

Radicación	05001 40 03 010 2016 00304 01
Tipo de Proceso	Verbal (pertenencia)
Demandante	Bernardo Antonio Orrego Toro Amparo de Jesús Restrepo Restrepo Gabriel Valencia García
Demandado	Carlos Restrepo Arango Personas indeterminadas
Sentencia Nro.	024
Instancia	Segunda
Decisión	Confirma sentencia apelada



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, Catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

1. OBJETO DE LA DECISIÓN

Al no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado y agotadas las etapas correspondientes, se procede en el término legal a proferir la sentencia de segundo grado que en derecho corresponda en el presente proceso verbal (pertenencia), promovido por los señores **Bernardo Antonio Orrego Toro, Amparo de Jesús Restrepo Restrepo y Gabriel Valencia García**, en contra del señor **Carlos Restrepo Arango y personas indeterminadas**.

2. ANTECEDENTES

2.1. LA DEMANDA

El 04 de abril de 2016, los señores **Bernardo Antonio Orrego Toro, Amparo de Jesús Restrepo Restrepo y Gabriel Valencia García**, por medio de apoderado judicial, presentaron demanda verbal de pertenencia ante los Jueces Civiles Municipales de Medellín (Reparto), en contra del señor **Carlos Restrepo Arango y personas indeterminadas**, en la cual describió como fundamentos fácticos los siguientes:

1. Los demandantes son actuales poseedores del bien inmueble a usucapir, en atención a la posesión que inició y adquirieron del señor Bernardo Antonio Orrego Miranda.
2. El inmueble consta de tres plantas de las cuales ejercen posesión los demandantes así:

Amparo de Jesús Restrepo Restrepo la primera planta.
Bernardo Antonio Orrego Toro el segundo nivel.
Gabriel Valencia García la tercera planta.

3. El señor Bernardo Antonio Orrego Miranda levantó la anterior construcción derivado de la promesa de venta que suscribiera con el señor Jorge Luis Ceballos el 24 de abril de 1984, mismo que adquirió el lote por compra efectuada al señor Carlos Restrepo Arango, propietario en mayor extensión en fecha 02 de septiembre de 1973.
4. El señor Bernardo Antonio Orrego Miranda inscribió las mejoras en la Secretaría de Planeación conforme a la Resolución 0215 de 1986, donde se le concedió licencia para construir.
5. El señor Bernardo Antonio Orrego Miranda por medio de la Escritura Pública No. 3033 del 09 de septiembre de 1987 de la Notaría 16 de Medellín, y según la anotación 223 de la MI 01N-16552, hizo declaraciones sobre construcción en terreno ajeno casa No. 78 A-08.
6. Los señores Gabriel Valencia García y Bernardo Antonio Orrego Toro, adquirieron el predio a usucapir por medio de promesa de venta del 22 de octubre de 2008 y 24 de abril de 2015 al señor Bernardo Antonio Orrego Miranda.
7. La señora Amparo de Jesús Restrepo Restrepo entró en posesión en razón a la compra que le efectuara al señor Luis Iván Orrego Miranda el 15 de octubre de 2014, cuya suma de posesiones data del 24 de abril de 1984, fecha en que el señor Bernardo Antonio Orrego Miranda adquirió la posesión.
8. No obstante, la señora Amparo de Jesús Restrepo Restrepo ejerce posesión desde finales del 2003.
9. Desde la fecha de posesión los demandantes son quienes pagan el impuesto predial y conforme a la Resolución 2995/16 figuran como propietarios, además de realizar los actos de señor y dueño circunscritos en arrendamientos, gastos de mantenimiento del edificio en los términos del artículo 762 y 981 del Código Civil.
10. El bien inmueble pretendido en usucapición hace parte de uno de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-16552 de propiedad del señor Carlos Restrepo Arango, aunque del mismo se han desprendido otras matriculas inmobiliarias.
11. Se aclara que, aunque las escrituras públicas y promesas de compraventa dispongan que se trata de un lote de 5 metros de frente y 25 de fondo, esto refiera a una medición en varas, de ahí que la correcta dimensión sea la plasmada en la Resolución 2995/16 y ficha predial, que estatuye un área de 86.35m².
12. Por ostentar posesión desde hace más de diez años, debe declararse como dueños a los demandantes

Con base en lo anterior, elevaron como pretensiones que: **1.** se declare que los señores Bernardo Antonio Orrego Toro, Amparo de Jesús Restrepo Restrepo y Gabriel Valencia García adquirieron por prescripción extraordinaria de dominio el bien inmueble ubicado en la carrera 93 No. 78 A 08/10/12 del Barrio Robledo Aures de Medellín, mismo que hace parte del lote de mayor extensión identificado con matrícula 01N-16552, denominado Finca Aures. **2.** Se ordene

abrirle folio de matrícula inmobiliaria. 3. Se condene en costas al demandado en caso de oposición.

2.2. CRÓNICA DE LA PRIMERA INSTANCIA

La demanda fue repartida inicialmente al Juzgado 7 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, quien consideró que por el avalúo del inmueble se trataba de un asunto de menor cuantía, razón de suyo que, se remitiera al Juzgado 10 Civil Municipal de Oralidad de Medellín, en fecha 29 de febrero de 2016, y admitiera el 27 de abril. Subsiguientemente, la parte demandante presentó reforma a la demanda, la cual fue admitida mediante auto del 13 de diciembre de 2016, en la que dispusieron como demandantes a Bernardo Antonio Orrego Toro, Amparo De Jesús Restrepo y Gabriel Valencia García.

De acuerdo con las actas obrantes a PDF 17 y 29 del cuaderno principal, el extremo resistente fue integrado por medio de Curadora Ad Litem, quien contestó la demanda en los siguientes términos.

- CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

El día 03 de septiembre de 2018, la Auxiliar de la Justicia elevó escrito de resistencia a los supuestos facticos y pretensiones (PDF30 cuaderno principal), para lo cual explicitó que, no obstante, se pruebe lo contrario en el proceso, no se vislumbra que los demandantes hubieren demostrado los actos de señor y dueño en el lapso exigido por la Ley.

- TRAMITE PROCESAL

Por ser la etapa subsiguiente en el trámite, se corrió el respectivo traslado de la contestación a la demanda, de la cual el extremo actor se pronunció, insistiendo en sus argumentos y pretensiones iniciales. Así las cosas, se fijó fecha para la audiencia inicial prevista en el artículo 372 del G.G del P., que tuvo lugar el día 10 de marzo de 2022; se realizó interrogatorio a las partes, se fijaron los hechos, se dio el saneamiento del proceso, se practicaron las pruebas testimoniales y pericial.

Así, en base a la declaración de la experta, se decretó prueba de oficio relativa a oficiar a la Oficina de Catastro Municipal de Medellín, para que informara la matrícula inmobiliaria que corresponde al inmueble ubicado en la carrera 93 N°78ª-08/10/12 de Medellín.

Una vez arrimada la respuesta (PDF 100 a 102), por decisión del 18 de octubre de 2022 (PDF 103), el Juzgado anunció sentencia anticipada por escrito.

2.3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Luego de rememorar los hechos y pretensiones de la demanda, hacer un recuento del trámite procesal, y efectuar una breve consideración sobre los presupuestos axiológicos de la usucapión, el Juez de instancia fincó el problema jurídico en el sentido de determinar si en el caso de autos estaban probados los elementos del *petitum*.

De esta manera, al descender al asunto sub lite, estimó que no logró probar el presupuesto de identificación del bien inmueble al no aparecer prueba contundente que demuestre de manera

inequívoca que el bien inmueble ubicado en carrera 93 N°78 A-08 de Medellín, hace parte del bien con matrícula inmobiliaria número 01N-16552, además al no contar con folio propio, impide identificarlo plenamente y a quién estaría llamado a resistir. Estimó que las pretensiones debían ser negadas, ya que, para declarar que ha operado el fenómeno jurídico de la prescripción adquisitiva, el Juez debe tener el pleno convencimiento sobre las afirmaciones realizadas en los hechos sobre los cuales se basaron las pretensiones, lo que no ocurrió.

2.4 APELACIÓN DE SENTENCIA

El apoderado de la parte demandante interpuso el recurso de alzada, para lo cual dispuso que no estaba de acuerdo con los argumentos de instancia, toda vez que:

