

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO

Jericó, Antioquia, dieciocho (18) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO	PERTENENCIA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDANTES	AMPARO DE JESÚS CANO CANO Y OTROS
DEMANDADOS	HEREDEROS DE ISIDRO PARRA RÍOS Y OTROS
RADICADO	05368-40-89-001- 2015-00126-06
INSTANCIA	SEGUNDA
PROVIDENCIA	SENTENCIA GENERAL N° 014 SENTENCIA CIVIL DE SEGUNDA INSTANCIA N° 002
DECISIÓN	CONFIRMA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

I. OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO:

Se desata el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a la sentencia de primera instancia dictada por el Juzgado Promiscuo Municipal de Jericó, Antioquia, el 25 de mayo de 2023, en el proceso verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, donde es demandante **Amparo de Jesús Cano Cano, Arley de Jesús Parra Cano, Angela María Parra Cano y José Antonio Parra Cano** y demandado **herederos determinados del señor Isidro Antonio Parra Ríos, señores Carlos Mario Parra Gallego, Heriberto de Jesús Parra Gallego, Fatima de Jesús Parra Gallego, Teresa de Jesús Parra Gallego, Hernando de Jesús Parra Gallego, Israel Antonio Parra Gallego** y en contra de herederos indeterminados.

II. ANTECEDENTES:

1.- Síntesis de la demanda y contestación

Los señores Amparo de Jesús Cano Cano, Arley de Jesús Parra Cano, Angela María Parra Cano y José Antonio Parra Cano, presentaron demanda a través

de apoderado judicial solicitando se declare que han adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria No. 014-0003784 con un área de doscientos cincuenta y cinco (255) metros cuadrados y según registro actual de doscientos sesenta y cinco (265).

Comprendido dentro de los siguientes linderos actuales y certificados por catastro: *## Por el Norte con el predio No. 029 de propiedad del señor HUMBERTO DURAN RESTREPO y la quebrada LA QUEBRADITA O LA MERCED del Municipio de Jericó; por el Oriente con la misma Quebrada LA QUEBRADITA O LA MERCED del Municipio de Jericó y con el predio No. 025 de propiedad de la señora MARINA ESPINOSA SALAZAR; Por el Sur (es su frente) con la Calle CUARTA (4) del Municipio de Jericó y con el predio No. 025 de propiedad de la señora MARINA ESPINOSA SALAZAR y; y por el Occidente con la calle CUARTA (4), el predio 29 del señor HUMBERTO DURAN RESTREPO y el predio No. 55 de propiedad del señor RAFAEL ANTONIO ESPINAL VELASQUEZ##*

Compendiando y resumiendo los hechos relevantes, indica que, el propietario, señor Isidro Antonio falleció el Jericó el 24 de marzo de 1985, quien en vida fue casado con la señora Amparo Cano y procrearon a sus tres hijos Arley de Jesús, Angela María y José Antonio Parra Cano, quienes han venido ejerciendo la posesión real y material sobre el inmueble.

Por su parte, el señor Isidro procreó otros seis hijos, señores Carlos Mario Parra Gallego, Heriberto de Jesús Parra Gallego, Fátima de Jesús Parra Gallego, Teresa de Jesús Parra Gallego, Hernando de Jesús Parra Gallego e Israel Antonio Parra Gallego.

Los señores Amparo Cano y sus tres hijos Arley de Jesús, Angela María y José Antonio Parra Cano, han disfrutado del inmueble, han realizado mejoras, mantenimiento y pagado los impuestos.

Cuando los señores Arley de Jesús, Angela María y José Antonio Parra Cano crecieron demolieron la casa vieja de bareques y la organizaron en material, cambiaron techo, y lo dividieron formando un local, columnas y vigas para posterior adelantar un segundo piso, además le instalaron energía, acueducto, alcantarillado, y redes de gas natural.

Los demandantes han ejercido la posesión de buena fe, sin reconocimiento de dominio ajeno, en forma continua, sin ninguna interrupción en el tiempo, ejerciendo una posesión pacífica, sin violencia alguna, además pública, a los ojos de todo el mundo.

La demanda fue presentada en el Juzgado Promiscuo Municipal de Jericó, Antioquia, quienes, mediante proveído del 19 de noviembre de 2015 previo a

revisar la demanda, solicitaron constatar una información a algunas entidades públicas, con posterioridad, y mediante proveído del 19 de octubre de 2016 se calificó la demanda Verbal Especial de titulación de tierras ley 1561 de 2012.

Se nombró curador Ad-Litem a los demandados, y posterior, los señores Fátima de Jesús Parra Gallego, Heriberto de Jesús Parra Gallego, Teresa de Jesús Parra Gallego y Hernando de Jesús Parra Gallego, a través de apoderado judicial presentaron escrito de nulidad por indebida notificación, previo a resolver esta solicitud, se decretaron pruebas.

La audiencia de práctica de pruebas se llevó a cabo el 08 de febrero de 2018, continuándose el 04 de abril del mismo año, en la cual, se determinó decretar la nulidad de la notificación del auto admisorio y declaró notificados por conducta concluyente a los señores Fátima de Jesús, Heriberto de Jesús, Teresa de Jesús y Hernando de Jesús Parra Gallego, confirmado el auto que declaró la nulidad en segunda instancia, se presenta escrito de contestación de demanda y proponen excepciones de merito *“inexistencia del derecho demandado, e ineficacia de las pretensiones invocadas, Enriquecimiento sin causa, temeridad y mala fe de los demandantes, la genérica”*.

Con auto de data 19 de noviembre de 2018, se notificó por conducta concluyente a Ana Milena Parra Gallego en calidad de sucesora procesal de Carlos Mario Parra Gallego, posterior, la parte demandante se pronunció frente a las excepciones formuladas.

