DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN

TRIBUNAL SUPERIOR SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL

MAGISTRADA PONENTE: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

"Al servicio de la justicia

y de la paz social"

S - 156

Procedimiento: Verbal

Demandantes: Alfredo Antonio Echavarría /o

Demandados: Judy Gómez Jiménez y/o

Radicado Único Nacional: 05001 31 03 002 2019 00575 01

Procedencia: Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad Medellín

Decisión: Confirma providencia apelada

Medellín, veintisiete (27) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Cuestión: Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia proferida el 22 de junio de 2022, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad Medellín.

Temas: prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, identidad del bien, posesión por el término de ley.

Procedente del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad Medellín y por virtud de la apelación interpuesta por la parte demandante contra la sentencia proferida el 22 de junio de 2022, ha llegado a esta Corporación el proceso promovido por los señores Alfredo Antonio Echavarría, Ana Aydee Hernández Vera, José Alberto Casas Gil y Ángela María Quintero, en contra de Judy Gómez Jiménez, Cristian Felipe Moncada Rivillas, herederos indeterminados

de Magdalena Lotero Restrepo y Tomás Londoño Bernal y demás personas indeterminadas, a través del cual la parte demandante pretende lo siguiente[1]:

> *"**PRIMERO**: Declarar que José Alberto Casas Gil … y Ángela María Quintero … en común y proindiviso, han adquirido por suma de posesiones, por prescripción extraordinaria de dominio 3 porciones de terreno así:*
>
> *- Del local 5 con matrícula 001-279032 un área aproximada de 128.23 metros cuadrados …*
>
> *- Del local 6 con matrícula 001-279034 un área aproximada de 64,50 metros cuadrados …*
>
> *- Del local 7 con matrícula pendiente por asignar un área aproximada de 42,4 metros cuadrados*
>
> ***SEGUNDO:** Ordenar el englobe de las tres fajas de terreno adquiridas por José Alberto Casas Gil y Ángela María Quintero …*
>
> ***TERCERO:** Declarar que Alfredo Antonio Echavarría Oquendo … y Ana Aydee Hernández Vera … en común y proindiviso, han adquirido por prescripción extraordinaria de dominio 3 porciones de terreno así:*
>
> *- Del local 5 con matrícula 001-279032 un área aproximada de 104.20 metros cuadrados …*
>
> *- Del local 6 con matrícula 001-279034 un área aproximada de 259,84 metros cuadrados …*
>
> *- Del local 7 con matrícula pendiente por asignar un área aproximada de 241,90 metros cuadrados*
>
> ***CUARTO:** Ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur se sirva …*

---

[1] La descripción detallada de los bienes está en las pretensiones de la demanda.

- Asignar matrícula inmobiliaria al local 7 …

-Asignar folio de matrícula a las fajas de terreno poseídas por José

- Alberto Casas Gil y Ángela María Quintero …

- Asignar folio de matrícula inmobiliaria al "englobe" resultado de la sumatoria de las áreas …

-Asignar folio de matrícula inmobiliaria a las fajas de terreno poseídas por Alfredo Antonio Echavarría y Ángela Aydee Hernández Vera" (sic, fls 1-5 pdf 01)

Todo lo anterior, con fundamento en hechos que así se compendian:

Que mediante escritura pública 911 del 3 de junio de 1933 otorgada en la Notaría 4ª de Medellín, los señores Bernardo Bernal, Tomás Londoño Bernal, Claudino Arango y Rafael Arango sometieron a partición unos lotes de terreno de los que eran comuneros.

Que al señor Tomás Londoño Bernal le fueron adjudicados, entre otros, los que en las pretensiones se individualizaron como locales 6, 6 y 7, pero también adquirió la obligación de *"otorgar escritura a aquellos individuos que vayan pagando o tengan pagado los respectivos lotes de terreno prometidos en venta y que hayan quedado comprometidos dentro del grupo adjudicado a cada uno"* (fl 6 demanda). En consecuencia, el señor Londoño Bernal debía "escriturar" el local 5 a José Castañeda, el 6 a José Castañeda y Francisco Betancur y el 7 a Francisco Betancur. Sin embargo, falleció el 12 de abril de 1934 sin cumplir con la mentada obligación.

Que la sucesión del señor Tomás Londoño Bernal se adelantó ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Medellín, y la sentencia fue protocolizada mediante escritura pública número 2717 del 9 de noviembre de 1934 de la Notaría Segunda de esta ciudad. En esa sucesión se adjudicaron los locales 5 y 6 a la señora María Josefa Maya viuda de Londoño, pero no se inventarió ni

se adjudicó el local 7 y ese bien quedó entonces del causante sin matrícula inmobiliaria alguna que lo identifique.

Que según el dictamen pericial aportado con la demanda, los locales 5, 6 y 7 tienen antecedente común en la 11 del 3 de junio de 1933 otorgada en la Notaría 4ª de Medellín, actualmente se encuentran en la manzana 50 del Barrio Antioquia (o Barrio Trinidad) de esta ciudad, y tienen unas medidas de 358,40, 305,60 y 253,40 metros cuadrados, respectivamente. Empero, aunque actualmente son lotes abiertos sin construcción, vías o andenes, a lo largo de 86 años diferentes personas han edificado en ellos sin mayor técnica arquitectónica, por lo cual *"sufrieron desplazamiento en sus áreas"* (fl. 8 demanda) el primero en 41,98 metros cuadrados, el segundo en 9,74 y el tercero el 30,74.

Que actualmente los locales coinciden en *"la formación y área física como catastralmente"* (fl. 9 demanda) así:

LINDEROS	LOCAL 5	LOCAL 6	LOCAL 7
Norte (en diagonal)	12,04 metros	8,80 metros	9,73 metros
Sur	7,67 metros	8,44 metros	8,07 metros
Oriente	41,57 metros	37,08 metros	32,10 metros
Occidente	47,75 metros	41,57 metros	37,08 metros
AREA M2	400,38 M2	315,34 M2	284,14 M2

Que, además, con el estudio de títulos y la revisión de antecedentes registrales, la caracterización jurídica de los bienes es la siguiente:

	LOCAL 5	LOCA 6	LOCAL 7
MATRICULA INMOBILIARIA	001-279032	001-279034	PENDIENTE POR ASIGNAR POR LA ORIP
NÚMERO PREDIAL	050010106150300 500003000000000	050010106150300 500045000000000	PENDIENTE POR ASIGNAR
DIRECCIÓN CATASTRAL	CALLE 25 A # 65D – 18	SIN DIRECCIÓN ... CATASTRAL CALLE LOS ANDES.	SIN DIRECCIÓN ... CATASTRAL CALLE LOS ANDES x CARRERA EL RETIRO ESQUINA
TITULARIDAD ACTUAL	Es titular del derecho de dominio JUDY GOMEZ JIMENEZ con CC#43167870 y CRISTIAN FELIPE MONCADA RIVILLAS CC# 71778834.	Es titular del derecho de dominio MAGDALENA LOTERO RESTREPO con CC# 21397789.	Es titular del derecho de dominio TOMAS LONDONO BERNAL con cedula desconocida puesto que la primera cedula en Colombia se expidió en 1935, y éste falleció en 1934.
ADQUISICIÓN	Adquirieron **JUDY GÓMEZ JIMÉNEZ Y CRISTIAN FELIPE MONCADA RIVILLAS** por compraventa. Título: Escritura 4349 del 02 de noviembre de 2018 de la notaria 25 de Medellín.	Adquirió **MAGDALENA LOTERO RESTREPO** por adjudicación en la sucesión. Título: sentencia del 14 de diciembre de 1981 del Juzgado 7 Civil Del Circuito De Medellín.	Adquirió **TOMAS LONDOÑO BERNAL** por adjudicación en liquidación de comunidad. Título: escritura 911 del 03 de junio de 1933 de la notaria 4 de Medellín.

Que los demandantes han ejercido desde 1980 una posesión quieta, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señores y dueños, pues han plantado incluso mejoras en ellos. También, en el caso de los señores José Alberto Casas Gil y Ángela María Quintero, suman a su posesión sobre las porciones de los 3 locales la del señor "José Areliano Casas" (sic, fl 11) quien la ejerció con su familia desde 1966, tanto como que esas porciones forman un solo inmueble ubicado en la carrera 65 D número 25B 5 que se identifica así:

CARRERA 65 D NUMERO 25 B – 5. Lote de terreno urbano, de forma irregular, ubicado en la manzana 050 (Antiguamente manzana 25) del barrio Trinidad (barrio 03) de la Comuna 15 (Guayabal) del municipio de Medellín, demás mejoras y anexidades, con un área aproximada de **234,97 M2** metros cuadrados cuyos linderos son: por el **norte,** en 30.57 metros (en diagonal), con propiedad identificada con numero predial 05001010615030050003**6**000000000; **por el sur,** en 25.85 metros (en línea quebrada), con posesión de Alfredo Antonio Echavarría Oquendo que hace parte de los locales # 5, 6 y 7; **por el oriente,** en 3.30 metros, con la carrera 65 D; y **por el occidente**, en 3.97 metros, con parte de propiedad identificada con numero predial 05001010615030050001**1**000000000, en 7.76 metros, con propiedad identificada con numero predial 05001010615030050001**2**000000000, en 4.10 metros, con propiedad identificada con numero predial 05001010615030050001**3**000000000, y en 0.23 metros, con parte de propiedad identificada con numero predial 05001010615030050001**4**000000000.

Que los demandantes entraron como poseedores de los bienes objeto de la demanda de la siguiente manera:

- 1970 fue un año difícil para la ciudad de Medellín, por lo que Magdalena Lotero Restrepo, una señora adinerada y con muchas propiedades, le pidió a los señores Emilio Molina y Ester Quintero que ocuparan la casa de habitación que en este demanda se conoce como local 5. La situación sunsistió después de la muerte de la señora Lotero, ocurrida el 23 de marzo de 1971.

- Emilio Molina y Ester Quintero permitieron el acceso a los locales al señor José Aureliano Casas, para que trabajara en el solar en su oficio de latonería y pintura, misma labor que también desempeñó el señor Alfredo Antonio Echavarría Ocampo, pero este sólo en parte del solar y en la parte posterior de la casa.

- posteriormente, los poseedores originales "invitaron a vivir" en su casa a Ana Judith Urán, quien quedó ocupando el local 5 una vez fallecieron aquellos en conjunto con Alfredo Antonio Echavarría Oquendo y José Aureliano Casas, mientras que estos últimos comenzaron a poseer los

locales 6 y 7, al punto que allí establecieron sus lugares de trabajo y habitación.

- "José Alberto Casas Gil" (sic fl 14) suscribió contrato de promesa a favor de su hijo José Jairo Casa Gil el 23 de enero de 2014, por lo que este y su compañera permanente, Ángela María Quintero, adquirieron la calidad de poseedores de buena fe en la posición de su "padre y suegro".

- los demandantes se quedaron como poseedores "de esa esquina", sin que nadie les reclamara en nombre de la señora Magdalena Lotero Restrepo y/o Tomás Londoño Bernal.

