SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL

ASUNTO	Apelación Sentencia – Proceso de Pertenencia
DEMANDANTE	Fernando de Jesús Valencia Bedoya
DEMANDADOS	Felipe Rodríguez Robles, Luis Miguel Londoño, Luis Guillermo de Bedout Piedrahita, la Sociedad Aguas Bravas Ltda. en liquidación y demás personas indeterminadas.
DECISIÓN	Confirma
PROCESO RDO.	05001-31-03-013-2017-00083-01

Medellín, diecisiete de noviembre de dos mil veintidós

ANTECEDENTES

1. DEMANDA. Fernando de Jesús Valencia Bedoya presentó demanda de pertenencia en contra de Felipe Rodríguez Robles, Luis Miguel Londoño, Luis Guillermo de Bedout Piedrahita y la Sociedad Aguas Bravas Ltda. en liquidación, con el fin de que se declare que adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio un inmueble ubicado en Medellín, corregimiento de Santa Elena, Kilómetro 5, sector la Cascada, vereda Media Luna, descrito así:

> *"Lote de terreno con un área total de 3.740 M2, con casa de habitación construida y que linda: Por el Norte, en 44 Mts., en parte con vía de acceso y en parte con predio de propiedad del señor Felipe Rodríguez; Por el Oriente, en 100 Mts, con propiedad de Felipe Rodríguez; Por el Sur, en 34 Mts., con propiedad del señor Joaquín Botero; por el Occidente, en 100 Mts., en parte con Lote de Empresas Públicas de Medellín y en parte con Predio del mismo Felipe Rodríguez".*

El bien inmueble objeto de usucapión hace parte de otro de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-445794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín -Zona Norte-, el cual está identificado así:

> *"LOTE NÚMERO 2: Un lote de terreno, situado en el paraje Media Luna, en el Municipio de Medellín, con todas su mejoras y anexidades, vía de acceso, y servidumbres activas y pasivas, con un área de 9.92 cuadras, es decir 63.488 metros cuadrados, cuyos linderos son: 'por el Norte con Propiedad de la Familia Saldarriaga, Por el Oriente con propiedad que es o fue de Joaquín Botero; Por el Sur con la quebrada Santa Elena y Por el Occidente con el Lote que se segregó en la división, que se denomina Lote número 1".*

El demandante también solicitó que en consecuencia se ordenara la inscripción del fallo en la correspondiente oficina de registro y se abriera un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para el predio objeto de la usucapión.

Como fundamento de lo pretendido, el apoderado judicial del demandante expuso -en síntesis- los siguientes hechos:

a. El 28 de octubre de 2005, el demandante Fernando de Jesús Valencia Bedoya, mediante contrato de promesa de compraventa, adquirió la posesión material sobre el lote de terreno descrito en la pretensión primera, el cual hace parte del lote de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-445794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín -Zona Norte-.

b. En el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de mayor extensión, figuran como propietarios en proindiviso los siguientes: (i) Felipe Rodríguez Robles, en un porcentaje equivalente al 38.40%, el cual adquirió mediante escritura pública 2747 de 19 de septiembre de 1988 de la Notaría 17 de Medellín; (ii) Luis Miguel Londoño, en un porcentaje equivalente al 37%, el cual adquirió mediante escritura pública 2747 de 19 de septiembre de 1988 de la Notaría 17 de Medellín; (iii) Luis Guillermo de Bedout Piedrahita, en un porcentaje equivalente al 12.30%, el cual adquirió mediante escritura pública 2747 de 19 de septiembre de 1988 de la Notaría 17 de Medellín; y (iv) la Sociedad Aguas Bravas Ltda. en liquidación, en un porcentaje equivalente al 12.30%, el cual adquirió mediante escritura pública 2605 de 23 de diciembre de 1994 de la Notaría 17 de Medellín.

c. Fernando de Jesús Valencia Bedoya, en compañía de la familia, ha poseído el inmueble objeto de usucapión, de manera irregular, en forma pacífica, libre, ininterrumpida, pública, de buena fe y con ánimo de señor y dueño. El demandante habita el inmueble y con recursos propios ha hecho construcciones y mejoras en el mismo. Además, ha explotado económicamente el bien mediante la siembra árboles frutales y café.

d. Felipe Rodríguez Robles, le prometió en venta al demandante el 7.30% del inmueble de mayor extensión, equivalente a un área de 4.640 m^2, pero la venta nunca se formalizó mediante escritura pública. El área actual del inmueble corresponde a 3.740 m^2 y no a 4.640 m^2, en tanto la diferencia corresponde a la vía de acceso al predio objeto de la demanda.

e. El demandante ejerce la posesión sobre el inmueble hace más de 10 años y es reconocido por los vecinos y allegados como dueño del predio.

