Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE TRUJILLO
VALLE DEL CAUCA

Trujillo – Valle del Cauca, 15 de septiembre de 2.020
Radicación: 76-828-40-89-001-2018-00132-00
Demandantes: José Otoniel Obonaga Victoria y Adolfo León Perea Palacios
Demandados: Personas desconocidas e indeterminadas.
Asunto: Proceso Declarativo de prescripción
Sentencia No. 029

I.- OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Se pronuncia el Despacho en torno a las pretensiones de los señores José Otoniel Obonaga Victoria y Adolfo León Perea Palacios, identificados con cédulas de ciudadanía número 6.516.596 y 16.358.338 de Trujillo y Tuluá, respectivamente, representados por Apoderado Judicial, quienes presentan demanda de PRESCRIPCIÒN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, en relación al siguiente bien inmueble:

"Un lote de terreno, con casa de habitación, ubicado en el Corregimiento de Robledo perímetro rural de esta Municipalidad, con una extensión superficiaria de 198 m2, identificado catastralmente con el No. 03-00-00-04-0006-000, matrícula Inmobiliaria 384-94387 y los siguientes linderos[1];

Norte: Parque Principal, calle pública al medio
Sur: Predio de Manuel Blandón
Oriente: Calle pública
Occidente: Predio de herederos de Marcelo Moreno[2]

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[3] y no se vislumbra causal que pudiera invalidar lo actuado.

III. ANTECEDENTES

3.1. **Hechos y pretensiones:**

3.1.1. Explicó el Togado quien representa los intereses de la parte actora, que sus poderdantes José Otoniel Obonaga Victoria y Adolfo León Perea Palacios son poseedores en proporción del 26.18 y 73.82 % del bien inmueble descrito anteriormente, el cual se encuentra mejorado con casa de habitación, levantada sobre pareces de bahareque, techos de teja de barro y eternit, varios cuartos, cocina, baño y todos sus servicios públicos. En cuanto a la posesión, dice que, para el primer demandante mencionado, data del mes de septiembre de 2006; no obstante, el 23 de febrero de 2016, suscribieron la escritura pública No. 490 en la Notaría Tercera del Circulo de Tuluá.

---

[2] De acuerdo a plano elaborado por topógrafo Juan M. Arango, fl. 84
[3] La parte demandada fue notificada a través de Curador Ad Litem.

3.1.2. Respecto al otro demandante, sostiene que el señor Perea Palacios, adquirió la posesión del bien desde el mes de septiembre de 2009 por adjudicación sucesoral mediante escritura pública No. 2362 del 2/9/09 de la Notaría Tercera de Tuluá.

3.1.3. El Togado afirma que sus Mandantes han ejecutado actos como señores y dueños, de aquellos que solo da derecho el dominio, como limpieza y mantenimiento y mejoras, pago de servicios públicos, de impuestos de dicho bien inmueble, de una forma tranquila, pública e ininterrumpida, todo lo cual han realizado sin reconocer dominio ajeno.

3.1.4. Asegura que la posesión que éstos han ejercido no ha sido producto de la violencia, usurpación o desplazamiento forzado, engaño o testaferrato, tampoco destinado a cultivos ilícitos, ni adquirido como resultado de dichas actividades.

3.2. Anexos:

* - Certificado de tradición del bien que corresponde al número de matrícula inmobiliaria No. 384-94387[4].

* -Certificado Catastral Especial del 23/1/18, expedido por el IGAC, en el cual se reporta un avalúo del predio en mención de $8.676. 000.oo, como propietarios aparecen los Demandantes.[5]

* -Se adjuntan copias de las escrituras públicas No. 490 del 23/2/16 y 2362 del 2/9/09[6].

* - Recibos de pago de impuesto predial del bien mencionado, correspondiente a los años 2016 a 2018.

* - La Coordinadora del Fondo para la Reparación de las Víctimas informa con base en el oficio remitido por el Despacho, que revisado el inventario de los bienes inmuebles urbanos y rurales recibidos por el FRV, no se encuentra el inmueble cuyo folio de matrícula es 384-94387[7].