Que la señora Ana Judith inició un proceso ante el Juzgado 15 de Medellín para adquirir el dominio del local 5, el cual terminó con la sentencia número 007 del 11 de noviembre de 2011 (en la demanda no se afirma cuál es el sentido de esa providencia). También,

"(D)icha sentencia fue aclarada por auto del 31 de enero de 2011 en cuanto a la matricula inmobiliaria, pero se negó la corrección del área prescrita, y fue corregida por auto del 13 de abril de 2012 en cuanto a la manzana y a la extensión actual del inmueble, sin embargo, el juzgado ERRÓ al citar el área de mayor extensión de dicha matrícula 001-279032, y no la del predio adquirido por la señora Ana Judith Urán por usucapión según inspección judicial y sentencia"

Que los locales objeto de la pretensión, por lo menos para la fecha en que se presentó la demanda, estaban ocupados de la siguiente manera

	UNIDAD INMOBILIARIA	TITULAR O POSEEDOR	EN LOCAL 5	EN LOCAL 6	EN LOCAL 7	AREA TOTAL
EN AMARILLO	Calle 25 A No.65D – 18	Posesión de Ana Judith Uran, hoy de los demandados Judy Gómez Jiménez y Cristian Felipe Moncada Rivillas	167.95 M2	N/A	N/A	167,95 M2
EN AZUL	Carrera 65 D No.25 A – 01	Posesión de Alfredo Antonio Echavarría Oquendo y Ana Aydee Hernández Vera.	104,20 M2	250,84 M2	241,90 M2	596,94 M2
EN ROJO	Carrera 65D No.25 B – 5	Posesión de José Alberto Casas Gil Y Angela María Quintero	128.23 M2	64,50 M2	42,24 M2	234,97 M2
AREAS EN M2 DE LOS LOCALES 5, 6 Y 7, COINCIDENTES A LAS DEL NUMERAL 3 ORDINAL SÉPTIMO DE LOS HECHOS			400,38 M2	315,34 M2	284,14 M2	999,86 M2

RÉPLICA

La demanda fue admitida por auto fechado el 22 de enero de 2020 (pdf 23), y notificados los demandados procedieron contestarla de la siguiente manera:

Judy Gómez Jiménez y Cristian Felipe Moncada Rivillas (pdf 28).

Comenzaron manifestando que se oponían a las pretensiones de la demanda, especialmente

> *"en lo que tiene que ver con la porción de terreno de 128.23 metros cuadrados, que son de propiedad de mis mandantes y que se denomina LOCAL CINCO con matrícula Inmobiliaria 001-279032, los demandantes JOSE ALBERTO CASAS GIL y ANGELA MARIA QUINTERO no han ejercido la posesión quieta, pacifica e ininterrumpida, real y material, con ánimo de señores y dueños sobre los 128.23 metros cuadrados que alegan y así debe de ser declarado en la sentencia*
>
> *En este caso no se podría aplicar la suma de posesiones en caso existir, pero que en este caso no existe, pues la parte demandante, manifiesta que desde el año 1966 han sido poseedores y que por la suma de posesiones es que están reclamando el derecho, para lo cual anexa como prueba un Contrato de Promesa de Compraventa con fecha del 15 de mayo de 2014 obrante a folio 25 del cuaderno principal de la demanda que identifica muy bien el bien inmueble objeto de la venta, donde dice: la posesión que tiene sobre un inmueble… en la carrera 65D con calle 25-a, con matrícula inmobiliario Nro. 001-279034"* (fl. 2)

Además, en ese contrato de promesa se estipuló que uno de los pagos debía realizarse cuando terminara el proceso con pretensión de pertenencia, adelantado ante el Juzgado 15 Civil del Circuito de esta ciudad bajo el radicado 2011-639 que, de hecho, terminó con sentencia desestimatoria de las pretensiones entonces formuladas por el señor José Aureliano Casas, quien notificado de esa providencia (22 de octubre de 2018) no apeló, amén que en el trámite del proceso *"no solicito* (sic) *la inscripción de la demanda en la matricula inmobiliaria 001-279032, como si lo hizo para la matrícula 001-279034"* (fl 3), con lo cual reconoció a la señora Ana Judith Urán como

propietaria, en vista de que esta ya lo había "*vinculado (al) proceso que adelantó … con radicado 200-00080*" (sic fl. 3)

Insistieron en ese punto manifestando que la señora Urán había sido declarada propietaria del bien con Matrícula Inmobiliaria 001-279034 mediante sentencia del 11 de noviembre de 2011, dictada por el Juzgado 15 ya mencionado dentro del proceso con radicado 2009-00080, gracias a lo cual el 1º de noviembre de 2012 presentó una querella de policía porque los "demandados" (sic, fl 4, queriendo decir demandantes de este proceso) estaban construyendo unos muros en su propiedad y eso les mereció una sanción por parte de la Inspección Primera de Control Urbanístico, impuesta mediante resolución 52 M-1 del 1º de febrero de 2013.

Por otro lado, indicaron que

> *"(M)ediante sentencia del Juzgado Segundo Civil del Circuito dentro del Proceso de deslinde y Amojonamiento con radicado 2018-517, con fecha del 04 de junio de 2019, se declaró en firme el deslinde sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria 001- 279032 de propiedad de mis mandantes. En el mismo proceso y ante la OPOSICION al deslinde y amojonamiento que presentaron los demandados (en este proceso los demandantes), el 13 de junio de 2019, el Juzgado el cual en el Resuelve Segundo se dice que los demandados tienen 10 días para interponer la demanda de oposición, acción que no presentaron en el momento oportuno. Anexo como prueba las sentencias*
>
> *Actualmente cursa en el Juzgado Trece Civil del Circuito de Medellín con radicado 2018- 00483 un proceso reivindicatorio en contra de los ahora demandantes, proceso que está surtiendo apelación ante el Tribunal Superior de Medellín"* (fl 4)

También, sobre los 104.20 metros cuadrados comprendidos dentro del llamado local 5 (M.I. 001-279032), aseguraron que estos siempre han sido de su propiedad y, en adición, que los demandantes son contradictorios al explicar los supuestos actos de posesión en tanto que en el folio 224 del cuaderno 1 del archivo que contiene la demanda aparece una comunicación

del 7 de septiembre de 2000, en la que una señora de nombre Magola García de Rodríguez se presenta ante la Oficina de Planeación como propietaria de la casa ubicada en la calle 25 A número 25 A -*18 "Contiguo y que lo tiene alquilado a cinco personas para el ejercicio de la mecánica automotriz y solicita que les de la autorización para el taller de mecánica"* y, también, *"(E)n el Anexo a la demanda denominado cuaderno UNO obrante a folio 228 aparece una comunicación del Municipio de Medellín a la Señora MAGOLA GARCIA DE RODRIGUEZ en donde le dan la autorización para que en dicha dirección funcione el taller*" (sic fl 5)

Tanto son así las cosas que la "licencia de Cámara de Comercio" para la actividad comercial vinculada con mecánica automotriz apenas se obtuvo en el año 2008, mientras que en el año 2004 el señor Alfredo Antonio Echavarría Oquendo ya había intentado ser declarado propietario por vía de un proceso con pretensión de pertenencia, pero ese

> *"proceso … terminó por Nulidad de lo actuando el 16 de marzo de 2007 por el Tribunal Superior de Medellín, en dicho proceso fue vinculada la antigua propietaria de la propiedad que hoy es de mis mandantes, la Señora ANA JUDITH URAN. Es así como la Señora URAN y el Señor ECHAVARRIA presentaron al Juzgado el 4 de julio de 2008 memorial en el cual desistían del proceso, desistimiento que fue aceptado por el despacho con auto del 06 de agosto de 2008"* (fl. 5)

No obstante todo lo anterior, aceptaron como ciertos los hechos primero a sexto, vinculados con el estudio de títulos, pero aclarando que nada les constaba sobre la "evolución de los predios" descrita en el hecho séptimo de la demanda, más que no era cierta la extensión del local 5 en tanto que la correcta es 403 metros cuadrados y no 315.34 como lo afirman los demandantes. Lo anterior, *"según la sentencia número 007 del 11 de noviembre de 2011, en proceso de pertenencia del Juzgado 15 Civil del Circuito con radicado 2009- 00080 sentencia que fue aclarada en dos oportunidades por el mismo Despacho".* En todo caso, aclararon que el local 5 lo

> *"compraron mediante escritura de compraventa al señor Manuel Tiberio Uran según escritura pública 4349 del 02 de noviembre de 2018 de la*

Notaria 18 de Medellín, el señor Manuel Tiberio Uran lo adquirió por Adjudicación en sucesión de la Señora Ana Judith Urán según la escritura 10539 del 29 de diciembre de 2017 de la Notaria 18 de Medellín., la Señora ANA JUDITH URAN adquirió mediante sentencia número 007 del 11 de noviembre de 2011, en proceso de pertenencia del Juzgado 15 Civil del Circuito con radicado 2009-00080 sentencia que fue aclarada en dos oportunidades por el mismo Despacho, la Señora ANA JUDITH URAN fue declarada como PROPIETARIA del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001- 279034. Esta actuación es claramente actos de mis poderdantes como señores y dueños que contradicen la posesión de los demandantes. (Prueba obrante en el Anexo a la demanda denominado cuaderno TRES que contiene el estudio jurídico de los títulos)" (fl 7)

De modo que, con respecto al local 5, negaron que los demandantes hayan ejercido acto posesorio alguno y también que tengan derecho a una supuesta suma de posesiones, pues el contrato de promesa que sirve de base para afirmar semejante situación jurídica hace referencia al bien con M.I 001-279034 y no menciona el bien con M.I 001-279032. Es más, agregaron los demandados que son muchas las ocasiones en las que los demandantes les han reconocido dominio así:

"(E)l señor ALFREDO ANTONIO ECHAVARRIA inicio demanda de pertenencia en el año 2004 y fue por acuerdo entre las partes que se desistió la demanda en el año 2008 (radicado 05 2004 00085.)

La Señora ANA JUDIT URAN anterior poseedora y propietaria del inmueble de mis mandantes, Mediante sentencia obtuvo la pertenencia del bien inmueble que ahora los demandantes pretenden usucapir, en demanda con radicado 2009-00080 del Juzgado 15 Civil del Circuito, en este proceso los ahora demandantes fueron vencidos en y ellos NO APELARON LA SENTENCIA.

La franja de terreno que los hoy demandantes han venido ocupando, de acuerdo a la sentencia del Juzgado 15 es de propiedad de mis mandantes.

Con la sentencia en firme y ejecutoriada en el año 2012, desde esa fecha la Señora ANA JUDITH URAN y sus herederos intentaron que los hoy demandantes le entregaran lo que en derecho le correspondía, pero al contrario iniciaron construcciones en el lote de terreno de mis mandantes, por lo que el 01 de noviembre de 2012, la Señora ANA JUDITH URAN y su sobrino JOSE AMADIAN URAN, interpusieron QUERELA POLICIVA en contra de los Señores ALFREDO ECHAVARRIA, JOSE AURELIANO CASAS, proceso que termino con la Resolución Nro 52 M-1 con una SANCION URBANISITICA en contra de los ahora demandantes.