Después de varias declaraciones de nulidad, finalmente el 25 de mayo del año 2023, se dicta sentencia declarando que los señores Amparo de Jesús Cano Cano, Arley de Jesús Parra Cano, Angela María Parra Cano, y José Antonio Parra Cano han adquirido por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 014-3784.

DECISIÓN OBJETO DE RECURSO:

En sentencia del 25 de mayo de 2023 el Juzgado Promiscuo Municipal de Jericó, Antioquia, puso fin al proceso declarativo verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, negando las excepciones de fondo o merito propuestas por la parte demandada, declarando la pertenencia a favor de los señores Amparo de Jesús Cano Cano, Arley de Jesús Parra Cano, Angela María Parra Cano, y José Antonio Parra Cano, del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 014-3784 y código catastral 36800100100060002600000000.

Ordenando la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 014-3784.

MOTIVO DE INCONFORMIDAD:

El apoderado de los demandados en la audiencia presenta los reparos concretos en los cuales sustentará el recurso de apelación, los cuales estableció de la siguiente manera:

El reparo principal, centra su descontento en que la señora Amparo Cano en el interrogatorio de parte reconoció que los propietarios del inmueble eran, tanto los demandantes como los demandados, pues refirió que era solo que se hiciera la sucesión y repartir, por lo que, ante esta manifestación no procedía las pretensiones de la demanda.

El segundo reparo, lo basó en que los testimonios de la parte actora no son contestes con lo mencionado en el interrogatorio de parte por la señora Angela María Parra Cano, pues esta última manifestó vivir fuera del municipio desde hace mas de 8 años, por lo que los testigos mintieron en el proceso, además denota que, la posesión no fue pacífica, quieta y tranquila.

Como tercer reparo, en las pretensiones de la demanda se solicitud la adjudicación del un inmueble por posesión, indicándose unos linderos, no obstante, el juez actualizó los mismos basado en el informe pericial presentado en el proceso.

El cuarto reparo, se basa en que el A quo dio valor probatorio a un supuesto pago de valorización, no obstante, de ello no obra prueba en el expediente, y refirió sobre el testimonio del señor Israel Parra cuando este no fue interrogado en el proceso.

Como punto quinto, indica que, la parte demandante si conocía el domicilio de los demandados, e incluso los visitaba en el municipio de Caldas, por lo que faltaron a la verdad y trataron de inducir al despacho en error, quiere decir ello que, no ocupan el inmueble de manera pacífica, tranquila.

ACTUACIÓN PROCESAL

Llegado a esta instancia, a través de auto del 25 de septiembre de 2023 se admitió el recurso, advirtiendo el trámite del artículo 12 de la ley 2213 de 2022, el recurrente sustento el recurso.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA:

Problema Jurídico y Tesis del despacho.

¿Cabe revocar la decisión emitida el 25 de mayo de 2023 por el Juzgado Promiscuo Municipal de Jericó, Antioquia, que negó las excepciones de fondo o merito, y, en consecuencia, declaró la pertenencia a favor de los señores Amparo de Jesús Cano Cano, Arley de Jesús Parra Cano, Angela María Parra Cano, y José Antonio Parra Cano, del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No 014-3784 y código catastral 36800100100060002600000000?

El juzgado estima que la respuesta al anterior problema jurídico es negativa, tal como pasa exponerse.

Panorama probatorio

Dentro del expediente aparece acreditado por la parte demandante lo siguiente: **i)** Certificado para proceso de pertenencia **ii)** Certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 014-3784 **iii)** Escritura pública No. 357 de fecha 14 de diciembre de 1967 **iv)** Escritura pública No. 165 de fecha 11 de mayo de 1967 **v)** Escritura pública No. 445 de fecha 9 de diciembre de 1965 **vi)** Oficio dirigido a la Secretaría de gobierno solicitando certificación frente al predio 17/09/2015 y respuesta del mismo 22/09/2015 **vii)** Oficio dirigido a la Secretaría de planeación solicitando certificación frente al predio 17/09/2015 y respuesta del mismo 25/09/2015 **viii)** Oficio dirigido a la a la autoridad de catastro solicitando plano del predio 17/09/20215 **ix)** Certificado catastral expedido por el Departamento de Antioquia, Municipio de Jericó **x)** Plano y Colindantes del predio 26 ubicado en la calle 4 cedula catastral 368101001006000260000000 **xi)** Factura de impuesto predial 2015, 2012, factura de empresas públicas de Jericó Antioquia 2015, facturas de Empresas públicas de Medellín E.S.P 2015, facturas de Corporación Antena Parabólica Jericó 2015, **xii)** Registros civiles de nacimiento de los herederos.

Con el escrito de contestación de excepciones de fondo i) 15 recibos por concepto de pago de impuesto predial en 8 folios ii) 93 recibos y/o facturas por pagos para mejoras y sostenimiento al inmueble iii) solicitud de servicio de gas, informe de inspección a instalación y acuerdo de pago el mismo en tres folios iv) 11 Recibos en 6 folios, pagos de internet, servicios de que fue dotado el inmueble v) 51 recibos en 24 folio por servicios de parabólica, que han hecho instalar mis representados vi) 91 facturas en 48 folios pagos de acueducto vii) 39 facturas en 30 folios por pagos de energía.

Documentos aportados por la parte demandada con su contestación: i) Registro civil de nacimiento de la señora Ana Milena Parra Gallego ii) derecho de petición dirigido a transportes Jericó.

Competencia del Superior

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 328 del Código General del Proceso, el juez de segunda instancia **únicamente** puede pronunciarse sobre los argumentos expuestos por el apelante, siendo vedados otros aspectos del fallo impugnado que no hayan sido objeto de reproche.

