepciones y se acoge a lo que resulte probado. Considera igualmente que el proceso debe seguir su curso normal, por cuanto no evidencia vicio alguno⁵.

4.2. De la publicidad del Proceso. La parte actora da cumplimiento a lo previsto por el num. 7 del art. 375 del Código General del Proceso, publicando la valla y aportando las fotografías pertinentes⁶. 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 legal⁷. De igual forma, enteradas las entidades respectivas, sobre el presente proceso, responde La Unidad Administrativa Especial de Catastro, de la Gobernación del Valle del Cauca, mediante oficio del 2/3/22, que el predio objeto de usucapión, no es un bien baldío, de uso público o de propiedad del Estado, dado que el derecho real de dominio se encuentra en cabeza de Jesús Duván Arteaga Escobar.

4.3. Inspección Judicial: En diligencia realizada al predio objeto de litigio, se constata su ubicación, estado de conservación y posesión por parte del demandante. Se verificó la ubicación de la valla, de todo lo cual se dejó constancia en el acta, así como fijación fotográfica de dicho bien inmueble⁸.

4.4- Audiencia concentrada: Agotadas las ritualidades previstas por los arts. 372, 373 y 392 CGP, se procede al interrogatorio de parte, confirmando el señor William Peláez Martínez, la información plasmada en la demanda. Expresa, que hace once (11) años, compró al señor Duván Arteaga, la finca denominada "Así es la vida", en la suma de Treinta y cinco millones de pesos (\$35.000.000.00. Lo identifica por su ubicación y linderos. Asegura que ha contratado al señor Luis Azael Barco, para que trabaje en dicho lote de terreno, para que los sábados y domingos, le haga mantenimiento y que ha estado pendiente del pago de los impuestos, desde que lo compró. Asegura que cuando adquirió la finca en mención, no se le explicó, que el lote reclamado, hacía parte de dicho bien inmueble y que tenía otro número de matrícula inmobiliaria, es esa la razón de su reclamación por posesión, en tanto dicho

³ Compraventa de Amanda Florez Ramírez a Jesús Duvan Arteaga Escobar

⁴ Interlocutorio No. 0423 del 4/11/21

⁵ Fls. 46 a 48

⁶ Fls. 25 a 27.

⁷ Fls. 37

ciudadano, no le ha hecho escritura y actualmente desconoce su paradero. Por último afirma que la posesión que ha ejercido sobre dicho predio, ha sido pública, pacífica e ininterrumpida.

4.4.2.- **Testimonios:** Bajo la gravedad de juramento rindió testimonio Luis Carlos Arteaga Montoya, quien corrobora lo manifestado por el Demandante, en tanto fue testigo de la negociación que realizara éste, con el señor Duvan Arteaga y además por ser su yerno. Se refiere al hecho que el vendedor no le hecho escritura al lote reclamado por posesión en el presente proceso. Expone que el mismo ha sido mejorado con cultivos de plátano, el cual, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, ha poseído por más de once (11) años. Lo individualiza por su ubicación y situación actual.

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 respectiva⁹.

4.4.4. Alegatos de conclusión.

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

b.- Alegato de conclusión del Curador Ad Litem. El representante de la parte pasiva, manifiesta que se atiene a la decisión del Despacho, de acuerdo a la valoración de las pruebas practicadas, en tanto por carecer de un poder conferido por sus representados, ninguna manifestación le es dado realizar, por no poder 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 el señor William Pelaez Martínez, ha tenido la posesión del bien inmueble mencionado, de una forma pública, pacífica e ininterrumpida por un periodo que excede el límite exigido por el legislador, habiendo pagado impuestos y realizados actos tendientes a su conservación, explotación y en general los que se relacionan con dicha condición.

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

⁸ Fls. 52 a 55.

⁹ Corresponden a los mencionados en el acápite 3.1.3.

El Alto Tribunal de la justicia ordinaria en materia civil¹⁰ ha indicado que:

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

5.- CONSIDERACIONES LEGALES Y JURISPRUDENCIALES

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

El Código Civil establece como un modo de adquirir el dominio de las cosas, la prescripción¹¹, 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 extraordinaria¹²; 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 del C.C., 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 la disputa. 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 tratadista¹³, que:

¹⁰ CSJ STC Oct. 11-2018 rad. 00238-01.

¹¹ Artículo 673 del C.C.

¹² Artículos 2427 a 2532 del C.C.

¹³ Armando Jaramillo Castañeda- Procedimiento Civil Aplicado. Doctrina y Legis, 10 edición. 2010, p. 188.

"...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 Melo¹⁴, 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 su título de adquisición.

El máximo Tribunal de la Justicia Ordinaria ha considerado¹⁵:

"(...) que siendo la usucapión ordinaria o extraordinaria, el medio más adecuado para sanear los títulos sobre inmueble, nada se opone a que el dueño de un predio, quien tiene sobre él, título de dominio debidamente registrado, demande luego, con apoyo en el artículo 413 del Código de Procedimiento Civil, que se haga en su favor la declaración de pertenencia sobre el bien respectivo, pues logrando sentencia favorable no solo afirma con solidez su título de dominio obteniendo la mejor prueba que de él existe, sino que así alcanza la limpieza de los posibles vicios que su primitivo título ostentara y termina con las expectativas y los derechos que los terceros tuvieran sobre el mismo bien".

¹⁴ Derecho Privado. Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo. Tomo I. 2ª Ed. P. 94.

¹⁵ Corte Suprema de Justicia, Sen 3/7/79 M.P. Edgardo Villamil Portilla.

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

6.- CASO CONCRETO

En el proceso que hoy ocupa nuestro estudio, se han allegado pruebas documentales y testimoniales, mediante las cuales se ha sostenido que por un periodo de tiempo que excede el tope máximo exigido por la ley para este tipo de reclamaciones¹⁶, el Demandante, ha tenido la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida, sobre un lote de terreno ubicado en la región de Cáceres, perímetro rural de esta Municipalidad, el cual, contrario a lo consignado en la demanda, la escritura y el certificado de tradición, según la ficha catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro de la Gobernación del Valle de Cauca, el certificado de Tesorería Municipal y las facturas de impuesto predial, tiene una extensión real de 2.535 mts²; 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 el Demandante y el testigo Luis Carlos Arteaga Montoya, lo evidenciado en la inspección judicial y los documentos aportados, mediante los cuales se acredita que desde hace más de diez (10) años, el demandante ostenta la posesión de dicho predio, al haber adquirido una finca "Asi Es la vida", de la cual hacía parte el lote de terreno reclamado, pero que se encontraba matriculado con diferente número de matrícula inmobiliaria. Indicó el señor Peláez, que pese a que insistió al vendedor Jesus Duván Arteaga Escobar que suscribieran la escritura de dicho bien, éste no accedió a hacerlo y actualmente desconoce su domicilio. El Demandado no compareció a disputarle al demandante la posesión, como tampoco lo hicieron los demandados indeterminados, pese a la publicidad de la cual goza este tipo de procesos.

Se acreditó además que el señor Arteaga Escobar, ha ejercido actos de posesión, como limpieza y cultivo del lote de terreno a través del señor Luis Azael Barco, quien los fines de semana está pendiente de su mantenimiento. 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 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 al señor William Peláez Martínez, identificado con cédula de ciudadanía número 14.875.256 de Buga-Valle del Cauca, por haberlo adquirido por posesión, el siguiente bien inmueble:

"Un inmueble, lote de terreno, denominado "El Descanso", ubicado en la Región de Cáceres, perímetro rural de Trujillo - Valle del Cauca, identificado con matrícula inmobiliaria No. 384-80830, código Catastral 01-00-0007-0285-000, con una extensión de 2.535 m²¹⁷, distinguido con los siguientes linderos:

¹⁶ 10 años para la prescripción extraordinaria.

¹⁷ De acuerdo a la información consignada en las facturas de impuesto predial, el certificado de Tesorería Municipal, y la ficha digital catastral No. FP-CR-00776, del 18/7/22, proferida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro de la Gobernación del Valle del Cauca-fl. 50.

Norte : Vía Pública
Sur : Predio que pertenece a herederos de Leonardo Vélez
Oriente : Predio que pertenece a Saúl Moreno, carretera al medio
Occidente: Predio de José Vásquez

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 384-80830 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 384-80830 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de Tuluá

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

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

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

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,



CLARA ROSA CORTES MONSALVE

Proyecto y elaboró CRCM

	Juzgado Promiscuo Municipal Trujillo, Valle del Cauca
ESTADO CIVIL No. 012	
Hoy, enero 31 de 2023 se notifica a las partes la sentencia No. 005 de enero 26 de 2023.	
Fdo. NAYIBE MARQUEZ SANTA. Secretaria	

Ejecutoria: Febrero 1, 2 y 3 de 2023