En el proceso de deslinde y amojonamiento ya hubo sentencia del Juzgado Segundo Civil del Circuito con radicado 2018-517, con fecha del 04 de junio de 2019, se declaró en firme el deslinde sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria 001-279032 de propiedad de mis mandantes. En el mismo proceso y ante la OPOSICION al deslinde y amojonamiento que presentaron los demandados (en este proceso los demandantes), el 13 de junio de 2019, el Juzgado el cual en el Resuelve Segundo dice que los demandados tienen 10 días para interponer la demanda de oposición, acción que no presentaron en el momento oportuno. Anexo como prueba las sentencias.

En este caso, los demandados (hoy demandantes) como dice la norma en el artículo 404 del código general del proceso, no ejercieron la oposición, por lo que el DESLINDE FIJADO EN LA SENTENCIA QUEDO EN FIRME El proceso reivindicatorio le correspondió al Juzgado 13 Civil del Circuito con radicado 2018-483, actualmente está pendiente el fallo de segunda instancia por parte del tribunal.

Ninguno de los demandantes ha ejercido dicha posesión por más de 10 años como lo manifiestan y la posesión que han tenido no ha sido ni pacifica ininterrumpida, pues son varios los hechos en los cuales los demandantes han visto suspendidos sus términos para alegar una pertenencia, algunos porque los demandantes abandonaron el pleito, otros porque lo perdieron, e incluso por conciliaciones o por otras actuaciones Se observa que los señores ALFREDO ECHAVARRIA Y JOSE CASAS junto con otros señores tenían un taller de mecánica automotriz

para el año 2000, cuando la inspección 15 de policía mediante aviso sellaron el taller por no tener permiso en donde entre los que se notificaron aparecen los señores ALFREDO ECHAVARRIA Y JOSE CASAS Pero el predio donde funcionaba el taller automotriz de los demandantes no era propio, pues la persona que figuraba como dueña de los predios en donde estaba el taller, llamada MAGOLA GARCIA DE RODRIGUEZ envió una carta a la Oficina de Planeación Municipal el 7 de septiembre de 2000 coadyuvando para la obtención del permiso de funcionamiento del taller.

Posteriormente obtuvieron respuesta según comunicaciones del municipio de Medellín en donde les dan una autorización por un año El 27 de marzo de 2008, se llevó a cabo audiencia de conciliación ante la inspección 1 de policía de Medellín por una querella policiva por PERTURBACION A LA PROPIEDAD que la Señora ANA JUDITH URAN interpuso en contra del señor ALFREDO ANTONIO ECHAVARRIA, en dicho acuerdo se pactó mantener el status quo hasta que terminara el proceso de pertenencia que adelantaba el señor ECHAVARRIA" (sic fl 13)

Finalmente, insistiendo en que la sentencia que declaró propietaria a la señora Ana Judith Urán hizo tránsito a cosa juzgada, los demandados propusieron la que llamaron "excepción" de "carencia de causa para pedir".

Herederos Indeterminados de Magdalena Lotero Restrepo, herederos indeterminados y Tomás Londoño Bernal y demás Personas Indeterminadas (pdf 46)

Fueron representados por una curadora ad-litem, quien aclaró que en su condición ninguno de los hechos le constaba máxime cuando el señor Tomás Londoño falleció en 1934 y la señora Magdalena Lotero en 1971, *"lo que representa que han pasado innumerables años para que los herederos de ambos se presentaran a ejercer las acciones legales respectivas para disponer de los predios a los cuales tenían derecho"* (fl. 2).

Agregó que en el proceso con pretensión de deslinde y amojonamiento, igualmente adelantado ante el Juzgado de origen (rad. 2018-00517),

"promovido por el señor MANUEL TIBERIO URAN fui nombrada como curadora ad-litem de los herederos determinados e indeterminados de la señora MAGDALENA RESTREPO LOTERO, proceso que terminó con sentencia en firme y donde se declaró el deslinde del predio identificado con matrícula 001-279032, y como lo manifesté anteriormente representé los herederos indeterminados y determinados de la señora RESTREPO LOTERO sin que para esa época se hubiera hecho presente dentro del proceso heredero alguno de la señora RESTREPO LOTERO" (*ibídem*).

Propuso, en consecuencia, la que denominó "excepción" de cosa juzgada.

SENTENCIA IMPUGNADA

Trabada la relación procesal, se dictó sentencia en la que se resolvió lo siguiente:

"Primero: se desestiman las pretensiones de la demanda por no acreditarse en debida forma los presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia invocada, mas concretamente por no cumplir el tiempo de posesión que exige la ley y por no existir plena identidad entre la cosa pedida en usucapión y la poseída por los demandantes.

Segundo: se condena en costas a la parte demandante".

Para decidir de la manera como lo hizo, el Juez comenzó afirmando que no era necesario un recuento de los hechos de la demanda y su contestación de conformidad con el artículo 280 del C.G.P, dicho lo cual aseguró que estaban reunidos los presupuestos procesales. Por tanto, procedió directamente a plantearse, entre otros, los siguientes problemas jurídicos: 1. ¿efectivamente los demandantes acreditaron los presupuestos axiológicos para adquirir por prescripción los bienes objeto de sus respectivas pretensiones? 2- ¿como consecuencia de ello debe ordenarse la inscripción de la sentencia, la apertura de un nuevo folio y el englobe de las franjas de terreno?

Previo a resolver esos problemas jurídicos, anticipó que debía verificar si los demandantes tenían derecho a las franjas de terreno, para lo cual se requiere

la acreditación de los presupuestos axiológicos. Importaba entonces, a su juicio, precisar que la prescripción está consagrada en el artículo 2512 del Código Civil y citó los artículos 2527, 2531 y 2532 *ibídem,* amén de la ley 791 de 2002, para concluir que los presupuestos que deben acreditarse en este caso son: 1. Posesión material del demandante por el tiempo de 10 año, en todo caso continua, pacifica e ininterrumpida; 2. La cosa debe ser susceptible de adquirir por esta vía; 3. Identidad de la cosa pedida con la poseída.

Con respecto al primer presupuesto, indicó que es necesaria la posesión ejercida en los términos del artículo 762 del Código Civil, es decir, desarrollada a través de hechos que permitan colegir el corpus y el animus por el tiempo de ley (10 años). De cara a acreditar el mentado elemento se aportaron los siguientes elementos de prueba, que la Juez valoró así:

- copia de la matrícula inmobiliaria 001279034 expedida 11 de diciembre de 2019, describe el lote de terreno en la manzana 25 del barrio Antioquia de 305 metros cuadrados. En la anotación 7 se corrobora el asiento de la inscripción de demanda en proceso ordinario presentado por Alfredo en contra de María Magdalena en el Juzgado 5 Civil Circuito de esta ciudad, misma que se canceló el 31 octubre 2008. La prueba documental indica que ese trámite que terminó en primera instancia negando la demanda, pues Alfredo no acreditó la posesión por 20 años.

  En ese mismo folio, anotación 10 de 2012, figura la inscripción de otra demanda presentada por José Aureliano Casas en contra Magdalena Lotero ante el Juzgado 15 de Medellín, misma que se negó por falta de identidad.

  En la anotación 11 figura la inscripción de la demanda con pretensión de deslinde que cursa ante el mismo Juzgado de origen, en la que el señor Manuel Tiberio demandó a los herederos de la señora Magdalena. Allí se hizo la determinación de los linderos del lote 5 (M.I 001279032), y se dijo que tiene una extensión de 403 metros cuadrados, en los cuales se incluye terreno que dice poseer la parte demandante, la cual se opuso a la delimitación, se negó su oposición, ese asunto está pendiente de que se resuelva el recurso de apelación.

- copia de la Matrícula inmobiliaria número 001-279032, esto es, el lote de terreno ubicado en la manzana 25 del Barrio Antioquia, en el que se identifican los mismos linderos de que habla la sentencia del 11 de noviembre de 2011 dictada por el Juzgado 15 de Medellín y que fueron aclarados 2 veces, allí se determina un área de 403 metros cuadrados y en la anotación 13 figura la inscripción de la demanda tramitada bajo el radicado 2009-00080 presentada por la señora v Ana Judith en contra de la señora Magdalena, la cual terminó con el acogimiento de las pretensiones de pertenencia, y luego se corrobora la venta a favor de los aquí demandados.

De ese documento la Juez destacó que para 2009 era la seora Ana Judith quien ejercía la posesión quieta, pacífica, sin impedimento, como lo corrobora el señor José Amadián Urán al decir que su tía ingresó al bien como poseedora de la casa con solar, al paso que Alfredo y José Aureliano ingresaron a trabajar en el solar, sin vivir allí y posteriormente con Ana Judith cada uno tomó posesión, pero Alfredo de forma unilateral en 2007 cerró el solar y por eso en 2008 se inició la querella en la que se le ordenó la suspensión de la construcción del muro, hasta que se resolviera el conflicto.

Entonces, si bien los demandantes pueden poseer hoy ese bien, no puede decirse que esa posesión borre la que se reconoció a la señora Ana Judith con anterioridad al año 2009, pues nadie se opuso a esa demanda, ni siquiera el señor José Aureliano Casas.

- Factura impuesto predial del inmueble con MI 001279034 que corresponde al trimestre de julio a septiembre de 2019 a nombre de Magdalena Lotero, en la que se observa una deuda superior a los $488.000.000.

- factura de impuesto predial para el inmueble con MI 001-279032 ubicado en la calle 25 A 65D 18 a nombre de Manuel Tiberio, con un saldo de apenas $403.841 puesto que a pesar de reconocer el despojo de la tenencia, siempre trató de defenderla en los 403 metros cuadrados que le corresponden.

- copia del contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 mayo 2014 entre José Aureliano Casas y José Casas Gil con respecto al bien con matrícula inmobiliaria 001-279034, en el que se sometió a condición la mitad del pago del precio, la consistía en que el promitente vendedor saliera vencedor en el proceso con radicado 2011-00639, lo cual en efecto no sucedió.

- certificación del 9 septiembre de 2019 suscrita por el titular de la ORIP Sur, en la que se hace corrección del lindero occidental del bien con M.I 001-279032 y dice que linda con los lotes 4, 8, 9, y 10 y que sus propietarios son los demandados.

- certificación especial de ORIP sur del 30 agosto 2019, en la que se lee que el local 6 está ubicado en la calle Los Andes, mide 305.60 metros cuadrados, su folio es el 279034 y su propietaria inscrita es Magdalena Lotero.

- certificación especial de la OIRP sin antecedente registral del lote 7 que funda una sospecha sobre la naturaleza baldía del bien.

- archivo 3 que contiene un registro fotográfico de los bienes pretendidos, no se puede determinar la fecha de las fotos, pero por lo visto en la inspección las fotos que obran entre folios 46 a 48 se puede concluir que datan de años anteriores a la diligencia, porque las condiciones han cambiado. Por su parte, entre folios 49 a 51 se ve el frente de la casa propiedad de la señora Ana Judith.

- copia de la sentencia proferida dentro del trámite con radicado 2009-0080 por el Juzgado Adjunto al 15 Civil Circuito de esta ciudad, en el que desde el principio se pidió la declaración de pertenencia sobre el lote de terreno con mejoras ubicado en el barrio Trinidad, calle 25 a 65 D 18, con una descripción de linderos y mención de 403 metros cuadrados, de los cuales 274 estaba construidos. Sobre esa propiedad de declaró la prescripción adquisitiva a favor de la señora Ana Judith, sin oposición de los aquí demandantes.

- experticia del 25 septiembre de 2019 elaborada por Sergio Mario Zapata Gaviria, en el que se afirma que la posesión del señor Alfredo es de 596 metros, conclusión a la que llegó con ayuda del levantamiento planimétrico del sitio y la información catastral. Allí se señala como áreas de posesión partes o franjas de los locales 5, 6 y 7, cuyo antecedente jurídico común es la escritura pública 911 de 1933 de la Notaría 4 de Medellín. La medida de los locales de 358.40 metros cuadrados para el 5, 305.60 para el 6 y 253.40 para el 7.

El perito concluye que la posesión de Alfredo recae sobre franjas de los lotes un área total de 596.94 metros, pero que no le es posible determinar el tiempo de posesión, pues incluso desconoció la sentencia del Juzgado 15 que declaró propietaria a la señora Ana Judith, lo cual desdice de la firmeza de sus apreciaciones, ya que la condición física actual de los bienes no puede valorarse por encima de una providencia judicial que está en firme.

- el señor Manuel Tiberio cuidó y defendió el bien, pues inició proceso deslinde y amojonamiento para que se le entregara el área de la franja de local 5, que le fue adjudicada a la sucesión de la señora Ana Judith y que así mismo vendió a los demandados, quienes conocían la situación del despojo de posesión, pero nunca se desprendieron del dominio porque lo hacen valer, como lo hicieron los anteriores propietarios. Luego, la posesión de los demandantes no puede ser pacífica porque han reconocido los propietarios colindantes.

- los demandantes ejercieron ciertos actos de posesión que se relacionan en la demanda, tales como instalación de servicios, construcción de mejoras, cerramiento, arrendamiento a terceros, pago del impuesto de industria y comercio en el caso de Alfredo Antonio y la separación de servicios del local 5. Esas mejoras, según algunos testigos de los demandantes, fueron hechas por estos, pero la posesión no fue pacífica, como quiera que existen múltiples procesos en pro y en contra deesta, más en contra, pues se ha solicitado la reivindicación y no tanto la declaración de pertenencia, hay querella civil de policía de Alfredo contra un señor de nombre Alejandro, en la que aquel indicó ser poseedor del

lote 6 en una cantidad de metros cuadrados diferentes a los aquí pretendidos.

- el señor Echavarría Oquendo, en respuesta a la querella otrora interpuesta por la señora Ana Judith en el año 2007, dijo que poseía el bien con matrícula 001-279034 y no 001-279032 que es el que aquí pretende, al punto que en el año 2004 el señor Alfredo solicitó ser declarado propietario sobre el bien con matrícula 001-279034 . Además, el demandante también adelantó pertenencia sobre el bien con matrícula 001-279034 por una supuesta posesión de más de 40 años, en tanto que esa querella terminó por conciliación el 27 marzo de 2008, cuando Alfredo se comprometió a levantar maya y muro para cerrar el lote y no hacer más construcciones hasta que terminara el proceso de pertenencia.

- mediante sentencia del 16 de julio de 2003, en el proceso instaurado por Concepción Blanco y otros en contra de Alfredo (radicado 2001-45), también se negaron las pretensiones por falta de identidad. Lo mismo sucedió en la sentencia del 30 enero 2017 y 6 de julio de 2019 proferidas por el Juzgado18 Civil del Circuito y 29 Civil Municipal de esta ciudad, mientras que el 17 de marzo de 2014 el Juzgado 13 Civil del Circuito declaró la existencia de cosa juzgada en materia reivindicatoria.

En conclusión, para la Juez no se puede determinar una posesión quieta, pacífica e ininterrumpida, dado que la misma se interrumpió en la franja de terreno del local 5 porque fue adjudicado como un todo a la señora Ana Judith. Con respecto a los demás lotes, dijo, no hay identidad y en el caso del lote número 7 ni siquiera se sabe si es un bien baldío.

IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión, la parte demandada se alzó en su contra, alegando como reparos concretos los que pasan a individualizarse **(en audiencia y por escrito dentro de los 3 días siguientes a la audiencia):**

PRIMERO: sí se encuentra acreditada la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida… misma que se ha prolongado por más de 10 años en los que los demandantes *"han tenido los ánimus y corpus".* Además, al final de su intervención en audiencia la apoderada de los apelantes agregó que estos nunca se han desprendido de la posesión y la han ejercido sin ninguna violencia, insistiendo en que *"la posesión sí ha sido publica, no ha sido a escondidas, no ha sido oculto, todos los vecinos y testimonios así lo manifiestan… no se valoró ningún testimonio, se hizo caso omiso a la prueba testimonio…sí ha sido pacífica, no se ha usado violencia".* Por tanto, la defensa de las reivindicaciones, lo único que hace es reafirmar que se obra como si fuera dueño en la defensa de lo que es propio.

SEGUNDO: *"no se tuvo en cuenta el análisis catastral",* pues la identidad física, jurídica y catastral de los bienes *"no coincidía en los otros procesos",* por lo cual *"el Despacho las encuentra confusas sobre todo en el caso de Alfredo, es como si él se estuviera expandiendo, pero debidamente explicado está … sólo hasta el momento de presentación de la demanda había claridad con respecto al origen del lote número 7 o el lote que hacía esquina*". De cualquier manera, *"antes de eso existía posesión, todos los testigos lo dijeron… la presencia de la escritura 911 se supone que debe darle plena claridad al proceso".*

TERCERO: *"tiene que ver con que es un predio apto para prescribir* (refiriéndose al lote 7) *porque se hicieron las notificaciones y si bien es cierto expresamente no obra en el expediente que es un bien de dominio público, ni el Incoder ni la ORIP se han pronunciado, lo que podríamos pensar como silencio administrativo".*

DE LA SUSTENTACIÓN EN ESTA INSTANCIA (LEY 2213)

El recurso de apelación fue admitido mediante auto fechado el 7 de julio de 2022 (notificado por estados del día 12 siguiente). El 18 de julio de este año los apelantes allegaron en término vía correo electrónico el memorial de sustentación, en el que desarrollaron los reparos otrora enarbolados ante el Juzgado de primera instancia, así:

PRIMERO. *"Animus y corpus los prescribientes cumplen el tiempo de*

posesión exigido por la ley, soportado con prueba". Según los apelantes, el Juzgado se equivoca al concluir que no cumplen con el tiempo de posesión prevsto en la ley, pues *"nunca ningun despacho en ninguna de las pruebas de los procesos que se allegaron al que hoy se apela desconoció los actos de señorio de mis mandantes ni muchos menos que dichos actos de señorío tengan como mínimo 10 años antes de la presentación de esta demanda"* (sic fl 1 pdf 06 segunda instancia). Las pruebas que fundan la anterior aseveración son las siguientes:

Del proceso con radicado 05001 31 03 005 2004 00085 00:

- La sentencia, pues con la prueba documental, la inspección judicial y el peritaje que se allegaron durante el trámite se puede arribar a las siguientes conclusiones:

> *"1º) (E)fectivamente la posesión material la tiene el prescribiente. 2°) Que para la época en que fue presentada la demanda, 11 de marzo de 2.004, la posesión se ha ejercido sólo por un término de diecinueve (19) años, por lo que no se cubre el lapso establecido en la ley para la prescripción adquisitiva extraordinaria, que en este preciso asunto es de veinte (20) años. 3°) Que el bien poseído por el demandante es de aquellos susceptibles de adquirirse por prescripción y no se encuentre fuera del comercio. 4°) Que la posesión se ha ejercido de forma ininterrumpida."*

- Testimonios en los que se relata una posesión de los demandantes.

- Inspección judicial del practicada el 11 de marzo de 2003, con la que se prueba el "tiempo de pertenencia"

- Dictamen pericial del 23 de abril de 2005, en el que se aportan unas fotos que fueron valoradas por la Juez, de las cuales se determina un área de posesión total de 636.19 y una casa de 264.02 metros cuadrados.

Del proceso con radicado 05001 31 03 015 2011 00639 00:

- Sentencia, en la que afirmó el Juez lo siguiente

> *"(E)n lo que concierne a la posesión, debe precisarse que ésta constituye un elemento cardinal que abre paso a la prescripción como modo de adquirir el dominio sobre las cosas que están en el comercio, precisamente por ser la expresión de la tenencia de determinada cosa con el ánimo de señor y dueño, reputándose al poseedor como dueño mientras otra persona no justifique serlo, según enseña el artículo 762 del Código Civil. Siendo así, los actos posesorios desplegados por el señor José Aureliano Casas, probatoriamente, se reducen a las afirmaciones realizadas en el escrito introductor de la demanda, relacionadas con la construcción de dos habitaciones, una de ellas con el objeto de solventar su necesidad habitacional y la otra para guardar herramientas para la reparación de vehículos, así como la instalación de servicios públicos. (…) Las pruebas practicadas para sustentar sus afirmaciones las constituyen las declaraciones de los señores Guillermo de Jesús Vásquez Villa y Uriel Montes García, quienes coincidieron en asegurar que el señor José Aureliano Casas ha sido quien ha habitado el predio pretendido desde hace más de 45 años, derivando su posesión del señor Emilio Molina. Igualmente son consonantes en que éste realizó las mejoras en el bien, así como la instalación de los servicios públicos"* (sic fl 2).

- *"Testimonios (Folio 1944 - 1946)",* al respecto de los cuales nada dijo en la sustentación.

SEGUNDO. ***"Animus y corpus los demandantes han detentado el curpus de manera quieta, pacifica e initerrumpida"*** **(sic fl 2).** Esa afirmación se sustenta en los siguientes medios de prueba:

- **Del proceso con radicado 05001 31 03 017 2001 00045 00:**

- La sentencia, en la cual se valoró un dictamen pericial que identificó la ubicación del área "probablemente" correspondiente a lo que entonces pretendían reivindicar los demandantes.

"En este punto hay que advertir que la claridad, del levantamiento topográfico demuestra a su vez la falta de claridad precisión y certeza en los datos que contienen los cuestionados títulos que presentan los demandantes. De la valoración en particular del interrogatorio absuelto tanto por la demandante CONCEPCIÓN BLANCO DE GARCIA como por el demandado ALFREDO ANTONIO ECHAVARRIA OQUENDO; resulta en esta demandante un desconocimiento casi completo sobre que fue lo que compró, a quién, y la regularidad del título de adquisición. Queda la impresión de que en la acción. reclama todo el lote aledaño a la casa que se describió en la inspección judicial como demarcada con el No 65 D 18. A su vez, ALFREDO ANTONIO ECHAVARRIA OQUENDO, tampoco es determinante por lo menos, en cuanto al área de su posesión. A veces la limita al espacio de su trabajo con taller de mecánica, a veces, se refiere ampliamente a todo el lote como parqueadero. Y por ahí reconoce también que hay o hubo otras personas con él" (sic fl 2)

- **Del proceso con radicado 05001 40 03 019 2010 01027 00:**

- La sentencia, en la cual se hizo referencia a un título de dominio anterior a la posesión del demandado, pues en la demanda se dijo que el señor Alfredo Echavarría Oquendo tenía posesión del predio desde el 29 de mayo de 2003, tanto como que Gustavo Armando García Blanco, hijo de la señora Concepción Blanco de García, declaró que cuando su papá había comprado el bien (no se dice cuál bien) ya los señores Alfredo y "el señor Casitas" ya lo habitaban.

- Testimonios, inspección judicial y dictamen pericial. Citó los folios en que se encuentran esas pruebas, pero nada fundamentó al respecto.

- **Del proceso con radicado 05001 31 03 013 2011 00729 00:**

"• Sentencia (Folio 2102 – 2116): DECLARAR probada la excepción de existencia de cosa juzgada sobre este proceso con el radicado 05001310301720010004500. Nótese que los demandantes no comparecieron al interrogatorio de parte.

• Testimonios (folios 2076 – 2078) y (F 2082 – 2097)

• Dictamen pericial (folios 2026 – 2046)". (fl 3)

- **Del proceso con radicado 05001 31 03 009 2012 00536 00:**

- Testimonios de personas que no tiene claridad sobre la identidad del predio a reivindicar.

- Inspección judicial en la que hubo "confusión técnica del perito" para identificar el bien objeto de reivindicación.

- Dictamen pericial *"del 23 de abril de 2005 del cual hacen parte las fotos citadas en la sentencia que se apela, nótese como en él se determina como área en posesión total 636.19 M2 y área de la casa 264.02 M2"*.

TERCERO. ***"Corpus existe plena identidad entre la cosa pedida en usucapión y la poseída por los demandantes".*** El Despacho omitió la valoración del estudio jurídico de los predios objeto del proceso, que obra entre folios 557 a 744 y fue relacionado en el hecho séptimo. De haberse valorado con atención ese estudio, la Juez habría llegado al conocimiento de lo siguiente:

- **Con respecto al lote 5** hubiera evitado que su sentencia *"pareciera el análisis de un recurso de revisión del radicado 05001310301520090008000"*. Además, no se hubiera contradicho cuando afirmó que lo adjudicado en la sentencia de pertenencia (a favor de la señora Ana Judith) fueron 403 metros cuadrados, y que los linderos del lote 5 son aquellos constatados por el Juez en la inspección judicial. Lo anterior, porque

> *"(S)i siempre se ha dicho que el muro interno (o muro de los arcos) es el lindero del predio adjudicado por el juzgado 15 civil del circuito, de donde concluye la falladora que las fajas de tierra que están en posesión de los demandados desde hace mas de 10 años, también fueron adjudicados a la señora Ana Judith Uran en el proceso de*

pertenencia?, si los testimonios, los interrogatorios, la inspección judicial y el dictamen pericial, dieron cuenta que la vetustes de dicho muro es de más de 15 años? ¿Acaso podríamos inferir que el testimonio del señor AMADIAN URAN VARGAS, común denominador a todos los procesos reivindicatorios (propios y ajenos) también logro confundir hasta el cansancio al juez ad quo como en su momento lo hizo con el Juez 15 civil del circuito, entre otras porque violando el principio de inmediación un juez diferente terminó certificando 403 M2 que se le habían negado?" (fl 4)

- **Con respecto al lote 6:** *"(E)vitar solo afirmar que era del cual se había pedido la pertenencia de Alfredo Antonio Echavarria Oquendo y Jose Aureliano Casas, pues en la sentencia que se apela no se especifico ni siquiera que era una posesión compartida, igual análisis que brilló por su ausencia"* (sic *ibídem*).

- **Con respecto al lote 7:** se despejarían las dudas sobre una posible naturaleza baldía, porque ese calificativo es competencia de la Alcaldía de Medellín y esta no se pronunció, como tampoco lo hicieron ninguna de las otras entidades oficiadas. Luego, con el experticio aportado quedaba claro que ese bien es de naturaleza privada y por ende procede su adquisición por la vía de la prescripción y, en todo caso, *"de golpe se siente abrumado con dicha prueba, podría de oficio nombrar un experto en estudio de títulos para que al respecto le ilustrase, de tal suerte que no simplemente diera al traste con las pretensiones"* (fl. 4).

Por otro lado, con estudio de la prueba sobre la evolución catastral del bien, la Juez no habría afirmado que

> *"sobre todo el señor Alfredo Antonio cada vez se ha querido ejercer posesión sobre mas y mas lotes de terreno agrandando la posesión que en principio se había solicitado solamente sobre unos 300 o 400 metros, hacerlo en este momento casi a 600 metros cuadrados (minuto 56.32), en otras palabras, como diría coloquialmente Amadian Uran "el señor Alfredo quiere arepa y pedazo". Con ese estudio de títulos y la valoración integral de la prueba podría constatar que siempre la posesión de mis mandantes ha sido la*

esquina entre la calle 25 A y la carrera 65 D" (sic fl 4)

Finalmente, introdujo un novedoso reparo consistente en que *"(N)i la prueba pericial ni el estudio jurídico de títulos ni catastral ni la prueba documental fueron objetadas por ninguna de las partes en el proceso y en la valoración probatorio no se hizo uso de la sana critica ni de las reglas de la experiencia, sin mencionar el hecho que para algunas de ellas guardo un letal silencio"* (*ibídem*)

Por su parte, los no apelantes guardaron silencio.

PROBLEMAS JURÍDICOS

Acorde con lo decidido y argumentado por el juzgador de Primer Grado y los reproches elevados por la parte demandante, en los siguientes términos puede plantearse el problema jurídico que debe abordar la Sala en esta ocasión:

> ¿En realidad están acreditados los presupuestos axiológicos de la pretensión declarativa de dominio, como lo alegan los demandantes? o, como lo concluyó la *a-quo*, ¿deben negarse por no estar probada la posesión por el tiempo legal y la identidad de los bienes que tienen por objeto?

Ese problema implica la solución de los siguientes:

> ¿El llamado lote 7 es un bien de carácter prescriptible?
>
> ¿Fue indebidamente valorada la prueba documental y pericial, relacionada con la identidad de los bienes objeto de la pretensión?
>
> ¿Fue indebidamente valorada la prueba testimonial relacionada con la posesión alegada por los demandantes?

Superado el trámite correspondiente al recurso, corre la oportunidad de resolverlo y a ello se procede con base en las siguientes

CONSIDERACIONES

1. De la posesión material y la coposesión

La prescripción está consagrada en nuestro Código Civil como un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos, y opera por haberse poseído aquellas y no haberse ejercido éstas durante cierto lapso y concurriendo los demás requisitos legales -artículo 2512 *ibídem*-.

En su modalidad adquisitiva, la que aquí interesa, se exige por voces del canon 2518 que la posesión como elemento esencial recaiga sobre bienes corporales raíces o muebles, que estos se encuentren en el comercio humano, y que la misma se haya ejercido en las condiciones legales.

Se habla entonces para los anteriores efectos de la posesión material de que trata el artículo 762 del citado estatuto, y por cuya definición textual se entiende como *"la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño, bien sea directamente o a través de otra persona que la tenga a nombre de quien se considera dueño."* Norma ella de la que se deduce la necesaria acreditación del *corpus* y el *animus* posesorio, puesto que según la jurisprudencia patria **(Sentencia de Casación Civil del 5 de noviembre de 2003*, Expediente 7052*. M.P. Cesar Julio Valencia Copete.)**

> *"[P]ara usucapir deben aparecer cabalmente estructurados los elementos configurativos de la posesión, esto es, el animus y el corpus, significando aquél, elemento subjetivo, la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno; y el segundo, material o externo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros parecidos. Tales elementos –cuerpo y voluntad- cuya base legal sustancial es fundamentalmente el artículo 762 del Código Civil al decir que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño […]"*

Precisamente ese ánimo de señor y dueño que constituye el elemento axial de la posesión, es la nota diferencial con la mera tenencia, puesto que implica

el desconocimiento de dominio ajeno, no solo de quien aparece inscrito como propietario sino también de cualquier otra persona. De suerte que quien reclama para sí la declaración de dominio ha de acreditar que, durante el término legalmente previsto, ha poseído materialmente el inmueble y de manera excluyente.

A propósito, debe tenerse en cuenta que esa intención del *dóminus*, por escapar a la percepción directa de las demás personas, *"debe presumirse, siempre y cuando se comprueben los actos materiales y externos ejecutados permanentemente y durante el periodo de tiempo consagrado legalmente (…), por lo que quien los invoca debe acreditarlos para el buen suceso de su pretensión."* **(Sentencia de Casación Civil del 27 de julio de 2016*, Expediente 6800131030022007-00105-01*. M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez.)**

Según todo lo antedicho, por otro lado, nada obsta para que la calidad de poseedor de un bien la ostenten dos o más personas, caso en el cual debe tenerse en cuenta que

> *"como en la posesión exclusiva de una persona, en la coposesión también hay corpus y ánimus domini; pero mientras en la posesión de un sujeto de derecho el animus es pleno e independiente por su autonomía posesoria, en la coposesión es limitado, porque en esta modalidad, el señorío de un coposeedor está determinado y condicionado por el derecho del otro, ya que también lo comparte, y es dependiente del de los otros coposeedores por virtud del ejercicio conjunto de la potestad dominical, como voluntad de usar, gozar y disfrutar una cosa, como unidad de objeto, pero en común; porque en sentido contrario, si fuese titular de cuota o de un sector material de la cosa y no sobre la unidad total, existiría una posesión exclusiva y no una coposesión"*[2]

2. De la identidad del bien objeto de pretensión

---

[2] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 18 de Agosto de 2016. Rad. 11001-31-03-005-1999-00246-01. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, citando a ENNECCERUS, Ludwig; Kipp, Theodor y WOLFF, Martin. Tomo III. Traducción de Blas Pérez González. Derecho de las cosas. Barcelona: Busch, 2ª. Ed. 1950, pg. 67.

Está suficientemente decantado que, tal como lo prevé la norma civil, para la prosperidad de la pretensión declarativa de prescripción adquisitiva se requiere que el actor pruebe la identidad entre el bien relacionado en el libelo y el realmente poseído. Para verificar tal coincidencia, la parte demandante tiene la tarea de delimitar en su demanda con rigor, precisión y claridad el bien que pretende usucapir, situación que ha de tenerse muy presente al relacionar bienes de menor y mayor extensión.

Téngase presente que el artículo 83 del Código General del Proceso exige una delimitación de los bienes inmuebles, teniendo en cuenta *"su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen".* Esto, claro está, resulta ineludible considerarlo cuando se individualice un bien que hace parte de un conjunto de bienes, como puede ser el predio de mayor extensión, lo que en todo caso debe ser informado y determinado por el demandante desde la proposición misma del litigio.

En otras palabras, en la demanda que se plantee para buscar la declaración de pertenencia resulta imperioso que la parte demandante afirme en los hechos cuál es la determinación del bien que pretende adquirir, y si hace parte de un globo mayor, este también debe determinarse. Lo mismo ocurre cuando lo pretendido son diferentes franjas de bienes identificados con su propia matrícula inmobiliaria, dado que en estos casos ineludiblemente es necesaria la identificación de unas y otros. Lo anterior, porque como cualquiera otra afirmación, y más tratándose de un presupuesto axiológico de la pretensión, será en la etapa de confirmación donde se corrobore probatoriamente la individualización propuesta desde los inicios del proceso, so pena de que no se le reconozca jurisdiccionalmente la tutela concreta aspirada.

Ello es así porque, como ha dicho esta Sala en otras oportunidades,

> *"sólo poseyendo una cosa que sea adecuadamente individualizada, y de ahí el alcance del contenido de la norma antes citada, puede aspirarse a la estimación de lo pretendido. En contrario, cuando en la demanda ni siquiera se afirma con precisión lo pretendido, se entra en el campo de la inidoneidad que impide sentenciar de fondo en tanto que no se cuenta*

con una debida afirmación del demandante que pueda ser corroborada en el devenir procesal."[3]

En casos similares al que se estudia, ha dicho la Sala Civil de la Corte que

> *"(E)n síntesis, pues, no solo no coincide el lindero oriental anotado en la demanda, con el verificado por el juez en la inspección respectiva y por los peritos en su dictamen, sino que, además, las dimensiones y medidas calculados por estos, son muy distintas a las anotadas en la demanda, inconsistencias todas estas que desembocan en que no está suficientemente especificada la heredad reclamada por los demandantes, ni, por consiguiente, la posesión por ellos alegada, puesto que, como lo tiene dicho la Corte,*
>
> > *"para poder afirmar que alguien posee un bien determinado, que tiene la tenencia de él con ánimo de señor y dueño, precisa saber de qué bien se trata; mas si resultare, como en el caso de autos, que el bien no puede identificarse, palparse en su contenido, no puede atribuirse, en principio, posesión alguna, porque esta sólo puede predicarse de los entes que se conozcan o se ven, ya que la posesión material, …, se comprueba con hechos perceptibles por el sentido de la vista y como atributo de algo corporal, delimitado e identificado, perceptible en su realidad externa". (G.J. L, Pág.416).*
>
> *(…)*
>
> *"No se diga, como equivocadamente lo afirma el ad-quem, que deficiencias de esa estirpe atañen con la aptitud formal de la demanda, porque ésta, desde tal perspectiva, reúne las exigencias previstas en la ley procesal (artículo 76 del C. de P.C.), en cuanto que en ella se reseñaron unos linderos del inmueble con miras a especificarlo, descripción con la cual se cumplió el requerimiento normativo de esa índole (estrictamente formal). No, lo que en verdad acontece es que los demandantes no lograron demostrar que el predio que dicen poseer, es el mismo al que se refiere la demanda o, lo que es lo mismo, no pudieron*

---

[3] Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Civil. Sentencia del 8 de mayo de 2018. Radicado 05001 31 03 014 2009 00862 01, M.P. Piedad Cecilia Vélez Gaviria)

determinar el inmueble que poseen, siendo esta una de las condiciones legales de la posesión; por supuesto que retomando la definición del artículo 762 del Código Civil, se tiene que "la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño". La alocución "determinada" es el participio pasivo del verbo "determinar" que, según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua, significa: "Fijar los términos de una cosa/ 2. Distinguir, discernir...".

(…)

"Subsecuentemente, el inmueble que afirman poseer los demandantes con miras a adquirirlo por prescripción debe estar plenamente identificado, es decir deben estar suficientemente establecidos los límites que permitan distinguirlo de los demás, cometido que no cumplieron los demandantes[4].

3. De la declaración de pertenencia sobre bienes imprescriptibles o de propiedad de entidades públicas.

Preceptúa el numeral 4° del artículo 375 del Código General del Proceso que:

"(L)a declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación"

Al respecto, la Corte Constitucional en sentencias T-488 de 2014 y T-549 de 2016[5], consideró que tratándose de bienes inmuebles que no cuentan con

---

[4] Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia del 4 de abril de 2000, expediente No. 5311. M.P. Jorge Antonio Castillo Rugeles.
[5] Ambas con ponencia del H. Magistrado. Jorge Iván Palacio Palacio.

folio de matrícula inmobiliaria, o de aquellos que cuenten con ésta pero no tienen antecedente de dominio, debe mantenerse incólume su presunción de baldíos.

De la lectura de tales providencias, queda claro que aunque en los artículos 1º y 2º de la ley 200 de 1936 los bienes explotados económicamente se presumen de propiedad privada y no baldíos, esta presunción debe interpretarse a la luz del artículo 63 de la Constitución Política, en armonía con los artículos 674 y 675 del Código Civil, 44 y 61 del Código Fiscal y 65 de la Ley 160 de 1994, en tanto los bienes baldíos son imprescriptibles y, por consiguiente, quien se encuentre explotando uno de estos bienes no puede denominarse poseedor sino un mero ocupante, quien a la postre podrá adquirir su dominio a través de adjudicación, previo el agotamiento de un trámite administrativo que es competencia de la Agencia Nacional De Tierras. Específicamente esa presunción

> *"sólo es predicable para demostrar la buena fe del colono al momento de solicitar la adjudicación de terrenos, pues se itera, de acuerdo con el artículo 675 del C. C., se tienen como baldíos los fundos que carecen de otro dueño, no siendo esta norma una presunción, luego entonces, es claro que es una carga probatoria del demandante, demostrar siempre la naturaleza del predio, ya sea para que le sea adjudicado a través del trámite administrativo, o se declare en cabeza suya la usucapión a través del proceso judicial."*[6]

Por su parte, también la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia STC11857 del 25 de agosto de 2016, decidió acoger los planteamientos de la Corte Constitucional. Sin embargo, agregó un nuevo presupuesto en tanto dicha providencia dejó sin efectos todo lo actuado desde el auto admisorio de la demanda, condicionando la iniciación del proceso "*…a la verificación de la calidad del bien y a la totalidad de los presupuestos axiológicos de la acción, principalmente los relativos a la prescriptibilidad del inmueble y a la titularidad de los derechos reales sujetos a registro."*

---

[6] Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia STC5011-2017 del 7 de abril de 2017. Radicado n° 70001-22-14-000-2016-00190-01. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.

Así mismo, no pueden pasarse por alto los planteamientos de la Corte en sentencias STC4587 de 30 de marzo y STC5011/2017 de 7 de abril de 2017[7], en las que la Corporación dejó sin valor las sentencias estimatorias de las demandas de pertenencia en litigios en los que los bienes no tenían antecedente de dominio y nuevamente condicionó su iniciación a la verificación de la calidad del bien. Vale decir, la naturaleza jurídica del bien sobre el cual recae la pretensión de dominio. (CSJ Sala Civil, STC4587/2017 de 30 de marzo). (CSJ Sala Civil, STC5011/2017 de 07 de abril).

A lo dicho debe aunarse que cualquier aunque la Suscrita Ponente en ocasiones pretéritas[8] consideró que la sola falta de folio de matrícula inmobiliaria o certificación alguna sobre los antecedentes de dominio no es suficiente para **presumir** la calidad de baldío de un bien, sea esta la oportunidad discusión al respecto está cerrada en la Jurisprudencia de la Sala Civil que acaba de reseñarse. Especialmente, en la sentencia STC5011/2017 de 07 de abril la Corte explicó que

NOTA PARA DRA: lo resaltado en amarillo y rojo se elimina, porque ya hicimos referencia al cambio de criterio, como mínimo, en la sentencia del 17 de junio de 2021 con nuestra ponencia, proferida dentro del proceso con radicado 05088 31 03 001 2015 00474 03

> *"de los documentos obrantes en el expediente de tutela (fls. 6 a 39), se infiere sin duda, que al momento de presentarse la demanda de pertenencia tantas veces referida, el predio objeto del litigio no solo carecía de registro inmobiliario, pues al que supuestamente pertenecía,*

---

[7] Es decir, se trata de la doctrina probable a que se refiere el artículo 4º de la ley 169, esto es,: "(T)res decisiones uniformes dadas por la Corte Suprema, como tribunal de casación, sobre un mismo punto de derecho, constituyen doctrina probable y los jueces podrán aplicarlas en casos análogos, lo cual no obsta para que la Corte varíe la doctrina en caso de que juzgue erróneas las decisiones anteriores". En este mismo sentido, importa destacar la aclaración al voto firmada en la sentencia STC9845-2017 de la Corte Suprema de Justicia en la que el Magistrado Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo indicó: "(T)al acogimiento (del precedente de la Corte Constitucional) va en concordancia con lo que ha venido señalando la doctrina especializada, según la cual "(u)na decisión de un tribunal o un juez, tomada después de un razonamiento sobre una cuestión de derecho planteada en un caso, y necesaria para el establecimiento del mismo, es una autoridad, o precedente obligatorio, para el mismo tribunal y para otros tribunales de igual (...) rango, en subsiguientes casos en que se plantee otra vez la misma cuestión (…)".

[8] Véase sentencia del 8 de septiembre de 2016 con ponencia de la Suscrita, proferida dentro del proceso con radicado 005 2013 00393 01

este es, el folio 342-00005063 había sido cerrado, sino de inscripción de personas con derechos reales; luego entonces, con tan solo esas circunstancias, de acuerdo a lo mencionado en precedencia, se podía colegir que no se trataba de un bien privado, principalmente por carecer de dueños y registro, por ende, no susceptible de ser adquirido por prescripción"

Luego, si bien ese evento en que puede y debe presumirse la calidad de baldío de un bien amerita desplegar una actividad probatoria para destruir tal presunción, resulta claro que sus resultas pueden simplemente confirmarla. Sea como fuere, entonces,

"(E)s necesario determinar la naturaleza del bien a prescribir, pues no es posible adquirir de este modo los bienes que pertenecen a la Nación y ante la falta de claridad y certeza de cuáles son éstos, se ha permitido que sean adjudicados de forma irregular mediante procedimientos judiciales, saliendo ilegítimamente del dominio público. En especial, cuando se encuentra que la decisión no habría podido ser recurrida, seguramente porque el proceso de pertenencia se inició en contra de indeterminados, en virtud de que en el certificado del Registrador de Instrumentos Públicos que se allegó al trámite, se indicó que sobre el predio objeto de usucapión «no se encontró persona alguna como titular del derecho real sujetos a registro», documento que no llena los requisitos legales» (STC 16151-2014, reiterada entre otras en STC 3765-2015, STC10720-2015 y STC4587-2017)." (*ibídem*)

CASO CONCRETO

Precisión preliminar sobre la competencia del Tribunal para resolver el recurso de apelación

Previo al abordaje de los reparos concretos, se hace necesario precisar que en efecto el Tribunal adquirió competencia para resolver sobre la mayoría de los argumentos que componen el recurso de apelación. Lo anterior, porque indiscutiblemente en el escrito de sustentación radicado en esta instancia los apelantes incluyeron nuevos argumentos, mismos de los que se valen para introducir nuevos reparos a la sentencia apelada y no se orientan a

desarrollar los enarbolados al momento de interponer el recurso en audiencia.

Particularmente, para la Sala aparece claro que al momento de introducir los reparos concretos se cuestionó: i) que la *a-quo* supuestamente desconoció la prueba sobre la posesión de los demandados por más de 10 años ; ii) la falta de análisis catastral que derivó en un inadecuado abordaje de la identidad, como presupuesto de la pretensión; iii) la posibilidad de adquirir el dominio de uno de los bienes comprometidos, el lote 7, por al haber errado la Juez al calificarlo como imprescriptible en su modalidad de baldío. Sin embargo, aunque no se mencionó nada al respecto cuando se enarbolaron los anteriores reparos, en la sustentación ante el Tribunal la parte demandante alegó que

> *"(N)i la prueba pericial ni el estudio jurídico de títulos ni catastral ni la prueba documental fueron objetadas por ninguna de las partes en el proceso y en la valoración probatorio no se hizo uso de la sana critica ni de las reglas de la experiencia, sin mencionar el hecho que para algunas de ellas guardo un letal silencio"* (*ibídem*)

Teniendo en cuenta lo dicho, debe considerarse que según la regla del artículo 327 del C.G.P *"(E)l apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia",* precepto que se traduce en la imposibilidad de introducir nuevos puntos de apelación en la segunda instancia. Por tanto, los reproches vinculados con la ausencia de oposición a los medios probatorios por parte de los demandados, en realidad no pueden ser abordados por la Sala porque resultan ser una expresión tardía de inconformidad que no fue plateada en el momento procesal oportuno, sin perjuicio de aclarar que el mérito otorgado a cada una de las pruebas no depende de si la contraparte se opone o no, pues precisamente el valor está determinado por la convicción que llevan al Juez a través de su análisis bajo las reglas de la sana crítica.

CASO CONCRETO TERCER REPARO

El caso especial del "lote 7

Conviene comenzar la solución del caso analizando lo relativo al bien que en la demanda se llamó "lote 7 con matrícula por asignar", debido a que la discusión a su respecto se centra en lo que la Juez llamó una "sospecha de baldío" y, en cambio, los demandantes alegan que ese ese calificativo sólo puede ser otorgado por *"la Alcaldía de Medellín y esta no se pronunció, como tampoco lo hicieron ninguna de las otras entidades oficiadas".* Luego, con el "estudio" aportado con la demanda, a juicio de los apelantes,

> *"quedaba claro que ese bien es de naturaleza privada y por ende procede su adquisición por la vía de la prescripción y, en todo caso, de golpe se siente abrumado con dicha prueba, podría de oficio nombrar un experto en estudio de títulos para que al respecto le ilustrase, de tal suerte que no simplemente diera al traste con las pretensiones"* (fl. 4).

Además, los recurrentes insisten en que se bien fue uno que "se olvidó inventariar" en la escritura pública 911 del 3 de junio de 1933 otorgada en la Notaría 4ª de Medellín, mediante la cual los señores Bernardo Bernal, Tomás Londoño Bernal, Claudino Arango y Rafael Arango sometieron a partición unos lotes de terreno de los que eran comuneros.

Pues bien, sea lo primero precisar que el calificativo de baldío no está reservado a la Alcaldía de Medellín, como lo afirman los apelantes. Por el contrario, la presunción de esa naturaleza es de estirpe legal y deviene, por ejemplo, de la falta de antecedentes registrales que acrediten un dominio privado en cualquier tiempo, como lo analizó la Corte en la profunda y pertinente sentencia STC15887-2017, al decantar que

> *"el artículo 65 de la citada Ley 160 establece que «Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, <u>no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil</u>, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa».*
>
> *Es claro, entonces, que bajo la vigencia de esta norma ninguna persona puede invocar posesión sobre un terreno que sea baldío, acogiéndose a la presunción del artículo 1º de la Ley 200 de 1936, pues los actos de explotación económica que el particular realice sobre el predio no le dan derecho alguno ni le otorgan la condición de poseedor, sino apenas una*

expectativa de que al cumplir los requisitos fijados por la Ley 160, eventualmente puede adjudicársele el bien"[9].

Entonces, siguiendo la regla de derecho atrás elaborada por la Sala (numeral 3 de las consideraciones), no queda duda de que la inexistencia de antecedentes registrales es, mínimo, un principio de prueba que lleva a concluir la naturaleza baldía de un bien inmueble. Es más, cuando se pregunta si la sola carencia de antecedente registral impide la declaración de pertenencia de un bien, debe acudirse a la respuesta que dispensó la Corte Constitucional, mediante sentencia T-567 de 2017[10] en la que consideró que:

- *"existe una línea jurisprudencial en vigor relacionada con la vulneración del derecho fundamental al debido proceso del entonces Incoder, ahora Agencia Nacional de Tierras -ANT-, por parte de operadores judiciales que, al declarar en favor de particulares la pertenencia por prescripción adquisitiva del derecho real de dominio de predios que se presumen baldíos por carecer de antecedentes registrales, han incurrido en distintas casuales específicas de procedencia de la acción de tutela contra providencias judiciales".*

- los bienes objeto de las demandas de pertenencia que en su momento acogieron los juzgados acusados en ese amparo constitucional, *"adolecían de falta de titulares de derechos reales, carecían de antecedentes registrales y/o no contaban con folio de matrícula inmobiliaria"* y

> *"tales circunstancias eran suficientes para que las mencionadas autoridades judiciales infirieran razonablemente dos situaciones al respecto: por un lado, que no había claridad de si los inmuebles eran privados, y por otro, que existían indicios de que los mismos podrían ser baldíos y en ese orden no ser susceptibles de apropiación por prescripción. En otras palabras, los Despachos accionados, desde el inicio de los trámites ordinarios, tuvieron conocimiento de supuestos fácticos que giraban en torno a la ausencia de certeza en relación con la naturaleza jurídica de los*

---

[9] Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia STC15887-2017 del 3 de octubre de 2017. Radicado 85001-22-08-002-2017-00208-01. M.P. Ariel Salazar Ramírez.
[10] Corte Constitucional. Sentencia T 567 de 2017. M.P. Alberto Rojas Ríos.

predios rurales cuya propiedad se pretendía usucapir".

Hechas las anteriores precisiones, vale aquí precisar que el "estudio jurídico" de cuya defectuosa valoración se quejan los apelantes obra en los archivos 19 y 20 del expediente digitalizado. Allí simplemente se menciona que el denominado lote 7 fue adquirido por el señor Tomás Londoño Bernal, así:

MATRICULA INMOBILIARIA PENDIENTE POR ASIGNAR
DIRECCION CATASRAL PENDIENTE POR ASIGNAR
ES TITULAR DEL DERECHO DE DOMINIO TOMAS LONDONO BERNAL CON CEDULA DESCONOCIDA PUESTO QUE LA PRIMERA CEDULA EN COLOMBIA SE EXPIDIÓ EN 1935, Y ÉSTE FALLECIÓ EN 1934.
Adquirió Tomas Londoño Bernal por adjudicación en liquidación de comunidad. **Título: escritura 911 del 03 de junio de 1933 de la notaria 4 de Medellín.**

De ahí en más, el supuesto estudio se compone de aproximadamente otros de 113 folios en el caso del pdf 19 y 70 en el caso del archivo 20, en los que obran un gran número de escrituras públicas y particiones sucesorales, en su mayoría ilegibles, de los cuales no se explica nada en lo absoluto. Es decir, la parte demandante pretende derivar la prueba de la evolución inmobiliaria de una conclusión a la que le precede un análisis interno de quien la elaboró, que en realidad poca explicación brinda al respecto.

Son así las cosas, porque el propio Registrador certificó que con la información proporcionada por la parte demandante con respecto al lote en discusión, la conclusión es la siguiente (fl 26 pdf 02):

> *"NO registra actualmente en el folio de matrícula inmobiliaria alguna y de acuerdo a su tradición, determinándose, de esta manera, la inexistencia de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales sobre el mismo, por ende, NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES. Cabe advertir que respecto del inmueble objeto de la consulta, puede tratarse de un predio de NATURALEZA BALDIA , que solo se puede adquirir por Resolución de Adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras- Antioquia , artículo 65 de la ley 160 de 1994 (en caso que su característica sea RURAL, o por adjudicación o venta realizada por la entidad territorial correspondiente (Municipio) artículo 123 de la ley 388 de 1997 en caso de que su*

característica sea Urbana"

En consecuencia, conocido como es que en nuestro sistema la propiedad sobre bienes inmuebles se ciñe a la teoría del título y el modo, lo normal es que la prueba de la titularidad del dominio se pruebe con los documentos que resultan de esa forma de negociar con la propiedad raíz[11], muy a pesar de lo cual nada obsta para que el Registrador cree nuevas matrículas inmobiliarias, como en el caso de la propiedad horizontal, el reloteo y la segregación, entre otros. A tal punto son así las cosas, que el artículo 48 de la ley 1579 de 2012 regula la apertura de folios de matrícula inmobiliaria, así:

> *"(E)l folio de matrícula se abrirá a solicitud de parte o de oficio por el Registrador, así:*
>
> *A solicitud de parte cuando los interesados, presenten ante la correspondiente Oficina de Registro los títulos que amparan sus derechos sobre bienes raíces con las debidas notas del registro, y con base en ellos se expiden las certificaciones a que haya lugar,* ***las cuales servirán de antecedente o medio probatorio para la iniciación de procesos ordinarios para clarificar la propiedad o saneamiento de la misma****. Se abrirá el folio de matrícula respectivo si es procedente de conformidad con esta ley"* (negrillas fuera del texto)

Por su parte, el simple título que los apelantes afirman como supuesto origen del lote 7, la escritura 911 tantas veces mencionada, en realidad no fue asentada en ningún registro y, teniendo en cuenta las innumerables modificaciones físicas y legales de los bienes objeto de la pretensión, no permite concluir a tono con lo propuesto en el recurso porque el artículo 48 de la ley *ibídem* es claro al indicar que *"(N)inguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva Oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ley, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro".*

---

[11] Salvo algunos entendimientos jurisprudenciales que en materia reivindicatoria consideran que "no es necesario presentar ni exhibir el certificado del Registrador, sobre la suficiencia de una titulación de propiedad, a que se refiere el artículo 635 del Código Judicial, porque en esta clase de controversias no se trata de apreciar ni demostrar la existencia o validez de las sucesivas transferencias". Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. *Sentencia del 28 de septiembre de 2009.* Radicado 1523831030032001-00002-01. M.P. Ruth Marina Díaz Rueda

De modo que hizo bien la *a-quo* al "sospechar" de la naturaleza posiblemente baldía del denominado lote número 7, y en nada aporta al proceso el hecho de que, según los apelantes, se pudiera decretar una prueba de oficio para determinar la verdadera naturaleza de ese bien debido a que, acompañada la Sala de lo analizado en la sentencia T-567 de 2017, la prueba de oficio que allí menciona la Corte Constitucional es precisamente la contraria, esto es, la que resulta prácticamente obligatoria para el Juez en aras de determinar si los bienes de que se trata tienen naturaleza baldía, más no la orientada a suplir la falencia probatoria de quien pretende probar lo contrario.

El caso de los lotes 5 y 6

A todo lo anteriormente dicho sobre el lote número 7 debe sumarse la notoria indeterminación de las demás porciones de terreno pretendidas por la parte demandante, comenzando porque este es uno de los tantos procesos en los que se ha ventilado la cuestión litigiosa, con la nota común de que en la mayoría de ellos la descripción de los bienes es diferente, o una mayor área o diversos linderos, en fin, desiguales descripciones se han hecho a lo largo de los años sobre las porciones de terreno supuestamente poseídas por los actores.

Ahora, los apelantes afirman que esa divergencia de descripciones obedece a que *"sólo hasta el momento de presentación de la demanda había claridad con respecto al origen del lote número 7 o el lote que hacía esquina*", porque en todo caso *"antes de eso existía posesión, todos los testigos lo dijeron… la presencia de la escritura 911 se supone que debe darle plena claridad al proceso".* Sin embargo, revisando el litigio más novedoso ocurrido entre las partes, el deslinde y amojonamiento con radicado 002-2018-00517, se nota que la discusión giró en torno a un "muro", que las partes conocen como "muro de los arcos" que alindera de hecho diferentes lotes, pero a ciencia cierta ni el entonces demandante, señor Manuel Tiberio Urán, ni los aquí recurrentes pueden afirmar que ese lindero corresponda al descrito en los títulos. Nótese que los aquí apelantes se opusieron a la entrega de las franjas producto de la sentencia de deslinde, afirmando que (pdf 2 C oposición)

Fundamos nuestra oposición en los siguientes argumentos; primero no existe plena identidad entre el objeto que se ordena entregar y el que existe físicamente, tal como lo manifiesta el abogado del reclamante JOSÉ AMADIAN URÁN, en memorial del 22 de julio de 2018 dirigido al Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil, en el que manifiesta: "Por el mismo sendero, el 13 de junio del presente año, el Juzgado Segundo Civil del Circuito resolvió en estrados y en providencia las oposiciones presentadas por los señores Echavarría y Casas Gil, dejando en manos de éstos, dos porciones de terreno que hacen parte integral del predio que se identifica con matrícula inmobiliaria 279032 que es propiedad de mi defendido. Ahora bien, el despacho NO ESPECIFICÓ EN DICHA PROVIDENCIA LAS ÁREAS O METROS CUADRADOS QUE MIDE, O CONTIENE CADA UNA DE ESAS FRANJAS DE TERRENO QUE EL DESPACHO DEL JUZGADO SEGUNDO DEJÓ EN MANOS DE LOS OPOSITORES." Segundo: Porque el reclamante y su apoderado fundan su discusión jurídico procesal en la ficha catastral 279032, lo cual al tenor de la resolución 070 del 4 de febrero de 2011 artículo 42 "el catastro no constituyo título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho. Tercera:

De hecho, la queja de los aquí apelantes, en diferentes procesos, ha consistido en que la construcción del muro fue uno de los actos posesorios ejercidos por el señor Alfredo, pero lo cierto del caso es que esa construcción se hizo sin ajustamiento alguno a los linderos formales de los bienes aquí comprometidos, al punto que ese comportamiento le mereció una querella que terminó por conciliación el 27 de marzo de 2008, por virtud de la cual el demandante se comprometió a detener la obra precisamente porque no se sabía, como ahora tampoco se sabe, la ubicación exacta del lindero. (fl. 70 pdf 28)

Es más, si se revisan las interminables causas y disputas que han cursado entre las partes, se puede observar que en un primer momento lo pretendido por el señor Alfredo y su compañera era "la parte del solar donde funciona el taller" con una extensión en metros que ni siquiera se acerca a la aquí pretendida, mientras que en alguna oportunidad, puntualmente en respuesta a la querella policiva que inició la señora Ana Judith, alegó que poseía el bien con matrícula 001-279034 (local 6) y no el bien con matrícula 001-279032 (local 5) sobre el cual según la demanda genitora de este proceso ha ejercido posesión, por lo menos en parte. Ahora, en cambio, insiste en la posesión de diferentes porciones de terreno, por lo cual no es que la *a-quo* no se haya pronunciado con respecto al local 6 guardando "letal silencio", pues lo que sucede es que no pudo sortear la confusión que, a decir verdad, reina en este caso en lo relativo a la identidad de los bienes pretendidos.

En adición, si se revisan los procesos que se enlistan en el pdf 21[12] como prueba de la "defensa judicial de la posesión", algunos de los cuales obran en el expediente, la Sala puede notar que las descripciones de los bienes aquí comprometidos son tantas como procesos judiciales se han ventilado entre las partes, al punto que en su momento el señor Manuel Tiberio se vio en la necesidad de tramitar un proceso con pretensión de deslinde en el que los aquí demandantes se opusieron a la entrega de las franjas deslindadas, a través de una sentencia que hoy está en firme, que a su vez propició una "entrega simbólica" que no estuvo precedida de un debido amojonamiento, ante la imposibilidad de verificar en terreno la ubicación física y la cabida de las franjas.

Para los efectos aquí tratados en nada interesa que la prueba testimonial hubiera sido valorada en uno u otro sentido, pues lo cierto es que ninguno de los declarantes supo responder con certeza datos tan exactos como la cabida y los linderos de los bienes pretendidos. De hecho, nada de eso se espera de un testigo genuinamente espontáneo, por lo que ninguna diferencia hace la prueba testimonial de cara a las resultas del recurso.

CASO CONCRETO REPAROS PRIMERO Y SEGUNDO

Aunque lo considerado en el anterior reparo resulta de gran relevancia para concluir que las pretensiones de los demandantes están llamadas al fracaso, vale precisar que en efecto estos tienen la calidad de poseedores de unas franjas de terreno, aunque no se conoce a ciencia cierta su identidad lo que de suyo encarna una dificultad de cara a los actos posesorios mismos, en tanto que si no se sabe qué se posee difícilmente puede llevarse a buen término la adquisición del dominio por vía de la prescripción.

Aquí lo importante es que mediante sentencia del 11 de noviembre de 2011 (pdf 04) el Juzgado Adjunto al 15 Civil del Circuito de esta ciudad, declaró propietaria a la señora Ana Judith Urán de la totalidad del bien identificado con MI. 001-279032 (local 5), por haberlo poseído por un término superior a los 20 años ya que para esa fecha no aplicaba el término de la ley 791 de

---

[12] 05001310301720010004500, 05001400301920080070800, 05001400301920100102700, 05001310301320110072900, 05001310300120 120084400. 05001400301520770050600. 05001310301320180048300. 05001310300220180051700 y, claro, el deslinde y amojonamiento antes mencionado (002-2018-00517),

2002. Luego, mal haría la Sala en desconocer que una persona diferente a los demandantes, pues ese proceso se tramitó sin oposición de su parte, ha sido reconocida judicialmente como poseedora porque en esa sentencia lo reconocido fue una situación de hecho (la posesión de la señora Ana Judith) con una historia superior a los 20 años, si se repara que

> «*la posesión pacífica, pública y no interrumpida por determinado número de años, es el fenómeno que engendra el título y no la decisión judicial. Es injurídico sostener que la prueba del dominio del prescribiente dimana exclusivamente de la sentencia declarativa registrada a que se refieren los artículos 758 y 2534 del C.C., es decir, que ella es fundamento de una tradición»* (CSJ SC, 28 Feb. 1955)[13].

Es decir, lo reconocido en esa providencia que tiene efectos de cosa juzgada es que, por lo menos para la fecha en que se presentó la demanda (año 2009), era la señora Ana Judith la poseedora de la totalidad del bien cuyas porciones hoy pretenden los demandantes, quienes insisten en que la sentencia encarna un gravísimo error al hacer las declaraciones que en efecto hizo, argumento ese que no puede ser acogido por la Sala porque se trata de una decisión judicial en firme, que debió ser atacada a través de la vía extraordinaria que correspondía, si es que los apelantes estaban convencidos de conservar la razón.

Además, uno de los reparos en contra de esa sentencia, tal como ocurrió al oponerse a la entrega, es que reconoce el "muro de los arcos" como un lindero que en realidad no es exacto, según lo que ya se explicó. Empero, ahora por vía de apelación lo que sostienen los actores es que ese muro "siempre ha sido el lindero", de lo cual se puede deducir mayor fuerza de las conclusiones a las que llegó la *a-quo,* que ahora acompaña la Sala. Lo anterior, porque no puede utilizarse el mismo hecho, la construcción del muro, para alegar que por su virtud se benefician ciertas posturas y a la vez se perjudican otras, como que en la oposición a la entrega posterior al deslinde el muro fue el punto de discordia por la falta de claridad del lindero, pero en la presente demanda es este el único punto claro.

---

[13] Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. *Sentencia del 3 de octubre de 2017.* Radicado 85001-22-08-002-2017-00208-01. M.P. Ariel Salazar Ramírez.

Luego, es evidente que la mayoría de los testigos reconocen a los demandantes como poseedores de un bien que no supieron identificar, pues lo llamaron "el taller", el "del señor Casitas" y, en fin, pero no puede la Sala pasar sobre la firmeza de una decisión judicial que reconoció situación diferente, se insiste, por lo menos para el momento en que esa sentencia fue proferida con base en las pruebas regular y oportunamente allegadas.

Es más, aunque en la demanda se alegó una supuesta suma de posesiones de José Alberto Casas Gil y Angela María Quintero, en virtud de la antes ejercida por el señor José Aureliano Casas (hecho décimo tercero), ahora por vía de apelación se omite cualquier reproche a la sentencia de instancia por ese motivo, consintiendo entonces en los argumentos que la Juez utilizó para sostener que esa suma de posesiones no podía ser tenida en cuenta, derivando así en una eventual posesión, si es que en gracia de discusión existiera prueba para considerarla tal, desde el 23 de enero de 2014 cuando se celebró la "promesa de compraventa" entre las mentadas personas que se afirman poseedoras. Empero, no vale la pena entrar de fondo en el asunto porque los anteriores argumentos son suficientes para confirmar la providencia apelada.

CONCLUSIÓN

Si bien no es acertado el argumento de la *a-quo* según el cual los demandantes no pueden tenerse como poseedores pacíficos por haber conocido a los verdaderos propietarios, y también por defenderse de las acciones en su contra que se orientaron a la recuperación de la posesión, pues lo cierto es que esa es precisamente la nota característica de la posesión, lo cierto es que tanto la falta de identidad de los bienes como el tiempo insuficiente de posesión llevan al fracaso de las pretensiones.

DECISIÓN

Sin más consideraciones, la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia de fecha y procedencia indicadas. **Sin costas** en esta por no aparecer causadas. Devuélvase el expediente a su origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
MAGISTRADA

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
MAGISTRADO

JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
MAGISTRADO
Con aclaración de voto

Firmas son de la siguiente causa:

S - 156

Procedimiento: Verbal

Demandantes: Alfredo Antonio Echavarría /o

Demandados: Judy Gómez Jiménez y/o

Radicado Único Nacional: 05001 31 03 002 2019 00575 01

Procedencia: Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad Medellín

Decisión: Confirma providencia apelada

Firmado Por:
Piedad Cecilia Velez Gaviria
Magistrada
Sala 002 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **de8ceb8b79219e4344e4599d3f8315129e82a7087f90c3c1eab1550f8389390f**
Documento generado en 27/09/2022 10:28:55 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica