S-2022
Proceso: Verbal. Declaración de Pertenencia
Demandante: Rosalba Quintero Mendoza
Demandado: Aurelio Alonso Zuluaga Zuluaga y otros
Radicado: 05001 31 03 **008 2012 00761** 01.
Asunto: Revoca sentencia impugnada y concede parcialmente pretensiones.

TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
-SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL-

Medellín, veintiocho (28) de abril del dos mil veintidós (2022).

La Sala emite la providencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida por la Juzgado Vigésimo Segundo Civil del Circuito de Medellín, el pasado 17 de junio de 2021, en el proceso de la referencia, promovido por Rosalba Quintero Mendoza en contra de Aurelio Alonso Zuluaga Zuluaga. Labor jurisdiccional que se acomete en el siguiente orden,

I. ANTECEDENTES

El día 13 de septiembre de 2012, a través de apoderado judicial, la señora Rosalba Quintero Mendoza presentó demanda de pertenencia, para que, por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se le declarara dueña del inmueble ubicado en la carrera 29 número 1-145 del municipio de Medellín- Ant., identificado con matrícula inmobiliaria **001-437433,** cuyos linderos particulares y extensión reposan en el escrito de demanda junto con el certificado de tradición y libertad.

1. Fundamentos Fácticos. Los hechos se sintetizan de la siguiente manera:

1.1. Que el citado inmueble fue objeto de un contrato de promesa de compraventa celebrado entre los señores Aurelio Alonso Zuluaga Zuluaga y Eugenio Aguilar López, el día 23 de octubre de 1978, sin embargo, este último, en septiembre 4 de 1991, endosó este contrato de promesa a su compañera permanente y aquí demandante.

1.2. Que, el precio de venta del inmueble fue de $150.000, los cuales fueron pagados por el comprador el día 23 de octubre de 1978, día en que fue entregado y recibido el inmueble.

1.3. Que, de conformidad con la cláusula quinta del contrato, tanto comprador como vendedor acordaron que la escritura de venta del inmueble se celebraría una vez se aprobara el Reglamento de Propiedad Horizontal, por lo que el vendedor entregó el proyecto de división del Edificio donde se encuentra ubicado el apartamento objeto de la negociación.

1.4. Que, desde que les fue entregado el apartamento, en octubre del año 1978, tanto la actora como su compañero permanente, el señor Eugenio Aguilar López, se fueron a vivir a dicho inmueble, sin embargo, que desde esa fecha siempre la demandante ha estado en posesión del bien, misma quien ha efectuado todas las reparaciones y ha plantado mejoras con ánimo de señora y dueña, sin reconocer dominio ajeno, posesión que no ha sido violenta ni clandestina.

2. Actuación procesal. La demanda correspondió por reparto, inicialmente, al juzgado Octavo Civil del Circuito de Medellín, agencia judicial que la admitió el pasado 09 de noviembre de 2012, ordenando la notificación de rigor y el emplazamiento de las personas indeterminadas que se creyeran con derecho sobre el inmueble.

El demandado y propietario inscrito del inmueble, señor Aurelio Alonso Zuluaga Zuluaga llegó al proceso oponiéndose a las pretensiones de la demanda y advirtió que no vendió el apartamento que se dice, sino que únicamente se obligó a vender el inmueble que consta en la promesa y que corresponde al sótano, que sí recibió el precio del inmueble prometido en venta de manos del señor Aguilar y negó que haya entregado el inmueble. Adujo además que no le constaba la posesión o las mejoras que se han realizado sobre el mismo y solicitó pruebas de los hechos narrados por la demandante.

Blandió la excepción mixta que denominó cosa juzgada, la que hizo consistir en que, mediante sentencia de segunda instancia fechada el 12 de julio de 2010, el Tribunal Superior de Medellín resolvió aquel litigio, mismo que en esencia es el ahora aquí se plantea y donde se denegaron las pretensiones de la demanda.

2.1. El emplazamiento se surtió respecto de las personas indeterminadas que eventualmente conformaran la parte demandada. Así, tras no acudir al llamamiento edictal, se les nombró curador *ad litem*, para que continuara

representándolos durante el transcurso del proceso. El auxiliar de la justicia agraciado con la designación, acudió al despacho a notificarse de la demanda y en su contestación se opuso a las pretensiones de la demanda, aduciendo carencia de sustento legal y fáctico. No formuló excepciones de mérito.

3. La sentencia apelada. La sentencia del 17 de junio de 2021, emitida por el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Medellín, fue desestimatoria de la acción de declaración de pertenencia y dentro de las consideraciones se destaca cómo el Despacho observó que existía una discordancia entre la descripción del inmueble contenida en la pretensión de la demanda y la identidad física y material del predio del cual se predica la posesión, cuyos linderos tampoco se lograron identificar de forma correcta en la diligencia de inspección judicial, pese a los esfuerzos probatorios del juzgado, por lo que nunca se pudo acreditar ese presupuesto.

Luego de una semblanza de los hechos y las pretensiones de la demanda, así como al analizar las pruebas practicadas en el proceso y, referenciado el marco normativo de prescripción adquisitiva, se ocupó la jueza de la fuerza probatoria de las pruebas de cara a la usucapión del bien inmueble, para luego señalar que la promesa de compraventa en virtud de la cual se negoció el inmueble pretendido no cumple con los requisitos del artículo 1611 del Código Civil, en tanto no contenía un plazo o época en la cual ha de celebrarse el contrato prometido, como tampoco se determinó de tal suerte el convenio que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa, o las formalidades legales, pues el documento ni si quiera tenía la matrícula del inmueble, ni la dirección del mismo o los linderos para identificarlo.

Agregó, que tampoco se lograban observar los atributos de la posesión en cabeza de la actora, pues si se analizan las pruebas con las que la demandante pretende demostrar este trascendental elemento, se observaba que deriva su derecho del aludido contrato de promesa de compraventa, pero tal documento la muestra es como una simple tenedora, ya que la misma actora confesó que fue su compañero permanente quien hizo la negociación, lo que imponía analizar si la actora logró intervertir ese título de tenedora a poseedora.

Al respecto, señaló que el hecho de la muerte del señor Eugenio Aguilar López no mutaba esa condición de tenedora a poseedora, la que tampoco se logró acreditar con las declaraciones recibidas en el proceso, pues los testigos no supieron dar cuenta de la época en la cual se plantaron las mejoras, así como tampoco les constaba si fueron realizadas por la actora, por lo que, de cualquier manera, dejaban en duda la época en que pudieron realizarse esos actos de señorío en el inmueble.