En tal sentido, debe circunscribirse la competencia de esta superioridad a los siguientes temas: 1) Valoración integral de la prueba, que se compone de los testimonios e interrogatorios de parte, las recaudadas y el peritaje 2) Identificación del predio.

En estos dos (2) temas se recogen las diferentes quejas propuestas por la parte demandada que serán analizados a continuación:

Generalidades de la prescripción extraordinaria como modo de adquirir el dominio.

La prescripción adquisitiva de dominio tiene como propósito convertir al poseedor de un bien en su propiedad, transitando del título al modo, en lo tocante esencialmente con la prescripción ordinaria.

El artículo 2512 del Código Civil, dispone *“la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas (...) por haberse poseído las cosas (...) durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”*. Aquella, además, puede ser ordinaria o extraordinaria, según que la posesión proceda de justo título y buena fe (posesión regular), o no (posesión irregular); pero dados los contornos del presente litigio, solo resulta necesario analizar la segunda modalidad, por haber sido la invocada en la demanda.

En ese orden, se tiene que deben existir varios requisitos concurrentes, los cuales de resumen así:

(i) **Posección material (o física):** La prescripción adquisitiva encuentra su fundamento en el hecho jurídico denominado posesión, que no es otra cosa que la confluencia entre la aprehensión de la cosa por el poseedor (elemento *objetivo*) y la intención de este último de ser dueño –o hacerse dueño– de aquella (elemento *subjetivo*).

Así pues, se tiene que el *corpus*, es el ejercicio de un poder material, traducido como señor y dueño, que se revela con la ejecución de aquellos actos que suelen reservarse al propietario (art 981 del C.C), y el *animus domini*, es la voluntad o autoafirmación del carácter del señor y dueño con el que se desarrollan los referidos actos.

(ii) **Posibilidad de apropiación privada de la cosa poseída:** Aunque el precepto 2519 del Código Civil consagraba solamente la imprescriptibilidad de los bienes de uso público, el Código de Procedimiento Civil extendió esa limitación a toda la propiedad estatal, al consagrar en su artículo 407-4 que “**la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público**”, regla que reprodujo el canon 375-4 del Código General del Proceso.

(iii) **Ejercicio ininterrumpido de los actos posesorios, por el término de ley:** Acorde con la legislación civil, la presencia simultánea del *corpus* y el *ánimus* debe extenderse en el tiempo, sin interrupciones (naturales¹ o civiles²), por un lapso definido por el legislador a través de diversos ejercicios de ponderación entre los intereses abstractos en disputa.

En lo que toca con la prescripción extraordinaria de inmuebles, el ordenamiento exige un mínimo de 10 años de posesión continua, siempre que los mismos se computen con posterioridad a la promulgación de la Ley 791 de 2002, hecho que acaeció el 24 de marzo de 1995.

En cambio, si la demanda de pertenencia fue presentada antes del 24 de marzo de 1995 (primera data en la que sería viable una hipotética prescripción extraordinaria decenaria), la suerte de la prescripción adquisitiva pendería de la acreditación de actos posesorios extendidos por 20 años, conforme lo disponía el texto anterior del artículo 2532 del Código Civil.

¹ Artículo 2523, Código Civil: «**La interrupción es natural:** 1. Cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, como cuando una heredad ha sido permanentemente inundada. 2. Cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona. La interrupción natural de la primera especie no produce otro efecto que el de descontarse su duración; pero la interrupción natural de la segunda especie hace perder todo el tiempo de la posesión anterior; a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, conforme a lo dispuesto en el título “De las acciones posesorias, pues en tal caso no se entenderá haber habido interrupción para el desposeído”».

² Artículo 94, Código General del Proceso: «**La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado**».

La Ley 1564 de 2012 incluyó en el proceso verbal de pertenencia (artículo 375) reglas de publicidad, oponibilidad y verificación, como la necesaria inscripción de la demanda –cuando sea procedente–, la noticia de la iniciación del juicio a determinadas entidades estatales (como la UARIV o la Superintendencia de Notariado y Registro), el emplazamiento de los terceros, la instalación de vallas en lugares visibles de los predios y la práctica ineludible de la inspección judicial.

Con similar orientación, en la etapa probatoria deberá establecerse la identidad entre el bien descrito y aquel sobre el cual el convocante ejerció actos posesorios por el tiempo de ley, coincidencia que si bien puede no ser matemáticamente exacta (como se advirtió en CSJ SC13811-2015, 8 oct.), ha de garantizar –cuando menos– que lo efectivamente poseído esté comprendido entre lo reclamado, todo ello en armonía con el principio de congruencia que deben observar los jueces civiles³.

En el caso bajo estudio, la demanda está dirigida a obtener la declaración de prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio, a partir de una posesión ejercida por más de 20 años en las condiciones previstas 778 y 2521 del Código Civil, ya que los demandantes en los hechos narra una posesión que viene posterior al fallecimiento del señor Isidro Antonio Parra Ríos el 24 de marzo de 1985.

El bien solicitado en pertenencia corresponde al ubicado en la calle 4 entre carreras 5 y 6 de Jericó Antioquia, con un área de 255 metros cuadrados y según registro actual de doscientos sesenta y cinco (265), identificado con matrícula inmobiliaria No. 014-0003784 predio de mayor extensión, alinderado en los hechos de la demanda, a partir de una posesión ejercida.

Valoración probatoria del juzgado

En el fallo, se puede advertir que el A quo hizo una valoración integral del acervo probatorio, analizándose los testimonios de las señoras María Rosalba Urrea Muñoz, Elkin Humberto Delgado Mesa, Luis Fernando Palacio Tobón y Jesús Rodrigo López Estrada, quienes hacen una narración de la posesión que ha ejercido los señores Amparo de Jesús Cano Cano, Arley de Jesús Parra Cano, Angela María Parra Cano y José Antonio Parra Cano, por su parte, los demandados reconocen que desde que su padre murió, Amparo y sus hijos se han encargado de la casa, se han beneficiado de ella, viven en ella y disponen de todo en esa casa sin pedir permiso.

³ Artículo 281, Código General del Proceso: «No podrá condenarse al demandado por *cantidad superior* o por *objeto distinto* del pretendido en la demanda ni por *causa diferente* a la invocada en esta. Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le *reconocerá solamente lo último*».

El despacho como es su obligación adelantó la inspección judicial, esto en compañía del perito Joaquín Felipe Rodríguez Rodríguez adscrito en “CORPOLONJAS DE COLOMBIA”⁴, quien en debida forma presentó el informe, este que fue sometido a las reglas del artículo 228 del C.G.P.

También, el juzgado de primera instancia, práctico la prueba testimonial de la parte demandante, quienes de manera íntegra dan cuenta de la posesión que viene ejerciendo los señores Amparo de Jesús Cano Cano, Arley de Jesús Parra Cano, Angela María Parra Cano y José Antonio Parra Cano sobre el inmueble en discusión.

Todo lo allí expuesto, demuestran la valoración integral de la prueba conforme a la sana crítica, pues el A quo de manera discriminada y posterior en conjunto, analizó las pruebas debidamente recaudadas.

En ese sentido, el primer reparo se basa en el interrogatorio de parte rendido por la señora Amparo Cano, de lo cual se rescatan los siguientes puntos *“para legalizar mi casa, (...) hace 45 años, yo llegue, me distinguí con el papá de ellos, (...) la casita era muy malita (...) los dueños es mi persona y mis tres hijos, porque yo toda la vida he vivido ahí, yo paré la casa junto con mis tres hijos, (...) nadie me ayudó, el pueblo fue el que me ayudó (...) nosotros hacemos lo posible porque la casa este bien (...) yo vivo en la casa con dos mis hijos, porque mi muchacha se casó pero esta muy pendiente (...) ellos no metían nada a la casa, ni un clavito, cuando a veces iban no se preocupaban por nada y yo esperando que decían de la casa y no decían nada (...) cuando la casa estaba caída en el suelo, allá no había nada sólo pobreza y abandono (...) ellos se fueron (...) no doctor porque yo toda la vida he vivido allá (...) toda la vivida he vivido allá en mi casa (...) ya no son herederos, yo estoy posesionada de mi casa (...) lo único que se doctor es que él me llevo allá, pero no se como serían las cosas, allá me llevó mi esposo, (...) porque si los primeros hijos de mi esposo hubieran aportado o querido la casa, con mis tres hijos yo la levanté, (...) ellos no metieron ni un pesito (...) yo creo que la casita la vieron tan malita, creía que la casita no (...) ellos se fueron, no les importó la casa para nada (...) yo creo que yo estoy viviendo allá, yo alcance la posesión, como no hicieron nada (...) yo le pedí al pueblo, yo digo que en esa cuestión no se, porque ellos no harían nada por la casa, (...) porque hace muchos años yo estoy viviendo allá, (...) si ellos hubieran querido la casa, tal vez si hubieran dado, (...) soy poseedora y al mismo tiempo dueña”*

Del interrogatorio rendido por la parte demandante, señora Amparo Cano, y contrario a lo expuesto por el recurrente, esta judicatura no avizora alguna contradicción con el escrito petitorio que conlleve a descalificar lo expuesto, pues mírese que, a pesar de su conocimiento vago en ciencias aplicadas, en

⁴ 02RespuestaExcepciones folio 560

repetidas ocasiones manifiesta su concepción de ser la dueña del inmueble, juntos con sus hijos, dado que, se han encargado de adelantar el mantenimiento y mejoras al inmueble objeto del litigio.

Adicional, considera este despacho que, la señora no tiene la obligación de expresarse o referir circunstancias o hechos, bajo el amparo de argumentos técnicos propios de una ciencia aplicada, pues, del núcleo esencial de la declaración se extraen los elementos suficientes para determinar que su deposición es conducente con la solicitud de pertenencia.

Tal prerrogativa está cimentada en la tenencia que ha ostentado junto con sus hijos con ánimo de señor y dueño, de allí que basta con acreditar que su aprehensión ha sido pública, pacífica e interrumpida, por el lapso exigido en el ordenamiento, siendo necesarios el *animus* y el *corpus* para su configuración. El primero, por escapar a la percepción directa de las demás personas, debe presumirse, siempre y cuando se comprueben los actos materiales y externos ejecutados permanentemente, lo que constituye el segundo elemento.

Claramente, de lo expresado por la señora Amparo se denota la intención de hacerse dueña del inmueble objeto de litigio, máxime que todos los testigos fueron contestes en expresar que, fruto de la labor desempeñada por los demandantes al recaudar recursos por la comunidad y el municipio, lograron restablecer las condiciones de la vivienda, pues la misma era precaria, por lo que, deja entrever que la posesión ha sido para sí, como dueños únicos, sin reconocer dominio ajeno, ejerciendo actos de goce y transformación de la cosa.

En otros términos, la posesión es una situación de hecho que se compone de dos elementos: el ánimo y el cuerpo, pero tratándose de la posesión de la herencia, estos principios no actúan, pues el heredero adquiere su posesión de pleno derecho (arts. 757, 783 y 1013 del C.C.), aunque él mismo lo ignore y no tenga las cosas en su poder, lo que puede excluir el *animus* y el *corpus*.

De allí que la posesión de la herencia no valga para usucapir en razón a que *«la posesión que sirve para la adquisición del dominio de un bien herencial por parte de un heredero, es la posesión material común, esto es, la posesión de propietario, la cual debe aparecer en forma nítida o exacta, es decir, como posesión propia en forma inequívoca, pacífica y pública. Porque generalmente un heredero que, en virtud de la posesión legal, llega a obtener posteriormente la posesión material de un bien herencial, se presume que lo posee como heredero, esto es, que lo detenta con ánimo de heredero, pues no es más que una manifestación y reafirmación de su derecho de herencia en uno o varios bienes herenciales. Luego, si este heredero pretende usucapir ese bien herencial alegando otra clase de posesión material, como lo es la llamada posesión material común o posesión de dueño o propietario sobre cosas singulares, que implica la existencia de ánimo de propietario o poseedor y relación material sobre una cosa singular, debe aparecer en forma muy clara la interversión del título, es decir, la mutación*

o cambio inequívoco, pacífico y público de la posesión material hereditaria o de bienes herenciales, por la de la posesión material común - (de poseedor o dueño), porque, se repite, sólo ésta es la que le permite adquirir por prescripción el mencionado bien.» (CSJ S-025 de 1997, rad. 4843).

Esto obedece a que, como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia en la sentencia en cita, *«el derecho real de herencia, que recae sobre la universalidad hereditaria llamada herencia, si bien no conlleva que su titular pueda ejercer el dominio sobre cada uno de los bienes que la componen, no es menos cierto que encierra la facultad de llegarlo a obtener mediante su adjudicación en la sentencia que aprueba la partición. Luego, para establecer la relación hereditaria inicial resulta preciso tener presente que desde el momento en que al heredero le es deferida la herencia entra en posesión legal de ella, tal y como lo preceptúa el artículo 757 del Código Civil; posesión legal de la herencia, que, debido a establecimiento legal, se da de pleno derecho, aunque no concurren en el heredero ni el animus, ni el corpus. (...) Pero lo mismo no puede afirmarse de otras distintas situaciones jurídicas de detentación de cosas herenciales, que no obedecen al ejercicio de la calidad de heredero, las que, por no ser normales ni ajustarse al desarrollo general mencionado, necesitan demostrarse. Luego, si el heredero, alega haber ganado la propiedad por prescripción de un bien que corresponde a la masa sucesoral, debe probar que lo posee, en forma inequívoca, pública y pacíficamente, no como heredero y sucesor del difunto, sino que lo ha poseído para sí, como dueño único, sin reconocer dominio ajeno, ejerciendo como señor y dueño exclusivo actos de goce y transformación de la cosa.» (CSJ S-025 de 1997, rad. 4843).*

Pues bien, en el evento que ofrece la foliatura se advierte que en primera medida la señora Amparo llegó al inmueble objeto material de la pretensión, como compañera del señor Isidro Antonio, y sus hijos Arley de Jesús Parra Cano, Angela María Parra Cano y José Antonio Parra Cano, como fruto de aquella unión, en virtud entonces de una mera tenencia, lo cual, según lo narrado, cambió a posesión desde el mismo momento del fallecimiento del propietario, pues reitera que ninguno de los otros herederos presentó interés en el inmueble, al respecto la Corte desde el año 1998 M.P Nicolas Bechara Simancas, dispuso lo siguiente:

“...a pesar de la marcada diferencia existente entre la mera tenencia y la posesión, es posible sin embargo que el simple tenedor transforme esa calidad en la de poseedor material, hipótesis frente a la cual y de cara a la acción de prescripción adquisitiva de dominio aquella no cuenta para nada y resulta irrelevante el tiempo transcurrido antes de esa transformación, por no conducirlo nunca a la usucapión, pues a esta sólo podría llegar en tanto demuestre cabalmente la conversión de su título y acredite plenamente que a partir de ese momento la ejecución de actos de señor y dueño sobre la cosa se prolongó por el tiempo que dispone la ley para que ella se consume.

La Corte, al referirse a la interversión en comentario, expuso en sentencia de 7 de diciembre de 1967:

“Por ello, al precisar el Código los requisitos de la prescripción extraordinaria (2532), se basta con establecimiento y uso por cierto tiempo, sin exigencia adicional alguna (casación julio 30 de 1952, LXXII, 582), pero consagra simultáneamente la posibilidad de oposición fundada en un título de mera tenencia, excluyente de la possessio ad usucapionem, revelador de la intimidad de hechos contrastantes con el concepto genuino de posesión; por lo cual, quien se hallaba asentado en las dichas apariencias equívocas (Casación diciembre 13 de 1954 LXXIX, 256; casación noviembre 9 de 1956, 17 05266 31 03 001 2014 00507 01 JC SL LXXXIII, 775/776), de inmediato y por fuerza de ese traslado de las cargas, es despojado de lo que traía en su favor, compelido a demostrar la intervención de su título y, además, una real posesión de allí en adelante hasta el otro extremo cronológico, cumplida con actos ciertos y unívocos.

Frente al segundo reparo, se tiene que, en el interrogatorio de parte de la señora Angela María Parra Cano se resalta *“antes era prácticamente era como una pesebrera, era horrible, (...) ellos son herederos, mas no dueños de la casa, porque toda la vida hemos vivido allí, hasta hace poco que yo me fui (...) iban muy de vez en cuando, (...) yo me fui en el 2008 para buga, herederos como hijos de papá, pero nosotros somos los dueños (...) la casa es de nosotros, siempre hemos estado allí (...)”*

El reparo aducido por el recurrente, se concentra e discutir que la señora Angela María vive fuera del municipio hace mas de 8 años, por lo que, no puede predicarse una posesión pacífica, quieta y tranquila.

Como se ha venido exponiendo en el transcurrir de esta sentencia, son cuatro los presupuestos axiológicos que deben acreditar para que se pueda adquirir un bien por pertenencia, a saber: (i) la identidad de la cosa a usucapir⁵; (ii) que el bien sea susceptible de adquirirse por pertenencia⁶ (iii) la posesión material actual en el prescribiente⁷, y, (iv) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida⁸.

De ahí que el tercer requisito discutido por la parte demandada, corresponde distinguir qué actos constituyen posesión y cuáles de mera tenencia, toda vez que, aunque extremadamente se puedan parecer o resulten en principio

⁵ El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, num. 10º, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 9º del precepto 375 ejúsdem. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión

⁶ Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil

⁷ Según el canon 762 del Código Civil es *“(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)”*, urgiendo para su existencia dos elementos: el ánimos y el corpus. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación física o material de la cosa.

⁸ La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones

iguales, la diferencia que en definitiva viene a decidir la cuestión, descansa en el cuidadoso examen de si a esos hechos forzosamente se aúna el indispensable señorío o intención de ser dueño.

Sobre el particular, debe decirse que, si bien en el transcurrir del proceso quedó demostrado que la señora Angela María Parra, migró a otro municipio, no se desatendió del inmueble objeto de litigio, pues según refieren todos los demandantes cancelan los gastos de manera conjunta (predial, servicios, etc), así mismo, han adelantado los arreglos locativos necesarios del inmueble.

Para esta célula judicial, se acreditó la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto en la ley, pues se demostró que ella junto a sus hermanos y progenitora, ejercieron actos de señor y dueño, por lo que, dentro del contexto del recurso, no se aprecia algún yerro en la apreciación de las pruebas, siendo palpable que las argumentaciones probatorias expuestas por el juzgado de primera instancia no resultan inverosímiles, absurdas, ni pugnan con la razón.

Ahora, refiere en su tercer reparo, que no existe identidad en el inmueble que se declaró en pertenencia, por cuanto, los linderos no coinciden con las pretensiones de la demanda, al respecto, dispone el artículo 762 del C.C, dispone la necesidad de determinarlo, a fin de establecer, desde lo corpóreo, el lugar donde realmente se detentan los actos transformadores sobre el *corpus*.

De tal modo, para fijar la identidad material de la cosa que se dice poseer, es indispensable describir el bien por su cabida y linderos. Para tal propósito, valdrá hacer mención de las descripciones contenidas en el respectivo título o instrumento público, cuando la posesión alegada es regular, o si no lo es, de todos modos, referirse a ellos como parámetro para su identificación. No obstante, en cualquier evento, la verificación en campo se impone por medio de la inspección judicial como prueba obligatoria en este tipo de procesos con perjuicio de originar nulidad procesal (*artículo 133, numeral 5° del Código General del Proceso*).

Lo anterior, entonces, no implica, sugerir una absoluta coincidencia, pues su inexactitud aritmética o gráfica entre lo que describe la demanda y lo que se corrobora sobre el terreno, no constituye, *per sé*, óbice para desestimar la usucapión pretendida.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, ha afirmado que la asimetría matemática o representativa respecto a líneas divisorias y medidas entre el bien o porción del terreno poseído y el descrito en el folio de matrícula inmobiliaria o en un escrito notarial, donde los actos de señor y dueño ejercidos sobre un inmueble, evidencian "(...) un fenómeno fáctico (...) con relativa independencia de medidos y linderos preestablecidos que se hayan incluido en

la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor, y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor (..)"⁹

En igual sentido, dijo esta Sala que la identidad de un bien raíz tratándose de juicios de pertenencia, "(...) no es de (...) rigor (puntualizar) (...) [sus] (...) linderos (...) de modo absoluto (...); o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran, (...) [pues] basta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales', porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos 'bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc.(...)"

Por concernir la acusación al punto en cuestión se centra que, lo pedido en el escrito de la demanda es diferente a lo declarado en pertenencia, en ese sentir se tiene que, se pidió:

“un lote de terreno, con extensión de doscientos cincuenta y cinco (255) metros cuadrados, con casa de habitación de bahareques y cubierta con teja de barro, con todas sus mejoras y anexidades, situado en la calle cuarta, entre carreras 5 y 6 de esta ciudad de Jericó, alinderado así: ## Por el frente, con la calle cuarta, antigua de MIRANDA, por un costado, con propiedad que fue de GREGORIO RAMIREZ, por el centro, con predio que fue de JUAN A. HURTADO, y por el otro costado, con predio que fue de MARÍA ZULUAGA viuda de Morales ##. Distinguido en oficina de registro de instrumentos públicos de Jericó, con matrícula inmobiliaria No. 014-0003784 y catastro actual como predio 1010010060002600000000 Dirección CL. 4 N-5-23.

En forma actualizada el inmueble se identifica así: Un lote de terreno con área según título de adquisición del propietario inscrito, de doscientos cincuenta y cinco (255) metros cuadrados, y según catastro actual de 265 M2., mejorado con casa de habitación construida en material, aún sin revocar, la cual consta de sala, zaguán, dos alcobas, cocina, patio, servicios sanitarios, lavadero de ropas, con una división a lo largo, en forma de galería y en la otra galería tiene un local grande, con un comienzo de servicios, y cocina, con patio en cemento, con vigas y columnas para segundo piso, todo el inmueble, con pisos en cemento, techo en madera y teja, con servicios de energía, acueducto y alcantarillado, antena parabólica y red de gas domiciliarios, comprendido dentro de los siguientes linderos actuales y certificados por catastro: ## Por el norte con el predio No. 029 de propiedad del señor HUMBERTO DURAN RESTREPO y la Quebrada LA QUEBRADITA O LA MERCED del Municipio de Jericó, por el oriente con la misma quebrada LA QUEBRADITA O LA MERCED del Municipio de Jericó y con el predio No. 025 de propiedad de la señora MARINA ESPINOSA SALAZAR; Por el sur (es si frente) con la Calle CUARTA (4) del Municipio de Jericó y con el predio No. 025 de propiedad de la señora MARINA ESPINOSA SALAZAR y; y

⁹ CSJ SC3811-2015

por el Occidente con la calle CUARTA (4), el predio 29 del señor HUMBERTO DURAN RESTREPO y el predio No. 55 de propiedad del señor RAFAEL ANTONIO ESPINAL VELASQUEZ ##.

En el proceso de pertenencia con relación a la identidad de la cosa, el propósito es probar y determinar qué es lo que se posee, la naturaleza, clase, extensión, área y bien inmueble que, con sus particularidades concretas, se ostenta materialmente en su corporeidad mediante actos de señorío y con relación al cual se pretende la declaración de dominio; si está individualizado o si forma parte de un todo; naturalmente, que por los efectos jurídicos para registro, catastro, comparación con títulos, etc.

Ab initio, de la contestación de demanda visible a folio 289 del archivo 01CuadernoPrincipal no se puso en duda la identidad material del bien, este hecho únicamente vino a ser cuestionado por la parte demandada en la alzada, intentado introducir desconfianza sobre la plena certidumbre que reveló el A quo respecto de la identidad y correspondencia del bien, aspecto que tampoco se hallaron en la inspección judicial practicada, pues contrario a ello, se identificó plenamente el inmueble.

Recuérdese, además, que la posesión sobre una cosa es ante todo un hecho material que puede o no coincidir con los títulos registrados demostrativos del dominio, por cuanto un acto material sobre un bien o varios, puede ejercerse sobre el todo o una parte de los mismos, respecto a un predio que tenga un único o diferentes títulos. En adición, los sistemas georeferenciales no están actualizados, las alinderaciones fijadas en los instrumentos aportados, muchas veces son oscuras e incompletas; frecuentemente, lo puntualizado en un título ayer, hoy no existe por desaparición de mojones o hitos, por alteraciones de la naturaleza o del suelo, por actos del propio hombre, por desenglobes, englobes, o transformaciones geofísicas, y, ante todo, por el evidente retraso en los sistemas catastrales y registrales. De ahí la importancia de la inspección judicial en la pertenencia para obtener percepción judicial directa del hecho positivo que engendra posesión.

Por lo que, para esta célula tal acontecimiento no denota indeterminación. En todo caso, los pretensores respaldaron su comprobación física, citando y aportando el respectivo folio inmobiliario, así como escrituras públicas, además en la diligencia se actualizaron los linderos conforme a lo descrito en el dictamen pericial.

La cuestión probatoria, tratándose del reconocimiento del bien raíz poseído, y cuya declaración se procuró, giró en torno a buscar sincronía entre la descripción contenida en el escrito genitor, edificada en el documento notarial que el convocante señaló claramente como marco de referencia de su señorío;

y lo comprobado en campo. Situación que a la postre se verificó en la inspección judicial, hallando plena coincidencia.

Respecto del peritaje, se evidencia que el mismo fue aportado por escrito al proceso, en el cual se establece un área total de 258 m² de acuerdo al levantamiento topográfico, claramente se evidencia un metraje mayor al dispuesto en la demanda, lo cual tiene fundamento en que las medidas son antiguas y varían de acuerdo al tiempo, no obstante, la sentencia declaró la pertenencia conforme fuera solicitado en el escrito demandatorio.

En este sentido, debe indicarse que acerca de la prueba pericial el Código General del Proceso, señaló unos derroteros sustancialmente diferentes a los tradicionalmente contemplados en los anteriores códigos de procedimiento, de ahí el especial detalle y cuidado que debe ser observado en el estudio de este medio de prueba, en principio solo puede existir respecto de la misma circunstancia un dictamen pericial practicado por solicitud de la parte interesada, por así señalarlo el artículo 226 del C.G.P, con esta modificación, cada parte si precisa de un dictamen pericial debe acudir a los expertos técnicos, científicos o artísticos, en busca de que se emita el mismo respecto de determinados aspectos que requieren de esta prueba y como tal se aporta al proceso dentro de las oportunidades aptas para solicitar pruebas y excepcionalmente, solicitar un plazo adicional para hacerlo.

En las diligencias, se evidencia que fue el juez quien designó el perito para rendir la experticia requerida¹⁰, lo cual, fue rendido de manera independiente y correspondiente a su real convicción profesional. Así que, no encuentra esta instancia, que existan imprecisiones, defectos o yerros en el método utilizado, máxime, cuando para ello se encuentra dispuesto el artículo 228 del C.G.P que hacen referencia a la contradicción del peritaje, haciéndole un interrogatorio a fondo, preguntando sobre su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del mismo.

El sistema de la libre apreciación de la prueba, faculta al juez para que razonadamente haga una evaluación del material probatorio de manera amplia y llegue mediante adecuados razonamientos a la conclusión respectiva, sin estar sujeto a tarifa preestablecida alguna.

El artículo 176 del C.G.P dispone *“las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia y validez de ciertos actos”*. Por ende, este aspecto conlleva para el juez la obligación de analizar en conjunto el material probatorio para obtener, aplicando las reglas de la lógica, la psicología y la experiencia, la certeza que sobre determinados

hechos se requiere para efectos de decidir lo que corresponda, aspecto que claramente se da en este asunto, pues el A quo fundó la decisión en las pruebas allegadas oportunamente al proceso.

Como cuarto reparo, manifiesta el recurrente que, el Juzgado de primera instancia, refirió haber recibido declaración del señor Israel Parra, y hace alusión a un recibo de valorización, cuando ello no obra en las pruebas aportadas al proceso.

Por lo que, del audio de la sentencia adoptada el pasado 25 de mayo de 2023, al minuto 49:00 se evidencia al A quo mencionado sobre el interrogatorio rendido por los demandados, y de forma conjunta menciona que indicaron *“informan al despacho que la casa que los demandantes pretenden es una herencia que dejó su padre y abuelo, era una casa de bareque y nunca levantaron sucesión porque la casa la tenían amparo y sus hijos, como los hijos estaba muy pequeños las dejaron en la casa (...) nunca les pidieron permiso y tampoco les pidieron plata (...) viven en ella sin pedir y disponen de todo de esa casa sin pedir permiso”*

Evidenciándose un yerro por parte del despacho de primera instancia, sin embargo, no se avizora que tal probanza haya sido determinante al momento de fundamentar su decisión, pues los apartes mencionados por el A quo, si fueron los dichos de los demandados al momento de rendir el interrogatorio de parte, y, además, la providencia es adoptada conforme a las probanzas arrimadas al proceso.

Por su parte, frente a las pruebas documentales, se advierte que se menciona la escritura pública No. 357 del 14-12-1967 por medio del cual el señor Isidro Antonio Parra adquiere el bien inmueble, registros civiles, recibos de pagos de predial, pagos de las reformas realizadas al inmueble, y de servicios públicos, sin que, de esta lectura documental, se mencione algún recibo de valorización, no obstante, posterior al analizar los requisitos para adquirir la prescripción, pues se menciona *“El pago de las acreencias propias del bien, impuesto predial, valorización, servicios públicos (...)”* de lo cual, claramente se advierte un error de lectura, pues el recibo de valorización no se encuentra en el expediente electrónico, y tampoco fue mencionado en la lectura de las pruebas documentales.

Así que, se itera, si bien fue referenciado un demandado y una prueba documental que no fueron decretadas y practicadas al interior del proceso, ello por sí solo, no logra derrumbar lo decidido en primera instancia, lo cual, se itera, fue basado en otras sendas probatorias.

¹⁰ 02RespuestaExcepciones Folio 530

Ahora, frente al último argumento de alzada, se tiene que, efectivamente la omisión de los demandantes arrojó la declaración de nulidad en el proceso, y la representación de los demandados a través de apoderado judicial y curador ad litem, lo cual, fue referido por el A quo en la sentencia, no obstante, dicho acontecimiento no le restaba valor a la ocupación ejercida por los demandantes en el transcurrir del tiempo, estos es desde el año 1985.

Por lo que, si bien, dicho aspecto pudo generar dudas frente a la ocupación ejercida por los demandantes, ello quedó abolido con las declaraciones rendidas por la parte demandada, pues los mismos siempre conocieron la ocupación ejercida por los señores **Amparo de Jesús Cano Cano, Arley de Jesús Parra Cano, Angela María Parra Cano y José Antonio Parra Cano**, además del mantenimiento y reformas adelantadas al inmueble, prefiriendo guardar silencio, sin adelantar ninguna actuación judicial.

Adicional a ello, los interrogatorios y testimonios fueron unísonos al referir que los demandantes tuvieron que pedir ayuda a la comunidad, ejerciendo varias actividades para recoger fondos en pro de la vivienda, pues según información de los mismos demandados, la casa estaba construida en bareque, tablas, tejas de barro, etc., y de la inspección judicial, se desprende lo siguiente:

- Casa de habitación: construcción irregular que presenta medidas de 6,94 metros de frente por 13,68 metros de fondo para un área construida de 94,97 m² construidos; con dos habitaciones sencillas, sala de estar, cocina pequeña, baño pequeño, zona de ropas, cuarto útil, patio, además una la construcción está dividida y existe una tienda del Verde, para los hinchas del equipo de futbol Atlético Nacional, compuesta por una sala de estar, cocineta con barra, baño y un patio. La cual es administrada por el señor Arley Parra y quien dijo haberle realizado unas mejoras en el año 2012(Cambio de piso, revoque, pintura, enchape, techo, unidades sanitarias), todo esto con sus propios recursos y con donaciones de particulares.

También advirtieron que, en la época que visitaban la casa, encontraron cambios en la estructura, de lo cual, según manifestación de la señora Fátima de Jesús hizo adelantó un reclamó verbal a la señora Amparo, pero nunca a través de las autoridades judiciales, lo que deja entrever que, la posesión si fue pacífica y de buena fe, pues nunca ocultaron los actos de señor y dueño ejercidos.

Por todo lo dicho, encuentra el juzgado que debe **confirmarse** la decisión de primera instancia.

COSTAS

Sin condena en costas, por no haberse causado.

Por lo expuesto y sin necesidad de otras consideraciones el **JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO** administrando justicia, en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

Primero: CONFIRMAR la sentencia de fecha de 25 de mayo de 2023, emitida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Jericó, Antioquia, en proceso verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, donde es demandante **Amparo de Jesús Cano Cano, Arley de Jesús Parra Cano, Angela María Parra Cano y José Antonio Parra Cano** y demandado **herederos determinados del señor Isidro Antonio Parra Ríos, señores Carlos Mario Parra Gallego, Heriberto de Jesús Parra Gallego, Fatima de Jesús Parra Gallego, Teresa de Jesús Parra Gallego, Hernando de Jesús Parra Gallego, Israel Antonio Parra Gallego** y en contra de herederos **indeterminados**, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

Segundo: Una vez en firme devuélvase al juzgado de origen para que ejecute el trámite de la sentencia de primera instancia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



OLGA LUCÍA SOTO GIL
JUEZ

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado por Estado # **021** fijado en el sitio web del JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE JERICÓ - ANTIOQUIA el día **19** del mes de **MARZO** de **2024** a las 8:00 A.M.

Secretario

