



JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veintiséis (26) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Radicación n°.	05001-31-03-010-2021-00010-00.
Proceso.	Verbal. Pertenencia.
Demandante.	Jaime de Jesús Echavarría Yepes y otros.
Demandados.	Miguel Ángel Álvarez Cano y otros.
Decisión.	Accede a las pretensiones.
Temas.	Presupuestos de usucapión, en su versión extraordinaria.
Sentencia n°.	SC-

I. ASUNTO A RESOLVER.

Atendiendo la alternativa consagrada en el numeral 5, artículo 373, del Código General del Proceso, procede el Juzgado a dictar sentencia escrita en el presente proceso verbal de pertenencia presentado por JAIME DE JESÚS ECHAVARRIA YEPES, MAURICIO ALBERTO VARGAS ARBOLEDA, MIRYAM DEL SOCORRO GIRALDO GUZMÁN, VÍCTOR ALONSO GIRALDO GUZMÁN y MARTA LUCIA GIRALDO GUZMÁN frente a las siguientes personas:

- 1.- DOLLY AMPARO ÁLVAREZ CANO.
- 2.-JESÚS MARÍA ÁLVAREZ CANO.
- 3.-JOHN JAIRO ÁLVAREZ CANO.
- 5.- JUAN DAVID ÁLVAREZ CANO.
- 6.- LUZ DARY ÁLVAREZ CANO.
- 7.- LUZ MELIDA ÁLVAREZ CANO.
- 8.- MIGUEL ÁNGEL ÁLVAREZ CANO.
- 9.- MIRYAM DEL SOCORRO ÁLVAREZ CANO.
- 10.- NATALIA ANDREA ÁLVAREZ CANO.
- 11.-YOAN ANDRÉS ÁLVAREZ CANO.
- 12.- ANA ELVIA ÁLVAREZ CORREA.
- 13.-GABRIELA DE JESÚS ÁLVAREZ CORREA.
- 14.-JAIME DE JESUS ÁLVAREZ CORREA.
- 15.- LUZ HELENA ÁLVAREZ CORREA.
- 16.- LEONEL GALEANO.

17.- HEREDEROS INDETERMINADOS VÍCTOR MANUEL GIRALDO AGUDELO.

18.- JOSE ARISTOBULO MURILLO.

19.- PERSONAS INDETERMINADAS.

20.- MARIO DE JESÚS ÁLVAREZ CORREA, como heredero del finado Sr. APOLINAR ALVAREZ.

21.- SOR MÉLIDA CANO.

22.- MARIA YOLANDA ÁLVAREZ CANO.

23.- DORIS AMPARO ÁLVAREZ CANO.

24.- DENIS DEL SOCORRO ÁLVAREZ CANO.

25.- SANDRA YANETH ÁLVAREZ CANO.

26.- JUAN CAMILO ÁLVAREZ CANO.

II. ANTECEDENTES.

1.- LA DEMANDA.

Después de relacionar los títulos mediante los cuales los señores Jaime Echavarría Yepes, Mauricio Alberto Vargas Arboleda, Miriam del Socorro Giraldo Guzmán, Martha Lucía Giraldo Guzmán, y Víctor Alonso Giraldo Guzmán adquirieron, el primero, el 7.143% del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 001- 554375 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, mientras el segundo adquirió el 7.143% del mismo bien, y los tres últimos, el 5.556% de los derechos hereditarios relacionados con el mismo predio, los demandantes aseguraron ser poseedores de los siguientes bienes:

El señor Jaime Echavarría Yepes de los bienes situados en el barrio Belencito Corazón de Medellín, concretamente en la calle 34 B No. 113D-99, al tiempo que Mauricio Alberto Vargas Arboleda lo dice ser del inmueble situado en la calle 34 B No. 113 D-105, y los señores Miriam del Socorro, Martha Lucía y Víctor Alonso lo dicen ser del bien ubicado en la calle 34 B No. 113 D-97.

Alinderaron los bienes pretendidos y aseguraron que el bien completo, identificado con la referida matrícula inmobiliaria, se encuentra en peligro de ser rematado, dada una deuda con el municipio de Medellín, por impuesto predial, lo que a su vez impide la adquisición de algún préstamo bancario.

Finalmente, dieron cuenta de un proceso de pertenencia precedente, el cual implicó la creación de una nueva matrícula inmobiliaria para el bien segregado, y dijeron que son considerados los propietarios de la heredad por parte de toda la comunidad cercana, por espacio superior a los veinte años (archivo 2, folios 4 a 9, del expediente digital).

Con fundamento en lo anterior, los demandantes pretenden que se les declare, por la vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que el señor Jaime Echavarría Yepes adquirió el inmueble ubicado en la calle 34B No. 113D-99, barrio Belencito Corazón, de Medellín. Igualmente, que Mauricio Alberto Vargas Arboleda adquirió el bien situado en la calle 34 B No. 113 D – 105 del mismo barrio, y que los señores Miriam del Socorro, Martha Lucía y Víctor Alonso adquirieron el predio situado en la calle 34 B No. 113 D-97 de igual sector de la ciudad.

Además, reclaman que se les abra matrícula inmobiliaria independiente a las heredades mencionadas en las pretensiones, dado que todas las direcciones hacen parte de un globo mayor, se repite, identificado con la matrícula inmobiliaria número 001- 554375 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur (folios 10 a 12, archivo 2, del expediente digital).

2.- LA RÉPLICA.

Admitida la demanda y notificados los demandados, respondieron todos, a través de curador ad litem, quien simplemente dijo que no le constaban los hechos de la demanda, salvo los que constaban en documentos anexos, y expresó que se atenía a lo que resultara probado dentro del proceso (archivo 20 del expediente digital).

III. CONSIDERACIONES.

1.- PRESUPUESTOS PROCESALES. Inicialmente, el Juzgado advierte satisfechos los presupuestos procesales, tales como demanda en forma; competencia del Despacho; trámite adecuado, y capacidad para ser parte, para comparecer al proceso, así como el interés para obrar, tanto por activa como por pasiva.

2.- PRESUPUESTOS ESTRUCTURALES DE LA USUCAPIÓN.

Inicialmente, debe anotarse que la prescripción adquisitiva o usucapión ha sido definida de tiempo antiguo por la jurisprudencia como *“un modo de adquirir las cosas ajenas, por haberlas poseído durante cierto lapso con los requisitos legales”*¹.

También hay que precisar que a la luz de los artículos 2518, 2531 y 2532 del Código Civil y en virtud del principio de la carga de la prueba que consagra en artículo 167 del C. G. del P., corresponde al demandante acreditar los siguientes presupuestos, para que opere la declaración judicial de prescripción extraordinaria de dominio:

- a) La identificación del bien cuya usucapión se alega;
 - b) Que dicho bien sea susceptible de prescripción;
 - c) Que se haya ejercido una posesión pública, pacífica e ininterrumpida;
- y,
- d) Que ese comportamiento se haya extendido por un lapso no inferior a 10 años (antes 20 años).

Ahora, en cuanto hace a la posesión, elemento esencial para que opere la prescripción adquisitiva, debe recordarse que el artículo 762 del Código Civil la define como *“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”*; esto significa que para su existencia en el mundo jurídico se requiere la concurrencia de dos elementos, el corpus y el animus: El primero consiste en la detentación material del bien, su apoderamiento físico directo o incluso por interpuesta persona, siempre que se tenga la posibilidad de disponer físicamente de aquél; y el segundo es el designio de señorío, esto es, la convicción de ser dueño del bien (animus domini) o la intención de hacerse dueño del mismo desconociendo dominio ajeno (animus remsibi habendi).

A pesar de ser un aspecto puramente psicológico, el animus puede inferirse a partir de la comprobación de actividades externas propias de un verdadero propietario, como son las *“relativas a la conservación, mejoramiento, y explotación económica, las que pueden involucrar el pago de impuestos, defensa judicial frente a pretensiones de terceros, levantamiento de construcciones, arrendamiento, uso habitacional, comercial, industrial, etc.”*².

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 26 de julio de 1950, GJ LXVII, pág. 462.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 5 de Junio de 2014, Exp. No. 2004-00209-01.

Asimismo, la jurisprudencia ha sostenido que *“para usucapir deben aparecer cabalmente estructurados los elementos configurativos de la posesión, esto es, el animus y el corpus”*³.

Por último, conviene recordar que en *“este tipo de eventos, en los que se busca que la sentencia judicial declare que un bien salió de un patrimonio para instalarse en otro, sin que normalmente medie la voluntad del dueño anterior, la labor probatoria del demandante debe ser acuciosa, oportuna y eficaz, de modo que... debe acreditar fehacientemente todos los elementos de la prescripción... A la larga, como se trata de asuntos que no son de poca monta, por la trascendencia económica y social que de ellos se deriva, sólo cuando las pruebas son suficientes e idóneas para dar por establecidos todos esos presupuestos, se puede acceder a las súplicas de la demanda, con todos los efectos jurídicos erga omnes que de ello se siguen”*⁴.

3.- CASO CONCRETO. En el evento que concita la atención del Juzgado se advierte preliminarmente que los bienes perseguidos en usucapión son susceptibles de tal forma de adquisición, dado que, tener matrícula inmobiliaria descarta que se trate de bienes baldíos. Además, según la certificación expedida por la Agencia Nacional de Tierras (archivo 22 del expediente digital), no se vislumbra que los predios sean públicos o fiscales. De hecho, la única conclusión posible es que se trata de bienes inmuebles urbanos, privados, pasibles de ser adquiridos por prescripción adquisitiva.

De otro lado, es claro que los pretensores habitan en esos predios, lo que corroboró el Juzgado en la diligencia de inspección judicial, y son considerados dueños de éstos, no sólo por las mejoras y construcciones que verificó el Despacho, sino porque así lo estima el vecino testigo, señor Juan Fernando Villada Dávila, quien habita en el sector hace 42 años y desde que tiene uso de razón ha visto a los actores en los bienes objeto del proceso, los considera dueños, incluso porque el señor Mauricio explota los bienes, arrendando algunos de los apartamentos edificadas en el lote terminado en 113D-105, y esgrime que nadie se los ha reclamado.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 5 de noviembre de 2003, Exp. No. 7052.

⁴ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena, Sala Civil-Familia, Sentencia de 16 de diciembre de 2015, Exp. No. 13001-31-21-002-2013-00029-02.

Luego, aunque solo se recibió esta versión, es posible concluir que los demandantes son los poseedores de los bienes pretendidos, y como esa posesión se ha extendido por más de diez años, si se tiene en cuenta los títulos precedentes (fls. 32 a 54, archivo 2 del expediente digital), es ostensible que se encuentran acreditados los presupuestos axiológicos de la usucapión pretendida.

Ahora bien, aunque el terreno se encuentra edificado por tres construcciones, las que, además, tienen varios niveles y subdivisión interna, es claro que para cada conjunto de edificios se debe abrir una matrícula inmobiliaria y respecto de cada uno de los edificios deberá, aunque no es algo que se deba definir en esta causa, efectuarse un des englobe o someterlos al régimen de propiedad horizontal. Por lo tanto, para cada conjunto, que a su vez se relaciona con lo poseído por los actores, se deberá abrir una nueva matrícula inmobiliaria, agotando, de paso, la identificación original.

En esa medida, se deberá abrir un folio para el edificio ubicado en la calle 34B No. 113 D 97, otro para el situado en la calle 34 B No. 113 D 99 y otro para el que se encuentra en la calle 34B No. 113D 105, que seguidamente se especificarán por sus linderos:

Lote de terreno ubicado en la Calle 34 B No. 113 D 99, Barrio Belencito Corazón del Municipio de Medellín, alinderado actualmente así: Un lote de terreno con casa edificada en cuatro niveles, con un área aproximada de 59.40 metros cuadrados y 140.57 metros cuadrados sin construir, cuyos linderos son: Por el Norte con la Calle 34 B; con el Sur con la Quebrada Ana Díaz; Por el oriente con propiedad de VICTOR MANUEL GIRALDO AGUDELO; Por el occidente con propiedad de MAURICIO ALBERTO VARGAS ARBOLEDA.

Lote de terreno ubicado en la Calle 34 B No. 113 D 105, Barrio Belencito Corazón del Municipio de Medellín, alinderado actualmente así: Un lote de terreno con casa edificada con un área aproximada de 59.40 metros cuadrados y 124.32 metros cuadrados sin construir, cuyos linderos son: Por el Norte con la Calle 34 B; con el Sur con la Quebrada Ana Díaz; Por el oriente con propiedad de JAIME DE JESUS ECHAVARRIA YEPES; Por el occidente con propiedad de MARTHA LIBIA SAMORA CARMONA.

Un lote de terreno con casa de habitación, de adobe y tejas, demás mejoras y anexidades situado en el paraje *“La Loma del Corazón”* del antiguo Barrio de la América Medellín exactamente en todo el lugar donde existe una pequeña vivienda o construcción de material, de adobe y tejas hecha, por el señor MIGUEL ANGEL ALVAREZ CORREA, y que Linda: Por el frente con la Carretera del Corazón; Por el oriente con predios de los herederos de MERCEDES CORREA DE ALVAREZ y APOLINAR ALVAREZ ALVAREZ; Por el occidente con propiedad del señor JAIME DE JESUS ECHAVARRIA YEPES; la parte de atrás con la Quebrada Ana Díaz, por una servidumbre de agua. Actualmente se encuentra construida en 3 niveles por el frente y 4 niveles por la parte de atrás.

Lote de mayor extensión:

Por el frente con la Calle 34 B, vía principal del Barrio el Corazón, por la parte de atrás con la Quebrada Ana Díaz, por el costado de Arriba con propiedad de Gustavo Hincapié y por el costado de abajo con Servidumbre Anden y, propiedad de Estela Echavarría y Fanny Echavarría. Matrícula inmobiliaria 001- 554375 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

IV. CONCLUSIÓN GENERAL.

En definitiva, se accederá a las pretensiones de la demanda, esto es, se declarará a los demandantes, propietarios de los inmuebles ubicados en la calle 34 B, números 113 D 105, 99 y 97 de Medellín, identificada la mayor extensión con la matrícula inmobiliaria 001-554375 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

Como las propiedades ubicadas en tales direcciones se encuentran perfectamente delimitadas se accederá a la pretensión de abrir un nuevo folio real para cada uno de esos bloques habitacionales.

No se impondrán costas en esta instancia, dado que no hubo oposición; tampoco se fijarán honorarios a la señora curadora ad-lítem, y se dispondrá el levantamiento de la cautela practicada en esta causa.

V. DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR que JAIME DE JESÚS ECHAVARRIA YEPES adquiere la propiedad ubicada en la calle 34 B No. 113D-99 de Medellín, por prescripción extraordinarias adquisitiva de dominio.

Igualmente, SE DECLARA que MAURICIO ALBERTO VARGAS ARBOLEDA adquiere la propiedad ubicada en la calle 34 B No. 113D-105 de Medellín, por prescripción extraordinarias adquisitiva de dominio.

Finalmente, SE DECLARA que MIRYAM DEL SOCORRO GIRALDO GUZMÁN, VÍCTOR ALONSO GIRALDO GUZMÁN y MARTA LUCIA GIRALDO GUZMÁN adquieren la propiedad ubicada en la calle 34 B No. 113D-97 de Medellín, por prescripción extraordinarias adquisitiva de dominio.

Los inmuebles adquiridos hacen parte de un lote de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria 001-554375 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

SEGUNDO. Los inmuebles adquiridos se encuentran alinderados de la siguiente manera:

Lote de terreno ubicado en la Calle 34 B No. 113 D 99, Barrio Belencito Corazón del Municipio de Medellín, alinderado actualmente así: Un lote de terreno con casa edificada en cuatro niveles, con un área aproximada de 59.40 metros cuadrados y 140.57 metros cuadrados sin construir, cuyos linderos son: Por el Norte con la Calle 34 B; con el Sur con la Quebrada Ana Díaz; Por el oriente con propiedad de VICTOR MANUEL GIRALDO AGUDELO; Por el occidente con propiedad de MAURICIO ALBERTO VARGAS ARBOLEDA.

Lote de terreno ubicado en la Calle 34 B No. 113 D 105, Barrio Belencito Corazón del Municipio de Medellín, alinderado actualmente así: Un lote de terreno con casa edificada con un área aproximada de 59.40 metros cuadrados y 124.32 metros cuadrados sin construir, cuyos linderos son: Por el Norte con la Calle 34 B; con el Sur con la Quebrada Ana Díaz; Por el oriente con propiedad de JAIME DE JESUS ECHAVARRIA YEPES; Por el occidente con propiedad de MARTHA LIBIA SAMORA CARMONA.

Un lote de terreno con casa de habitación, de adobe y tejas, demás mejoras y anexidades situado en el paraje *“La Loma del Corazón”* del antiguo Barrio de la América Medellín exactamente en todo el lugar donde existe una pequeña vivienda o construcción de material, de adobe y tejas hecha, por el señor MIGUEL ANGEL ALVAREZ CORREA, y que Linda: Por el frente con la Carretera del Corazón; Por el oriente con predios de los herederos de MERCEDES CORREA DE ALVAREZ y APOLINAR ALVAREZ ALVAREZ; Por el occidente con propiedad del señor JAIME DE JESUS ECHAVARRIA YEPES; la parte de atrás con la Quebrada Ana Díaz, por una servidumbre de agua. Actualmente se encuentra construida en 3 niveles por el frente y 4 niveles por la parte de atrás.

Lote de mayor extensión:

Por el frente con la Calle 34 B, vía principal del Barrio el Corazón, por la parte de atrás con la Quebrada Ana Díaz, por el costado de Arriba con propiedad de Gustavo Hincapié y por el costado de abajo con Servidumbre Anden y, propiedad de Estela Echavarría y Fanny Echavarría. Matrícula inmobiliaria 001- 554375 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

TERCERO. ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, que a cada uno de los inmuebles adquiridos en usucapión se le abra un nuevo folio de matrícula inmobiliaria, previa inscripción de esta sentencia.

CUARTO. DISPONER el levantamiento de la inscripción de la demanda sobre el lote de mayor extensión. Líbrese en oficio correspondiente.

QUINTO. Sin costas en esta instancia, ni honorarios para la señora curadora ad-lítem.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Mario Alberto Gomez Londoño

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 010

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:

3a460a72089d7434792b3febfafae82c2a3e2e9e6ae09a16e630e41280597336

Documento generado en 26/10/2021 10:01:29 a. m.

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>