1. Se pretende en usucapión el bien inmueble ubicado en la carrera 93 No. 78 A 08/10/12, el cual hace parte del lote de mayor extensión identificado con folio de matrícula No. 01N-16552, denominado Finca Aures, el cual está ubicado en la calle 78B No. 91 A 06, es decir, se encuentran en el mismo polígono.
2. Esto se prueba con la forma de adquisición del bien, esto es, por compra que le hicieran al señor Bernardo Antonio Orrego Miranda, quien adquirió de Jorge Luis Ceballos Berrios por compraventa de fecha 24 de abril de 1984, y este último se hizo de la posesión por documento privado con Carlos Restrepo Arango, propietario en mayor extensión, esto, en fecha 02 de septiembre de 1973.
3. Con la prueba arrimada se da cuenta que los demandantes son poseedores pacíficos del bien inmueble, sin que exista algún tipo de perturbación sobre el derecho que ejercen, para lo cual, la E.P. No. 1747-17-09-41 y la MI 01N-16552, dan cuenta que los inmuebles ubicados en la carrera 93 No. 78 A 08/10/12, hacen parte de la mayor extensión, sin que esta se limite a la ubicación calle 78B No. 91 A 06, ya que, es sabido que el barrio Robledo Aures, se desprendió del lote denominado Finca Aures, el cual se identifica con MI 01N-16552.
4. El Juzgado denegó la pretensión de usucapión con base en la respuesta del 02 de septiembre de 2022, de la Oficina de Catastro y las conclusiones periciales. No se tuvo en cuenta por la perita ni dio claridad cuando se le indagó sobre la anotación 223 del certificado de tradición y libertad del bien inmueble con matrícula número 01N-16552, la cual da cuenta de la inscripción como mejora de la edificación ubicada en la carrera 93 No. 78 A 08, y se valoró erróneamente la respuesta otorgada por la Secretaría de Catastro, en atención a que esta no hace estudio de títulos, razón de suyo que, no estuviese en capacidad de responder al interrogante relativo a si el bien objeto de prescripción hace parte de la mayor extensión.
5. En mérito a lo argumentado y la prueba recaudada, está claro que los presupuestos axiológicos de la usucapión fueron acreditados.

2.5 TRÁMITE SEGUNDA INSTANCIA

En vista que la sustentación del recurso se presentó en tiempo, por auto del 27 de febrero de 2023 el A Quo, concedió la alzada de la sentencia en el efecto suspensivo, en razón a lo cual fue repartido el expediente a este Despacho para su respectivo trámite, y ajustado a la previsión normativa contenida en la Ley 2213 de 2022 en su artículo 12, se procedió con su admisión, providencia del 13 de marzo; se corrió traslado por cinco días al apelante según traslado del 21 de marzo, quien, en fecha 30 de marzo, en su oportunidad, presentó escrito de sustentación con argumentos similares a los del libelo del recurso.

Luego, por traslado secretarial del 12 de abril, se otorgó el lapso de Ley al no apelante, para el efecto, la Curadora Ad Litem de la parte resistente expresó que no se cumplió el requisito de “*La determinación o identidad del bien a usucapir*”, en mérito a que el certificado de tradición y libertad aportado (M.I. 01N-16552), no coincide con el predio ubicado en la carrera 93 No. 78 A 08; en ese sentido dicho número de matrícula inmobiliaria corresponde al bien inmueble que se encuentra ubicado en la calle 78B No. 91 A – 06 del mismo barrio y comuna.

3. CONSIDERACIONES

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES: Sea lo primero recalcar que, los presupuestos procesales necesarios para proveer una decisión de fondo se reúnen. A la jurisdicción ordinaria le corresponde conocer del asunto que nos ocupa; la competencia en primera instancia se radicó en el Juzgado Décimo Civil Municipal de Medellín, en virtud de la cuantía, que corresponde a la de menor, en razón al monto de las pretensiones y al lugar de ubicación del bien inmueble objeto de debate calificado. De otro lado, los extremos litigiosos gozan de capacidad para ser parte. Finalmente, la facultad para comparecer en litigio se reúne, por cuanto no existe prueba que pueda demostrar lo contrario, ya que, tanto la parte demandante, como la demandada, estuvieron representadas por profesionales del derecho idóneos para el caso en particular.

Como anotación inicial, debe manifestarse que el Juez de segunda instancia está sujeto a los precisos límites de la decisión que en caso haya de tomarse, el fallo únicamente se ocupará de los puntos de disenso que indica el recurrente. Coherente con ello, y al tenor de lo dispuesto en el inciso final del artículo 327 del C.G.P., que dispone que el apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el A quo, esta segunda instancia restringirá su decisión al análisis de los reparos formulados al momento de la interposición de la alzada y su sustentación presentados en este trámite.

La inconformidad del recurrente radica, en esencia, en que, de las pruebas obrantes en el sumario se da cuenta que los demandantes son poseedores con vocación de adquirir el dominio del bien inmueble ubicado en la carrera 93 No. 78 A 08/10/12, por el paso del tiempo que la Ley define para el efecto; sobre la identidad este, se tiene la Escritura Pública No. 1747-17-09-41 y la matrícula inmobiliaria No. 01N-16552, que denotan hacen parte de la mayor extensión, sin que se limite a la ubicación calle 78B No. 91 A 06, ya que, es hecho notorio que el barrio Robledo Aures, emanó del lote denominado Finca Aures, el cual se identifica con MI 01N-16552.

