



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
MEDELLÍN, ONCE DE MARZO DE DOS MIL ONCE

Sentencia de 1 ^a Instancia No.	129.
Radicado No.	05001 31 03 005 2009 00193 00
Referencia	Ordinario de Pertenencia
Demandante	OLGA INÉS CUADROS PÉREZ
Demandado	PERSONAS INDETERMINADAS
Decisión	Se accede a la pretensión procesal
Tema	Están presentes las exigencias legales para adquirir el dominio de un bien inmueble por prescripción extraordinaria y los presupuestos de la suma de posesiones.

1. PRETENSIÓN PROCESAL. FUNDAMENTOS DE HECHO

OLGA INÉS CUADROS PÉREZ, instauró demanda ordinaria de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio en contra de las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el inmueble de que se trata la litis, para que previos los trámites legales se hagan en sentencia las siguientes declaraciones:

"1. Que mediante el trámite de un proceso ordinario de declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, se declare que la señora OLGA INÉS CUADROS PÉREZ ha adquirido por Prescripción Extraordinaria de Dominio el inmueble descrito en el hecho primero del libelo. 2. Como consecuencia de la anterior declaración se ordene la inscripción de dicho fallo en el folio correspondiente de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte. 3. Que en el evento de oposición a las pretensiones de esta demanda y que no prospere la misma, se condene a los opositores a pagar a favor de la demandante el cien por ciento del valor de las costas que se causen con el trámite del proceso" (folio 9).

Como supuestos fácticos para pedir, la accionante expuso los hechos que en síntesis se detallan así:

En el año 1975, la señora MARÍA HOLANDA GÓMEZ entró a poseer en forma pública, tranquila y pacífica un lote de terreno con una extensión de 3.20 mts de frente y 15.90 mts

de fondo, ubicado en el barrio Robledo El Diamante de esta ciudad, identificado hoy dentro de los siguientes linderos: por el frente con la carrera 87 A y Urbanización Santa Clara; por el sur con propiedad de la señora Dioselina Meneses; por el lado derecho con propiedad de la señora Jael Gómez y por el lado izquierdo con propiedad de Aide Lopera. La dirección de este inmueble es la carrera 87 A N° 80 A – 20.

Debido a sus escasos recursos económicos, la señora GÓMEZ empezó a construir sobre este lote de terreno, una casa de habitación que hoy está compuesta por dos niveles así: el primer piso sobre la carrera 87 A N° 80 A – 20 y el segundo piso sobre la misma carrera, distinguido con el número 80 A – 20 (201).

La demandante dice desconocer de qué lote de mayor extensión, se segregó el inmueble.

Como consta en certificado expedido por la Registraduría Principal de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, el día 19 de septiembre de 2007 y el cual se anexa, el inmueble descrito no tiene abierto folio de matrícula inmobiliaria en dicha oficina.

El 2 de diciembre de 2004, MARÍA HOLANDA GÓMEZ transfirió la posesión material que con ánimo de señora y dueña venía ejerciendo sobre el inmueble descrito, a la señora OLGA INÉS CUADROS PÉREZ, a través de contrato de Promesa de Compraventa, entrando desde esa fecha la demandante, en posesión material del mismo, sin que hasta el día de hoy persona alguna le haya reclamado como propio tal inmueble.

Desde que la señora MARÍA HOLANDA GÓMEZ entró en posesión del lote de terreno, ninguna persona reclamó este inmueble como de su propiedad, ni se opuso a los trabajos de mejoras en él construidas.

La señora MARÍA HOLANDA GÓMEZ fue quien hizo las gestiones para la instalación de los servicios públicos, mismas que asumió la demandante desde el mes de diciembre de 2004.

2. ACTUACIÓN PROCESAL.

Admitida la demanda mediante auto fechado 3 de junio de 2009, se dispuso el emplazamiento de las personas indeterminadas que se creyeran con derechos sobre el bien a usucapir.

Surtido el emplazamiento de las personas que se creyeran con derechos sobre el inmueble, sin que compareciera ninguna, se procedió a nombrarles Curador Ad-Litem que los

representara hasta la terminación del proceso, nombramiento que recayó en el abogado HENRY MARTÍNEZ SARRIA, quien dentro del término concedido contestó la demanda, manifestando en síntesis, que deberán probarse los hechos de la demanda y que no se opone a las pretensiones de la demandante, diciendo allanarse a lo que se pruebe en el proceso.