Agregó la funcionaria que, si bien en la inspección judicial se pudo verificar unas mejoras, no obstante, tanto en esa diligencia como en el dictamen practicado en la instrucción del proceso, no se supo dar cuenta de la época en la cual fueron plantadas, que tampoco se logró demostrar que la actora haya tenido una posesión exclusiva, pues quedaban interrogantes sin contestar, como la época en que mutó esa condición de tenedora a poseedora, a falta de actos positivos sobre el inmueble, de los cuales los testigos no supieron dar cuenta, pues sus versiones son muy genéricas y no ofrecen claridad y precisión sobre el momento ni por orden y a cuenta de qué persona se hicieron las adecuaciones sobre el inmueble, siendo evidente la falta de prueba sobre la posesión que dijo ejercer la demandante sobre el predio.

Finalizó señalando que al plenario no se aportó ningún recibo de pago de impuesto predial, pese a que este es un argumento que reclama la actora como prueba de su posesión, aclarando, además, que el pago de servicios públicos domiciliarios o la instalación de una línea telefónica, no son prueba de posesión, sino apenas un servicio que debe pagar quien se sirve del inmueble.

4. El recurso de apelación. Concedido el recurso de apelación en primera instancia, el mismo fue admitido por este Tribunal, seguidamente, de conformidad con el artículo 14 del decreto 806 de 2020 se otorgó el término de rigor para la sustentación, el cual descorrió la parte recurrente de la manera como pasa a compendiarse:

Que, según la *a quo*, el contrato de promesa allegado no tiene validez alguna, toda vez que de acuerdo a sus apreciaciones no reúne los requisitos previstos en la legislación para que produzca obligación válida, es decir, que adolece de los requisitos establecidos en el Artículo 1611 del Código Civil; sin embargo, acusa

que el despacho ignora que dicho documento contiene la intencionalidad del Señor Aurelio de entregar el bien inmueble, para que en adelante quien recibió el bien actuara soberanamente sobre la cosa y, que, entonces, aquella entrega material de que fue objeto el bien inmueble, no tuvo jamás la connotación de mera tenencia, sino de posesión, lo cual da cuenta del comportamiento y actitud que a partir de allí empezó a presentar la señora Rosalba.

Que en la inspección Judicial realizada al inmueble por el señor Juez, pudo éste determinar y delimitar el bien inmueble objeto de la *litis*, diligencia en la cual también detalló las mejoras realizadas al inmueble, como también pudo el funcionario conocer de primera mano las características del inmueble objeto del litigio, y dejó constancia de la humedad que tenía dicho bien. Que el inmueble está ubicado en un Sótano, como pudo evidenciarse en dicha diligencia, que, por lo tanto, en las épocas de lluvia la humedad que posee dicho inmueble se agudiza, lo cual no denota descuido y que dicha inspección coincidió con la época de lluvias, por lo tanto, era más notable dicha humedad.

Que en dicha inspección judicial y, además, conforme el dictamen pericial rendido por el auxiliar de la justicia, los linderos del predio a usucapir, tanto de la casa como del lote que también es objeto de usucapión, se pudieron determinar, por lo cual puede decirse que el predio objeto de esta acción fue singularizado e identificado en debida forma, sin que haya duda sobre la identidad del predio.

Por último, solicita que se le exonere de las costas procesales, incluidas las agencias en derecho, amén que fue la parte actora la que sufragó los gastos del proceso, toda vez que la parte demandada se encontraba amparada por pobre.

Esbozados de esta manera los antecedentes que dieron lugar a la decisión recurrida y las razones de disenso que sustentan la alzada, procede la Sala a desatar el recurso con fundamento en las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales. Encuentra la Sala satisfechos los requisitos o presupuestos procesales para que pueda abordarse el estudio de la apelación

interpuesta por la parte demandante, además, que no se observan irregularidades procesales que tipifiquen una nulidad.

2. Precisión preliminar frente a la operancia de la cosa juzgada. Se observa que dicha excepción fue planteada como mixta por el abogado de la parte demandada, como lo permitía el derogado Código de Procedimiento Civil, con fundamento en que, mediante sentencia del pasado 12 de julio de 2010, la sala octava de esta Corporación dirimió un litigio entre las mismas partes y el mismo objeto, por lo cual, suplica que salga airosa dicha excepción de fondo y se termine el proceso.

Sobre el punto, sabido es que a voces del artículo 303 del C. G. del P., la sentencia ejecutoriada produce efectos de cosa juzgada y sobre ella recae una inmutabilidad que impide nuevo debate judicial sobre el asunto ya resuelto por la autoridad en ejercicio de la función jugadora. No obstante, esa regla general tiene excepciones en lo relativo a las secuelas inherentes a la cosa juzgada, que según lo ha decantado la jurisprudencia y doctrina patrias, no se aplica con un alcance material y definitivo cuando se trata de ciertos asuntos susceptibles de ser modificados con posterioridad por las vías legales conducentes.

Dentro de tales eventos se enmarcan, sin duda, los atañederos a la extemporaneidad por anticipación de la solicitud de pertenencia, ya que, las circunstancias que dieron origen a esa estructura pretensional, pueden variar por hechos sobrevinientes, obsérvese el siguientes acápite motivacional de la decisión proferida por la entonces Sala Octava de Decisión Civil: *"…por lo demás, eventualmente, habría lugar a considerar posesión exclusiva de ROSALBA MENDOZA QUINTERO, a partir de la muerte de Eugenio Aguilar López. Hecho este que no se probó legalmente en el proceso y que, además, si ocurrió en 1991 o 1992, entre estos años y el año 2006, que se presentó la demanda de declaratoria de pertenencia, han transcurrido 14 o 15 años, tiempo de posesión insuficiente, puesto que, al inicio, se definió, que en la forma como viene planteada la demanda, la demandante requiere veinte (20) de posesión exclusiva, para ganar por prescripción extraordinaria de domino el inmueble perseguido…"* (cfr. fl 9 cd. excepciones previas).

Nada impide entonces que la catalogada como poseedora, prolongue esa relación con el inmueble hasta alcanzar el estándar probatorio exigido en la ley civil para

cumplir los elementos de este modo de adquirir el dominio de un inmueble, dado que en ese tópico resultaría aplicable lo prevenido por el artículo 304 numeral 2 del C. G. P. al contemplar como aquellas sentencias que no constituyen cosa juzgada: *"las que deciden situaciones susceptibles de modificación mediante proceso posterior",* razón suficiente para que la excepción de cosa juzgada no pueda abrirse paso, debiéndose proseguir con el estudio de fondo del presente asunto.

3. Del caso concreto. En ese designio, al emprenderse el estudio del asunto por el Tribunal, en ejercicio de la función colegiada frente a la censura vertical que nos reúne, palmar es que del análisis de la providencia de primer grado que desestimó las súplicas del escrito introductor de la demanda, refulge que la razón fundamental que la sustenta, radica en la falta de identidad del inmueble pretendido en pertenencia y, por contragolpe, la acreditación de la prolongación de la posesión en cabeza de la actora Rosalba Quintero Mendoza por el tiempo exigido en la ley para la prescripción extraordinaria de dominio.

Por técnica del fallo, se tocará *ab initio* el punto que toca con la identidad del inmueble referido en la demanda, segmento del debate que nunca pudo tenerse como pacífico, lo que desde luego impone su escrutinio riguroso en la tarea sentenciadora de segundo grado.

3.1. De la identidad del inmueble a usucapir. Al punto, se adentra la Corporación en el análisis del tema, tal como sigue:

Sabido es que la jurisprudencia y la doctrina patrias tienen por definido conforme a la ley, los presupuestos sustanciales concurrentes que se exigen para que sea dable adquirir el dominio de un bien por el modo de la prescripción extraordinaria u ordinaria, los cuales deben reunirse en su totalidad y, por tanto, el éxito de la acción requiere que su promotor haga concurrir al proceso los presupuestos sustanciales y estructurales antes expuestos, como que donde uno de ellos resulte ayuno de prueba, eso implicará el fracaso irremediable de las pretensiones.

Uno de dichos requisitos sustanciales -a voces de los artículos 2512 y 2518 del Código Civil-, **si se quiere el inicial**, radica en que se trate de una cosa ajena, mueble o inmueble, que por lógica, **debe ser identificada con plena claridad y**

especificidad en el proceso que se ventile, a más de que es menester que el bien que se singularice en la demanda, deba corresponder a cabalidad con el mismo sobre el cual el interesado alega tener la posesión material, al extremo que si ese cometido primario no se logra, luego, el fallador competente queda relevado de estudiar y dilucidar si se cumplen o no las restantes exigencias que dicha institución reclama, entre otras, la que atañe frente a la posesión con ánimo de señor y dueño.

En cuanto a la identidad del inmueble cuya usucapión se solicita, cabe citar lo que mutatis mutandis ha expuesto la Corte Suprema en la SC211-2017, Radicación N° 76001-31-03-005-2005-00124-01, del 20 de enero del 2017, donde citó su mismo precedente acerca de los factores que deben tenerse en cuenta para lograr la plena identidad de un inmueble que se pretende reivindicar mediante acción de dominio, jurisprudencia que también aplica para el presente caso, donde el objeto es la prescripción adquisitiva de dominio. Esto se destaca de dicha sentencia:

> *"Es verdad que la Corte ha aceptado la prueba testimonial para demostrar la identidad de un terreno, y también lo es, que la ley no ha dicho que sea inadmisible, aunque está fuera de discusión que para el fin indicado se ajustan mejor a la técnica jurídica, por ser más pertinentes y adecuadas, la inspección ocular y el concepto pericial, toda vez que para saber si un predio está comprendido en otro, o si hace parte de él, o cuáles son los linderos correspondientes de uno y otro, según los títulos de propiedad respectivos, es indispensable hacer apreciaciones y emitir conceptos razonados, misiones que corresponden a los peritos y no a los testigos, ya que éstos sólo deben, conforme a la ley, relatar los hechos que hayan visto o presenciado, sin que les sea permitido expresar opiniones o hacer conjeturas para llegar a determinadas conclusiones. De consiguiente, para que la prueba testimonial sea eficaz en estos casos, debe reunir condiciones especiales de claridad y convicción, y los testigos deben referirse a hechos que hayan presenciado y de los cuales pueda deducirse, sin lugar a duda, la determinación de la finca que se necesita identificar"[1].*
>
> *"Para abundar, es pertinente traer a colación que "queda al abrigo de cualquier duda que para hablar de identidad del fundo reivindicado no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno (...) basta que razonablemente se trate del mismo predio según sus características fundamentales. No es posible, en efecto, confundir deslinde y amojonamiento con la reivindicación. La cuestión de límites no es problema entre reivindicante y poseedor, sino que se proyecta, como es obvio, sobre los dueños de los predios vecinos" (Cas. 11 de junio de 1965)."*

[1] CSJ. Civil, Sentencia del 22 de agosto de 1941 (Tomo LII, No. 1978, p. 221-226).

3.2. Véase cómo la exigencia de que se viene hablando, vale repetir, referente a la identificación de la cosa en las condiciones ya recabadas, tiene su razón de ser en que al tenor del artículo 2534 ibídem: ***"La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción".*** De ahí la imperiosa necesidad de esa requisitoria, porque de lo contrario el fallo que en tal sentido se profiera adolecería de una precisión indispensable para su registro, acto que no sería de recibo si no se da la puntualizada concatenación, máxime que sus efectos vendrían a ser *erga omnes***.**

En la secuencia que se trae, al volver sobre al texto de la demanda gestora del proceso, según lo afirma la misma demandante, el inmueble pretendido consiste en un inmueble ubicado en la carrera 29 número 1-45, nomenclatura de la ciudad de Medellín, apartamento que tiene un área construida de 73.53 mts2 y **un área libre de 326.47 mt2**, mismo que se identifica con la matrícula inmobiliaria **001-437433** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, inmueble del cual se afirma en la demanda, que la demandante inició su relación de señorío desde el 23 de octubre de 1978, fecha en que su cónyuge adquirió el inmueble en virtud de una promesa de compraventa celebrada ese mismo día y año, con el entonces propietario y hoy demandado, señor Aurelio Alonso Zuluaga Zuluaga. Indica la actora, que dicha promesa le fue endosada el 4 de septiembre de 1991, de ese modo, le fue entregado materialmente el inmueble cuya usucapión se pretende, habiéndose cumplido con lo plasmado en la aludida promesa, respecto de la aprobación del reglamento de propiedad horizontal, conforme se estipuló en la cláusula quinta.

3.3. Sin embargo, repárese que en el citado folio de matrícula anotación número 1 (cfr. fl. 9 cd. ppal), se alude a que el inmueble que describe y alindera ese documento, corresponde únicamente a un apartamento con un área construida de 73.53 mts2, conforme se describe en la escritura 3505 del 25 de agosto de 1.986, hecho fáctico que de suyo implica una reducción notable en el área del predio pretendido y, por consiguiente, pone de manifiesto la falta de concordancia entre el inmueble que se pretende usucapir y el que consta en los títulos, pues surge una diferencia de área importante, porque la demandada reclama un área de 400 metros cuadrados, que es lo que, a la postre, pretende la demandante, aunque dicha inconsistencia es superable como se verá.

3.4. En el acta de la inspección judicial practicada por el Juzgado competente en lo esencial se describe que: "…*se trata de un inmueble destinado a vivienda, habitado por la señora Rosalba Quintero y su hijo Wilintong, ubicado en un sótano del predio, en la parte superior o primer piso se encuentra una casa de habitación distinguida en su puerta de entrada con el número 1-141, está cerrada. Al predio objeto de la inspección se ingresa por unas escalas hechas en granito blanco y baldosín, con pasamanos en hierro de color negro (…) cuyos linderos son: "…por el frente con un lote de terreno sin construir el cual se pretende en usucapión en este proceso, por un costado con lote de terreno sin construir, por el otro costado con la unidad residencial "Palmar del Tesoro", por la parte superior con la vía pública …"*

(…)

Ahora se procede a la inspección del lote que también es objeto de usucapión. Se trata de un terreno contiguo a la vivienda, ***sin construcción de aproximadamente 10 metros de frente por 40 metros de largo. En el cual se observa maleza y restos de escombros y baldosín, de forma irregular –en bajada-, se perciben tubos de desagüe de aguas negras, este terreno se encuentra inmerso dentro de otro de mayor extensión sin alguna delimitación****…"*

3.5. La funcionaria de primer grado, para lograr una plena identidad del inmueble, ordenó la práctica de prueba pericial cuya finalidad era, según se lee: *"…de conformidad con los hallazgos de la inspección judicial (…) estima conducente decretar como prueba de oficio el dictamen pericial, a efectos de que un experto, con fundamento en las fichas prediales y en la inspección ocular que realizará el inmueble, determine las áreas correspondientes al lote de mayor extensión y el área de la franja de terreno que se pretende en este proceso por la señora Rosalba Quintero Mendoza, así mismo, determine los linderos de uno y otro predio, su estado de conservación y mejoras realizadas en ellos…"* (cfr. fl. 8 cd. 2), cometido que en verdad no se logró con el dictamen pericial rendido por el perito Diego Alberto Aguirre Sánchez, por lo menos, en cuanto a la plena identificación del área libre que corresponde a un lote adicional de 326.47 mt2, pues, la experticia dista y en mucho, de las condiciones de claridad, precisión y detalle que señala el inciso 5 del art. 226 del C. G. del P., para esta clase de prueba, como que tiene las siguientes falencias, a saber: no identificó los predios en su concurrencia material y jurídica, pues, no realizó un plano a mano alzada, tampoco se remitió a la carta topográfica del predio y omitió la auscultación que este asunto requería, como que tampoco se dio una idea clara o por lo menos razonable, de los criterios que se adoptaron para fijar el área y los linderos del predio, cuya medición y extensión subsume el lote reclamado como área libre de 326.47 mts2, sin traer justificación alguna, para de allí calcular la

longitud de los linderos, omitiendo entonces medir el inmueble en estado puro, para haber determinado en forma seria y creíble que el lote inspeccionado y del cual se pide la usucapión es el mismo sobre el cual dice la actora estar en posesión, mismo que al parecer es un remanente del inmueble sobre el cual se edificó y se creó la propiedad horizontal.

3.6. Ahora bien, se pregunta la Sala: ¿Cómo pudo la juez del caso asumir que el lote pretendido se hallaba dentro de uno de mayor extensión, cuando eso no era así, toda vez que los títulos señalan que se trata de un lote de 400 metros sobre el cual se levantaron dos niveles de apartamentos y los cuales cuentan con su respectiva matrícula inmobiliaria, quedando supuestamente un remanente en metros, terreno que según el reglamento de propiedad horizontal se anexó al apartamento que se identifica como SÓTANO.

Y es que para mejor comprender lo sucedido y la situación actual del inmueble, que mejor que hacer un estudio de títulos y por eso tenemos:

Inicialmente, se hace claridad que Aurelio Alonso Zuluaga Zuluaga, aquí demandado como propietario del inmueble, adquirió un lote de terreno de manos del señor Jesús Antonio Giraldo Zuluaga, hecho que consta en la escritura pública N° 3921 de noviembre 27 del año 1970 y sobre ese terreno él mismo construyó una edificación de dos plantas, la primera en forma de sótano y la segunda como un primer nivel, inmueble que luego sometió a propiedad horizontal, lo cual se puede ver a continuación:

IDENTIDAD DEL INMUEBLE: Según la escritura 3921 del 27 de noviembre de 1970, el inmueble sobre el cual se levantó el edificio Zuluaga lo adquirió AURELIO ALONSO ZULUAGA de manos del señor JESÚS ANTONIO GIRALDO ZULUAGA (fl-----), cuyos linderos son: “un lote de terreno de seis metros de frente por cuarenta y un metros con cinco centímetros de centro, angostándose en la parte de atrás en 5.60 metros situado en la fracción Poblado de este municipio pareja Villa Gonzaga que linda: ”por el frente en 6,oo metros con la carretera Villa Gonzaga, que dá entrada a una capilla de la finca de propiedad de los jesuitas; por la parte de atrás, en 5,60 metros, con propiedad de Gonzalo posada; por un costado, en 41,05 metros con terreno de José Montoya; y por el otro costado, con propiedad que le queda al vendedor, en 41,05 metros”. Matrícula.” Luego vienen

los planos con licencia modificados, para un área libre de 326,66 m2, primer piso 73,33 y sótano 66, 85.

"PROYECTO DE DIVISIÓN DEL EDIFICIO ZULUAGA. EL EDIFICIO ZULUAGA PROPIEDAD HORIZONTAL. Se determina para efectos de su división así: El edificio consta de un sótano y un primer piso. El sótano está conformado por un apartamento destinado a vivienda con frente a la vía que conduce a la entrada el colegio Villa Gonzaga (sin nomenclatura oficial por ser zona rural). El primer piso está conformado por un apartamento destinado a vivienda, con frente a la vía que conduce a la entrada al colegio Villa Gonzaga (sin nomenclatura oficial).

El edificio está ubicado en la fracción Poblado de este Municipio paraje Villa Gonzaga. (Fl. 9 y Ss c.1)

En cuanto al régimen de propiedad horizontal, tanto el terreno como el edificio quedan divididos, con sujeción a la ley 182 de 1948 en dos categorías de bienes: bienes exclusivos o privados y bienes destinados al uso común.

Los bienes de dominio exclusivo o particular lo constituyen los pisos de este proyecto de división y su destinación y determinación precisa aparece en los planos que se acompañan en el Reglamento de Copropiedad y que serán objeto de protocolización con la correspondiente Escritura de constitución de este Edificio como propiedad Horizontal.

ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.
SÓTANO: consta de un apartamento como queda dicho con entrada únicamente por la vía que conduce a la entrada al colegio Villa Gonzaga en forma independiente (sin nomenclatura oficial), destinado a vivienda y está integrado por: escaleras, jardín, porch, sala, comedor, cocina, patio de ropas, dos alcobas un closets y un baño.

Sobre la escritura 3921, matrícula 113

BIENES DE DOMINIO PARTICULAR Y EXCLUSIVO ARTÍCULO 6º. Son bienes de dominio particular y por lo tanto de libre utilización goce y disposición del respectivo dueño o propietario los siguientes: SÓTANO O APARTAMENTO (sin nomenclatura oficial) destinado a vivienda. Dicho apartamento tiene un área construída de 73.53 m2 y un área libre de 326.47 m2 y una altura de 3.21 y 2.62 mts. Y está encerrado por los siguientes linderos: por el frente u oriente en 10.00 mts. con el muro de contención que lo soporta de la vía que conduce a la entrada al colegio villa Gonzaga; por el occidente, en 10.00 mts. con el muro que lo separa de la propiedad de Gonzalo Posada; por el sur en 40.00 mts, con el muro que lo separa de la propiedad de José Montoya; por el Norte, en 40.00 mts, con el muro que lo separa de la propiedad de Jesús Antonio Zuluaga G; por la parte de abajo con el terreno sobre el cual está construido el edificio y por la parte de encima con el apartamento del primer piso (sin nomenclatura oficial).

En cuanto los porcentajes se establece que el sótano tiene un área de 400 m2 con un coeficiente del 85% mientras que el Primer piso tiene un área de 66.77 m2 con un coeficiente o porcentaje del 15% (f. 9 al 16 c. 1)

Como puede verse, ni la juez ni el perito atinaron advertir que el inmueble inicial de 400 metros cuadrados sobre el cual se construyó el edificio Zuluaga fue sometido a propiedad horizontal y que, según el certificado catastral y el certificado de tradición, solamente se inscribió el área construida, pero nunca el área libre de 326,47 mts.2, como reza el reglamento de Propiedad horizontal cuando dispone: *BIENES DE DOMINIO PARTICULAR Y EXCLUSIVO ARTÍCULO 6º. Son bienes de dominio particular y por lo tanto de libre utilización goce y disposición del respectivo dueño o propietario los siguientes: SÓTANO O APARTAMENTO (sin nomenclatura oficial) destinado a vivienda. Dicho apartamento tiene un área construída de 73.53 m2 y un área libre de 326.47 m2 y una altura de 3.21 y 2.62 mts. Y está encerrado por los siguientes linderos: por el frente u oriente en 10.00 mts. con el muro de contención que lo soporta de la vía que conduce a la entrada al colegio villa Gonzaga; por el occidente, en 10.00 mts. con el muro que lo separa de la propiedad de Gonzalo Posada; por el sur en 40.00 mts, con el muro que lo separa de la propiedad de José Montoya; por el Norte, en 40.00 mts, con el muro que lo separa de la propiedad de Jesús Antonio Zuluaga G; por la parte de abajo con el terreno sobre el cual está construido el edificio y por la parte de encima con el apartamento del primer piso (sin nomenclatura oficial).*

A pesar de lo anterior, tal parece que en el registro se cometió el error de no inscribir el inmueble en la forma como era debida y por eso solamente aparece registrado el área construida de 73,53 m2, lo que llevó a confusión a la juez del caso y al mismo perito, pero eso no impide que se pueda estudiar el asunto, superándose la supuesta falta de identidad del inmueble.

Tampoco se explica cómo podía el experto establecer un área del lote, siendo que no se tuvo en cuenta -para su medición-, la mensura y extensión descrita, ni tampoco la ficha catastral de 247,08 mts2, con una construcción de 141,72 mts2, en relación con el área descrita por la escritura 3505 del 25 de agosto de 1.986, ***"denominada por los contratantes proyecto de división, misma que realmente se refiere a una división de bienes privados y bienes de uso común, pero que finalmente fue sometido todo el lote de 400 mts. 2 al reglamento de Propiedad horizontal"***, y que, a la postre fue registrado como reglamento de propiedad horizontal, cuya inscripción fue autorizada por la Alcaldía de Medellín, mediante resolución 734 del 09 de noviembre de 1978.

Luego, entonces, está claro que dicho lote no es el remanente que quedaba luego de la construcción que sobre él se levantó, sin que se haya procedido a la división del lote inicial, sino que dicho terreno fue adjuntado al SÓTANO como área libre de 326, 47 mts.2 pero que finalmente no fue registrado así y por eso la matrícula inicial no da cuenta de esa circunstancia, error que deberá el interesado corregir,

sin que ello sea ahora mismo una dificultad insalvable que impida resolver de fondo o para simplemente acoger una falta de identidad que resulta apenas aparente.

La señora jueza trató de recabar sobre el aspecto, lo cual es comprensible, porque, se itera, el aludido reglamento de propiedad horizontal consigna que el sótano destinado a primer piso contiene un área libre de 326.47 mt2, de un total de 400 mts2, lo cual implicaba dejar claramente establecido que el lote reclamado no se confundiera con otro, pero este cometido tampoco se pudo despejar con el certificado de nomenclatura de los colindantes, merced a que resultaba evidente la falta de confiabilidad de los documentos allegado por la Oficina de Catastro, tenidos en cuenta por el experto para su pericia, pues solo contienen, literalmente la certificación de la nomenclatura asignada, carentes de todo material gráfico y planimétrico que dilucidara la ubicación y el espacio físico que ocupan esos inmuebles, de ahí que tampoco se lograra establecer que el lote reclamado que corresponde a un área libre de 326.47 mt2, integrara o hiciera parte del folio inmobiliario **001-437433, al cual únicamente le corresponde la vivienda tipo apartamento o sótano.**

3.7. Cierto es que de autos se sabe que tanto la actora como su cónyuge, en virtud de promesa de compraventa del 23 de octubre de 1978 (Folios 8 y 9 c. 1), entraron al inmueble reclamado, pero dicho acto preparatorio en parte alguna menciona un lote de terreno de esa mensura, al respecto, indica que su objeto consiste en *"…un primer piso de un inmueble situado en esta ciudad de Medellín, barrio el Poblado, parte alta carretera el tesoro, que linda: Por el frente, o sea por el oriente, con la carretera a Villa Gonzaga o el Tesoro; por un costado el occidente con Aurelio Zuluaga, por el otro costado con José Montoya y, por la parte de atrás o sea el Norte con el mismo vendedor…",* lo cual coincide con las medidas y los linderos evidenciados en la ficha catastral del predio **100013895631780**, en donde se consigna *"…área privada 73.60 ; **área libre 0,00…**".* De ese documento privado, tal parece que el promitente vendedor iba reservarse para sí el lote de terreno que aparece en el Reglamento de Propiedad horizontal como área libre, pero resulta que eso no ocurrió porque finalmente en dicho reglamento se adjuntó ese lote al Sótano y por eso pasó hacer parte de un solo inmueble privado.

Cobra fuerza lo dicho en este punto por el entonces vendedor de ese inmueble, aquí demandado, quien en interrogatorio de parte explica que nunca fue la

intención suya vender un lote adicional a la casa, como se dijo en el proyecto de división del inmueble, en el cual, dice, se midió de forma equivocada: *"…si ella no tiene la totalidad de la casita, entonces tiene algún pedacito, porque ella es muy pobre y tiene el documentico que yo le hice, el documentico es una compraventica que dice que le vendí al señor Aguilar,* ***le vendí un sótano sin terreno para ningún lado, lo juro que así le dije, no recuerdo por cuanto se lo vendí****, eso fue hace mucho tiempo, eso fue hace más de 10 años, yo tengo copia del documentico…no lo pude hipotecar doctor porque como le digo, eso me lo enredaron, la escritura no son sino 6 metros y el reglamento me lo hicieron por 10, no tengo un peso Doctor, no tengo donde caer muerto… "* (cfr. fl. 11 cd. pruebas parte demandante). Con dicha confesión se comprueba que el propietario demandado sí se despojó de la posesión, al menos respecto del inmueble que la demandante ocupa para su vivienda, siendo ella la que hoy ostenta dicha posesión, sin que el demandado niegue tal condición frente a la vivienda y nada más.

