



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

Trujillo – Valle del Cauca, 7 de abril de 2.021

Radicación: 76-828-40-89-001-2019-00285-00

Demandante: Ana Milena Aristizabal Betancourth

Demandados: Beatriz Calderón de Medina y Personas desconocidas e indeterminadas.

Asunto: Proceso Declarativo de Pertenencia

Sentencia No. 016

I.- OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Se pronuncia el Despacho en torno a las pretensiones de la señora ANA MILENA ARISTIZABAL BETANCOURTH, identificada con cédula de ciudadanía número 29.901.225 de Trujillo-V. representada por Apoderada Judicial, quien presenta demanda de Declaración de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio, en contra de Beatriz Calderón de Medina y personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el siguiente bien inmueble:

"Lote de terreno con casa de habitación de dos plantas, ubicado en la carrera 19 No. 24-09, perímetro urbano de Trujillo – Valle del Cauca, con una extensión de 76.15 M2, predial No. 01-00-00-03-0021-000, matrícula inmobiliaria No. 384-5450, comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE: Predio de yovany Ramírez - 010000030020000

ORIENTE: Con la carrera 19

SUR: Predio de Abraham Valero - 010000030065000

OCCIDENTE: Predio de Alfonso Gallego -010000030027000

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:

3.1.1. Explicó la Togada que entre su Mandante y la señora Beatriz Calderón de Medina, en el mes de enero de 2009, se celebró un contrato verbal de promesa de compraventa del inmueble descrito en el primer acápite de este proveído, cuya escritura pública no se pudo suscribir porque ésta desapareció. En ese orden de ideas, asegura que la Demandante desde la celebración de dicha negociación, es poseedora del mismo, ejerciendo actos de señora y dueña, como realizar mejoras consistentes en la construcción de dos cuartos, una oficina, sala comedor, cocina, terraza con patio, corredor, servicios sanitarios, lavadero y tanque y contratando instalación de

¹ La parte demandada fue notificada a través de Curador Ad Litem. Fl. 56.

El Curador Ad Litem, manifiesta frente a los hechos, que la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida de los poseedores sucesivos, debe probarse, a fin de establecer si procede la suma de posesiones alegada. Frente a la pretensión primera, manifiesta que se atiene a lo que resulte probado y considera que el proceso debe seguir su curso normal, por cuanto no evidencia vicio alguno¹⁰.

4.3. **Inspección Judicial:**

En diligencia realizada al predio objeto de litigio¹¹, se constata que se trata de una casa de habitación de dos pisos, cuya primera planta, totalmente terminada fue dada en arrendamiento a la señora Katherine Martínez Morales en la suma de trescientos mil pesos (\$300.000.00); la segunda planta aun en obra negra, paredes en ladrillo y cemento, con divisiones y techo en eternit.

4.4- **Audiencia concentrada:**

4.4.1. **Interrogatorio de parte:** Ana Milena Aristizabal Betancourth. C.C. 29.901.225.

Ante la prohibición de concurrir a las sedes judiciales, por el inminente peligro de contagio del 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, corroborando la Demandante la misma información plasmada en la demanda, respecto a que el predio sobre el cual alega posesión, lo adquirió por compra verbal que hiciera a la señora Beatriz Calderón. Detalla que con su familia integrada por sus padres y hermanos, vivieron allí durante veinte (20) años, pagando alquiler a dicha fémina. En el año 2009, habiéndose quedado sola allí, decide comprar dicho bien en la suma de cinco millones de pesos (\$5.000.000.00), pero no se pudo realizar la escritura pública por cuanto no volvió a tener contacto con su vendedora.

Relata que hace once (11) años detenta la posesión de dicho bien inmueble, el cual para la fecha en que realizó la negociación, era un ranchito de bahareque, piso en cemento, techo en cartón negro y lo fue mejorando poco a poco con los ingresos que ha percibido en su actividad laboral como camarera del Hotel Plaza de la ciudad de Cali. Afirma que tiene alquilado el primer piso donde hizo construir una casa de habitación y reside en un apartamento que habilitó en el segundo piso.

4.4.2.- **Testimonios:**

ii) **María Mercedes Aristizabal Betancur y Aldemar Cancelado Bañol**, identificados con cédulas de ciudadanía número 29.899.962 y 6.513.123 respectivamente, rindieron declaración jurada, ratificando la información contenida en la demanda y referida por la Demandante, en el sentido que es ésta quien ostenta la posesión del predio detallado en el primer acápite. Confirman la información relacionada con las mejoras que la demandante ha realizado en dicho bien y su actual explotación o usufructo, mediante el contrato de arrendamiento suscrito con la pareja conformada por la señora Katherine y su esposo Yeison, quienes cancelan la suma de trescientos mil pesos (\$300.000.00) a título de cánon mensual. Se muestran conocedores sobre

¹⁰ Fls. 58 a 59.

¹¹ Fls.

¹² Declarado como pandemia a nivel mundial.

5 71

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 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 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 tratadista¹⁶, que:

¹⁴ Artículo 673 del C.C.

¹⁵ Artículos 2427 a 2532 del C.C.

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

El actor, en este caso, debe precisar que ya figura como propietario pero que reconoce 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 reclamaciones¹⁹, la señora Ana Milena Aristizabal Betancourth, ha tenido la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida, sobre el predio urbano situado en la carrera 19 No. 24-09 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 motiva. Para llegar a tal conclusión, el Despacho se basa en lo narrado tanto por la Demandante, como por los testigos, lo evidenciado en la inspección judicial y los documentos aportados, mediante los cuales se acredita lo siguiente:

(i) Certificado de tradición²⁰, de fecha 17/10/19, en el cual se indica que el predio es urbano, se encuentra ubicado en la carrera 19 No. 24-09 y que el 16/08/77, la señora María Edelmira Flórez de Rivera vendió a Beatriz Calderón de Medina el derecho de dominio y posesión que tenía sobre un lote de terreno de 161 m2, del cual se segregó una parte a favor de Yolanda Zapata de Aguirre. Existe anotación en dicho título por titulación de dominio incompleto.

(ii) Recibos de Impuesto Predial Unificado correspondientes a los años 2007 a 2019, en los cuales se registra un avalúo para el último año citado de \$6.114.000.00, y en los cuales figura como propietario Hernando de Jesús López Aguirre²¹.

(iii) Certificado Especial de Pertenencia de fecha 4/9/19, mediante el cual se determina la existencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales a favor de Beatriz Calderón de Medina²².

(iv) Levantamiento planimétrico realizado por el Topógrafo Guillermo Vinasco, en el cual se observa la localización del mismo²³, con los siguientes linderos:

- NORTE: Predio de yovany Ramírez - 010000030020000
- ORIENTE: Con la carrera 19
- SUR: Predio de Abraham Valero - 010000030065000
- OCCIDENTE: Predio de Alfonso Gallego -010000030027000

Al Despacho no le quedan dudas que por un tiempo que excede el mínimo exigido en la ley, la señora Ana Milena Aristizabal Betancourth, ha ejercido posesión, mejorando el predio, pagando sus impuestos, 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.

¹⁹ 10 años para la prescripción extraordinaria.
²⁰ Fl. 10.
²¹ Fls. 11 a 14.
²² Fl. 15.
²³ Corresponde a la información aportada en la demanda y demás anexos



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Rama Judicial Del Poder Público
Juzgado Promiscuo Municipal
Trujillo Valle del Cauca

Trujillo, valle del cauca, veintidós (22) de abril del 2021.

Oficio No.101

Señores

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

A través del presente oficio me permito informar que dentro del proceso DECLARATIVO DE PERTENECIA, propuesto por la señora Ana Milena Betancourt, radicado bajo el número 2019-00285-00, tras ser agotada la etapa de la Audiencia Integral Concentrada, emitiendo sentido del fallo, informando que debido a la complejidad del asunto, a la necesidad de valoración de las pruebas documentales y testimoniales practicadas y AÚN MÁS IMPORTANTE LA NECESIDAD DE DELIMITAR LINDEROS, EXTENSIÓN Y DEMÁS, TODA VEZ QUE ES UN BIEN INMUEBLE, QUE DEBE SER INSCRITO POSTERIORMENTE ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS se emitió sentencia escrita, dentro de los diez (10) días siguientes. Lo anterior conforme a lo dispuesto en:

"Si no fuere posible dictar la sentencia en forma oral, el juez deberá dejar constancia expresa de las razones concretas e informar a la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura. En este evento, el juez deberá anunciar el sentido de su fallo, con una breve exposición de sus fundamentos, y emitir la decisión escrita dentro de los diez (10) días siguientes, sin que en ningún caso, pueda desconocer el plazo de duración del proceso previsto en el artículo 121".

Atentamente,


CLARA ROSA CORTES MONSALVE

Juez



74

**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
TRUJILLO, VALLE DEL CAUCA.**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO No. 26

Hoy, abril 27 de 2021 se notifica a las partes la
Sentencia No. 016 de abril 7 de 2021. (folios 69 a 72)

NAYIBE MARQUEZ SANTA
Secretaria

EJECUTORIA: Abril 28, 29 y 30 de 2021

NAYIBE MARQUEZ SANTA
Secretaria

