



*“Al servicio de la Justicia y de la Paz Social”*

**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**  
**SALA DE DECISIÓN CIVIL**

**MAGISTRADA PONENTE**  
**ALBA LUCÍA GOYENECHE GUEVARA**

Medellín, diez de julio de dos mil veintitrés.

Radicación n°.	05001-31-03-015-2015-00721-01.
Proceso.	Verbal – Pertenencia.
Demandantes.	Amparo del Socorro Barrada de Montes
Demandados.	Persona indeterminadas
Procedencia.	Juzgado Quince Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.
Decisión.	Confirma la sentencia apelada.
Temas.	Presupuestos estructurales de la usucapión. / Referencia a la identidad del bien pretendido.
Rdo. Interno	097-17
Sentencia n°.	026-23
Aprobación.	Proyecto discutido y aprobado en sesión del 10 de julio de 2023.

**I. ASUNTO A RESOLVER.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, procede la Sala a resolver la apelación interpuesta por la parte demandante en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Quince Civil del Circuito de Medellín, en audiencia de 27 de octubre de 2017, dentro del proceso verbal de pertenencia, promovido por Amparo del Socorro Barrada de Montes frente a personas indeterminadas que se creyeran con derechos sobre el predio objeto de usucapión.

**II. ANTECEDENTES.**

**1. LA DEMANDA.**

**1.1. Lo pretendido.** Mediante escrito presentado el 30 de julio de 2015, la señora Amparo del Socorro Barrada de Montes demandó a personas indeterminadas, para que previo al trámite del proceso verbal de pertenencia, se declarara que ha adquirido, por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el bien inmueble ubicado en el Corregimiento de San Antonio de Prado de Medellín, en la carrera 59 A con la calle 47 Sur, Interior 101, predio que en la actualidad tiene tres casas de habitación, cuyos linderos son:

*“Por el frente con la vía pública, por un costado con propiedad o posesión de Alonso Cardona, por la parte de atrás de la Urbanización Portón del Vergel y por el otro costado con propiedad o posesión de Virgilio Barrada”.*

Como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona norte (sic); y de existir oposición, se realice la respectiva condena en costas.

**1.2. Los fundamentos fácticos.** En sustento de lo pedido, la actora adujo que viene ejerciendo la posesión, quieta, pacífica y tranquila desde hace más de veinte años, del inmueble ubicado en el corregimiento San Antonio de Prado de Medellín, lote de terrera con tres casas de habitación, en la carrera 59 A con la calle 47 Sur, interior 131, y alinderado como se anotó en las pretensiones.

Expuso que, sobre el aludido inmueble, ha venido ejerciendo la posesión material con ánimo de señora y dueña, sin reconocer dominio ajeno, teniendo el Habeas y el Animus, y realizando actos externos como remodelación de muros, edificación de la segunda y tercera planta, pintura en general, servicios sanitarios; además, ha venido cancelando de manera cumplida los impuestos y servicios públicos.

Manifestó que, como ha ejercido la posesión de manera libre, quiera y pacífica, reconociéndose como propietaria hace más de veinte años, sin reconocer dominio ajeno, ha operado el fenómeno o modo constitutivo de nominado Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio.

## **2. LA RÉPLICA.**

Admitida la demanda, conforme auto de 31 de agosto de 2015 (fl. 12, expediente físico), y emplazados los convocados indeterminados, el curador ad litem designado

para su representación contestó la demanda, señalando atenerse a las pretensiones que resultaran probadas (fls. 22 a 24 del expediente físico).

### **3. LA SENTENCIA APELADA.**

En sentencia pronunciada el 27 de octubre de 2017, la *a quo* negó las pretensiones de la demanda, tras considerar que no se demostró uno de los presupuestos de la pertenencia, como es “*la identificación del inmueble a usucapir*”. Sostuvo el juzgado que no se dieron las herramientas necesarias al registrador de instrumentos públicos para identificar un posible titular privado del derecho de dominio, pues de la respuesta dada por la Alcaldía de Medellín, se da cuenta que existe un lote de mayor extensión del cual se desprende el inmueble que hoy se pretende usucapir.

Dijo que, la parte actora tenía que demostrar que el bien pretendido era de propiedad privada, sin embargo, por no haberse allegado la respectiva prueba acerca de la titularidad del predio, resultaba imposible no admitir que podría existir una falta de debida integración del contradictorio, pues hay un lote de terreno de mayor extensión como lo informó la Alcaldía de Medellín, frente al cual la demandante fue pasiva en traer dicha prueba al proceso.

### **4. LA ALZADA.**

**4.1. Los reparos concretos.** Interpuesto el recurso de apelación por la parte actora, insistió en que, si bien existe un lote de mayor extensión, este no es de propiedad particular y por esta razón fue que se demandaron a personas indeterminadas.

Expuso que, el presunto lote de mayor extensión no tiene matrícula inmobiliaria y aparece en la oficina de Catastro Municipal como una Posesión del señor Barrada, padre de la aquí demandante, de acuerdo a una investigación practicada.

#### **4.2. La sustentación del recurso**

Al momento de descorrer el traslado, la parte demandante por intermedio del apoderado señaló que la juez no había tenido en cuenta las pruebas que se habían practicado. Que, con la inspección judicial se dio cuenta perfecta del inmueble, su ubicación, construcción y vecindario; aunado a ello, los comunicados enviados a todos lo antes de control, solicitando información sobre el predio objeto del proceso,

fueron respondidos en forma favorable a las pretensiones de la señora Amparo Barrada.

### **III. CONSIDERACIONES.**

#### **1. PRESUPUESTOS PROCESALES Y CONTROL DE LEGALIDAD DEL PROCESO.**

Con relación al control de legalidad del proceso, la Sala advierte satisfechos los presupuestos procesales, tales como demanda en forma; competencia del Juzgado de primer grado; capacidad para ser parte, para comparecer al proceso, así como el interés para obrar, tanto por activa como por pasiva.

#### **2. PRESUPUESTOS DE LA USUCAPIÓN.**

En los términos del artículo 2518 del Código Civil, mediante la "*prescripción adquisitiva*", también llamada "*usucapión*", puede ganarse el dominio de los bienes corporales, muebles o inmuebles, así como los demás derechos reales, si las cosas pretendidas han sido poseídas en la forma y durante el tiempo establecido por el legislador.

De ese modo, la prescripción adquisitiva es una consecuencia de la posesión ejercida por el poseedor, quien viene ejecutando actos repetidos y continuos de dominio, durante el tiempo señalado en la norma, transcurrido el cual la posesión se puede convertir en un derecho real, generalmente de propiedad, previo el adelantamiento de un juicio de declaración de pertenencia, que no es más que la prosperidad de la pretensión constitutiva o la adquisición del derecho por prescripción adquisitiva.

Esta posesión puede ser ordinaria o extraordinaria. Se da la primera cuando existe una posesión regular, esto es, cuando hay justo título y buena fe en la adquisición de la posesión (Artículo 764, ib.), y se ha ejercido durante un tiempo determinado (10 años, reducidos a cinco, en virtud de la Ley 791 de 2002, art. 4). Se tipifica la segunda, cuando, sin título alguno, se posee un bien por un lapso de veinte años como regla general, reducidos a diez, nuevamente por disposición de la Ley 791 de 2002, artículo 1º.

Ahora bien, el medio procesal instituido para obtener la declaración judicial de la prescripción adquisitiva de dominio es el proceso de pertenencia, en el cual deben probarse los presupuestos esenciales de la usucapión, a saber:

**a.- Posesión material por el demandante.**

**b.- Que se haya poseído durante el tiempo exigido por la ley.** Diez (10) años para el caso de la extraordinaria, o cinco (5) para la ordinaria, contados desde la entrada en vigencia de la aludida Ley 791, en los términos del canon 41 de la Ley 153 de 1887.

**c.- Que el ejercicio de la posesión haya sido público, pacífico e ininterrumpido, y**

**d.- Que se trate de bienes susceptibles de adquirirse por prescripción.**

Vale decir, debe tratarse de una propiedad privada, de suerte que no se involucren bienes fiscales, de uso público, o bienes baldíos.

Adicionalmente, la Jurisprudencia la Corte Suprema de Justicia ha venido integrando, como requisito de la usucapión, que la pretensión adquisitiva, así como la posesión, con las características anotadas y por el tiempo definido en la normativa, se vinculen a un bien determinado, esto es, la cosa que se quiere adquirir debe estar singularizada, de tal suerte que no se pueda confundirse con otra, incluso para valorar si ésta es susceptible de ser adquirida de este modo.

Dicho de otra manera, no es posible analizar la posesión, el tiempo de su ejercicio, y la naturaleza prescriptible del bien pretendido, si éste no se encuentra determinado o si hay incertidumbre al comparar lo pretendido y lo supuestamente poseído.

Sobre el particular, en sentencia SC3271 de 2020, expediente 2004-0004401, la Corte señaló:

*“En síntesis, se demanda demostrar: (i) posesión material del prescribiente<sup>1</sup>; (ii) que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción<sup>2</sup>; (iii) que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse*

<sup>1</sup> Según el canon 762 del Código Civil es “(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)”, urgiendo para su existencia dos elementos: el *ánimus* y el *corpus*. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación física o material de la cosa.

<sup>2</sup> La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el

por prescripción<sup>3</sup>; y la iv) **determinación o identidad de la cosa a usucapir**<sup>4</sup>.

*Este último aspecto aun cuando no está señalado en los antecedentes citados, como presupuesto de la acción, debe entenderse integrado implícitamente por cuanto el art. 762 del C.C. y las disposiciones concordantes se refieren a la posesión ejercida sobre una ‘cosa determinada’, que de este modo debe estarlos para todos los efectos de registro, catastro, fiscal y obligaciones ambulatorias a cargo del usucapiente, entre otros muchos aspectos.”*

En esa medida, la posesión referida en precedencia, necesaria para el éxito de la acción de prescripción adquisitiva, debe vincularse a un bien determinado o a una fracción del mismo. Esa circunstancia, obliga a aportar un certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos correspondiente, en orden a singularizarlo e identificar su propietario inscrito; además, como la inspección judicial es probanza obligada en este tipo de causas (art. 375 del C.G. del. P.), ésta debe realizarse en relación con el bien pretendido, lo cual implica, sin más, verificar la correspondencia entre el bien supuestamente poseído y el inspeccionado.

Dicha correspondencia obliga a verificar la identidad en cuanto a su ubicación, su cabida y sus linderos, incluso concordando el canon 375 del Código General del Proceso con el 83 de la misma obra, según el cual “[l]as demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda”.

### **3. CASO CONCRETO. VALORACIÓN DE LA PRUEBA EN CUANTO A LA IDENTIDAD DEL INMUEBLE PRETENDIDO.**

---

demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

<sup>3</sup> Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

<sup>4</sup> El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, num. 10º, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 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.

Con fundamento en el libelo demandatorio, la demandante viene ejerciendo la posesión, quieta, pacífica y tranquila desde hace más de veinte años, del inmueble ubicado en el corregimiento San Antonio de Prado de Medellín, lote de terreno con tres casas de habitación, en la carrera 59 A con la calle 47 Sur, interior 131, comprendido dentro de los siguientes linderos: *“Por el frente con la vía pública, por un costado con propiedad o posesión de Alonso Cardona, por la parte de atrás de la Urbanización Portón del Vergel y por el otro costado con propiedad o posesión de Virgilio Barrada”*.

Y de acuerdo con el certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, el bien descrito no posee matrícula inmobiliaria inscrita en dicha entidad.

En efecto, el certificado del registro, dentro de sus múltiples funciones permite identificar las personas que son titulares de dominio sobre el bien a usucapir, con fundamento en ello, determina la legitimación pasiva y es una pieza fundamental para poder identificar o individualizar el predio, funciones claramente establecidas en el Decreto 1250 de 1970, ratificadas actualmente en el artículo 2° de la ley 1579 de 2012. Por tanto, en el presente asunto, por tratarse de un bien inmueble que, en principio carece de registro, exigía de la parte actora un mayor proceder probatorio, con el fin de determinar fehacientemente el predio objeto de usucapión.

No obstante, con la práctica de pruebas dentro del proceso, se generaron dudas respecto de la individualización del bien inmueble que se pretende adquirir por prescripción en este juicio, puesto que quedó establecido que el mismo hace parte de un predio de mayor extensión que *“se identifica en la Subsecretaría de Catastro por medio del CBML 80004140056 de propiedad de un particular”* (fls. 42 a 44 cuaderno físico).

Lo anterior significa que, era imperativo que la parte accionante, hubiese realizado el estudio y la investigación correspondiente en la oficina de Catastro Municipal, para efectos de haber identificado no solo el predio de menor cabida, objeto de pertenencia, sino describir los linderos y cavidad del predio mayor, como única forma de individualizar el bien a adjudicar por este modo.

Empero, en el contenido de la demanda se omite detallar los linderos del predio de mayor extensión. Además, no se aportó el certificado emanado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur de este, tal y como lo exige el numeral 5º del artículo 375 del C. General del Proceso. Así, en el sub júdice, el Juez en inspección judicial se limitó a identificar el predio de menor extensión pasando por alto el predio de mayor cabida y, lo más importante para lograr su correcta individualización, no se determinó si el lote de menor cabida se encuentra dentro de aquél; claro está, no fue así porque nunca tuvo la debida información de parte de la actora en ese sentido.

Se repite, dentro del proceso no está claramente identificado el bien a usucapir, pues, ni siquiera se aportó el certificado de libertad del bien de mayor extensión, que al parecer contiene el objeto de prescripción adquisitiva, de lo cual, nada se advirtió o se intentó corregir o aclarar por parte de la promotora de la acción. Seguramente donde se hubiere contado con el aludido soporte, imprescindible, para identificar el bien de mayor extensión, también se habría logrado la individualización del predio de menor extensión, pero en este caso, no fue así; la parte demandante se quedó corta en la acreditación de este supuesto.

Valga anotar, en la singularización del bien cumple un papel importante la inspección judicial, ya que, si el bien sobre el que se ejercen actos de señor y dueño es de menor cabida, el juez debe verificar adicionalmente si forma parte íntegra del predio de mayor extensión, pues no de otra forma se puede llegar a la individualización del bien a usucapir.

En esa medida, no existen elementos de convicción que permitan interrelacionar el bien objeto del presente asunto con el de mayor extensión advertido por la Oficina de Catastro del Municipio de Medellín, y mucho menos, no se pudo establecer el verdadero historial del predio y en concreto los titulares de derecho de dominio sobre el bien.

En definitiva, acertó la juez *a quo* cuando extrañó la identidad del predio pretendido, con fundamento es que este es de propiedad privada, como elemento estructural de la usucapición.

#### **IV. CONCLUSIÓN GENERAL.**

En suma, como no se acreditaron todos los presupuestos estructurales de la usucapión, la pretensión debía ser negada, de suerte que, en esta instancia, se debe confirmar la sentencia apelada, dado que, al fallar la plena identidad del bien pretendido, la pertenencia resultaba impróspera, sin necesidad de otras consideraciones.

## V. DECISIÓN.

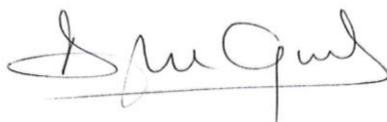
En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN, SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE:

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia proferida por el Juzgado Quince Civil del Circuito de Medellín el 27 de octubre de 2017, al interior del proceso Verbal de Pertenencia instaurado por Amparo del Socorro Barrada de Montes frente a personas indeterminadas.

**SEGUNDO: SIN COSTAS** en esta instancia dada su no causación.

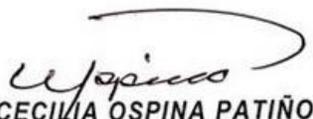
### NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE



**ALBA LUCÍA GOYENECHÉ GUEVARA**

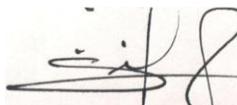
**Magistrado**

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022



**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**  
Magistrada

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022



(Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022)

**JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO**

**Magistrado**