3.8. Adicionalmente, confrontados los testimonios se observan algunas inconsistencias respecto a los actos de señorío que dice ejercer en esa específica área del lote de terreno sin construir –que no respecto de la vivienda-, la misma señora Rosalba Quintero Mendoza, pues mientras algunos testigos hablan de cercamiento y mantenimiento de un lote, la inspección judicial observó un lote lleno de maleza carente de cerramiento o cerca alguna, como si fuera poco, es la misma demandante Rosalba Quintero quien advierte que ella no tiene cercado el lote, que ha ido incluso en compañía del aquí demandado para conocer la extensión del inmueble, lo que implica, además de lo anterior, un estado de indefinición sobre el área en la cual se han expandido los actos posesorios sobre el área libre de la cual, no hay señales, mojones, signos o indicaciones que permitan apreciarlos en forma evidente, siendo que se desconoce, incluso, su existencia física y jurídica.

Y no es que el Tribunal esté exigiendo una identidad escrupulosa en el presente asunto con la identificación plena de los linderos declarados en los títulos porque ellos han podido variar, pues, nos atenemos a lo que la H. Corte Suprema ha sido enfática en señalar, en cuanto que: *"…no es de rigor que exista una absoluta coincidencia de linderos entre los títulos y el bien pretendido porque bien pueden variar con el correr de los tiempos por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles,* ***mutación de colindantes;*** *(…) Basta que razonablemente se trate del mismo predio por*

sus características fundamentales"[2]*.* pero aquí sí resultó tamaña confusión, porque en la hora de ahora no se sabe si el lote de un área de 327 mts2, adicionales al apartamento, podría estar involucrado con otros inmuebles colindantes, circunstancia que no se despejó y frente a esa gran duda no cabía otro camino que denegar las pretensiones.

3.9. Dicha orfandad probatoria revela una ambigüedad en el área o perímetro del inmueble respecto del lote de terreno y que no de la casa de habitación, lo que imponía *per se* una carga probatoria especial a la parte actora, en cuanto debía procurar un dictamen pericial que de una vez por todas resolviera dicha incertidumbre, localizando el área del lote a plenitud *in situ*, y su identificación plena, como que tal parece que se trata del remanente de área sin construir que quedó luego de levantar la casa de habitación, sin que en el reglamento aparezca que esa área es de uso común, sino que hace parte integrante del Sótano que es la casa que habita la demandante y por la cual depreca Usucapión, identidad que de todas maneras no se ha alcanzado aún, máxime cuando la actualización de nomenclaturas resultó poco ilustrativa respecto de dicho lote de terreno, dada la confusión que se generó con el mismo reglamento de propiedad horizontal, que pese hablar de un área perimetral total de 400 mts2, no así se refleja en la ficha catastral de 247,08 mts2, con una construcción de 141,72 mts2, contradicciones que refuerzan la tesis de indeterminación del área libre pretendida por el pretenso usucapiente, al punto que, no quedó registrada en el folio inmobiliario **001-437433,** como sí ocurrió con el apartamento.

La inconsistencia que se pone de presente, necesariamente desemboca en que no está suficientemente especificado el lote de terreno que se pretende usucapir como un todo junto con el Sótano destinado a casa de habitación, mientras que ésta vivienda sí quedó plenamente identificada y, por consiguiente, tampoco está demostrada la posesión que dice ejercer la demandante sobre esa área libre, 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; más 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***

[2] Sentencia de Casación Civil de 25 de noviembre de 1993.

el sentido de la vista y como atributo de algo corporal, delimitado e identificado, perceptible en su realidad externa" *(G.J. L, Pág.416)*[3].

4. Sin embargo, como en párrafos anteriores lo hemos recalcado, frente a la posesión del apartamento descrito en dicho certificado con número **001-437433,** para la sala está claro que en el expediente militan pruebas contundentes que indican con precisión que la señora Rosalba Quintero ha ejercido actos de posesión sobre ese específico predio o casa de habitación, como también la identidad queda establecida en el sentido que, es el mismo sobre el cual recaen los títulos (cédula catastral, folio inmobiliario, promesa de compraventa) y a él se refieren los testigos; por consiguiente, se puede establecer física y probatoriamente que, de todas maneras, el apartamento está comprendido dentro predio de mayor extensión que lo contiene y, con báculo en el aludido certificado de tradición, es claro que ostenta una identidad jurídica plena y, como tal, tiene unos confines precisos e individualizables.

4.1. Superada la anterior irregularidad, más bien, de orden interpretativo, el asunto a resolver corresponde a dilucidar si la actora ha adquirido el dominio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **001-437433,** por el modo de la prescripción extraordinaria, para cuyo efecto, el artículo 2518 del Código Civil dispone que puede ganarse a través del modo de la prescripción, el dominio de los bienes corporales que están en el comercio, cuando éstos han sido poseídos cumpliendo los requisitos de ley; prescripción que puede ser, de conformidad con el artículo 2527 *ibídem*, ordinaria o extraordinaria, siendo la primera de ellas, aquella fundamentada en una posesión regular, la cual debe tener origen en un justo título y adquirida de buena fe; mientras que, la segunda, es aquella que carece de alguno de los requisitos anteriores, requiriendo, entonces, para su configuración, **solamente de haberse poseído durante un tiempo de 20 años**, hoy reducidos a 10 por la ley 791 de 2002.

En relación con los presupuestos necesarios para la ocurrencia de la prescripción adquisitiva extraordinaria, ha de decirse que ésta viene a configurarse mediante el cumplimiento de los siguientes presupuestos: **a)** posesión material en el demandante; **b)** que la posesión se prolongue por el tiempo de ley; **c)** que la

[3] CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. M. P: DR. JORGE ANTONIO CASTILLO RUGELES sentencia del cuatro (4) de abril de dos mil (2000). Rad. Expediente 5311.

posesión ocurra ininterrumpidamente; y **d)** que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción.

4.2. El sello del instituto de la pertenencia es la posesión, el artículo 762 del Código Civil la define en forma inequívoca como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño. Esto es, que la posesión no es cosa distinta a un hecho real o material que surge de la detentación material de un bien por quien se denomina poseedor, quien con su actuar genera una convicción de señorío frente a todos los observadores, que indubitablemente lo creen dueño de esa cosa sin respecto de nadie.

Dos son los elementos necesarios para que se configure la posesión: el *animus* y el *corpus.* El primero de ellos está dado por un elemento volitivo o intencional, o si se quiere por parámetros subjetivos que delimitan su existencia, mientras que el segundo obedece a criterios externos, extrínsecos o a factores exógenos que materializan el hecho posesorio propiamente dicho.

4.3. Recordemos que la señora jueza centró por este flanco su fundamentación, en que en el proceso no se probó la calenda en que existió la interversión del título de tenedora endilgado a la señora Rosalba Quintero Mendoza a raíz de la inexistencia del negocio jurídico de compraventa y de su no participación en ese acto preparatorio, a lo cual agregó, que tampoco se logró demostrar la época en que se plantaron las mejoras en el apartamento, quedando en duda el día cierto en que comenzaron los actos de posesión sobre el inmueble.

4.4. Frente al primer punto, hemos de indicar que la funcionaria de primer grado, aborda el mérito probatorio de la promesa de compraventa, desde un punto de vista equivocado, pues, de cara a la pretensión promovida, no se ve la pertinencia del ejercicio motivacional dirigido a analizar la inexistencia jurídica de la promesa de venta o la participación de la señora en su celebración, pues, es intrascendente elucubrar sobre la existencia o justeza de ese título, siendo que, en parte alguna, la actora lo ha invocado como pábulo de su pretensión, en otras palabras, no se pide admitir la existencia de un justo título para invocar una **posesión regular**, que a su turno pudiera resulta basilar o como presupuesto de prescripción ordinaria, la cual, se itera, **no fue invocada** por la parte actora.

Bajo ese entendido, la aportación al proceso de ese convenio únicamente tiene la fuerza probatoria para develar cuál era el nexo o ligazón que se tejió entre los contratantes frente al inmueble objeto del litigio, la forma como ingresó y, tal vez, lo más importante, que la señora Rosalba Quintero, no estuvo precedida de violencia para comenzar los actos de señorío, como en efecto lo acepta el mismo Aurelio Alonso Zuluaga Zuluaga, dueño del inmueble. Es que ni siquiera la demanda hace a alusión a una suma de posesiones como para abordar ese documento desde la óptica de la suficiencia como puente o vínculo jurídico entre ambas posesiones, es decir, la del promitente comprador y la de la señora Quintero, pero sí para alegar el inicio de una posesión pública y ausente de clandestinidad.

4.5. A llegar a este punto, debe cuestionarse la sala: **i)** si la pretensa usucapiente logró acreditar en qué momento mutó su condición de mera tenedora a poseedora (interversión del título); y, **ii)** superado lo anterior, definir si los requisitos establecidos en las normas vigentes para acceder a la usucapión, se han cumplido.

4.5.1. Es oportuno precisar que, para la Corte Suprema de Justicia, se prueba la interversión del título, considerando los siguientes parámetros:

> *La interversión del título de tenedor en poseedor, bien puede originarse en un título o acto traslaticio proveniente de un tercero o del propio contendor,* ***o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno.*** *En esta hipótesis, los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener la persona del contendiente opositor, máxime que no se pueda subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del C.C., la existencia inicial de un título de tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella" (Cas. de 18 de abril de 1989, G.J. CXCVI, pág. 66).*
>
> *Característica adicional predicable de la interversión del título de tenedor en poseedor y particularmente de su prueba, la ha encontrado la jurisprudencia*

de la Corte en la necesaria y delimitada ubicación temporal que ella ha de tener para que a partir de allí puedan ser apreciados los actos de señor y dueño del prescribiente, mayormente cuando ella es producto del alzamiento o rebeldía del intervertor, es decir, del desconocimiento efectivo del derecho de la persona por cuya cuenta éste llegó a la casa, ya que como también ha dicho la Corte, ese momento debe estar "(...) seguido de actos 'categóricos, patentes e inequívocos' de afirmación propia, autónoma (...) (cas. 7 de diciembre de 1967, G. J. XXIX, p pág. 352).

(...) tras insistir en que quien ha reconocido dominio ajeno no puede, frente a aquel titular, convertirse en poseedor sino desde cuando de manera pública, abierta y categórica le desconozca el derecho y ejecute actos de señor y dueño, precisó la Corte que cuando se da la particular situación de interversión del título de tenedor en poseedor, el prescribiente debe acreditar satisfactoriamente desde cuando aconteció la transformación del título y en qué han consistido los actos que le conceden la adquisición del dominio por usucapión"; agregando que en sentencia de 15 de septiembre de 1983 esta misma Sala sostuvo que "fuera de lo antes expresado, 'acompasa con la justicia y equidad exigir a quien alega haber intervenido su título que pruebe, plenamente, desde cuándo se produjo esa trascendente mutación y cuáles son los actos que afirman el señorío que ahora invoca'. Y este criterio tiene su razón de ser, puesto que siendo una de las características de la tenencia el de ser inmutable, ya que el tiempo, por prolongado que sea; no la transforma en posesión (artículo 777 del C.C.) característica que confirma el artículo 780 del C. Civil al establecer que 'si se ha empezado a poseer a nombre ajeno, se presume igualmente la continuación del mismo orden de cosas, se tiene entonces que quien se enfrente a estos principios, alegando que de tenedor inicial ha pasado a ser poseedor, debe acreditar plenamente desde qué momento aconteció semejante viraje, como debe establecer cuáles son los actos categóricos, patente e inequívocos de goce y transformación que contradigan frontalmente el derecho del dueño" (Cas. 18 de abril de 1989, G.J. Tomo CXCVI, Pág. 66). [4]

4.6. Partiendo de lo anterior, siendo una prueba que refleja unos hechos constitutivos de posesión que fueron declarados por los testigos Gloria Janet Jiménez Puerta, Marisol Gaviria Ossa y Martha Cecilia Pareja de Giraldo, esto es,

4 Corte Suprema de Justicia, Sala de casación civil y agraria, sentencia del 16/06/1 998, M.P. DR. NICOLAS BECHARA SIMANCAS. Exp. 4990.

que en vida del compañero permanente de la actora, señor Eugenio Aguilar López, era una casa muy rústica, en obra negra y ahora, luego de su muerte, está revocada, con buenos materiales, que la señora Rosalba Quintero, instaló los servicios públicos, le hizo mantenimiento de pintura, arregló las humedades, le instaló la baldosa, que la casa tiene una buena puerta, una buena reja, un barandal en las escaleras que antes no las tenía, los vecinos la conocen como la única dueña; se tendrá como cierto que la señora Rosalba Quintero, ejerce la posesión en el inmueble objeto de este proceso.

Bien puede superarse la incertidumbre, que no contradicciones, en las fechas mencionadas en las declaraciones que hicieron dichos testigos sobre hechos ocurridos en el año 1992, pues, es normal que no están obligados a ser exactos, precisos y correctos en fechas, más, cuando los hechos que se le preguntan datan de hace más de 25 años, es el tratamiento normal de la memoria, confunden, distorsionan a raíz que se desvanecen hechos, con mayor razón si no actuaron propiamente en ellos, por eso es que se le da credibilidad a las declaraciones presentadas en el sentido de establecer la fecha en que se llevó a cabo la interversión del título de tenedora a poseedora de la señora Rosalba Quintero.

Para cuyo efecto, se tiene que al unísono afirman que, desde aproximadamente 20 o 25 años, la señora Rosalba Quintero es conocida en el barrio como la dueña del inmueble, sin que se haya visto que alguien le pida rendir cuentas, ni cobrándole arriendo, sino que ante los ojos del vecindario ella es reconocida y se comporta como la señora y dueña del apartamento o vivienda que ocupa. Afirmación que coincide con la fecha del fallecimiento del señor Eugenio Aguilar López, en abril 10 del año 1992, como que desde ese momento empezó a construir, a realizar obra blanca, así como también fue luego de la muerte de su compañero que instaló el servicio de gas natural y asumió las reparaciones que requirió el inmueble, como corregir las humedades que presentaba.

Es cierto que en la inspección judicial se evidenció que la señora Rosalba Quintero convivía con su hijo en el apartamento, hecho que es reafirmado por los testigos cuando señalan que convivía en ese lugar con su hijo Willintong Quintero, quien pensaba casarse e irse a vivir al apartamento, hecho que provocó el recaudo de una prueba de oficio por esta Sala del Tribunal, tendiente a dejar claro la calidad en la que el señor Willintong Quintero se encontraba habitando ese inmueble.

Aquel, declaró que su señora madre Rosalba Quintero fue la fuerza que sostuvo el apartamento, que ella es quien, a lo largo de los años, ha dado las órdenes, ha asumido el pago de las mejoras y solventado de su peculio el sostenimiento del apartamento, plantándole mejoras, haciéndole adecuaciones, instalación de pisos en granito, puesta de pasamanos, revoque en las paredes y, en fin, aquellos actos que solo podría ejercer quien dice ser el propietario de un inmueble. De esta forma, se descarta por el Tribunal cualquier resquicio de coposesión que podría incidir negativamente a las aspiraciones de la señora Rosalba Quintero, quien, en verdad, conforme la evidencia probatoria allegada al proceso, tiene el convencimiento que ese inmueble le pertenece, por ejercer actos de dominio continuos y pacíficos por más de 20 años. Y se dice pacífica, porque el mismo propietario legal, indica que no es su intención demandarla, sino que pretende únicamente que le pague lo que se le adeuda por concepto de predial, debido a las deudas que lo aquejan, lo que no constituye en parte alguna perturbación al derecho de posesión.

4.7. Ahora bien, aunque la señora Rosalba Quintero, no paga los dineros correspondientes a impuestos prediales del inmueble, resulta lógico pensar que la Alcaldía de Medellín no le expide un recibo a ella, sino al señor Aurelio Alonso Zuluaga y es obvio que ella no pudiera acercarse al departamento encargado de este gravamen en la Alcaldía para solicitar un recibo a su nombre, pues no es la que aparece en el certificado de tradición del inmueble y aún si reclamara el del demandado, no sería lo justo imponerle la carga de cancelar el impuesto que corresponde a 400 mts2, cuando solo ejerce la posesión de uno de 73.53 mts2. Así las cosas, no se va a considerar como una prueba en contra del ejercicio de la posesión, el hecho de no cancelar los impuestos del inmueble que pretende usucapir, por las razones y en el marco de las circunstancias particulares antes dichas.

4.8. Entonces, si bien es cierto que la demandante no fue siempre la poseedora, mucho menos desde 1978, cuando se celebró el acto preparatorio por su compañero permanente y se le entregó a la pareja la casa para que vivieran en ella, comportamiento típico de una entrega anticipada de la posesión porque ya el promitente vendedor había recibido el precio de la venta y confesó que se comprometió a vender la casa, lo cual hacía legítimos poseedores a ella y a su compañero permanente de entonces. Después que este falleció, el 10 de abril de

1992, en un momento se puede decir inmediato, ella desconoció la calidad de coposeedora y la calidad de dueño del hoy demandado, en abierta rebeldía, y ejerció dicho papel, cumpliendo con el mantenimiento, cuidado, seguridad, aseo, adecuación, ampliación, instalación de servicios públicos, sin reconocerles derecho alguno al hoy demandado, como él mismo lo sostiene.

4.9. En conclusión, las pruebas referenciadas sacan a relucir lo siguiente: **(i)** que la demandante en verdad es poseedora del apartamento que pretende usucapir, el cual, según la prueba, lo ha detentado bajo esa condición de manera quieta, pacifica, tranquila sin reconocer dominio ajeno; **(ii)** que ese señorío lo ha ejercido por lo menos desde el 11 de abril de 1992 hasta la fecha de presentación de la demanda (13 de septiembre de 2012), superando el lapso de 20 años que exige la ley civil y; **(iii)** no hay evidencia alguna dentro del proceso, que el apartamento ubicado en la carrera 29 número 1-145 del municipio de Medellín- Ant., identificado con matrícula inmobiliaria **001-437433** no pueda ser adquirido por el modo de la usucapión. Como esos son, precisamente, los supuestos de hecho de la usucapión extraordinaria, se impone su declaración judicial.

5. Sin lugar a condenar en costas de segunda instancia.

De esta manera y por las razones expuestas, el ***Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín***, Sala Cuarta Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

IV. FALLA:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia que por vía de apelación se revisa, para en su lugar, **DECLARAR** que la señora Rosalba Quintero Mendoza, adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble nomenclado con carrera 29 número 1-145 del municipio de Medellín- Ant., el cual se distingue con la Matrícula o cédula catastral número **001-437433,** situado en el Barrio El Poblado, Sector de la Loma del Tesoro, que corresponde **a un sótano destinado a vivienda, con un área total construida de 73,53 mts2, junto con todas sus construcciones, mejoras y reformas,** cuyos linderos particulares, según la inspección judicial, son: por el **frente u oriente**, con lote de terreno sin construir pretendido en la demanda; por **el costado norte,** con lote de terreno sin construir

pretendido en la demanda; por **el costado sur,** con el edificio el Palmar del Tesoro; por el **occidente,** con la vía pública.

Segundo: **Ordenar** la cancelación de la inscripción de la demanda y el registro de esta Sentencia en la matrícula inmobiliaria número **001-437433**. Ejecutoriada esta sentencia, expídase copia de la misma a costa de la parte interesada con la constancia de ser la primera, para que haga las veces de escritura pública, de conformidad con lo reglado en el artículo 2534 del Código Civil, en armonía con lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 1579 de 2012. Ofíciese de conformidad a las entidades interesadas.

TERCERO: Sin lugar a condenar en costas, como quiera que el demandado se encuentra cobijado bajo la figura del amparo de pobreza.

CUARTO: Remítase el expediente de la referencia al Juzgado de origen, previas las anotaciones de Ley.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE

JULIAN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado

PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
Magistrada

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado