



AL SERVICIO DE LA JUSTICIA Y DE LA PAZ SOCIAL

MAGISTRADO PONENTE: CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA

**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN,
SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN.
Medellín, once de octubre de dos mil veintiuno.**

PROCESO: Verbal. Pertenencia

DEMANDANTE: María Fanny Zuleta Amaya.

DEMANDADO: Personas Indeterminadas

PROCEDENCIA: Juzgado 5° Civil Circuito de Medellín.

C.U.D.R.: 05001 31 03 005 2015 01001 01

RADICADO INTERNO: 020/17

PROVIDENCIA: S.S. 018/21

TEMA: Prescripción Adquisitiva de Dominio. Elementos: Posesión material en el actor, que se ejerza durante el tiempo exigido en la ley, que sea pública, pacífica e ininterrumpida y que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción. **Sobre la presunción de baldíos según la jurisprudencia de la H. Corte Constitucional y la H. CSJ SC. REVOCA.**

Decide la Sala Tercera de Decisión Civil el recurso de apelación impetrado por la parte demandante, frente a la sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, el dos (02) de marzo de 2017, al interior del proceso VERBAL de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, instaurado por la señora MARÍA FANNY ZULETA AMAYA identificada con la cédula de ciudadanía número 32.532.145, en contra de PERSONAS INDETERMINADAS, en los siguientes términos:

1.0. ANTECEDENTES.

1.1. HECHOS Y PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Manifestó la demandante, que ingresó al predio que se pretendía usucapir, es decir, al inmueble ubicado en la Carrera 75 No. 91 A-10 de Medellín, el tres (03) de enero de 1971, mediante ocupación sin violencia. Expresó, que a pesar de haber transcurrido 44 años desde la ocupación, nadie había reclamado la propiedad. Manifestó, que dicho lote hacía parte de uno de mayor extensión cuyos dueños se desconocían, por lo que era frecuente que personas ingresaran a ocuparlo. (Fol. 8 a 11, Cdno. Ppal.).

Señaló, que el predio contaba con un área de 15.80 metros de largo por 6.60 metros de ancho, para un total de 104.20 metros cuadrados, y se alinderaba de la siguiente manera:

“por el frente con la carrera 75 y cuando lo tomó era una calle en proyecto, y por el lado de atrás con propiedad de Orlando Velásquez Zuleta por un costado con Iván de Jesús Rojas y por el otro costado con propiedad de Evelio Cardona Marín”

Relató, que había construido dos habitaciones, en las cuales vivía con su familia, entre ellos, su esposo GILDARDO ANTONIO ROJAS OLARTE, quien más tarde, mediante escritura pública que liquidaba la sociedad conyugal, le entregó el 50% de la posesión que tenía sobre el inmueble.

Explicó, que con el dinero que recibía por su trabajo, amplió el primer piso, y de manera paulatina construyó el segundo y tercer piso de la edificación,

que en la actualidad constaba de tres pisos, identificados con la nomenclatura Carrera 75 No. 91 A-10 apartamentos 101, 102 y 103.

Afirmó, que había vivido en dicho inmueble desde hacía 42 años, ejerciendo actos de señora y dueña, sin reconocer dominio ajeno. Además, había realizado los arreglos al bien, y había pagado el impuesto predial y los servicios públicos.

Fincada en los anteriores supuestos fácticos, la demandante eleva las siguientes pretensiones (Fol. 9, Cdno. 1):

“1. Señor juez, mediante sentencia, usted decrete de que el bien inmueble ubicado en la Carrera 75 No.91 A 10, en el barrio Kennedy-parte Alta del barrio Castilla, del municipio de Medellín, ya descrito y alindado, lo ha adquirido la señora María Fanny Zuleta Amaya por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de dominio, ya que ello es fruto de una posesión quieta pacífica e ininterrumpida de más de 44 años de existencia, y que le pertenece a la persona natural de mi mandante señora María Fanny Zuleta Amaya quien es la dueña y actual poseedora de dicho bien inmueble.”

“2. Que se ordene la inscripción de dicha sentencia, en la Oficina de Registros e Instrumentos Públicos de MEDELLÍN-ZONA NORTE y su correspondiente protocolización en la notaría de este círculo”

“3. ofíciase al Registrador de Instrumentos Públicos De MEDELLÍN-ZONA NORTE, para que inscriba esta demanda en el folio correspondiente.”

1.2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

A los terceros indeterminados, previo emplazamiento, se les designó Curador Ad litem que los representara, quien se pronunció sobre la demanda sin formular excepción alguna frente a las pretensiones de esta acción. Afirmó, que no le constaban los hechos, por lo que se atendería a las pruebas documentales y demás de la demanda, indicando que no podía aceptar los hechos ni allanarse a las pretensiones debido a la calidad en la que actuaba. (Fol. 29 y 30, Cdno 1).

A través de auto del 19 de mayo de 2016, el juez ordenó la integración del contradictorio por pasiva con la Agencia Nacional de Tierras y el Municipio de Medellín. (Fol. 31 y 32, Cdno 1).

La vocera judicial del Municipio de Medellín se pronunció frente a los hechos enunciados en el líbelo genitor, afirmando que no le constaban los hechos, y que, según la información proporcionada por El Líder Del Programa De La Unidad De Administración De Bienes Inmuebles, Subsecretaría De Gestión De Bienes De La Secretaria De Suministros Y Servicios Del Municipio De Medellín, de conformidad con el CBML 06070320013, **el bien pretendido figuraba de propiedad particular.** (Fol.43, Cdno 1)

Con base en ello propuso la excepción que nominó:

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA: ya que, según la información recibida, el bien pretendido no pertenecía a aquella entidad territorial.

1.3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Evacuadas todas las etapas procesales respectivas, y luego de escuchadas las alegaciones, el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, en audiencia celebrada el dos de marzo del 2017, profirió sentencia, desestimando las pretensiones de la demandante. El a quo no condenó en costas a la parte actora, pero fijó a su cargo el pago de los honorarios del curador ad litem que representó a la parte demandada, por la suma de \$400. 000.00. (Minuto 00:18:00 grabación 2015-01001-4).

Para arribar a esta conclusión, estimó, que como el bien que se pretendía usucapir, no contaba con antecedentes registrales ni tenía un dueño conocido, entraba en la categoría de bien baldío teniendo en cuenta lo establecido en las sentencias T-488 de 2014 y la T-549 de 2016, de la Corte Constitucional. Indicó, que como el baldío estaba situado en el área urbana, adquiriría la categoría de ejido.

Añadió el A-Quo que, pese a la respuesta del municipio de MEDELLÍN, la acción no se hacía próspera en tanto no se había aclarado lo concerniente a la ausencia de antecedentes registrales y folio de matrícula inmobiliaria. En su criterio, se debió identificar el bien de mayor extensión como de naturaleza privada, rectificando el A-Quo su posición sobre el particular en el sentido que, en estos casos, había que partir de la presunción de baldíos, que hacía imprescriptible el bien.

De esta manera, el bien pretendido era imprescriptible al ser propiedad del Estado, por lo que además no era susceptible de ser poseído, sino ocupado. Por lo tanto, el juez no es competente para adjudicar un bien baldío, dado que dicha labor le competía a las entidades territoriales o municipios.

1.4. DEL RECURSO DE APELACIÓN.

Una vez emitida la correspondiente sentencia, dentro de la misma audiencia, el vocero judicial de la parte demandante, interpuso recurso de apelación, manifestando a manera de REPAROS que ninguna de las entidades vinculadas, en particular el Municipio de Medellín, señalaron que el bien solicitado en pertenencia fuese ejido. (Minuto 00:18:27 grabación 2015-01001-4).

Expuso, que el Municipio de Medellín indicó que no tenía legitimación por pasiva debido a que el bien era privado, lo que debía tenerse en cuenta en razón de que fue una manifestación hecha por quien debía tener el bien ejido en su dominio. De esta manera, si las agencias estatales no consideraban que el bien era ejido, mucho menos podía hacerlo el juez. Por lo demás, reprochó que el Curador manifestase ahora una eventual nulidad por la ausencia de matrícula inmobiliaria.

EN EL CURSO DE ESTA SEGUNDA INSTANCIA, se observa que el escrito de apelación fue enviado al correo del Tribunal Superior Seccional Medellín el dos (02) de septiembre, en razón a que el apoderado de la parte demandante envió la apelación erróneamente el 27 de agosto de la presente

anualidad al correo del Tribunal Superior de Antioquia, sin embargo, el proceso se entiende apelado y sustentado en tiempo.

Manifestó el apoderado en la sustentación de la apelación, que el bien inmueble no puede ser baldío, ya que, de serlo así el municipio de Medellín lo hubiese reclamado, por el contrario, la entidad exteriorizó que no tenía interés en ello.

Informó, que en la ficha catastral no se encuentra nota alguna de que el bien fuese baldío, que el bien se encuentra debidamente nomencado y que comprobó que la demandante realizó actos de señor y dueño durante más de 40 años.

2.0. CONSIDERACIONES.

Preliminarmente ha de acotarse que el Despacho es competente para decidir, y no se advierte vicio alguno que pueda llevar a la nulidad, por lo cual se hace viable decidir de fondo.

Igualmente se deja expreso que esta decisión se adopta por escrito, en acatamiento de lo dispuesto en el artículo 14 Decreto 820 de 2006 que así lo autorizó y estipuló tanto para los procesos que venían en curso como para los cobijados por su vigencia.

2.1. EL PROBLEMA JURIDICO.

Acorde con la decisión de primera instancia y la impugnación, se ha de establecer si en este caso puede llegarse válidamente a la conclusión de que el bien perseguido en pertenencia es baldío, o ejido, derivado ello de no tener antecedentes registrales, apoyándose el A-Quo en las sentencias T-488 de 2014 y la T-549 de 2016, de la Corte Constitucional.

2.2. CASO CONCRETO.

Denegó el fallador de primera instancia las pretensiones, con el argumento de que el inmueble que se pretendía adquirir por prescripción no era susceptible de ser adquirido por tal modo, dado que se trataba de un baldío, y por ende era imprescriptible y no podía ser poseído, de suerte que el juez no era el competente para adjudicarlo.

Por su parte, el argumento de disenso de la impugnante, se centró en que el A *Quo* no tuvo en cuenta las manifestaciones del Municipio de Medellín, que señaló que el inmueble era de propiedad privada, y no aparecía en los registros que de bienes inmuebles se lleva en esa entidad.

En primer lugar, se debe hacer una anotación respecto al certificado de libertad adunado con la demanda, en cumplimiento de lo estipulado por el numeral quinto del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, con la posibilidad de demandar a personas indeterminadas:

En efecto, preceptúa la norma referida:

“A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de los derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella”.

En la sentencia C-383 de abril cinco de 2000, con ponencia del DR. ÁLVARO TAFUR GALVIS, la Corte Constitucional, se refirió a la importancia del certificado del Registrador de Instrumentos Públicos, así:

“El certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, de que trata el numeral 5o. del artículo 407 del C.P.C., demandado, constituye un documento público (C.P.C., art. 262-2) que cumple con varios propósitos, pues no sólo facilita la determinación de la competencia funcional y territorial judicial para la autoridad que conocerá del proceso -juez civil del circuito del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble (C.P.C., art. 16-5)-, sino que también permite integrar el legítimo contradictor¹, por cuanto precisa contra quien deberá dirigirse el libelo de demanda.

*Así se tiene que, el sujeto pasivo de la demanda de declaración de pertenencia estará conformado por la persona o personas que aparezcan en el aludido certificado como titulares de derechos reales principales sujetos a registro -propiedad, uso, usufructo o habitación- sobre el bien en litigio, a quienes se les notificará del auto admisorio de la demanda, permitiéndoles iniciar la correspondiente defensa de sus derechos. **Si en ese documento no se señala a nadie con tal calidad, porque no hay inscrito o no se ha registrado el bien, se daría lugar al certificado negativo, obligando dirigir la demanda contra personas indeterminadas.***

En virtud de lo anterior, no se puede desconocer la importancia que tiene el ejercicio de un control de legalidad sobre el contenido del certificado por el juez de la causa, con el fin de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el numeral 5o. del artículo 407; toda vez que, al admitir la demanda dispondrá sobre la notificación personal al demandado identificado en el mismo, la inscripción de la demanda y el emplazamiento mediante edicto, de

¹ Ver la Sentencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, del 26 de agosto de 1997, M.P. Dr. Nicolás Bechara Simancas.

todas las personas que, aunque desconocidas, se crean con derechos sobre el respectivo bien y puedan hacerse presentes (C.P.C., art. 407-6).

De esta manera, desde el momento de la admisión de la demanda, se otorga primacía a los principios de seguridad jurídica y de eficiencia, economía y celeridad procesales, pues se logra claridad frente a la situación de titularidad de derechos reales principales sujetos a registro sobre el bien que se pretende obtener mediante la prescripción adquisitiva.

En este orden de ideas, surgen tanto para el registrador de instrumentos públicos como para el demandante, deberes de conducta calificada en relación con los fines esperados para el desarrollo y éxito del proceso de pertenencia.

Así, el registrador de instrumentos públicos deberá expedir el certificado con un contenido claro y cierto sobre esa situación de titularidad de derechos respecto del bien en litigio, con precisión acerca de la clase de derecho real principal que aparece registrado o, por el contrario, con la manifestación que ninguna persona aparece con esa calidad.

La obligación de certificar, en los términos anotados, debe asumirse a cabalidad, pues el documento en mención constituye un presupuesto procesal de la demanda de pertenencia (C.P.C., art. 85-2) y, de esta forma, el incumplimiento a las exigencias legales de contenido exigidas en la disposición enjuiciada, puede determinar la inadmisión de la demanda o, en el evento contrario, el proferimiento de una sentencia inhibitoria frente a las pretensiones del actor, con detrimento de su derecho sustancial.

A su vez, al actor en este proceso, también le es exigible una actitud diligente y honrada. Ciertamente, la parte interesada en iniciar el proceso de pertenencia debe suministrar toda la información que esté a su alcance y se requiera para lograr la verdadera identificación del inmueble materia del litigio, de manera que permita ubicar el respectivo folio de matrícula del bien con la historia jurídica del mismo, así como la identificación de las personas que puedan ser titulares de derechos sobre el mismo bien.

Cualquier actuación del actor en contrario y tendente a obtener un determinado resultado en la certificación para satisfacer exclusivamente sus intereses particulares, atentará contra el derecho de defensa de los interesados en las results del proceso, así como contra el principio de la buena fe, al cual debe ceñirse toda actividad que surtan los particulares ante las autoridades (C.P., art. 83). El engaño que con una maniobra indebida puede llegar a someter el actor al registrador para el cumplimiento de su función, puede llevar

a una actuación fraudulenta que podría desembocar en una causal de nulidad², por impedir la notificación o emplazamiento en legal forma de las personas que deben ser parte en el proceso (C.P.C., art. 140-8 y 9).

Empero, es evidente que no toda circunstancia de imprecisión en la información contenida en el certificado en mención afecta la constitucionalidad de la exigencia de esta forma procesal exigida en la norma acusada, pues el defecto que quepa evidenciar puede constituir más bien una “cuestión que toca más con la organización interna de las oficinas de registro o con los datos que aportan los interesados que con posibles violaciones de nuestra Carta Fundamental”, como así lo señaló la Corte Suprema de Justicia³ al declarar la exequibilidad del numeral 5o. del artículo 413 del Decreto 1400 de 1970 (hoy numeral 5o. del artículo 407 del C.P.C., modificado por el D.E. 2282/89, art. 1o. numeral 210), bajo cargos distintos a los analizados en esta providencia.

En consecuencia, la forma procesal adoptada por el legislador en la norma acusada, cumple con el presupuesto de eficacia que la rige, en cuanto que, como se ha visto, garantiza la conformación del legítimo contradictor en el proceso de pertenencia. Los cuestionamientos que puedan hacerse sobre la falta de cierta información en el tantas veces referido certificado, no ponen en peligro su constitucionalidad pues permiten establecer una situación, cual es, que no se conocen titulares de derechos reales sobre el bien en cuestión, y en esa forma adoptar otras medidas conducentes para llevar a cabo el trámite de la respectiva acción de pertenencia incoada, como se analizará en seguid (...)" (Negrillas y subrayas por fuera del texto original).

Más adelante, en la misma providencia explica por qué el vincular solo a personas indeterminadas, no conculca el derecho de defensa y el debido proceso:

“En este orden de ideas, la preocupación del actor en cuando a la presunta “indefensión” de las personas indeterminadas en un proceso de pertenencia, es infundada; toda vez, que, si bien es cierto que el certificado que expide el registrador de instrumentos públicos clarifica con un alto grado de certeza la situación del sujeto pasivo de la respectiva acción y, de este modo, establece contra quienes deberá dirigirse la demanda y a quiénes habrá de notificarse, para

² Consultar la Sentencia del 30 de noviembre de 1978, Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. Dr. Germán Giraldo Zuluaga.

³ Sala Constitucional, noviembre 12 de 1980, M.P. Dr. Oscar Salazar Chaves.

efectos de la defensa de sus derechos sustanciales, también lo es que las personas indeterminadas, con derechos reales principales sobre el bien, no quedan desprotegidas en la defensa de esos mismos derechos e intereses, por virtud de un certificado que no las mencione individualizadamente, dado que su presencia se asegura a través del emplazamiento que obligatoriamente debe hacerseles (C.P.C., art. 407-6).”

(...)

“En el caso sub examine el emplazamiento de las personas indeterminadas que ordena la legislación procesal civil dentro del proceso de pertenencia, se realiza en la forma de un “llamamiento público”, por medio de un edicto, regla procesal que se entiende conducente para la finalidad para la cual ha sido creada, como es la transmisión y recepción de la invitación a acercarse a la causa a las personas que con derechos reales principales sobre el bien requieran de su defensa. El mismo responde a unas circunstancias especiales del mencionado juicio que impiden que la notificación personal, principal por excelencia, sea la utilizada.”

“Es de anotar que en dicho edicto emplazatorio se brinda información relevante sobre el demandante en el proceso, la naturaleza de éste y la clase de prescripción alegada. Asimismo, se efectúa el referido llamamiento a quienes se crean con derecho a los bienes para que concurran al proceso y, además, se especifican los bienes, señalando su ubicación, linderos, número o nombre, lo que permite estructurar una defensa adecuada. De esta forma, la información que se suministra es suficiente para determinar si se estructura o no una defensa adecuada.”

Del mismo modo, en la sentencia **C-275 de abril cinco (05) de 2006, también con ponencia del DR. ÁLVARO TAFUR GALVIS**, se hizo alusión a que la certificación del Registrador podía también dar cuenta, de que el bien no aparecía inscrito, pudiéndose iniciar con ella el proceso de pertenencia:

“Puede suceder que, sin que se derive de la mala fe del demandante, los datos que este suministre a pesar de ser todos los que posee resulten insuficientes para que el Registrador pueda identificar el inmueble o los derechos reales de que se trate. Puede suceder igualmente que ante una solicitud presentada en debida forma por quien pretende iniciar un proceso de pertenencia la Oficina de registro no responda de ninguna manera dentro del término

legal. Para la Corte es claro que en las hipótesis a que se ha hecho referencia en esta sentencia la imposibilidad de obtener el certificado del Registrador de Instrumentos Públicos en los términos que se señalan en el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil se convierten en un obstáculo insalvable, sin que se encuentre ninguna justificación para que el demandante que se encuentra en esas circunstancias se vea obligado a asumir las consecuencias. Recuérdese que dicho certificado constituye requisito indispensable para la admisión de la demanda y que si bien no cabe duda de i) que los derechos de los titulares de derechos reales deben ser protegidos, ii) la finalidad legítima del requisito señalado y iii) la obligación del demandante de a) actuar de buena fe, b) solicitar el certificado aludido aportando toda la información de que dispone sobre el bien y las personas que tengan derechos reales sobre él, y c) dirigir la demanda contra quienes figuren en el referido certificado, ello no puede significar que por circunstancias ajenas al peticionario, ante la no expedición del referido certificado se prive al actor en el proceso de pertenencia de la posibilidad de ver admitida su demanda y por ende garantizado su derecho al acceso a la justicia (art. 229 C.P.). Por ello, la norma acusada debe entenderse en el sentido de que, en ningún caso, el registrador de instrumentos públicos puede dejar de responder a la petición, de acuerdo con los datos que posea y dentro del término legal. Téngase en cuenta que la respuesta puede tener el contenido que resulte de la verificación de lo que consta en el registro, inclusive que el bien no aparece registrado.” (Las negrillas y subrayas no pertenecen al texto original).

La lectura concordada de las anteriores sentencias, en especial de las expedidas por la Corte Constitucional, que tienen efectos erga omnes por corresponder al análisis de constitucionalidad de normas como el numeral quinto del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, obliga a concluir:

(i). Que quien pretenda iniciar una demanda de pertenencia, debe aportar al Registrador de Instrumentos Públicos, de la oficina donde está ubicado el bien cuya adjudicación se pretende, el mayor número de datos que conozca sobre el mismo como ubicación, linderos, títulos antecedentes, ficha catastral, nombre del posible dueño, etc., para obtener la

individualización de la matrícula inmobiliaria que le ha sido asignada al mismo.

(ii). Suministrados todos los datos por quien pretende iniciar el proceso de pertenencia, debe el Registrador de Instrumentos Públicos, confrontarlos con los que él posee, para determinar cuál es la matrícula inmobiliaria que corresponde a ese inmueble y si en ella aparecen inscritos titulares de derechos reales o no. En caso de no aparecer inscrito el inmueble en sus archivos, así deberá certificarlo.

(iii). Expedido el certificado por parte del Registrador de Instrumentos Públicos, dando fe que el inmueble no aparece inscrito, deberá dirigirse la demanda contra personas indeterminadas y se garantizará su derecho de defensa, emplazándolas en los términos fijados por el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, para que cualquiera que se crea con derecho a intervenir en el proceso, lo haga y en caso de no hacerlo, los intereses de todos los posibles afectados, serán protegidos por el curador ad litem, que se les designe.

(iv). Satisfecho el requisito de demanda en forma, podrá proferirse sentencia de mérito, en la cual se determine si se satisfacen los supuestos para acceder a las pretensiones de declaración de pertenencia.

En el sub lite, la demanda se dirigió contra personas indeterminadas ya que no existían dueños conocidos del inmueble que se pretendía usucapir. Más tarde, la demandante, con el fin de completar los requisitos exigidos por el numeral quinto del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil para la admisión de la demanda, adunó certificación de tradición expedida por la Registraduría Principal de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, en la cual se afirmó que:

“revisada y verificada la base de datos e índices de inmuebles por nombre de propietario, dirección y cédula de ciudadanía, a través del sistema magnético de registro, junto con los demás elementos de juicio que reposan en esta oficina de registro y con los demás datos aportados por el interesado no pudo localizarse matrícula inmobiliaria alguna que pueda corresponder al inmueble ubicado en la Carrera 75 # 91-A-10, Barrio Kennedy, parte alta del barrio Castilla, de la ciudad de Medellín, individualizado por los siguientes linderos: “por el frente, con la carrera 75, por un costado o lado sur, con propiedad de EVELIO CARDONA MARIN, por el otro costado o lado norte, con propiedad de IVAN DE JESUS ROJAS y por el lado de atrás o lado riente con propiedad de ORLANDO VELÁSQUEZ ZULETA”. Así mismo, tampoco se halló persona alguna que figure como titular del derecho de dominio sobre el mismo predio; ni a la poseedora María Fanny Zuleta Amaya, identificada con la cedula de ciudadanía #32.532.145. En consecuencia, sobre el inmueble a usucapir, no existe titular de derecho real de dominio ni folio de matrícula inmobiliaria registrado en esta oficina” (Fol. 13, Cdno Ppal),

Analizado el fallo y la impugnación, se observa que el Juez de primera instancia, aludiendo a la sentencia T-488 de 2014, reiterada por la sentencia T-549 de 2016, de la Corte Constitucional, determinó que los bienes inmuebles sin antecedentes registrales, como el pretendido en pertenencia, debían presumirse baldíos, y por este motivo, eran imprescriptibles, pudiendo ser adjudicados únicamente por la autoridad administrativa competente. De esta manera, expuso el a quo, que, aunque el Municipio de Medellín había indicado que el bien era privado y no le pertenecía, no se había clarificado existencia de un antecedente registral que pudiese derrumbar la presunción de propiedad estatal del bien.

Efectivamente, la sentencia T-549 del 11 de octubre de 2016, con ponencia del DR. JORGE IVÁN PALACIO PALACIO, reiteró lo establecido en la sentencia T-488 de 2014, sobre la presunción de baldío, cuando no existían antecedentes registrales del bien. Dicha sentencia señaló:

“En lo que refiere a las normas que fundamentan la presunción de bien privado, los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936 indican que los bienes explotados económicamente se presumen de propiedad privada, y no baldíos. De acuerdo con lo anterior, todo bien que se encuentre bajo la posesión de un particular que esté realizando sobre el inmueble hechos positivos, propios de señor y dueño, como actividades agropecuarias, tendrá la presunción de ser un bien privado.

(...)

Si se observasen estas normas de forma literal y sin atender a una interpretación sistemática, sería evidente que todo bien inmueble poseído con fines de explotación económica es de carácter privado. Sin embargo, tal y como lo ha reconocido la sentencia T-488 de 2014 y como lo destacan en sus conceptos la Defensoría del Pueblo y el Observatorio de Restitución de Tierras, es necesario acudir a otras normas del ordenamiento para realizar una labor de hermenéutica jurídica aceptable y acorde con el ordenamiento constitucional y legal.

(...)

4.3.6. En consecuencia, el mismo sistema jurídico ha reconocido la existencia dos presunciones, una de bien privado y otra de bien baldío, que pareciesen generar un conflicto normativo, pero que cuando se analizan de forma sistemática permiten entrever la interpretación adecuada ante la cual debe ceder nuestro sistema jurídico.

En tal sentido, los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936 no entran en contradicción directa con las referidas normas del Código Civil, el Código Fiscal, el Código General del Proceso, la Ley 160 de 1994 y la Constitución Nacional, ya que al leerse en conjunto se descubre que el conflicto entre estas es apenas aparente. Lo anterior, debido a que la presunción de bien privado se da ante la explotación económica que realiza un poseedor, y, como se observó, en lo que se

refiere a los bienes baldíos no se puede generar la figura de la posesión sino de la mera ocupación.

*Por lo anterior, no se puede concluir que una norma implique la derogatoria de la otra o su inaplicación, sino que se debe comprender que regulan situaciones jurídicas diferentes y que deben ser usadas por el operador jurídico según el caso. Es por ello que el legislador, de forma adecuada, previó cualquiera de estas situaciones en el Código General del Proceso, brindándole al juez que conoce del proceso de pertenencia las herramientas interpretativas para resolver el aparente conflicto normativo, así como las herramientas probatorias para llevar a una buena valoración de la situación fáctica. **Reconociendo, sin lugar a dudas, que en todos los casos en los que no exista propietario registrado en la matrícula de un bien inmueble, debe presumirse que este es un bien baldío.***

4.3.7. En conclusión, el juez debe llevar a cabo una interpretación armónica de las diferentes normas existentes en torno a tan específico asunto, tales como los artículos 1º de la Ley 200 de 1936; 65 de la Ley 160 de 1994, 675 del Código Civil, y 63 de la Constitución Política, sin desconocer que existe una presunción iuris tantum en relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de propietario privado registrado, pues tal desconocimiento lo puede llevar a incurrir en un defecto sustantivo por aplicar una regla de manera manifiestamente errada, sacando la decisión del marco de la juridicidad y de la hermenéutica jurídica aceptable.” (Subrayado de este Despacho).

Contrario a esta postura, la H. Corte Suprema de Justicia, en expediente 1776 del 16 de febrero de 2016, con ponencia del DR. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, apartándose de la sentencia T-488 del nueve de julio de 2014, de la Corte Constitucional, había sostenido que:

“Ahora bien, suponer la calidad de baldío solamente por la ausencia de registro o por la carencia de titulares de derechos reales inscritos en el mismo, implica desconocer la existencia de fundos privados históricamente poseídos, carentes de formalización legal, postura conculcadora de las prerrogativas de quienes detentan de hecho la propiedad de un determinado bien. Admitir lo aducido por el ente tutelante, equivaldría a revertir injustificadamente la carga de la

prueba en detrimento de los particulares para favorecer a una entidad pública, cuando, contrariamente, es deber del Estado propender por garantizar el acceso a la administración de justicia sin mayores trabas que las previamente estatuidas en la Ley.(...) Incluso, los baldíos, que son explotados por particulares para incorporarlos a la economía nacional, cuentan con el beneficio del legislador para que se adjudiquen en pleno dominio, partiendo de la noción de que el aprovechamiento de la tierra significa que le pertenece al labriego y el Estado debe así declararlo. El hecho de que no aparezca anotado en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar de ubicación, un predio rústico con el nombre de persona como propietaria, en el proceso de registro a partir de 1977, no puede constituir indicio suficiente para pensar que se trata de un bien baldío, y por tanto imprescriptible, ni puede apreciarse que deriva inferencia que lleve a esa conclusión, para superar la presunción advertida de ser un predio privado.

Para esta Corporación las disquisiciones precedentes demuestran con suficiencia la inviabilidad de otorgar el amparo elevado por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, apartándose así del precedente fijado por la Corte Constitucional en la sentencia T-488 de 2014, que en una de sus Salas de revisión de tutelas, con salvamento de voto, en un caso de similar acontecer fáctico, equivocadamente omitió aplicar la presunción de propiedad privada fijada en la Ley 200 de 1936, sustentando tal yerro solamente en que en el certificado expedido por registrador de instrumentos públicos del inmueble reclamado “no figuraba persona alguna como titular de derechos reales.....”.

Igualmente, resulta necesario consignar que la Corte Suprema de Justicia en jurisprudencia más o menos reciente en la materia, **sentencia T-9771 de 2019, julio 25 de 2019, radicado T 2500022130002019-00104-02, con ponencia del H. Magistrado Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo**, ha dejado dicho que en casos de carencia de antecedentes registrales y de dueño conocido, prima la presunción de baldíos como se dijo desde la sentencia T-488 de 2014 de la Corte Constitucional, sobre la presunción de ser el bien privado, como lo dijo la CSJ en su Sala Civil en la providencia de 2016 citada en esta sentencia en el párrafo anterior;

haciendo entonces imperativo y procedente clarificar probatoriamente la naturaleza del bien, debiendo incluso el juez desplegar sus poderes oficiosos en la materia.

En este caso, la determinación del operador jurídico de primera instancia, de considerar que el bien solicitado era baldío en razón de la inexistencia de antecedentes registrales, fue apelada por la parte demandante, con el argumento de que el Municipio de Medellín, quien debía tener el bien bajo su dominio, afirmó que el inmueble solicitado en pertenencia era de propiedad privada, motivo por el cual el juez no podía reputarlo como baldío.

Con la demanda se aportó un certificado de propiedad expedido por el Municipio de Medellín, con fecha del ocho (08) de octubre de 1997, en el cual el ente territorial informó que no se habían encontrado títulos que acreditaran al municipio como propietario del lote ubicado en la carrera 75 No. 91A-10. (Fol. 4, Cdno Ppal).

Aunado a lo anterior, se tiene que en la contestación de la demanda, el Municipio de Medellín aseguró, que de conformidad con la información otorgada por el Líder del Programa de la Unidad De Administración De Bienes Inmuebles, Subsecretaría De Gestión De Bienes De La Secretaria De Suministros Y Servicios Del Municipio De Medellín, el bien solicitado en pertenencia con CBML 06070320013, que corresponde al inmueble situado en la Carrera 75 91A10, no pertenecía a esta entidad y figuraba de propiedad particular. (Fol. 43, Cdno Ppal).

Frente a este reparo concreto de la parte demandante, se debe hacer referencia al artículo 123 de la Ley 388 de 1997, el cual estipula que:

“De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales.”

De esta manera, la presunción de baldío a la que hizo alusión el a quo, con base en la sentencia T-488 del nueve de julio de 2014, de la Corte Constitucional, va perdiendo peso, ante la manifestación del Municipio de Medellín en el sentido que el bien es privado; entidad que tiene a su cargo la administración de los bienes baldíos urbanos.

Igualmente ha de reseñarse que tal presunción de baldío, *iuris tantum*, por tanto, desvirtuable, cede ante la explotación material y económica que la demandante ha efectuado sobre el mismo, desde la construcción misma, sus mejoras, hasta una “venta” que se hizo de parte del bien; todo lo cual, sin duda, lleva a concluir en este caso, que no se trata de un bien baldío.

Es de destacar y reiterar que lo dicho por las Altas Cortes, es que en los eventos mencionados de ausencias de antecedentes registrales y propietario conocido, lo que surge **es una presunción iuris tantum, desvirtuable**, y que en estos casos se impone inclusive al Juez un mayor despliegue de sus potestades probatorias con miras a establecer la real naturaleza del bien, sin que se haya establecido pues una inviabilidad de accionar en prescripción adquisitiva de dominio; posición que está a tono con las sentencias de constitucionalidad reseñadas acerca de la importancia del certificado de registro y la posibilidad de demandar solo a personas indeterminadas.

Por ende, y contrario a lo concluido en primera instancia, el inmueble era susceptible de ser adquirido por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, de manera que los argumentos del apelante son recibo.

Habiendo establecido que el inmueble pretendido era susceptible de ser adquirido por prescripción, es preciso determinar si la señora MARÍA FANNY ZULETA AMAYA, cumple con los demás requisitos axiológicos de la acción de prescripción extraordinaria de dominio. En atención a ello, se analizará si la actora ejerció posesión material sobre el bien por el tiempo exigido en la ley, de manera pública, pacífica, ininterrumpida, y exclusiva, con ánimo de señora y dueña, previas estas consideraciones:

El dominio llamado también propiedad, es, según el artículo 669 del Código Civil Colombiano, un derecho real sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

Este derecho real principal se adquiere a través de los modos establecidos por el artículo 673 de la codificación antes citada, cuáles son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, concurriendo los demás requisitos legales. Por eso se afirma que la prescripción puede ser adquisitiva o extintiva, razón por la cual puede proponerse para adquirir los derechos ajenos o para impedir el ejercicio de su titular, mediante el sistema de la excepción. Art. 2512 C.C.

Quien pretende haber adquirido por prescripción debe proponer un proceso declarativo, en donde se reconoce el modo originario de la adquisición, cual es el ejercicio de la posesión durante el tiempo indicado en la ley.

La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria, según sea regular o irregular la posesión, y en ambos casos han de demostrarse sus elementos fundamentales, como son:

- a) La posesión material en el actor,
- b) Que la posesión se ejerza durante el tiempo exigido en la ley,
- c) Que sea pública, pacífica e ininterrumpida y,
- d) Que la cosa o el derecho sobre el cual se ejerce posesión sea susceptible de adquirirse por ese modo.

La posesión material no es más que la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, por lo que el demandante tiene a su cargo la demostración de los elementos que determinan su ejercicio, como son el corpus y el ánimos. Art. 762 C.C.

Si se predica la adquisición por prescripción ordinaria, en los términos fijados antes de la expedición de la Ley 791 de 2002 (que los redujo), la tenencia con ánimo de señor y dueño debe tener, cuando menos, tres años para los bienes muebles y diez para las raíces.

En cambio, si se pretende la adquisición extraordinaria, la posesión debe ser de veinte años sin importar la clase de bien, excepto, la vivienda de interés social, que requiere de cinco años de posesión exclusiva y excluyente. Arts. 2529, 2532 del C.C. y Ley 9ª de 1989.

Ahora, las posesiones ejercidas con posterioridad al 27 de diciembre de 2002, cuando fue promulgada la Ley 791 de 2002, deberán ser de tres (3) años para muebles y cinco (5) para inmuebles, tratándose de la ordinaria; mientras, que la extraordinaria, que cobija todo tipo de bienes será de diez (10) años.

Fuera de ello, ha de ejercerse sobre un bien que se encuentre en el comercio y que sea susceptible de adquirirse por ese modo, lo que no ocurre con bienes de uso público, los bienes fiscales, etc.

Quien pretenda la adquisición de un bien por el modo de la prescripción debe cumplir con todos y cada uno de los requisitos consagrados en las normas sustantivas y procesales, porque se trata de un modo de adquirir el derecho de dominio por parte del poseedor y la extinción de dicho derecho al propietario, lo cual se concretará al cambiar el titular del dominio a través de una declaración judicial.

3.0. LO PROBADO.

De las pruebas recaudadas en el proceso, se logró colegir que la demandante ejerció la posesión sobre el bien solicitado, en las condiciones de tiempo y modo que exige la ley, esto es, por un espacio superior a diez (10) años, contados al menos desde diciembre de 2002, luego de que la demandante adquirió la totalidad de la posesión de manos de su esposo en el año 1993 al liquidar su sociedad conyugal, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, evidenciando ánimo de señora y dueña.

LA INSPECCIÓN JUDICIAL.

Realizó el Juez de primera instancia Inspección Judicial en asocio de perito, con el fin de constatar los puntos indicados a los folios 10, es decir, ubicación, linderos y demás aspectos que identifiquen el bien.

El primero (01) de marzo, la Auxiliar Judicial KELLY MOLINA MACHADO, allegó la inspección técnica realizada el 23 de febrero de 2017, en la cual manifestó que es un inmueble destinado a vivienda, ubicado en la carrera 75 N° 91 A – 10, con un área de lote total de 105,55m² el cual se distribuye arquitectónicamente en tres pisos, el primero con nomenclatura carrera 75 N° 91 A– 10, el segundo carrera 75 N° 91 A – 06 (201) y el tercero carrera 75 N° 91 A – 06 (301).

Manifestó que fue recibida por la señora MARÍA FANNY ZULETA AMAYA, quien está ejerciendo la posesión material del bien, destinándolo para vivienda, y para usufructo por medio de la renta, desde hace 40 años de forma ininterrumpida.

Indicó que las mejoras que pudo comprobar físicamente al momento de la visita fueron las construcciones con buenas especificaciones de los apartamentos y que el estado de conservación del bien inmueble es bueno.

Como consideraciones generales, estableció que la dirección física del inmueble es coincidente con la que figura en la ficha catastral, que los linderos al momento de la visita son similares a los que registra la ficha

catastral y que existe identidad entre el predio de la litis y el código catastral N°900062136.

Las declaraciones de los testigos dan cuenta de que fue ella quien construyó el inmueble hacia el año 1971, ejerciendo actos de señora y dueña, de manera pública e ininterrumpida desde aquella fecha, y es quien ha realizado las mejoras sobre aquel.

De la escritura pública 3836 del 30 de julio de 1993, de la Notaría Cuarta de Medellín, en la cual se disolvió y liquidó la sociedad conyugal de la demandante con GILDARDO ANTONIO ROJAS OLARTE, se evidencia que la demandante obtuvo a partir de tal fecha el 100% de la posesión del inmueble. (Fols. 15 a 17, Cdno Ppal); documento público provisto de la presunción de autenticidad al tenor del artículo 244 del CGP, el cual además no fue objeto de reproche alguno.

En la experticia de la perito KELLY MOLINA MACHADO, se observó que había coincidencia entre los linderos de la demanda y los reconocidos en la visita al inmueble. Así mismo, se mencionó que las mejoras eran unas construcciones con buenas especificaciones, y que la vivienda tenía un buen estado de conservación. (Fols. 52 a 64, Cdno Ppal).

Así mismo, obra en el expediente la Resolución C4.AR.5008/2001, de la Curaduría Cuarta del Municipio de Medellín, en la cual se otorgó licencia de construcción a MARÍA FANNY ZULETA AMAYA, para la edificación del segundo y tercer piso del inmueble ubicado en la Carrera 75 No. 91 A-10. (Fol. 75, Cdno Ppal). De aquel documento se puede

extraer, que la demandante realizó mejoras al bien, materializando su posesión sobre el mismo, a través del ejercicio de actos de señora y dueña.

Los testigos presentados por la demandante en audiencia celebrada el uno (01) de marzo de 2017, son contestes en señalar a la demandante como poseedora del bien, y coinciden en que fue ella quien construyó el inmueble de tres pisos, versiones que son creíbles dada la responsividad de los mismos, en los términos del artículo 221 del CGP, pues sus dichos son claros, coherentes y provienen de personas que conocen a la demandante en razón de vínculos de vecindad y dan razón objetiva de la posesión alegada; sin que exista en el proceso prueba que contradiga tales versiones.

CASTOR MARÍA AGUDELO MUÑOZ, vecino del Barrio Kennedy, quien vivía al frente de la demandante, manifestó que aquella había construido y habitado el inmueble objeto de litigio desde hacía aproximadamente 38 años. Indicó, que la señora MARÍA FANNY ZULETA AMAYA había construido los tres pisos del inmueble pretendido, y aseguró, que no tenía conocimiento de que la propiedad hubiese sido reclamada por nadie, siendo la demandante la única dueña del bien. No obstante, afirmó que la actora había vendido el tercer piso del inmueble desde hacía algún tiempo, por lo que ya no le pertenecía. (Minuto 00:22:11, testimonio del señor Castor, grabación 2015-01001-1).

En similar sentido, depone VALENTÍN DE JESÚS PULGARÍN GARCÍA, quien aseguró haber sido el constructor del inmueble. Señaló, que la demandante había llegado al lote, que para ese momento se encontraba vacío y no tenía dueño conocido, y había iniciado las construcciones sin que nadie presentara oposición. Manifestó que, en la

actualidad, el inmueble era un edificio con tres plantas, e indicó, que el primer piso era habitado por una hija de la demandante, y el segundo por la demandante junto con otra hija; sin embargo, el tercer piso había sido vendido a una prima de aquella. Esta afirmación, fue aclarada por el testigo, quien luego de ser cuestionado por el abogado de la demandante, indicó que el negocio correspondía a una promesa de compraventa.

Expresó, que el inmueble se había construido por partes, y que él mismo había sido quien había realizado la mayoría de la edificación, con el peculio y bajo orden de la demandante. Del mismo modo, aseveró que el inmueble no había sido reclamado por nadie y que la demandante era la dueña del mismo, no reconociendo dominio diferente al que tenía el comprador del tercer piso del edificio. (Minuto 00:28:30, testimonio del señor Valentín, grabación 2015-01001-1).

Del mismo modo, la demandante afirmó que había vendido el tercer piso del edificio a su prima OLGA HELENA ZULETA AMAYA. Manifestó, que había ido a registro y allí le habían dicho que podía vender “*por compraventa*” (*sic*), y así lo hizo, informándole a la interesada que el inmueble no poseía escritura. Indicó, además, que estos hechos se habían presentado hacía cuatro años (Minuto 00:05:40, testimonio de la demandante, grabación 2015-01001-1).

En este orden de ideas, aunque pudiera pensarse que la demandante reconoció dominio ajeno sobre el tercer piso en razón del contrato de compraventa que se dice hubo, lo cierto es que sobre tal acto jurídico no existe prueba en el expediente, y, aunque la hubiera, ello es el reflejo de ese ánimo de señora y dueña de la accionante, quien entonces no ha

perdido la posesión, máxime que se ha dejado explicado que tal negocio se hizo supeditado a que este proceso saliera avante y así pudiera la accionante cumplir el contrato prometido.

4.0. CONCLUSIÓN.

Desvirtuada la presunción de baldío, del material probatorio analizado individualmente y en conjunto, surge que la demandante cumple con los requisitos exigidos la ley para adquirir el bien por prescripción:

(i) La posesión material en el actor, como se puede evidenciar con las pruebas ya referenciadas, aportadas y practicadas en el proceso de primera instancia, la demandante tiene la posesión material del bien inmueble efectivamente individualizado con nomenclatura y linderos; **(ii) Que la posesión se ejerza durante el tiempo exigido en la ley**, como se desprendió de la demanda y los testimonios recopilados, del interrogatorio, la prueba documental y demás, la demandante se encuentra en el bien inmueble desde el año 1971, conviviendo en dicho bien con su esposo, y es hasta que este último le cede su 50% que la demandante inició a poseer el 100% del bien, en el año 1993, lo que permite colegir que la accionante cumple con el tiempo que determina la ley para adquirir un bien por prescripción, que en el caso, por ser extraordinario es de diez (10) años; **(iii) Que sea pública, pacífica e ininterrumpida**, se puede colegir, que la demandante cumple con este requisito por cuanto de ello también dan fe de ello los testigos presentados e interrogados en la audiencia y respecto al tercer piso, se pudo establecer, que el mismo aun se encuentra en dominio de la demandante, pues la misma afirmó que sobre este, no existe una

compraventa, sino un contrato de promesa de compraventa, por dicha razón, la demandante ha poseído la totalidad del inmueble de manera pública, pacífica e ininterrumpida; **(iv) Que la cosa o el derecho sobre el cual se ejerce posesión sea susceptible de adquirirse por ese modo**, como ya se explicó ampliamente, el bien es susceptible de adquirirse por prescripción, pues la presunción de baldío, se desvirtuó no solo por la manifestación del municipio de Medellín, sino por el resto del material probatorio. **(v) El ánimo de señora y dueña** surge palmario con la prueba recopilada, pues es claro que la accionante se muestra ante todos, con hechos de construcción y mejora del predio, como la dueña del bien y así es reconocida por los vecinos, sin que por lo demás se haya presentado reclamación alguna en su contra.

Corolario de lo expuesto, habrá de REVOCARSE la decisión de primer grado, por encontrarse satisfechos los requisitos para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble individualizado en los antecedentes.

Ahora, como el bien no tiene folio de matrícula inmobiliaria, se ordenará al señor Registrador competente, que proceda a abrir o formar el respectivo folio.

Dado el resultado de la alzada no se impondrá condena en costas por el trámite adelantado en esta instancia, amén que los demandados son personas indeterminadas, representadas por un Curador Ad litem, en los términos del artículo 365 del CGP; sin perjuicio de los honorarios que fueron señalados en la primera instancia en favor del auxiliar de la justicia.

5.0. DECISIÓN

Por 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,

FALLA:

PRIMERO: SE REVOCA la sentencia proferida en audiencia celebrada el dos de marzo del 2017, proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, dentro del proceso VERBAL (Prescripción adquisitiva extraordinaria), instaurado por la señora MARÍA FANNY ZULETA AMAYA, en contra de PERSONAS INDETERMINADAS, acorde con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: SE DECLARA que la señora MARÍA FANNY ZULETA AMAYA, identificada con la cédula de ciudadanía número 32.532.145 ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria el dominio del bien ubicado en la Carrera 75 No. 91A-10 de Medellín, el cual hace parte de otro de mayor extensión, y cuyos linderos particulares son:

“por el frente con la carrera 75 y cuando lo tomó era una calle en proyecto, y por el lado de atrás con propiedad de Orlando Velásquez Zuleta por un costado con Iván de Jesús Rojas y por el otro costado con propiedad de Evelio Cardona Marín”

El bien tiene las siguientes medidas: *“un área de 15.80 metros de largo por 6.60 metros de ancho, para un total de 104.20 metros cuadrados”*.

En la actualidad el inmueble consta de tres pisos, identificados con la nomenclatura Carrera 75 No. 91A-10 apartamentos 101, 102 y 103.

TERCERO: En consecuencia, se ordena al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, que proceda, a costa de los interesados, a abrir folio de matrícula inmobiliaria al bien inmueble ubicado en la Carrera 75 No. 91A- 10 de Medellín, en favor de la señora MARÍA FANNY ZULETA AMAYA, el cual hace parte de otro de mayor extensión, y cuyos linderos particulares son:

“por el frente con la carrera 75 y cuando lo tomó era una calle en proyecto, y por el lado de atrás con propiedad de Orlando Velásquez Zuleta por un costado con Iván de Jesús Rojas y por el otro costado con propiedad de Evelio Cardona Marín”

El bien tiene las siguientes medidas: *“un área de 15.80 metros de largo por 6.60 metros de ancho, para un total de 104.20 metros cuadrados”*.

En la actualidad el inmueble consta de tres pisos, identificados con la nomenclatura Carrera 75 No. 91A-10, apartamentos 101, 102 y 103.

Por la Secretaría, líbrese el oficio pertinente.

CUARTO: No se impone condena en costas, sin perjuicio de los honorarios del curador ad litem que representó a la parte demandada, que

fueron fijados en primera instancia en la suma de \$400. 000.00. (Minuto 00:18:00 grabación 2015-01001-4).

QUINTO: Ejecutoriada la presente decisión, devuélvase el expediente al Juzgado de Origen.

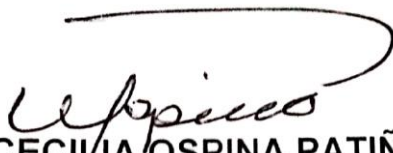
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados,



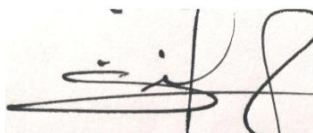
CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA

(Firma escaneada conforme al art. 11 del Decreto 491 de 2020 Ministerio de Justicia y del Derecho)
Utilizada para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín



MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

(Firma escaneada conforme al art. 11 del Decreto 491 de 2020 Ministerio de Justicia y del Derecho)
Utilizada para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín



JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO

(Firma escaneada conforme al art. 11 del Decreto 491 de 2020 Ministerio de Justicia y del Derecho)
Utilizada para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín

C.U.D.R.: 05001 31 03 005 2015 01001 01