2. CONTESTACIÓN.

Los demandados Felipe Rodríguez Robles, Luis Miguel Londoño, Luis Guillermo de Bedout Piedrahita, la sociedad Aguas Bravas Ltda. en liquidación y las personas indeterminadas que se creyeran con derechos sobre el inmueble objeto de la demanda, fueron notificados por medio de curadora *ad litem* (fol. 161, c.1), quien contestó la demanda sin oponerse a lo pretendido.

3. SENTENCIA. El Juzgado 013 Civil del Circuito de Medellín, en diligencia de 29 de octubre de 2018, desestimó la pretensión de pertenencia *"por no haberse acreditado el requisito de la plena identificación del bien que se pretende usucapir".* En efecto, el juzgador de primer grado, luego de superar positivamente los requisitos relativos a la posesión y a la naturaleza prescriptible del bien, señaló que en el presente evento el lote de mayor extensión que contiene la porción de terreno pretendido, no se encuentra totalmente identificado, lo cual impide la satisfacción de la totalidad de los presupuestos axiológicos de la pretensión de pertenencia. El juez *a quo* arribó a tal conclusión, luego de advertir que en el certificado de tradición N° 01N-445794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín -Zona Norte-, consta que el área de dicho lote es de 63.488 m^2, mientras que, en el

certificado de datos sobre propiedad expedido el 03 de febrero de 2017 por la Secretaría de Gestión y Control Territorial de Medellín, se advierte que el área del lote de mayor extensión es de 83.424,15 m^2.

Según el funcionario judicial de primera instancia, tales inconsistencias fueron advertidas por el perito Edison Londoño Meneses en la práctica de la inspección judicial, quien señaló que el esclarecimiento de las áreas de los dos inmuebles, específicamente del lote 2 -de mayor extensión-, en relación con el lote 1, se erige como requisito indispensable para el eventual registro de una sentencia que ordene la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria con génesis en aquel, en tanto tal inconsistencia hace que el lote 2 se confunda con el lote 1.

4. APELACIÓN. Inconforme con lo resuelto, la parte demandante interpuso el recurso de apelación y solicitó la revocatoria de la sentencia de primera instancia. Señaló que la inconformidad recae respecto al requisito de la plena identificación del lote de mayor extensión, en el que se encuentra enclavado el predio objeto de usucapión. Según el recurrente, el lote 2 -al cual le corresponde la matrícula 01N-445794-, que es el que nace con fundamento en la escritura pública 2654 de 31 de octubre de 1986, en la cual se hicieron las aclaraciones de loteo y de la que nació el lote 1, está plenamente identificado. Al respecto, expuso que así lo concluyó el perito en el informe presentado ante el juzgado y, además, en la matrícula inmobiliaria se determina que el lote 2, tiene una cabida de 63.488 m^2.

5. ALEGATOS EN SEGUNDA INSTANCIA.

5.1. La parte demandante, al sustentar el recurso de alzada, reiteró que ambos predios, el lote de mayor extensión, catalogado como lote 2, y el predio a usucapir de 3.740 m^2 aproximadamente, guardan plena identidad e individualización, pues el mismo perito, en el dictamen, estableció los linderos específicos de ambos. Al respecto, precisó que si bien de la ficha catastral se desprende un área diferente a la que se encuentra registrada en la escritura pública y en la matrícula inmobiliaria, lo cierto es que la carga de aclaración y rectificación de área del lote 2 no se le puede trasladar al demandante, ya que no es el titular del derecho de dominio, amén de que son apenas 3.740 m^2, para extraer de los mencionados 63.488 m^2 del lote 2, área que es la registrada

en el loteo efectuado mediante la escritura pública 2.654 del 31 de octubre de 1986.

Asimismo, trajo a colación la sentencia SC8845-2016 de 01 de julio de 2016, mediante la cual la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia explicó que *"la identificación del inmueble no requiere coincidencia absoluta entre linderos descritos en papel y en el terreno, pues para identificar correctamente un inmueble no es necesario que los linderos sean puntualizados sobre el terreno, que las medidas indiquen exactamente la superficie que los títulos declaran o que haya coincidencia matemática en todos y cada uno de los por menores por examinar".* Con todo, el recurrente indicó que, si existe una duda sobre el área real del lote de mayor extensión, ello no afecta para nada lo pretendido, máxime que los demandados ni siquiera se interesaron por contestar la demanda.

5.2. El extremo pasivo guardó silencio en esta oportunidad.

CONSIDERACIONES

1.PROBLEMA JURÍDICO: De conformidad con la competencia establecida en el artículo 328 del Código General del Proceso y en atención al recurso de apelación interpuesto, al Tribunal le corresponde definir si como la parte demandante pretende, la sentencia de primera instancia debe ser revocada, para en su lugar declarar la pertenencia pretendida, porque, según aduce, el juez no valoró en debida forma las pruebas obrantes en el proceso, que dan cuenta de la plena identificación del predio de mayor extensión, en el cual se encuentra el lote objeto de usucapión.

2. MARCO NORMATIVO Y APLICACIÓN AL CASO EN CONCRETO.

La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, constituye un modo de adquirir el referido derecho real sobre bienes corporales ajenos, muebles o inmuebles, que estén en el comercio. Así, para que el juez declare la prescripción adquisitiva del derecho real de dominio sobre un bien, se debe verificar la concurrencia de los siguientes requisitos:

(i) El ejercicio de la posesión material sobre el bien por parte del demandante, que implica la coexistencia de dos elementos esenciales: *animus* y *corpus* (artículo 762 del Código Civil). Entendido el primero como la intención de ser o hacerse dueño, y el segundo como el poder de hecho que materialmente se ejerce sobre la cosa. La posesión debe ser pacífica, pública e ininterrumpida.

(ii) El transcurso de tiempo que para cada caso establezca el legislador.

(iii) Que el bien litigioso sea susceptible de usucapión.

(iv) La determinación o identidad de la cosa a usucapir. En palabras de la Corte Suprema de Justicia, *"El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, núm. 10º, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el núm. 9º del precepto 375 ejúsdem. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión"* (SC3271-2020).

En relación con la identidad del predio poseído por el usucapiente, el artículo 762 del Código Civil[1], dispone la necesidad de determinarlo, a fin de establecer, desde lo corpóreo, el lugar donde realmente se detenta los actos de propiedad sobre el corpus, y establecer así la naturaleza, clase, extensión y área del bien inmueble que se posee, lo que con sus particularidades concretas, se ostenta materialmente y en relación con el cual se pretende la declaración de dominio, lo cual es necesario para todos los efectos de registro, catastro, fiscal y obligaciones a cargo del usucapiente, entre otros muchos aspectos.

Sobre la debida identificación que debe hacerse en la demanda de los bienes cuyo dominio se pretende adquirir por prescripción, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, ha expuesto:

> *"No puede pasar desapercibida la importancia que tiene la plena identificación del bien objeto de las pretensiones en esta especie de litigio, habida cuenta que, como en su momento lo anotaron los jueces*

[1] *"La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (…)"*

> *de instancia, las incorrecciones en la materia pueden afectar derechos de terceros no convocados al proceso, amén que la seguridad jurídica así lo impone en pos de evitar futuros y múltiples conflictos. De ahí que diversas normas del ordenamiento, como el artículo 76 del Código de Procedimiento Civil, el ordinal 7º del artículo 407 Ibídem, el artículo 6º del Decreto 1250 de 1970 y el artículo 31 del Decreto 960 de 1970, entre otros, reclamen la debida identificación de los inmuebles, a partir de sus linderos, perímetro, cabida, nomenclatura, lugar de ubicación, etc."*[2]

Igualmente, al referirse a la identificación precisa de un inmueble, como requisito que se demanda para acceder tanto a la pretensión reivindicatoria como a la de declaración de pertenencia, esa Corporación en sentencia de 26 de junio de 2008, exp. 44001-03103-002-1998-00076-01, expuso que

> *"(…) si el bien que se pretende reivindicar forma parte de otro de mayor extensión, la identidad, para que sea cabal, debe comprender el objeto mayor, demostrándose, además, la individualidad del primero y que se halla comprendido dentro del segundo. Sólo de esa manera quedará correctamente establecida la correlación a la que acaba de aludir".*

3. SOLUCIÓN AL CASO EN CONCRETO: En el presente asunto, el Tribunal advierte de entrada que la sentencia de primera instancia debe ser confirmada, para lo cual basta con precisar que en este asunto no quedó identificada plenamente la extensión o el área del predio de mayor extensión, en el cual se encuentra enclavada la porción de terreno objeto de usucapión, lo cual era carga de la parte demandante y requisito necesario para acceder a la pertenencia y evitar la afectación de derechos de terceros ante una eventual sentencia favorable.

3.1. A propósito, véase que, en el escrito de demanda, la parte demandante, describió el lote objeto de usucapión en los siguientes términos:

> *"Lote de terreno con un área total de 3.740 M2, con casa de habitación construida y que linda: Por el Norte, en 44 Mts., en parte con vía de acceso y en parte con predio de propiedad del señor Felipe Rodríguez; Por el Oriente, en 100 Mts, con propiedad de Felipe Rodríguez; Por el Sur, en 34 Mts., con propiedad del señor Joaquín Botero; por el*

[2] CSJ, Cas. Civil, sent. Dic. 13/06, M.P. Pedro Octavio Munar Cadena.

Occidente, en 100 Mts., en parte con Lote de Empresas Públicas de Medellín y en parte con Predio del mismo Felipe Rodríguez".

El lote en mención, hace parte de otro de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-445794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín -Zona Norte-, identificado así:

"LOTE NÚMERO 2: Un lote de terreno, situado en el paraje Media Luna, en el Municipio de Medellín, con todas su mejoras y anexidades, vía de acceso, y servidumbres activas y pasivas, con un área de 9.92 cuadras, es decir 63.488 metros cuadrados, cuyos linderos son: 'por el Norte con Propiedad de la Familia Saldarriaga, Por el Oriente con propiedad que es o fue de Joaquín Botero; Por el Sur con la quebrada Santa Elena y Por el Occidente con el Lote que se segregó en la división, que se denomina Lote número 1".

Así, véase que, en la demanda, el demandante refirió que la porción de terreno que ostenta en posesión, equivalente a 3.740 m^2, hace parte de un lote de mayor extensión -identificado con la matrícula inmobiliaria 01N-445794-, que tiene un área de 63.488 m^2. Este lote mayor -conocido como Lote N°2-, fue segregado de otro inmueble, según consta en la escritura pública 2654 de 31 de octubre de 1986, por medio de la cual se hizo el loteo del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 001-0150386, del cual salieron los siguientes dos lotes:

"LOTE NÚMERO UNO (1): Un lote de terreno situado en el paraje Media Luna, en el Municipio de Medellín, con la casa en el construida, vías de acceso, demás mejoras y anexidades, así como servidumbres activas y pasivas, con un área de 3.55 cuadras, es decir 22.720 metros cuadrados, cuyos linderos son: 'por el Norte con propiedad de la familia Saldarriaga; por el Oriente con propiedad del Doctor Gilberto Rodríguez J., que se segrega, y que se llamara el lote número dos; por el Sur con la Quebrada Santa Elena, y por el Occidente con la carretera que de Medellín conduce a Rionegro. Este inmueble es conocido con el nombre de 'Aguas Bravas'.

LOTE NÚMERO DOS (2). Un lote de terreno, situado en el paraje Media Luna, en el Municipio de Medellín, con todas sus mejoras y anexidades, vía de acceso, y servidumbres activas y pasivas, con un área de 9.92 cuadras, es decir 63.488 metros cuadrados, cuyos linderos son: 'Por el

> *Norte con propiedad de la familia Saldarriaga; por el Oriente con propiedad que es o fue de: Joaquín Botero; por el Sur con la quebrada Santa Elena; y por el Occidente con el lote que se segrega, en este mismo acto, que se denomina lote número uno (1)'. Este inmueble, igualmente, ha sido conocido con el nombre de 'Aguas Bravas'"*

A este lote 2, se le asignó la matrícula inmobiliaria 01N-445794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín -Zona Norte- (fol. 29) en el que en el acápite de *"Cabida y linderos",* se indica: *"Ver linderos del documento escritura 2654 del 31-1-86 Notaría 7 de Medellín. Según la Anotación 002 el área en metros es de 63,488 MTS2".*

No obstante, por otro lado, la Subsecretaría de Catastro, Secretaría de Gestión y Control Territorial de Medellín, el 03 de febrero de 2017, expidió certificado de datos sobre propiedad, referida al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-445794, en que consta que el área del lote es de **83.424, 15** m^2 (fol. 40), medida que coincide con la indicada en la ficha catastral del predio en mención (fol. 72).

En efecto, nótese que, en el presente evento, hay una inconsistencia superlativa e importante en cuanto al área del inmueble de mayor extensión, ya que de un lado se indica que, el área es de **63.488** m^2, mientras que, de otro lado, se precisa que el área es de **83.424, 15** m^2, es decir, que existe documentación que evidencia una diferencia de casi 20.000 m^2 superior al descrito en la demanda. Tal inconsistencia, fue advertida por el perito Edison Londoño Meneses, quien en la inspección judicial practicada el 25 de octubre de 2018, precisó lo siguiente: *"debo hacer dos observaciones pertinentes. Primero, con respecto al lote de mayor extensión, los linderos del lote de mayor extensión señor juez para el perito ofrecen inconsistencias, dado que no puede ser coincidente un lindero, cuando las áreas son distintas (…) en el lote de mayor extensión hay una inconsistencia porque parece que hubo una venta que no se descargó en catastro. Entonces, esa es una inconsistencia que veo pertinente salvar para el correcto alinderamiento del lote y para la correcta adjudicación por usucapión (…)"* (min. 3 y s.s.). Según el perito, "*hay una inconsistencia grande en no haber desgajado de la matrícula de mayor extensión, esa disgregación que se hizo del lote 2"* (min. 16 y s.s.).

3.2. Conforme con lo descrito, el Tribunal, coincide con lo expuesto por el juez *a quo,* concluye que la falta de delimitación específica del área de mayor extensión, impide la declaración de la prescripción adquisitiva sobre una fracción de ese lote de terreno, en tanto tal situación podría evidentemente cambiar los linderos tal como el perito Edison Londoño Meneses indicó, lo que por contera, puede *"afectar derechos de terceros no convocados al proceso, amén que la seguridad jurídica así lo impone en pos de evitar futuros y múltiples conflictos"*[3]. Ahora, no se trata de una simple disparidad matemática como lo indica la parte demandante, en tanto la misma no pudo suplirse ni siquiera con la inspección judicial, ya que se requiere correcciones catastrales para identificar la dimensión efectiva del lote de mayor extensión, sin que, al respecto, se haya acreditado una explicación razonable que diera cuenta de esa diferencia.

Así, véase que el acervo probatorio no permite dilucidar con precisión el área del lote de mayor extensión, del cual hace parte la porción de terreno objeto de usucapión, sino que por el contrario, ante la disparidad de medidas conforme con los elementos probatorios, esa descripción cada vez fue más confusa, y como bien lo señaló la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia SC 211 de 20 de enero de 2017, *"Son sintomáticas de la ausencia del requisito reclamado, la heterogeneidad de las áreas aducidas indistintamente por los actores en las diferentes piezas procesales (…)".*

4. En tal orden, sin necesidad de ahondar en otros aspectos, el Tribunal confirmará la decisión de primera instancia. Sin costas en esta instancia por cuanto no se causaron (art. 365, núm. 8 del Código General del Proceso).

DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala Segunda de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

[3] CSJ, Cas. Civil, sent. Dic. 13/06, M.P. Pedro Octavio Munar Cadena.

RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia proferida el 29 de octubre de 2018, por el Juzgado 013 Civil del Circuito de Medellín, por las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO. Sin costas en esta instancia por cuanto no se causaron.

NOTIFÍQUESE

Los magistrados,

MARTHA CECLIA LEMA VILLADA

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

LUIS ENRIQUE GIL MARÍN