De esta manera, apuntó que se realizó una indebida valoración a la respuesta de la Oficina de Catastro Municipal del 02 de septiembre de 2022, pues esta no partió de un estudio de títulos, de ahí que, no fuese la entidad competente para responder al cuestionamiento relativo a la identificación material e individualidad jurídica del bien ubicado en la carrera 93 No. 78 A 08/10/12. Por otra parte, se le otorgó pleno valor de acreditación a la experticia, pese a que la Auxiliar de la Justicia no tuvo en cuenta la anotación 223 del certificado de tradición y libertad del bien inmueble con matrícula número 01N-16552, la cual plasmó la inscripción como mejora de la construcción ubicada en la carrera 93 No. 78 A 08.

En este orden, deprecó se revoque la sentencia de instancia, y en su lugar se acceda a las pretensiones demandatorias.

3.2. EL PROBLEMA JURÍDICO: Establecido el marco dentro del cual se desarrolló la

controversia, así como el sentido de la sentencia impugnada y las razones de inconformidad de la parte recurrente, este Despacho deberá determinar si confirma o revoca la sentencia de primera instancia que negó la totalidad de las pretensiones, para tal efecto se abordará los siguientes cuestionamientos:

¿El inmueble cuya usucapión se pretende no está plenamente identificado, como lo sostuvo el Juez en su sentencia para denegar las pretensiones?

Conforme lo alegan los demandantes, ¿el inmueble cuya usucapión se reclama está identificado y sobre dicho bien ejercen posesión?

En aras de resolver el problema jurídico formulado, se analiza el siguiente;

3.3. FUNDAMENTO LEGAL Y JURISPRUDENCIAL:

- LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EXTRAORDINARIA

De conformidad con lo establecido en el artículo 2512 del Código Civil, la prescripción cumple dos funciones; (i) extinguir las acciones o derechos que se tienen sobre las cosas por su falta de ejercicio y por la omisión en el uso de los mismos; y (ii) **constituye un modo de adquirir los bienes ajenos por la posesión de estos**. De acuerdo a este postulado, se presentan las formas de usucapir, ordinaria, requiere de título justo y buena fe, y **extraordinaria, para la que no es necesario título alguno**.

Respecto a esta última, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia con radicado SC4393-2014, expediente No. 11001-3103-023-2006-00639-01, del 08 de abril de 2014, con ponencia de la Magistrada Ruth Marina Díaz Rueda, parafraseando la providencia SC, 8 Agos. 2013, Rad. 2004-00255 emanada de la Alta Corte, precisó que: *“De conformidad con el artículo 2518 del Código Civil, a través de la “prescripción adquisitiva”, llamada también “usucapión”, puede ganarse el dominio de los bienes corporales, muebles o inmuebles, así como los demás derechos reales, si las cosas sobre las cuales recaen los mismos, han sido detentadas en la forma y por el tiempo que el legislador ha previsto.*

*La prescripción de la especie antes señalada, que fue la que hizo valer el pretense usucapiente, tiene como fundamento esencial la **tenencia del bien con ánimo de señor y dueño, sin que sea necesario respaldarse en “título” alguno**, circunstancia esta en la que se presume la buena fe del “poseedor”. Por ello, a éste le resulta suficiente comprobar que lo ha poseído de manera pública, pacífica e ininterrumpida, por el tiempo legalmente exigido...”*.

Por lo anterior, para que una pretensión de esta naturaleza pueda prosperar, se estiman necesarios los siguientes presupuestos axiológicos:

1. **Que el bien sea susceptible de adquirirse por el modo originario de la usucapión:** Lo que implica que el bien a usucapir no puede ser de aquellos que la ley ha cataloga como imprescriptibles, tal como lo son los bienes de uso público.
2. **Que se haya ejercido una posesión material con ánimo de señor y dueño de manera pública, pacífica e ininterrumpida:** esto es, sin reconocer de ningún modo algún dominio ajeno y en los términos del artículo 762 del Código Civil.

3. **Que haya identidad entre el bien poseído y el pretendido en la demanda:** Lo que implica que exista correspondencia en la individualización e identificación del bien a usucapir.
4. **Que la posesión se extienda por el tiempo que requiere a ley;** lo que hace imperativo identificar la naturaleza jurídica del predio a usucapir, toda vez que de ello depende el interregno en el cual se ha tenido que ejercer la posesión material de forma pública, pacífica e ininterrumpida.

En este orden, de cara al fundamento de la apelación y razones de la negativa de la primera instancia, se estima ahondar en la **identidad entre el bien poseído y el pretendido en la demanda**.

Sobre el particular se iniciará el análisis que corresponde sobre este aspecto, con la indicación que desde la Jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia se ha fincado que para la individualización del predio a usucapir no es necesario que se ostente la coincidencia matemática entre los linderos del inmueble y lo descrito en los títulos que se observen, no obstante, los límites, sus colindantes, la cabida y la ubicación de los bienes configuran fundamento que permiten determinar de manera razonada que es ese el inmueble a prescribir por el paso del tiempo y no otro, pero, se tiene como premisa que ellos pueden presentar diferencias mínimas derivadas del paso del tiempo, a raíz de situaciones como segregaciones, cambio de colindantes o incluso por obra de la naturaleza, por lo que resulta imperante verificar la inexistencia de cuestionamientos o dudas, en el entendido que el bien indicado en los títulos de dominio sea el mismo que es objeto de posesión por el extremo activo, según lo plasmado en los documentos para su adquisición.¹

Sobre el aspecto que viene de citarse, obsérvese lo manifestado por la misma Corporación en otrora oportunidad:

“Es cierto que los linderos, colindantes, cabida y, en general, la ubicación de los bienes, constituyen fuente apreciable cuando de determinarlos se trata. Pero como tales aspectos están sujetos a variación por causas diversas, segregaciones, mutaciones de colindantes, en fin, inclusive por obra de la naturaleza, lo importante es que, razonablemente, no exista duda sobre que los bienes a que se refieren los títulos de dominio sean los mismos poseídos por el demandado. Luego, no es necesario que sobre el particular exista absoluta coincidencia entre lo que describe el papel y lo que se verifica sobre el terreno. Por esto, la Corte viene explicando que para la identificación de un inmueble ‘no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno; o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran; o que haya coincidencia matemática en todos y cada uno de los pormenores por examinar. 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.’. (CSJ SC048 de 5 may. 2006, rad. nº 1999-00067-01).

Así, de cara a la debida identificación que debe hacerse en la demanda de los bienes cuyo dominio se pretende adquirir por prescripción, a fin de proteger derechos de terceros, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, se ha pronunciado en los siguientes términos:

“No puede pasar desapercibida la importancia que tiene la plena identificación del bien

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia SC-88452016 (66001310300320100020701), Jul. 01/16. M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez

objeto de las pretensiones en esta especie de litigio, habida cuenta que, como en su momento lo anotaron los jueces de instancia, **las incorrecciones en la materia pueden afectar derechos de terceros no convocados al proceso, amén que la seguridad jurídica así lo impone en pos de evitar futuros y múltiples conflictos.** De ahí que diversas normas del ordenamiento, como el artículo 76 del Código de Procedimiento Civil, el ordinal 7º del artículo 407 Ibídem, el artículo 6º del Decreto 1250 de 1970 y el artículo 31 del Decreto 960 de 1970, entre otros, reclamen la debida identificación de los inmuebles, a partir de sus linderos, perímetro, cabida, nomenclatura, lugar de ubicación, etc.”².

En la misma línea de la necesidad de identificación desde el escrito genitor del bien que se pretende adquirir por prescripción, la Corte ha señalado que: *“Cuando, como ocurre en el presente caso, en su demanda el demandante concreta clara e inequívocamente sus pedimentos a que se le declare dueño de la totalidad de un inmueble, determinándolo como cuerpo cierto, pero en el proceso demuestra tener derecho solamente sobre una cuota en él, no es jurídicamente posible hacer la declaración de dominio sobre esta parte proindiviso, pues tal resolución implicaría una indiscutible alteración de la pretensión deducida en la demanda, porque se estaría reconociendo una relación jurídica no invocada en ese libelo, así el derecho reconocido recaiga sobre el mismo bien.*

“(…)

“Ciertamente es que con aplicación del principio del plus petitio el juez debe en los eventos en que el autor no demuestre el derecho en el quantum señalado en la demanda, reconocerlo en cuantía inferior; pero también es verdad que en tal supuesto debe mantener inalterada la relación jurídica invocada como objeto de la pretensión deducida. Y siendo ello así, como en rigor jurídico lo es, no puede decirse inequívocamente que en los casos en que se demande un cuerpo cierto y el demandante no demuestre ser dueño sino de una parte, debe hacerse la declaración de dominio sobre dicha cuota parte, porque el cambio de la relación material que dicha resolución supone impide deducir la ocurrencia al referido fenómeno de la plus petitio”³.

En este mismo sentido, el Tribunal Superior de Bogotá, ha señalado que la identificación del bien que debe hacerse en la demanda llega hasta el punto de deber identificar el bien de mayor extensión, en caso tal que el pretendido en usucapición corresponde a un bien de menor extensión que no se encuentra jurídicamente individualizado: ***“En tratándose de declaración de pertenencia sobre un inmueble que forma parte de otro de mayor extensión a efectos de lograr su determinación y dar cumplimiento a la exigencia del artículo 76 ibídem, es del caso que se identifique tanto el mayor como el que se pretende usucapir y así lograr una cabal individualización del inmueble pretendido, satisfacción que debe llenar el libelo introductorio”⁴.***

Conforme a lo anterior, en la demanda de pertenencia debe estar debidamente identificado el bien que se pretende adquirir por prescripción, y sólo sobre dicho bien ha de probarse los demás elementos axiológicos de la pretensión, ya que, de lo contrario se estaría en desconocimiento de los derechos de los terceros eventualmente interesados en la usucapición, a más de contravenir el principio de congruencia, que prohíbe al Juez proferir sentencia por objeto distinto al pretendido en la demanda.

3.4. EL CASO CONCRETO: Con fundamento en las consideraciones que preceden, esta

²CSJ, Cas. Civil, Sent. Dic. 13/06, M.P. Pedro Octavio Munar Cadena.

³C.S.J., Sent. Jun. 22/73.

⁴T.S. de Bogotá. Auto ene. 15/93. M.P. Nohora Elisa del Río Mantilla.

judicatura abordará el caso concreto planteado.

Como se anotó en el planteamiento del problema jurídico, la Agencia estudiará sí el inmueble cuya usucapión se reclama está identificado y sobre dicho bien ejercen posesión, para efectos de determinar si ha de confirmarse o revocarse la sentencia impugnada.

Para la tesis del caso, será necesario determinar, de cara a los elementos axiológicos de la usucapión la **identidad entre el bien poseído y el pretendido en la demanda**, esto, en mérito a que los argumentos del recurrente tienen como punto céntrico, el cumplimiento de tal presupuesto, lo cual alegó se prueba con la Escritura Pública No. 1747 del 17-09-41 y la matrícula inmobiliaria No. 01N-16552, que muestran sobre los inmuebles ubicados en la carrera 93 No. 78 A 08/10/12, que hacen parte de la mayor extensión, sin que esta se restrinja a la ubicación calle 78B No. 91 A 06, ya que, es hecho notorio que el barrio Robledo Aures, derivó del lote denominado Finca Aures.

Al descender al *sub lite*, es menester destacar que la jurisprudencia y la doctrina han definido de manera clara los elementos estructurales para que la pretensión de usucapión resulte avante, tal y como se explicitó en la parte considerativa de esta decisión, para lo cual, de faltar alguno de ellos no es plausible acceder a las pretensiones.

De esta manera, a riesgo de ser reiterativo, uno de esos presupuestos medulares se enmarca en la plena identificación del bien inmueble objeto de *petitum*, mismo que debe corresponder con el que se reputa en posesión material, pues de no probarse este elemento axiológico, inocuo sería verificar los demás postulados de la usucapión, esto, de cara a la congruencia y derechos de terceros que podrían verse afectados. Sobre el particular, la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín⁵, dispuso lo siguiente:

“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.

(...)

Véase que 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.”

⁵ Sentencia de segunda instancia del 14 de marzo de 2023; Radicado: 05001 31 03 022 2019 00279 01; M.P. Julián Valencia Castaño.

Bajo la anterior explicación del presupuesto axiológico en estudio, palmario es para esta Instancia que, el bien inmueble está debidamente individualizado, esto es, que lo poseído corresponde al predio y sus mejoras ubicado en la carrera 93 No. 78 A 08/10/12, lo cual se comprueba con la inspección judicial que obra en el cuaderno respectivo; de las imágenes y archivos de audio que allí reposan, se logra observar las tres nomenclaturas (Cra 93 No. 78 A 12/08/10), las cuales son coincidentes con la línea de títulos de adquisición⁶ que se circunscriben a:

- La Escritura No. 1747 del 17 de septiembre de 1941 de la Notaría Tercera de Medellín.
- La Escritura No. 1748 del 17 de septiembre de 1941 de la Notaría Tercera de Medellín.
- La Promesa de compraventa del 24 de abril de 1984 de Jorge Luis Ceballos a Bernardo Orrego Miranda del bien inmueble ubicado en el barrio Robledo, cuyos linderos son “Por el frente con la calle 78; por un costado con propiedad que le queda al promitente vendedor; por el otro costado con propiedad del señor Marco Julio y por la parte de atrás con un lote sin construir”.
- La Escritura 3033 del 09 de septiembre de 1987 de la Notaría 16 de Medellín: declaración de mejoras.
- La Promesa de compraventa de Bernardo Orrego Miranda a Bernardo Orrego Toro del bien inmueble ubicado en la Cra 93 No. 78 A 08, matrícula catastral 960111473, código del propietario 4444118730 del 24 de abril de 2015.

Incluso, los documentos oficiales emanados de diversas autoridades administrativas describen los bienes con tales direcciones físicas, véase:

- Los servicios públicos e impuestos prediales del bien el inmueble ubicado en la Cra 93 No. 78 A -8. (Archivo 5, folio 1 a 6).
- El Registro de compraventa en Catastro. (Archivo 5, folio 22).
- La Licencia de Construcción No. 4069-85. (Archivo 5, folio 23 a 25).
- La Resolución 215 de 1986 que introduce modificaciones. (Archivo 5, folio 26 a 27).
- El Certificado catastral del bien inmueble ubicado en la Cra 93 No. 78 A 08 /10 /12. (Archivo 13, folio 65 a 66).

Al punto que según la anotación número 223 del certificado de tradición y libertad del bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-16552 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, se destaca la inscripción de la Escritura 3033 del 09 de septiembre de 1987 de la Notaría 16 de Medellín que versa sobre declaración de mejoras del bien inmueble ubicado en la Cra 93 No. 78 A 08 /10 /12.

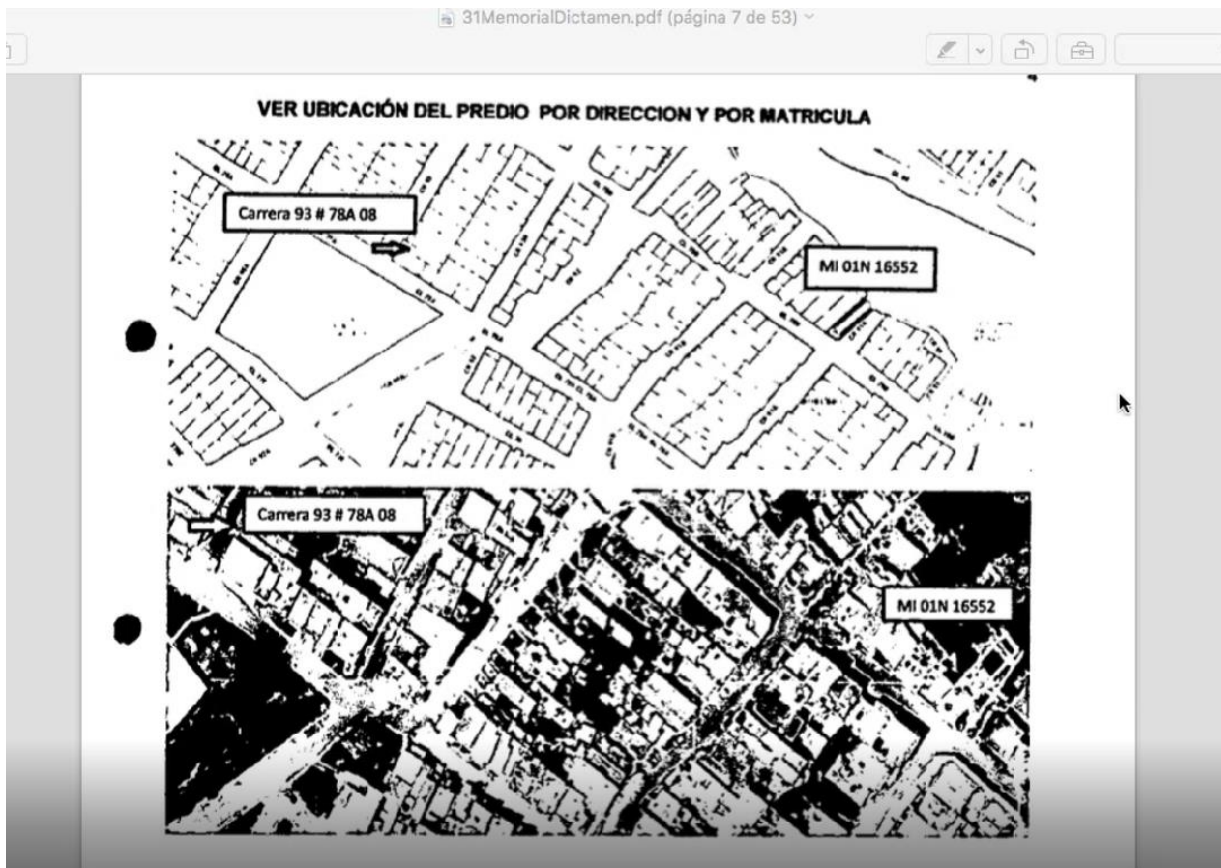
En conclusión, como se anticipó, el bien inmueble poseído por los demandantes está debidamente identificado e individualizado. Resta, entonces, determinar si es coincidente con el objeto de demanda; de una vez debe decirse que ello no logró probarse.

Aseguró el extremo activo que, de cara al estudio de títulos antes referido y la anotación 223 del certificado registral, no emerge duda que el edificio situado en la Cra 93 No. 78 A 08 /10 /12, hace parte del lote de mayor extensión No. 01N-16552 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, no obstante, tal afirmación soportada en abundante prueba documental, se vio derruida con el informe pericial de la Auxiliar de la Justicia Luz Adriana

⁶ Anexos archivo 05 y 13.

Valencia (PDF 31 y archivo de audio No. 80), y con la respuesta de la Oficina de Catastro Municipal y sus anexos que se visualizan a PDF 100 a 102.

El primer medio de prueba que se compone de la base pericial y su sustentación oral, da cuenta que después de las segregaciones que a lo largo del tiempo ha tenido la “Finca Aures”, esta quedó reducida a la unidad inmobiliaria ubicada en la **Cra 78B No. 91 A 06**, que naturalmente no coincide a la localización del predio a usucapir, esto es, la **Cra 93 No. 78 A 08 /10 /12**, y sin que pueda colegirse de manera alguna que pertenecen al mismo polígono, pues el mapa cartográfico muestra que no es así:



En este orden, ante los cuestionamientos del apoderado judicial que representa a la parte activa, relativa a la existencia de la anotación No. 223 del certificado de tradición y libertad del bien de mayor extensión, la Auxiliar de la Justicia en su respuesta fue contundente al disponer que ello obedece a que, en esa época (septiembre de 1987), el bien inmueble objeto de *petitum* pudo hacer parte del lote “Finca Aures”, pero que actualmente no lo es, pese a pertenecer al mismo barrio, pues, de la información cartográfica no es posible arribar a conclusión distinta, y es que la evidencia que es palpable apunta a que el bien que se alude de mayor extensión, hoy, recae únicamente en el ubicado en la **Cra 78B No. 91 A 06**.

El anterior juicio de valor encuentra soporte, también, en el segundo elemento probatorio; la respuesta otorgada por la Oficina de Catastro de Medellín (PDF 100 a 102), a cuestionamiento elevado por el A Quo sobre la relación del bien inmueble ubicado en la Cra 93 No. 78 A 08 /10 /12 con la matrícula inmobiliaria No. 01N-16552, donde se obtuvo a tenor literal que:

- “1. Se trata del mismo inmueble el cual fue cargado propiedad horizontal no reglamentada, precisamente debido a que en campo no se identificó jurídica, no obstante enviamos ficha predial con plano.
2. Como los inmuebles no están identificados jurídicamente es imposible identificar polígono

de la mayor extensión.

3. Al parecer los inmuebles no pertenecen al inmueble de matrícula 16552 debido a que este predio, está ubicado en otra parte. (Negrillas propias).

Implica lo precedente que, ante la ausencia de certeza sobre la correspondencia entre el bien pretendido y el realmente poseído, es que las pretensiones de usucapión no pueden ser prosperas, en razón a que, los demandantes no demostraron tener la posesión sobre la menor extensión del lote con matrícula 01N-16552 de la Oficina de Instrumentos Públicos, Zona Norte, consideraciones suficientes para confirmar la sentencia de primera instancia, y sin que de manera alguna contravinieran las pruebas que redundan en su contra, en tanto, no aportó, por ejemplo, otro dictamen pericial o prueba documental alguna emanada de autoridad oficial que permitiese arribar a otras conclusiones.

Para finiquitar, del estudio pormenorizado de la demanda, las pruebas aportadas y practicadas, paladino refulge que se buscó la usucapión de los bienes con nomenclatura Cra 93 No. 78 A 08 /10 /12, como parte del predio identificado con folio número 01N-16552, pero como no probaron ser los poseedores de menor extensión alguna del referido bien, es que ha de denegarse las pretensiones. Y en éste orden de ideas, confirmar la sentencia materia de apelación.

Con fundamento en lo expuesto, **LA JUEZ VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR por las razones expuestas por esta Instancia, la sentencia del 14 de febrero de 2023, proferida por el Juzgado Décimo Civil Municipal de Medellín, de conformidad con las consideraciones en precedencia.

SEGUNDO: SIN CONDENA EN COSTAS en esta instancia por no haberse causado las mismas (artículo 365 N° 8 del CGP).

TERCERO: En firme esta sentencia, devuélvase el expediente digital a su lugar de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS

Juez

GJR

JUZGADO VEINTIDOS CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN Medellín, <u>15/12/2023</u> en la fecha se notifica la presente providencia por ESTADOS N° <u>106</u> fijados a las 8:00 a.m. _____ LGM Secretaría.
--

Firmado Por:
Adriana Milena Fuentes Galvis
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 022
Medellin - Antioquia

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

Código de verificación: **cfcca63412c3f8965609766988ea62d40156cc87b2dbf552ddaebd5d2557d6f1**

Documento generado en 14/12/2023 01:03:39 PM

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