IV. TRÁMITE PROCESAL

4.1. Admisión e integración del contradictorio:

Admitida la demanda, se realizan los trámites previstos en la codificación adjetiva civil y se procede a integrar el contradictorio[8]. La parte actora da cumplimiento a lo previsto por el CGP, publicando la valla y aportando las fotografías pertinentes. El Curador Ad Litem, manifiesta que frente a los hechos no tiene reparo, puesto que son afirmaciones que dentro de los parámetros de la sana crítica y lo obrante en el expediente, será la Judicatura la que determine su veracidad y se le dará el valor probatorio correspondiente. Considera que las pretensiones son acordes a los establecidos en la ley y no se opone a ellas. Manifiesta que no encuentra irregularidades que puedan invalidar la actuación y finiquita su intervención manifestando que desconoce el domicilio de la parte demandada[9].

---

[4] Fls. 10 y 11.
[5] Fl12
[6] Mediante las cuales se demuestran las negociaciones mencionadas
[7] Fl. 29.
[8] Los demandados fueron emplazados y representados por Curador Ad Litem, fl. 74.
[9] Fl. 65.

4.2. **Inspección Judicial**:

En diligencia realizada al predio objeto de litigio, se constata que corresponde a un bien que se encuentra situado en el caserío del Corregimiento de Robledo, perímetro rural de esta Municipalidad, situado en la calle 2, frente a la Plaza Principal, consistente en una casa de habitación, con local comercial en la esquina, todo lo cual se consignó en el acta respectiva[10].

4.3- **Audiencia concentrada**:

Ante la prohibición de concurrir a las sedes judiciales, por el inminente peligro de contagio del virus Covid-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 procedió al interrogatorio de parte y práctica de las pruebas ordenadas[11].

4.3.1. **Del Interrogatorio de parte**:

i). - **Adolfo León Perea Palacios**: Afirma el Reclamante, que el bien cuya adjudicación reclama, le fue dejado en su totalidad por su progenitor hace más o menos 25 años, al cual ha realizado mejoras y adecuaciones. Construyó con recursos propios dos apartamentos, uno de los cuales habita con su compañera permanente María Gisela Sánchez. Describe el bien por sus características físicas y linderos[12] e informa que el apartamento lo dio en arrendamiento al señor Pablo Benjumea, hace unos 6 meses, por cuyo concepto percibe unos ingresos de Ciento veinte mil pesos ($120. 000.oo). De igual forma afirma que separó los servicios públicos de los apartamentos, del local comercial que es administrado por el copropietario, a quien hace unos años vendió un porcentaje del mismo en la suma de Quince millones de pesos ($15.000. 000.oo), el cual organizó dicho local y lo tiene alquilado. Por último, asegura que la posesión que ha ejercido, ha sido pública, pacífica e ininterrumpida.

ii). - **José Otoniel Obonaga Victoria**: El Demandante informa que ejerce sobre el 26.18% del bien inmueble descrito en el primer acápite de este proveído, una posesión pública, pacífica e ininterrumpida, desde hace más de catorce (14) años, por haber adquirido tal proporción, mediante contrato de compraventa a su poseedor, el señor Adolfo León Perea Palacios, en la suma de $15.000. 000.oo, lo cual ocurrió en septiembre de 2006. Dice que realizó adecuaciones al local situado en la esquina de dicho bien inmueble, lo ocupó, funcionando allí por un periodo de doce (12) años un supermercado; posteriormente lo ha dado en arrendamiento, actualmente a la señora Ofelia Rengifo, por lo cual percibe un canon de arrendamiento mensual correspondientes a $150. 000.oo.

4.3.2.- **Testimonios:** Los señores Danilo Gordillo Moreno y Alfonso Álvarez refieren que conocen a los demandados desde su infancia, porque todos son oriundos del Corregimiento de Robledo, han sido compañeros de estudio y de vecindario. Expresaron total conocimiento sobre todo lo relatado en los hechos de la demanda, ubicando perfectamente el predio por sus colindantes. Confirman lo manifestado en dicho libelo y lo expresado por los demandantes. Así mismo, sendos declarantes afirman que la posesión que los señores Obonaga y Perea han ejercido sobre el inmueble en mención, ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, así como sobre la explotación

---

[10] Fls. 80 a 83.
[11] Acta obrante a folio 16.- 1/9/20
[12] Información que coincide con lo manifestado en los hechos de la demanda, en los documentos aportados y en lo percibido en la inspección judicial.

económica del mismo. El segundo de los nombrados afirma que no solo conoce dicho bien, sino que residió allí hace treinta (30) años, encontrándose en aquella oportunidad en malas condiciones sus techos, puertas, etc.; también asegura que el señor José Otoniel mejoró el local de la esquina del mismo, colocándole hasta una cortina de hierro.

4.3.3. **Exhibición de Documentos:**

La parte actora enuncia los elementos materiales probatorios allegados al proceso como el certificado de tradición del inmueble, las escrituras públicas, paz y salvo predial, certificado del IGAC, con lo cual considera que se encuentran las bases suficientes para solicitar prescripción ordinaria en la proporción mencionada, para lo cual solicita sean tenidos en cuenta al momento de proferir la sentencia respectiva.

4.3.4. **Alegatos de conclusión.**

a.- Apoderado de la parte Demandante.

El Togado quien representa los intereses de la parte actora, considera que, con las pruebas aportadas y practicadas, hay claridad respecto a la posesión que sus Patrocinados tienen sobre el bien objeto de litigio, por espacio de un tiempo superior al exigido por la ley para este tipo de pretensiones. Afirma que los testigos fueron contestes y muy específicos sobre la forma pública, pacífica e ininterrumpida como han ejercido tal posesión, así como sobre la ubicación del bien, por lo cual ofrecen total credibilidad, por lo cual reitera la petición de adjudicación a sus mandantes del predio mencionado en la proporción señalada.

b.- Alegato de conclusión del Curador Ad Litem.

Considera el Togado que representa los intereses de las personas indeterminadas, que frente a lo reclamado existe claridad por cuanto no se opone a que se acceda a las pretensiones de la demanda, dado que los elementos probatorios allegados, lo hallado en la inspección judicial, lo manifestado por los demandantes en el interrogatorio de parte y el dicho de los testigos, indica la buena fe de los señores Obonaga Victoria y Perea Palacios.

4.3.5. **Sentido del fallo**.

Expresó la suscrita Operadora Jurídica, que se accede a las pretensiones de la parte actora por haber demostrado los señores José Otoniel Obonaga Victoria y Adolfo León Perea Palacios, haber tenido la posesión del bien inmueble ubicado en el caserío del Corregimiento de Robledo, perímetro rural de esta Municipalidad de una forma pública, pacífica e ininterrumpida por un tiempo que excede el establecido por el legislador. Se indicó que el fallo se emitiría en forma escrita, por la necesaria valoración de las pruebas y motivación del mismo, lo cual se notificaría de forma virtual dentro del término establecido 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, indicó que no cabe duda 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

a3

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[13] ha indicado que:

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

5.- CONSIDERACIONES LEGALES Y JURISPRUDENCIALES

5.1. Fundamentos legales y jurisprudenciales sobre la prescripción:

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

El Código Civil establece como un modo de adquirir el dominio de las cosas, la prescripción[14], 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 comércio humano, y se han poseído con las condiciones legales**...".

La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria[15]; 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.

---

[13] CSJ STC Oct. 11-2018 rad. 00238-01.
[14] Artículo 673 del C.C.
[15] Artículos 2427 a 2532 del C.C.

De igual forma frente a la posesión, ha aclarado la Corte Suprema de Justicia, que está integrada por un elemento externo, consistente en la aprehensión física o material de la cosa – *corpus* - y por uno intrínseco o psicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño – *animus domini* - o de conseguir esa calidad – *animus rem sibi habendi* – la cual se presume de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio.

No sobre recordar, dice un tratadista[16], que:

> **"...el concepto técnico del *corpus,* como elemento estructural de la posesión, hace referencia al poder, señorío o subordinación de hecho que el sujeto tiene sobre la cosa, el cual puede estar materializado con el contacto o la aprehensión que ejerza sobre la misma, aun cuando no se identifica con ella. Así es perfectamente posible que el poseedor mantenga tal calidad aunque no detente físicamente la cosa, siempre y cuando ésta se encuentre bajo su control o el de aquellos que lo ejerzan en su nombre..."**

Según el doctrinante Jorge Suescun Melo[17], 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[18]:

---

[16] Armando Jaramillo Castañeda-Procedimiento Civil Aplicado. Doctrina y Legis, 10 ediciòn. 2010, p. 188.
[17] Derecho Privado. Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo. Tomo I. 2ª Ed. P. 94.
[18] Corte Suprema de Justicia, Sen 3/7/79 M.P. Edgardo Villamil Portilla.

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

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

6.- CASO CONCRETO

En el proceso que hoy ocupa nuestro estudio, se han allegado pruebas documentales y testimoniales, mediante las cuales se ha sostenido que por un periodo de tiempo que excede el tope máximo exigido por la ley para este tipo de reclamaciones[19], los señores y Adolfo León Perea Palacios y José Otoniel Obonaga Victoria han ejecutando actos como señores y dueños del bien plenamente descrito, el primero a partir de la fecha en que le es adjudicado por sucesión, lo cual ocurrió el 2 de septiembre de 2009 y el segundo, a partir que éste le enajena un porcentaje del 26.18% en el mes de septiembre de 2006, pero que vino a elevarse a escritura pública el 23 de febrero de 2016. Tales actos consistieron en realizar reparaciones y remodelaciones, cancelar los impuestos, los servicios públicos y explotar el bien a través de contratos de arrendamiento de un apartamento por parte del señor Perea Palacios y del local comercial situado en la esquina del mismo, por parte del señor Obonaga Victoria.

El Certificado del folio de matrícula No. 384-94389, de fecha 13/2/18, indica que pesa sobre dicho bien un derecho real de dominio incompleto denominado falsa tradición, el antecedente registral es de posesión y es así como desde el año 1950, se fue enajenando tal derecho, hasta adquirirlo por sucesión el señor Adolfo León Perea Palacios, el 2/9/09 y vender éste al señor Obonaga Victoria el 26.18% el 23/2/16.

En la diligencia de inspección judicial realizada por el Despacho al bien aludido, así como mediante los interrogatorios de parte rendidos por los Demandantes y los testimonios rendidos por los señores Danilo Gordillo Moreno y Alfonso Álvarez, se logra establecer con absoluta claridad, que le asiste la razón a la parte actora, para solicitar del Despacho dicha declaración, como quiera que por un tiempo que excede con creces el establecido en el código civil, han ejecutado actos de señores y dueños sobre el mismo bien inmueble, mejorándolo, pagando sus impuestos y servicios públicos, explotándolo, 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.

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,**

---

[19] 5 años para la prescripción ordinaria.

F A L L A:

PRIMERO.- DECLARAR que le pertenece a los señores José Otoniel Obonaga Victoria y Adolfo León Perea Palacios, identificados con cédulas de ciudadanía número 6.516.596 y 16.358.338 de Trujillo y Tuluá, respectivamente, en una proporción del 26,18% y 73,82% el siguiente bien inmueble:

"Un lote de terreno, con casa de habitación, ubicado en el Corregimiento de Robledo perímetro rural de esta Municipalidad, con una extensión superficiaria de 198 m2, identificado catastralmente con el No. 03-00-00-04-0006-000, matrícula Inmobiliaria 384-94387 y los siguientes linderos[20];

Norte: Parque Principal, calle pública al medio
Sur: Predio de Manuel Blandón
Oriente: Calle pública
Occidente: Predio de herederos de Marcelo Moreno[21]

SEGUNDO. - Queda con consecuencia de la anterior decisión, saneada la falsa tradición que pesa sobre el predio materia del presente pronunciamiento.

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

CUARTO. ORDÉNASE la cancelación de la inscripción de la demanda. Líbrese oficio al señor Registrador de II. PP. del Círculo local, para que proceda de conformidad.

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

[21] De acuerdo a plano elaborado por topógrafo Juán M. Arango, fl. 84

Folio 95- Radicación 2018-00132
Declarativo de Pertenencia.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
TRUJILLO, VALLE DEL CAUCA

Hoy 18 de septiembre del 2020 se notifica a las partes la sentencia No 029, visto al folio 91 del cuaderno 1 por anotación en el estado civil Nro. 045

NAYIBE MARQUEZ SANTA
Secretaria.

EJECUTORIA

Septiembre 21, 22 ,23 del 2010

NAYIBE MARQUEZ SANTA

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
SECRETARIO
TRUJILLO V