Posteriormente por auto de 21 de abril de 2010 (Fl 33), procedió el juzgado a decretar las pruebas solicitadas por las partes.

3. PRUEBAS PEDIDAS POR LAS PARTES

3.1. Testimoniales

LUZ AIDE LOPERA (Fl. 2 y 3 del C.3): Manifestó ser vecina de la actora. Asimismo dijo conocer el bien objeto del presente debate, hace aproximadamente 31 años. Afirmó que “antes era una sola casa que tenía sala comedor, 3 alcobas, cocina, patio y una plancha en la parte de atrás, ahora ya hay 2 apartamentos en un solo lado primero y segundo piso, yo los conozco, el primer piso tiene sala comedor, 2 alcobas, una cocina y un patio, y el segundo que es donde vive la señora doña Olga Inés, no lo conozco pero este apartamento me imagino que es como el primer piso”. Acto seguido explicó: “En el primer piso vive el hijo de Olga Inés con su esposa y 2 niños, en el segundo piso vive la señora Olga Inés con 2 hijos, esos apartamentos porque son 2 son de Olga Inés, yo creo que hace por ahí 2 años que vive ahí porque ella se la compró a la señora María Holanda Gómez hace por ahí unos 6 años y hace 2 años que doña Olga Inés y su hijo viven ahí porque anteriormente los tenía alquilados los 2 apartamentos (...) La casa era unas sola de 2 hermanas Holanda y Jael Gómez, hace muchos una vivía en la parte de adelante y la otra en a parte de atrás, murió una de las propietarias entonces ya partieron la casa a la mitad una para un lado y otra para el otro lado, doña Olga Inés compró la mitad del lado izquierdo y don Cristóbal la mitad del lado derecho, en la casa toda estaba en obra negra, el piso en cemento y cuando la compró Olga Inés hace por ahí unos 6 años le hizo toda la obra blanca a los 2 pisos, puso todo nuevo, cambió totalmente los apartamentos, construyó todo.” Indicó también que la posesión ejercida por la demandante ha sido pacífica e ininterrumpida. Dijo conocer a la señora MARÍA HOLANDA GÓMEZ, hace 31 años, porque en su sentir, “ella era la propietaria de la casa que le vendió a doña Olga Inés”.

ESTEBAN OCAMPO CUADROS (Fls. 4 y 5 C.3): Afirmó conocer a la demandante por ser su hijo, así como conocer el bien objeto de la presente litis desde el año 2003, indicando que su madre lo compró a la señora Holanda el 2 de diciembre de 2004 y que cuando lo conoció era una casa de una sola planta con principio de segunda planta sin terminar en obra negra, sin baldosa, sin escalas para el principio de la casa, con una red de energía

ineficiente, sin cera en el frente, con un baño, una cocineta, 2 alcobas, sala, patio y plancha. Asimismo, explicó: “*En el primer piso vivo yo con mi familia, y en el segundo piso vive mi madre con mis 2 hermanos, vivimos allá porque mi madre le compró la casa a doña Holanda, y hace 4 años que vivimos allá, antes mi mamá lo arrendó*”. Afirmó que la posesión de su madre ha sido pacífica, tranquila e ininterrumpida y que es la actora quien cancela los impuestos, los servicios públicos y los arreglos del bien. También hizo mención de las mejoras efectuadas al inmueble por su madre, para finalizar diciendo que los servicios públicos básicos los solicitó la señora Holanda y que los servicios de telefonía, Internet, gas y parabólica, fueron solicitados por su madre la señora OLGA INÉS CUADROS PÉREZ.

3.2. Interrogatorio

La demandante OLGA INÉS CUADROS PÉREZ, hizo referencia en dicha diligencia, a los actos de posesión hechos por ella en el inmueble objeto de este proceso, enfatizando, además de las mejoras que realizó, en que es ella quien paga los arreglos, los servicios públicos y el impuesto predial del inmueble. Asimismo, indicó que el inmueble lo construyó la señora HOLANDA hace más de 30 años. (folios 1 y 2, C. 2).

3.3. Inspección judicial (fls 6 y 7 del C.3).

Se realizó el 13 de agosto de 2.010 en compañía del perito DARÍO DE JESÚS DÍAZ SÁNCHEZ, allí se pudo evidenciar la existencia de un bien inmueble ubicado en la Carrera 87A No. 80 A – 20 de Medellín. El inmueble, según se hizo constar en dicha diligencia, “*consta de 2 pisos marcados con el No. 80A – 20, primer piso y 80A – 20, segundo piso (201) (...) El primer piso consta de Sala Comedor, 2 alcobas, cocina, patio y servicios sanitarios. El piso en cerámica, paredes estucadas y pintadas, de techo en plancha, piso del patio en vitrificado, baño enchapado y cabinado. Segundo piso se accede por unas escalas al borde de la acera, consta de sala, 2 alcobas, cocina, baño y patio cabinado y enchapado. El primer piso habitado por la señora Luz Nohemi Carmona y el señor Esteban Ocampo Cuadros a título gratuito en esa propiedad*” . En la misma diligencia, el despacho verificó los linderos del inmueble constatando que son los mismos especificados en la demanda.

3.4. Dictamen Pericial (folios 16 a 26 del C. 3).

En él, el auxiliar de la justicia DARÍO DE J. DÍAZ SÁNCHEZ, luego de plasmar la verificación que hizo de las características del inmueble y sus mejoras, indicó que el mismo tiene una forma regular, la de un rectángulo y que “*el área construida es de OCHENTA Y SIETE CON DIEZ METROS CUADRADOS aproximadamente*”, especificando como sus linderos actuales, los siguientes: Por el frente u Occidente, con la carrera 87 A y la

Urbanización Santa Clara, por el Norte o costado derecho, con propiedad del señor Jael Gómez; por el Sur o costado izquierdo con propiedad de la señora Aidé Lopera; parte de atrás u Oriente, con propiedad de la señora Dioselina Meneses.

3.5. Pruebas Documentales. Se destacan como pruebas documentales aportadas con la demanda y recaudadas en el presente proceso, las que se enuncian a continuación:

- Contrato de “Promesa de Compraventa de Posesión Material y Mejoras de Bien Inmueble”, celebrado entre la señora MARÍA HOLANDA GÓMEZ como Promitente Vendedora y OLGA INÉS CUADROS PÉREZ, como Promitente Compradora, en virtud del cual aquella se obligaba “*a transferir a título de venta a favor de la compradora quien a su vez se obliga a adquirir para sí el 100% del derecho de posesión material y dominio que le corresponde sobre un bien inmueble identificado dentro de las siguientes características: Lote de terreno con casa de habitación en él construida compuesta por dos pisos, ubicado en el barrio Robledo el Diamante de la ciudad de Medellín, así: primer piso sobre la carrera 87 A Nº 80 A – 20; segundo piso sobre la carrera 87 A Nº 80 A – 20 (201), comprendido dentro de los siguientes linderos: por el frente con la carrera 87 A y Urbanización Santa Clara; por el sur con propiedad de la señora Dioselina Meneses; por el lado derecho con propiedad del señor Jael Gómez y por el lado izquierdo con propiedad de Aide Lopera.*” En la cláusula SÉPTIMA del referido contrato, se dijo que “*...el día de hoy, jueves 02 de diciembre de 2004 hace entrega real y material de lo vendido a la compradora con todas las mejoras y anexidades ya referidas*”. (folios 2 y 3, C. 1).
- Comunicación suscrita por la Registradora Principal de IIPP de Medellín, Zona Norte, a través de la cual certificó que “*...verificadas las tarjetas, índices de inmuebles del viejo sistema y la relación de los bienes inmuebles que a la fecha se encuentran trasladados al nuevo sistema, junto con los demás elementos de juicio que reposan en esta oficina de Registro y con los datos aportados por el interesado, no pudo localizarse matrícula inmobiliaria alguna que pueda corresponder a un inmueble ubicado en la Carrera 87 A No. 80 A – 20 Barrio Robledo El Diamante...*” También allí se certificó que no se halló persona alguna que figure como titular del derecho de dominio sobre el mismo predio. (folio 4, C. 1).
- Comprobantes de pago del impuesto Predial Unificado, correspondientes a los meses de mayo de 2006 y agosto de 2007, ambos a nombre de la señora MARÍA HOLANDA GÓMEZ. El primero de dichos comprobantes tiene una nota del

Subsecretario Tesorero de la Secretaría de Hacienda, en el sentido de que fue cancelado por OLGA INÉS CUADROS PÉREZ (folios 5 y 6, C. 1).

- Respuesta a nuestro oficio Nro. 1271 de 2010, emitida por el Departamento Administrativo de Planeación y su Unidad de Asentamientos en Desarrollo y Vivienda, en el sentido de que “...la edificación correspondiente a la dirección del asunto está localizada en una zona que presenta una APTITUD GEOLÓGICA CLASIFICADA COMO APTA PARA CONSTRUIR VIVIENDA, por tanto no se encuentra en zona de alto riesgo”. (folio 1, C. 3).
- Comprobante de pago de los servicios públicos correspondientes al inmueble objeto de este proceso (folio 8, C. 3).
- Respuesta suscrita por el Líder de Programa Subsecretaría de Catastro de Medellín, a nuestro oficio Nro. 1272 de 2010, y en la que se informó lo siguiente: “- *El predio identificado con el código catastral 07110350009, ubicado en la CR 87 A Nº 80 A – 020, se encuentra inscrito en nuestros archivos con el Número: 950083322 y no con matrícula inmobiliaria; este número es asignado única y exclusivamente para efectos catastrales.* – *Relacionado al lote de mayor extensión el cual se menciona dentro de la solicitud, se hizo la debida investigación en la Unidad de Bienes Inmuebles, en el Departamento Administrativo de Planeación y en nuestros archivos; y no se encuentra información, por tanto en caso de existir para este lote una documentación jurídica registrada y respaldada con una matrícula inmobiliaria, es necesario que la persona demandante proporcione a esta dependencia los documentos relacionados con dicho derecho real y así proceder a actualizar la información que reposa en nuestros archivos*”. (folio 10, C. 3).
- Ficha predial del inmueble objeto del presente proceso (folios 14 y 15, C. 3).

4. ALEGATOS

El 10 de diciembre de 2010 el juzgado procedió a conceder traslado a las partes para alegatos finales, el cual sólo fue aprovechado por la parte demandante, quien se pronunció argumentando en esencia, lo siguiente:

Que evacuadas todas las pruebas, éstas arrojaron como resultado una total armonía y consonancia entre los hechos del libelo y las pretensiones, quedando demostrado entonces que a la demandante le asiste el derecho para que en sentencia se declare que efectivamente

ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble identificado en el libelo, ya que se ha comportado como señora y dueña del mismo, haciendo sobre él significativas y cuantiosas mejoras con el fruto del trabajo propio y el de su hijo con quien habita el inmueble desde que entró en posesión material de éste. .

5. PROBLEMA JURÍDICO

Se trata de proveer sobre una pretensión de adquisición de dominio de bien inmueble por prescripción extraordinaria. Por ello el interrogante a resolver es el siguiente: ¿La pretensora acreditó o no los requisitos que establece el Código Civil para obtener por este medio el dominio del bien que afirma poseer?

6. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

6.1. Aspectos jurídicos procesales, probatorios y sustanciales

6.1.1. Nulidades. No se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta el presente procesal.

6.1.2. Presupuestos procesales. Todos están satisfechos en este asunto, luego no hace falta pronunciamiento particularizado al respecto.

6.1.3. Las pretensiones. Como se dejó visto al reseñar el asunto planteado en este proceso, la demandante pretende que se le declare propietaria del inmueble descrito en los fundamentos fácticos del libelo petitorio, identificado por sus linderos y características propias. Se pretende, pues, adquirir el dominio de un bien inmueble por el modo legal originario de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, invocando para ello el fenómeno jurídico de la suma de posesiones.

6.1.4. La Prescripción Adquisitiva de Dominio. La prescripción, según lo establece el artículo 2512 del Código Civil, es “un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.”

La prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir derechos reales sobre bienes ajenos, corporales, raíces o muebles, que hagan parte del comercio humano y jurídico. Se trata de una consagración legal de la función social de la propiedad porque se adjudica el bien a quien efectivamente se ha comportado como señor y dueño, sancionando

consecuentemente al propietario negligente y descuidado; aquel que no ha ejercido dinámicamente su derecho de propiedad sobre el bien.

La doctrina y la legislación señalan como requisitos para prescribir: la posesión del bien, el transcurso de un tiempo determinado (según el tipo de posesión y de bien) y unas características de aquella posesión que siempre serán: publicidad, pacificación y continuidad de la comentada posesión; concediendo la facultad al poseedor actual, de sumar a la suya la posesión de sus antecesores para completar el tiempo exigido; y, como ya se dijo, que el bien esté inmerso en el comercio jurídico; es decir, que sea un bien posible de usucapión, ya sea ordinaria o extraordinaria.

La posesión es definida por el Código Civil en el artículo 762 como "...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él." Atendiendo a esta regulación la doctrina ha dicho que la posesión es "la manifestación externa del derecho, el signo o actos que lo revelan ante los ojos de terceros." (Cortés, Milcades. La Posesión. Editorial Temis, 1.982. p. 1.).

A partir de la definición enunciada, se han diferenciado dos elementos: el *corpus* y el *animus*. El primero es el elemento externo de la posesión que se relaciona con *el poder físico ejercido por el poseedor sobre el bien y que se encuentra constituido por el uso y goce de la cosa aunque no implique un contacto permanente*. El segundo es un elemento interior o psicológico; la intención de actuar como señor y dueño de la cosa. Según lo establece la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, este segundo elemento es "...el característico y relevante de la posesión y por tanto el que tiene la virtud de trocar en posesión la mera tenencia. Para que ésta exista es bastante la detención material; aquella, en cambio, exige no sólo la tenencia sino el ánimo de tener para sí la cosa (*animus remsibi habendi*), o sea el de tenerle como señor o dueño (*animus domini*)."
(C.S.J., sent. 24 de junio de 1.980.)

La posesión debe ser pública, es decir que se haga frente a todo el mundo y no de manera secreta o clandestina; pacífica, lo que implica que no se imponga por la fuerza o utilizando medios violentos; ininterrumpida, es decir que el tiempo señalado por la ley transcurra sin lapsos en los cuales el bien sea abandonado o poseído por otro individuo, salvo las excepciones consagradas legalmente.

Y, finalmente, es condición *sine qua non* la existencia de lo que se puede denominar "triple identidad" del bien que se pretende usucapir; es decir, que haya indiscutible y certa identidad entre el bien que se describe y señala en la demanda como el objeto material de la

pretensión de adquisición por prescripción¹; el bien real y efectivamente poseído por quien o quienes formulan esa pretensión; y aquél del cual dan cuenta los títulos de propiedad y el certificado de libertad y propiedad aportado como correspondiente al aludido predio, y en virtud del cual se ha producido una convocatoria a juicio de aquellos que crean tener derecho sobre el predio pretendido.

6.2. El caso concreto.

En el presente libelo, la actora solicita al despacho se acceda a la declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, invocando la existencia de una suma de posesiones, entre ella y la señora MARÍA HOLANDA GÓMEZ, partiendo del “Contrato de Promesa de Posesión Material y Mejoras de Bien Inmueble” (folios 2 y 3, C. 1) citado más atrás, documento que será tenido en cuenta pues cumple con el requisito formal para obtener lo que se pretende; es que, si alguien pretende la suma de posesiones en su favor, deberá como mínimo presentar el título del cual deriva su derecho, título en el cual se encuentre plasmada en una forma real la voluntad del cedente de su derecho, al respecto el tratadista Luis Guillermo Velásquez Jaramillo² señala:

“...De conformidad con lo establecido en el artículo 2521 del C.C, cuando un bien ha sido poseído sucesiva e ininterrumpidamente por dos o más personas, el tiempo de posesión del antecesor puede agregarse al del sucesor, en los términos previstos por el artículo 778 eiusdem, a fin de completar el tiempo requerido por la ley para adquirir el derecho de dominio sobre él por el modo de la prescripción, hipótesis en la cual es menester, entre otras circunstancias, que quien pretenda aprovecharse de tal prerrogativa suceda a la persona que designa como antecesora en la posesión, bien a título universal, ora a título singular, es decir, que su posesión y la de aquel estén ligadas por un “...título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor”, pues la agregación de posesiones de que habla el art. 778 del C.C., como de antaño lo ha precisado la Corte, “...tiene que realizarse a través del vínculo jurídico del causante A (sic) sucesor, que es el puente por donde el primero

¹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. M.P Pedro Octavio Munar Cadena. Sentencia de 13 de diciembre de 2006. Ref.: Expediente No.19001 31 03 006 2001 11627 01 : "...4. No puede pasar desapercibida la importancia que tiene la plena identificación del bien 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 *Ibidem*, 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 Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, Bienes, Editorial Comlibros año 2.008.pagina 183

transmite al segundo, a título universal, por herencia, o singular, por contrato, las ventajas derivadas del hecho de una posesión que se ha tenido... ”.

Recientemente la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, dio un giro en cuanto al aludido tema, particularmente en cuanto a la agregación de posesiones irregulares. En sentencia de casación N° 083 de 5 de julio de 2007, expediente 00358-01, luego de hacer un estudio histórico sobre la forma en que se había entendido el asunto, concluyó lo que a continuación se citará textualmente. Veamos:

“(...) Efectivamente, de un tiempo para acá la jurisprudencia sostuvo y viene sosteniendo que las distintas posesiones de un bien raíz sólo pueden anexarse, cuando de título singular se trata, mediante escritura pública traslativa de dominio. Que cualquier otro documento, aun la promesa de contrato misma, por carecer de aptitud traslativa de la propiedad, es impotente para dicho designio; y menos aún cualquier otra forma negocial. Pero poseedor así, que quiera sacar ventaja especial, en este caso la de sumar posesiones, expuesto queda para que le indaguen cómo fue que llegó al bien. No le basta el mero hecho de la posesión, porque en ese momento necesitará un agregado, cual es el de justificar el apoderamiento de la cosa. Por eso, hace poco se citaba éste como uno de los eventos en que puede y debe preguntársele en ‘qué tanto derecho’ hace pie su posesión. Dirá así que él es un sucesor de la posesión, que posee con causa jurídica. Demostrará ser un heredero, comprador, donatario o cualquier otra calidad semejante; variedad hay de títulos con causa unitiva. Agregará que no es él usurpador o ladrón alguno. Que allí llegó con ‘derecho’ porque negoció la posesión con el anterior, manera única como las posesiones quedan eslabonadas, desde luego hablándose siempre de acto entre vivos. En una palabra, que tiene título que los ata. De ahí que el artículo 778, al aludir al punto, rompa marcha tan sentenciosamente, a saber: ‘Sea que se suceda a título universal o singular’. Y ya se sabe que suceder es concepto caracterizado por la alteridad, en cuanto une o enlaza necesariamente a un sujeto con otro; sucesor es quien precisamente sobreviene en los derechos de otro; quien a otro reemplaza. Eso y nada más es lo que reclama la ley, vale decir, que se trate de un sucesor. Por consecuencia, un título cualquiera le es suficiente. Nada más que sea idóneo para acreditar que la posesión fue convenida o consentida con el antecesor. (...) ¿Qué es lo que se negocia? Simplemente la posesión; o si se prefiere, los derechos derivados de la posesión. Y transmisión semejante no está atada a formalidad ninguna. En este punto radica todo, como luego se verá. Por modo que no tiene porqué mirarse qué cosas son las que se poseen, cuál es su naturaleza jurídica, para entrar a diferenciar entre inmuebles y muebles, y por ahí derecho exigir que el negocio asuma las características y las formas que en cada caso son pertinentes; ni que, si de posesión de bien raíz se trata, como venía señalándolo la jurisprudencia que hoy se rectifica, la transmisión por venta asuma la formalidad de la escritura pública, según la preceptiva del

AT

artículo 1857 in fine. No está bien entremezclar la transmisión de la simple posesión con la transmisión del derecho de dominio; el artículo 1857 se refiere a los títulos traslaticios de dominio, que es asunto extraño al fenómeno posesorio. El que vende posesión no está vendiendo en realidad la cosa misma; está autorizando apenas a que otro haga lo que él ha hecho hasta ahí, como es ejercer el poder de hecho; lo que se persigue así es la venia para poder hacer sobre la cosa, y no para hacerse jurídicamente a la cosa. Quien en condiciones semejantes recaba la prescripción adquisitiva no está alegando que alguien quiso hacerlo dueño, sino que alguien quiso dejarlo poseer, y que precisamente por faltarle esa condición de dueño es que viene a elevar la súplica de prescripción adquisitiva. Así que a lo suyo, lo de la posesión, no se puede exigir cosas que reclamadas están para el dominio". (Subrayas ajenas al texto original).

Lo anterior entonces nos permite reiterar que el ya referido documento obrante a folios 2 y 3, sí cumple con los requisitos enunciados por el aparte jurisprudencial en cita, de tal suerte que es idóneo para acreditar que la posesión que hoy ejerce la señora OLGA INÉS CUADROS PÉREZ, fue consentida o convenida con la señora MARÍA HOLANDA GÓMEZ, quien según se indica, fue su antecesora en dicha posesión. Ello, independientemente de que el documento en mención hubiere sido denominado PROMESA DE COMPRAVENTA y que como es evidente, no se haya otorgado Escritura Pública alguna para el acto jurídico que se pretendía celebrar, escritura que según el giro jurisprudencial dado por el máximo Tribunal de Casación, ya no es menester adjuntar, dada la libertad probatoria existente para "sumar posesiones" vinculadas a un bien raíz.

Ahora, respecto al requisito de la posesión material del bien en la usucapiente (y en este caso también en su antecesora), se tiene que ésta ha de ser linaje material, vale decir, debe exteriorizarse mediante la ejecución de actos positivos de aquellos a los que sólo da derecho el dominio, como las plantaciones o sementeras, los cerramientos, la construcción de edificios, etc., por cuanto, como lo tiene dicho la Corte, la llamada posesión inscrita no existe en la legislación Colombiana, por no tener la inscripción de los títulos un auténtico contenido y alcance posesorio. Además, porque ya de manera expresa se exige, como presupuesto en el presribiente, la demostración de su posesión material.

En el asunto sub-iudice, con estricta sujeción al caudal probatorio logrado, se puede sostener que la suma de posesiones que hoy se pretende hacer valer, se ha desarrollado de manera pública, pacífica e ininterrumpida, y que se originó desde el año 1975 cuando la señora MARÍA HOLANDA GÓMEZ, entró a poseer el inmueble, según se dijo en la demanda y en los testimonios rendidos ante este despacho, continuando con dicha posesión la señora OLGA INÉS CUADROS PÉREZ, desde el 2 de diciembre de 2004, de acuerdo con el título referenciado en demasía. Y sobre dicho bien, la señora CUADROS PÉREZ

continuó las obras de su antecesora, finiquitando la construcción de una edificación, la cual consta hoy de 2 niveles, con las anexidades suficientemente especificadas en las pruebas obrantes en este proceso, niveles habitados hoy por un hijo de la demandante y su familia (el primer piso) y por la misma demandante y otros de sus hijos (el segundo piso), habiendo sido tal edificación objeto de pago de servicios públicos y de impuesto predial, por parte de la actora.

Dicha publicidad, pacifidad e ininterrupción en la posesión, fue demostrada con las declaraciones de los testigos traídos al proceso, señores LUZ AYDE LOPERA y ESTEBAN OCAMPO CUADROS, vecina aquella de tiempo atrás del lugar donde está ubicado el inmueble, e hijo de la demandante el segundo de los mencionados. En especial la señora LOPERA (folios 2 y 3, C. 3) fue clara al exponer acerca del tiempo y de la forma como las señoritas MARÍA HOLANDA GÓMEZ y OLGA INÉS CUADROS PÉREZ, han poseído el inmueble (cada una en su momento), sobre las reparaciones y mejoras realizadas en él como actos de señora y dueña y la destinación dada al bien.

Son estas declaraciones claras y precisas, lo cual al ser conjugado con lo indicado por la actora en el interrogatorio de parte absuelto, no generan duda alguna al fallador con relación a sus afirmaciones.

En lo atinente al cumplimiento del requisito de existir identidad entre el bien que se describe y se señala en la demanda como objeto material de la pretensión, o como el real y efectivamente poseído por quien formula la pretensión y aquel del cual dan cuenta las pruebas documentales aportadas correspondientes al aludido predio, y en virtud del cual se ha producido una convocatoria a juicio de personas indeterminadas, conforme a la exigencia del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, encuentra el despacho que se verificó tal identidad, teniendo en cuenta el contenido de los documentos recaudados en el curso del proceso y las demás pruebas legal y oportunamente decretadas y practicadas, específicamente la inspección judicial practicada (folios 6 y 7, C. 3) en donde el despacho procedió a recorrer el bien inmueble objeto del proceso junto con un perito, determinando su ubicación, linderos, construcción y mejoras.

En cuanto al último elemento estructural de la pretensión a analizar, es decir, el requisito de cubrir la posesión material el tiempo de Ley necesario, se hará el siguiente análisis previa advertencia de que en este caso se aplica el término de posesión de veinte años según el artículo 1º de la Ley 50 de 1936, modificatorio del artículo 2531 del Código Civil; así se desprende de la línea trazada por la H. Corte Suprema de Justicia, cuando ha inaplicado la

Ley 791 de 2002 que disminuyó, en el caso de la prescripción extraordinaria, el tiempo requerido de posesión, de 20 a 10 años³.

Así pues, agregando a su propia posesión la de su predecesora MARÍA HOLANDA GÓMEZ se supera con creces el tiempo legal establecido para ganar por prescripción adquisitiva extraordinaria el dominio del mismo. Y la explotación económica de la hoy demandante sobre el inmueble a usucapir, es evidente si se aprecia que lo tiene en su poder ocupándolo y utilizándolo en su personal beneficio.

Todo ello se confirma asimismo con las declaraciones rendidas en este proceso, e incluso con algunos de los documentos obrantes en el expediente que demuestran el pago del impuesto predial y de los servicios públicos por parte de la hoy actora sobre el inmueble cuya usucapición pretende (folios 5 y 6, C. 1 y 8 del C.3).

7. CONCLUSION

Es procedente, entonces concluir que la pretensión procesal es de recibo, pues para adquirir un bien por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que es lo pretendido por la demandante, deben reunirse estos requisitos: posesión material del bien en el usucapiente por espacio no inferior a veinte años, de manera pública, pacífica e ininterrumpida; y que el objeto sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por ese modo, exigencias que se desprenden de lo expresado dentro de la diligencia de inspección judicial practicada por el despacho y de las demás pruebas legalmente practicadas dentro del proceso. Además, se encuentran reunidos los requisitos legales que viabilizan la procedibilidad del fenómeno jurídico de la “suma de posesiones”.

Como puede verse, es una pretensión de adquisición de dominio de inmueble por prescripción extraordinaria que está llamada a salir avante.

³ Así se expresó la Sala de Casación Civil del Alto Tribunal en la sentencia del 15 de abril de 2009. Exp. N° 1100131030211997-02885-01. M.P. RUTH MARINA DÍAZ RUEDA: “En este caso se aplica la legislación anterior y no la que corresponde a la reforma que al citado precepto le hizo la Ley 791 de 2002, que rebajó, en tratándose de la prescripción extraordinaria, el tiempo de “posesión” de veinte a diez años, por cuanto los hechos ocurrieron antes de entrar en vigencia y porque el nuevo periodo debe cumplirse íntegramente con posterioridad a dicho mojón, a menos que por ser más favorable, lo que no sucede aquí, expresamente el reclamante prefiera que la normatividad que rija su situación posesoria sea la regulada en dicho ordenamiento jurídico.”.

8. DECISIÓN

Por lo expuesto el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

8.1. Se accede a la pretensión procesal promovida por la señora OLGA INÉS CUADROS

PÉREZ, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 42'983.840 de Medellín.

8.2. Como consecuencia de la anterior declaración, por haber demostrado con suficiencia la presencia de los presupuestos axiológicos de la adquisición de dominio por prescripción extraordinaria y de los requisitos legales para la procedibilidad de la “suma de posesiones” se declara a la pretensora, señora OLGA INÉS CUADROS PÉREZ, propietaria del siguiente bien inmueble ubicado en la carrera 87 A # 80 A – 20 y 80 A – 20 (201) de Medellín. El área del inmueble es de OCHENTA Y SIETE CON DIEZ METROS CUADRADOS aproximadamente. Y sus linderos actuales, los siguientes: Por el frente u Occidente, con la carrera 87 A y la Urbanización Santa Clara, por el Norte o costado derecho, con propiedad de Jael Gómez; por el Sur o costado izquierdo con propiedad de la señora Aidé Lopera; parte de atrás u Oriente, con propiedad de la señora Dioselina Meneses.

8.3. Se ordena la apertura de la correspondiente matrícula inmobiliaria y la inscripción de esta sentencia. Ofíciense a la Oficina de Registro de II. PP. Zona Norte, acompañando copias auténticas de esta providencia.

8.4. Se fija como honorarios definitivos, para el auxiliar de la justicia que actuó en calidad de curador ad – litem en el presente proceso, la suma de \$200.000, sin incluir la suma señalada como gastos a folio 28 del cuaderno principal.

8.5. Sin costas.

CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,

R A F A E L A N T O N I O M A T O S R O D E L O