

JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, Veintiocho (28) de Noviembre de Dos Mil Veintitrés

REFERENCIA.	VERBAL DE PERTENENCIA
Demandante.	Jhon Jana Londoño Cañas
Demandado.	Alba Cecilia Llanos y/o
Radicado.	05001 40 03 010 2018-00096 01
Instancia.	Segunda
Decisión	Confirma sentencia

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por el curador *ad litem* de los herederos indeterminados de Alba Cecilia Londoño contra la sentencia del 15 de febrero de la presente anualidad proferida por el Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín, al interior del proceso de pertenencia promovido por Jhon Jana Londoño Cañas.

ANTECEDENTES

De las pretensiones. Por intermedio de su apoderado judicial, Jhon Jana Londoño Cañas, interpuso demanda en contra de la señora Alba Cecilia Llanos y personas indeterminadas con el propósito de obtener, culminadas las etapas propias del proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, declaratoria judicial mediante la cual se le reconozca como dueña del bien inmueble consistente en “Un lote de terreno con casa de habitación sobre él construida con sus mejoras y anexidades, ubicado en el área urbana del Municipio de Medellín, estrato 3, Barrio Buenos Aires, en la Carrera 29 N° 47-58 (interior 106) Unidad Residencial La Margarita, Primer Piso, nomenclatura oficial del Municipio de Medellín, con una cabida aproximada de 61.00 metros cuadrados, cuyos linderos son: “Por el Frente, que da al Occidente, con el pasaje común de circulación; Por el Oriente, barranco de por medio, con el Colegio del Sagrado Corazón de Jesús; Por el Norte, con muro de dominio común que lo separa del Apartamento N° 107; Por el Sur, con muro de dominio común que lo separa del Apartamento N° 105; Por la parte de Encima con la plancha o losa de dominio común que lo separa del Apartamento n° 202; Por la parte Abajo, con el suelo sobre el cual se levantó la edificación”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-326609 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Los hechos en que fundó su pedimento se compendian de la siguiente manera:

- Que la demandante es poseedora material del inmueble descrito anteriormente desde el 17 de mayo de 1999, posesión que ha sido ininterrumpida, de forma pacífica, pública, sin violencia ni clandestinidad, ejerciendo actos de señor y dueño, sin reconocer a otra persona como dueño o poseedor, sin interrupciones

civiles o naturales, y sin ningún tipo de oposición de persona y/o autoridad; adicionalmente es reconocida como dueña del inmueble por sus vecinos y amigos.

- La posesión ha sido ejercida por más de 18 años y durante este tiempo la demandante ha realizado mejoras como terminar el inmueble, pues estaba en obra negra, lo cual incluyó revoco de paredes, construcción de una habitación, construcción y acondicionamiento del baño, el piso se cambió por cerámica, adecuación de la cocina, se colocaron todas las instalaciones eléctricas, interruptores, tomacorrientes, conectores para teléfono y la instalación de la línea telefónica; se instaló el servicio de gas por red, se construyó un apartamento pequeño independiente, aproximadamente cada dos años pintan todo el bien; y adicionalmente, se solicitó al municipio de Medellín la prescripción del impuesto predial del inmueble.

De la integración del contradictorio y la contestación. Por auto del 16 de febrero de 2018, el Juzgado Décimo Civil Municipal de oralidad de Medellín admitió la demanda, y ordenó la notificación personal a la demandada y el emplazamiento de las personas indeterminadas que se crean con derecho respecto del bien inmueble a usucapir.

El 26 de abril de 2019 se notificó personalmente la curadora *ad litem*, de la demandada Alba Cecilia Llanos Cañas y de las personas indeterminadas (archivo 06 cuaderno ppl. folio 3), quien dentro del término contestó la demanda, pero sin oposición.

Luego del impulso del trámite, y ante el fallecimiento de la demandada Alba Cecilia Llano, el Juzgado mediante auto del 28 de mayo de 2021 (archivo 57 del cuaderno principal) reconoció como sucesores procesales a María Soraida, Hernando, Olegario, Gilberto Llano Cañas, y Saira Vanessa Monsalve Llanos; adicionalmente se designó curador *ad litem* para representar a los herederos indeterminados de aquella, quien en su contestación tampoco propusieron excepciones.

Sentencia de primera instancia. En audiencia virtual que data del 15 de febrero de 2023, el Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín profirió sentencia en primera instancia, mediante la cual concedió las pretensiones de la demanda, sin condena en costas.

El *a quo*, empezó abordando los elementos estructurales, según la jurisprudencia y la doctrina, necesarios para una adecuada declaración de dominio de un determinado bien por haberse configurado el modo originario de la prescripción adquisitiva, a saber, posesión material del demandante por un término no inferior de 10 años, que tal posesión hubiera sido pública y continúa, y que la cosa sea de aquellas susceptibles de adquirir por prescripción.

Pasó luego a verificar el cumplimiento de los presupuestos procesales, y a continuación el cumplimiento de los requisitos axiológicos propios de la pretensión elevada por la demandante; precisó que el inmueble en disputa quedó plenamente identificado con la ayuda de la perito, concluyendo, luego de un análisis a la prueba practicada al interior del proceso, que todos los elementos confluyen en esta oportunidad, pues se logró demostrar que la demandante poseyó de forma ininterrumpida y pública el inmueble, y que ha sido ella quien se ha encargado de la realización de reformas, mejoras, y/o adecuaciones en el inmueble, así como el pago de servicios públicos y de impuestos. Por el contrario, se logró establecer por la parte demandada, que no ejercieron una adecuada vigilancia de la propiedad, y no se logró advertir la realización de conductas propias de dueño en los últimos diez años, como lo sería asumir los gastos generados por el inmueble, tampoco se logró evidenciar que se hubiere reclamado en alguna oportunidad la entrega del mismo a la demandante.

Apelación. La parte demandada apeló la sentencia así proferida por el juez de instancia, específicamente el apoderado de los herederos determinados, así como el curador *ad litem* representante de los intereses de los herederos indeterminados.

Sin embargo, dado que el apoderado de los herederos determinados no precisó los reparos concretos a la sentencia apelada, se declaró desierto su recurso; así que solo se concedió la alzada en lo que atañe a la impugnación del curador *ad-litem* de los herederos indeterminados de Alba Cecilia Llano Cañas.

Trámite de la segunda instancia y sustentación del recurso. Una vez arrimado la foliatura que compone la actuación, mediante proveído que data del 23 de febrero del corriente año, se ordenó su devolución, al advertirse que el Juez de inferior grado había omitido resolver acerca de las concesiones de las apelaciones, así como la solución de sendas excusas de inasistencia.

Subsanadas las irregularidades advertidas anteriormente el *a quo*, el recurso de alzada fue admitido mediante providencia del 14 de abril de 2023, y se corrió traslado al apelante para que sustentara su recurso, quien lo hizo oportunamente de la siguiente manera:

- En primer lugar, señaló el recurrente que las mejoras realizadas por la demandante en el año de 1999, como pintar, reparar humedades, construcción de closet, y otros actos, no pueden ser entendidos como de señor y dueño sobre el inmueble en disputa, pues, dado que aquella habitaba en el inmueble con su familia, tales mejoras impedían el deterioro o la destrucción del bien, o apuntaban a que fuera más agradable habitar en el lugar.

- Que de conformidad con interrogatorio rendido por la parte demandante, fue en el año 2011, cuando decidió cancelar el impuesto predial, que verdaderamente empezó a ejercer actos de señor y dueño, inclusive en el año 2013, realizó una solicitud ante la administración municipal de prescripción del pago de impuestos. Que la división realizada al interior del apartamento fue realizada aproximadamente 7 u 8 años atrás, por consiguiente, no se contaba con el término de posesión necesario de Ley para adquirir por medio de prescripción adquisitiva.

CONSIDERACIONES

Lo primero a lo que se debe hacer mención, es que ninguna de las partes alegó irregularidades en relación con los presupuestos procesales (capacidad procesal y para ser parte, demanda en forma, competencia). Asimismo, examinada la actuación procesal en ambas instancias, el Despacho no avizora anomalías que afecten o acaso puedan afectar la validez de lo actuado de acuerdo a lo previsto en el art. 133 del C.G.P y s.s. De ese modo, están presentes todas las condiciones necesarias y suficientes para proferir sentencia en esta oportunidad.

El artículo 328 del C.G.P. limita la competencia del superior al definir la segunda instancia, imponiéndole la obligación de pronunciarse únicamente sobre los argumentos expuestos por el apelante desde el momento en que planteó los reparos concretos de la sentencia, sin que pueda de manera alguna referirse aspectos que no fueron motivo de reclamo; salvo las decisiones que deba adoptar de oficio, de acuerdo con la ley.

Siendo así, en tales reparos formulados por el recurrente, mismos que coinciden de forma idéntica con la sustentación del recurso de apelación, se concentrará el Despacho en adelante, entrando a determinar, si en efecto, tal y como lo propone el recurrente, no se consumó el tiempo de posesión necesario para adquirir el dominio (10 años según la Ley 791 de 2002).

Para ello, se pasará en definir el marco legal que delimita el instituto de la prescripción o *usucapión*.

Conforme lo define el artículo 2512 del C.C. *“la prescripción 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 u derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales (...)”*

En este sentido, el artículo 2518 ib. establece que puede ganarse “(...) *por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales (...)*”

La posesión se encuentra a su vez definida en el artículo 762 *ibídem* 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*”. Situación que implica que quien se dice poseedor, es decir, dueño del bien que ocupa, debe demostrar a más de su tenencia material o la que otro tenga en su nombre, el ánimo de señorío sobre el bien que detenta, ánimo que debe manifestarse en actos que sobrepasen la mera tenencia y permita comprender inequívocamente el dominio del que dice revestirse el detentador.

Es entonces la posesión sobre los bienes y no su mera tenencia la que hace posible la adquisición de los mismos mediante la prescripción. Como expresa el artículo 2527 *ibíd*, la prescripción adquisitiva puede asumir dos modalidades, ordinaria o extraordinaria, siendo la primera aquella sustentada en un justo título y buena fe artículo 2528 *ib.*, y la segunda, que no necesita título alguno y en la que se presume la buena fe del poseedor, salvo prueba de existencia de un título de mera tenencia, arts. 764, 765, 2527 y 2532 del multicitado compendio normativo.

Tratándose de la prescripción extraordinaria adquisitiva, que es la que en este asunto se reclama, jurisprudencia y doctrina han coincidido en determinar que los presupuestos axiológicos para la prosperidad de esta pretensión y que deben concurrir en el examen que haga el Juez, son los siguientes: a) que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción, esto es, que no sea de los que la Ley prohíbe adquirir mediante este modo; b) la posesión material sobre la cosa que se pretende usucapir; c) que dicha posesión se ejerza durante el lapso establecido por el legislador sin reconocer dominio ajeno (10 años según el artículo 6º de la Ley 791 de 2002); d) que la posesión ocurra ininterrumpidamente durante ese mismo lapso de tiempo dispuesto por la Ley; y e) que exista una plena identidad entre lo poseído y lo pretendido (ver por ej. sentencia del 13 de julio de 2009. M.P Arturo Solarte Rodríguez. Rad. 31-1999-1248-01. Cas. Civ. de la C.S.J).

De los anteriores requisitos y con fundamento en los reparos de la sentencia de primera instancia, se tiene que el único que está en entredicho es el referido al tiempo mínimo por el cual se extendió la posesión.

No obstante, debe anotarse que en cualquier caso, el bien es prescriptible, lo que se extrae del certificado registral que refleja que es objeto de dominio privado; y también,

que está plenamente identificado, como se extrae a partir del folio de matrícula inmobiliaria, y a partir del dictamen pericial rendido; se trata del inmueble singularizado con folio de matrícula inmobiliaria 001-326609, ubicado en la carrera 29 47-58, de la unidad residencial la Margarita 1, planta, apto 106.

No sobra realizar esta manifestación en cuanto a los requisitos de singularidad, y prescriptibilidad del inmueble, en tanto que atañe a requisitos, que en cualquier caso, el juez debería evaluar de oficio (ver art. 282, y 328 del C.G.P), y su defecto, verificado aún en segunda instancia, llevaría al fracaso de la pertenencia.

Superado lo dicho, tal y como se anotó anteriormente, en atención al artículo 762 ib. de la definición de la posesión se sustraen unas características o elementos esenciales de la posesión. El poseedor para ser tal debe tener la intención de ser dueño y manifestar tal deseo, desplegando actos de los que solo da derecho el dominio; y la tenencia de la cosa, esto es, la aprehensión directa del sujeto al objeto; bajo esta óptica, la posesión o tenencia de una determinada cosa con ánimo de señor y dueño está constituida por dos elementos, uno externo o material y uno interno o volitivo, los cuales se distinguen en la doctrina como *corpus* (apoderamiento de la cosa) y *animus* (con ánimo de señor y dueño).

Sobre este tema, es oportuno citar el siguiente aparte de la sentencia proferida por la Sala Civil de la Corte Suprema Justicia el 15 de marzo de 1999. MP Dr. Jorge Antonio Castillo Rugeles:

“1.- Cuando la doctrina jurisprudencial predica que los elementos esenciales para adquirir el derecho real de dominio o propiedad por el modo de la prescripción adquisitiva, son “la posesión material sobre cosas cuyo dominio sea susceptible de ganarse de este modo y que ininterrumpidamente se haya conservado por espacio de veinte años [hoy 10 años, con la Ley 791 de 2002] (...), es claro que se refiere a la posesión material, vale decir a la verdadera y única posesión que como fundamento de la usucapión es admitida por el ordenamiento civil ..., lo que por ende implica aludir a un estado de hecho que, ‘... ha de juzgarse con el mayor esmero para la determinación general de su entidad propia y la aplicación de las normas a las circunstancias específicas de cada coyuntura, con el necesario deslinde entre la figura en cuestión y las relaciones afines...’. (...), diferencia esta última que frente a las particularidades concretas de cada caso, habrá de establecerse con exactitud en tanto se tenga presente que la posesión de la que se viene haciendo mérito, debe ser el reflejo inequívoco de un poderío efectivo sobre una cosa determinada que, por imperativo legal (C. C., art. 762), tiene que ponerse de manifiesto en una actividad asidua, autónoma y prolongada que corresponda al ejercicio del derecho de propiedad pues dicha posesión, la que por ser en concepto de dueño es hábil para ganar el dominio por efecto de la prescripción es ante todo un hecho cuya existencia como fenómeno, no está por demás recordarlo una vez más ‘...debe manifestarse también por una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza, que demuestran su realización y el vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor. Tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer...’ (...)” (Cas. civ. 23 de enero de 1993, sin publ.).

1.1.- En el anterior orden de ideas, los medios probatorios aducidos en proceso para demostrar la posesión, deben venir, dentro de las circunstancias particulares de cada caso, revestidos de todo el vigor persuasivo, no propiamente en el sentido de conceptuar que alguien es poseedor de un bien determinado, pues esta es una apreciación que sólo al juez le compete, sino en el de llevarle a este el convencimiento de que esa persona, en realidad, ha ejecutado hechos que, conforme a la ley, son expresivos de la posesión, lo cual, por supuesto, ha debido prolongarse durante todo el tiempo señalado en la ley como indispensable para el surgimiento de la prescripción adquisitiva del dominio, sea esta ordinaria o extraordinaria.”

Descendiendo al caso objeto de estudio, se tiene que en los interrogatorios de parte, la demandante afirmó que desde el año 1986 vive en el inmueble, fecha en la cual llegó con su familia, madre, abuela y hermanos; y que fue en el año 1999, cuando ya contaba con un trabajo fijo, que se empezó a encargar de todos los gastos, manutención de la casa, pagando los servicios, realizando mejoras, cambios y/o adecuaciones necesarios para vivir en ella, pues la misma se encontraba en obra gris. Valga decir que lo dicho se encuentra reforzado por los testimonios de las señoras Ángela María Giraldo Correa y Claudia Marleni Cañas.

Al respecto se tiene que Ángela María Giraldo Correa, indicó: que desde el 2003 conoce a la demandante pues trabajó con ella en una bordadora; que el apartamento que existe en la casa objeto de pertenencia, lo hizo la demandante en el 2010 aproximadamente; que una compañera de ella vivió allí; que le ha prestado dinero a la accionante para que ella hiciera reformas; que sabe, que Jhon Jana ha alquilado el apartamento que adecuó allí, a una compañera que tenía llamada Yasmin Urán; que los mantenimientos al inmueble los realiza Jhon Jana, pues por ejemplo, su esposo Wilson Yepes le hizo mejoras del closet por ahí en el 2014-2016; que observó también que la demandante, había cambiado la barra la cocina; que desde que la conoció en el 2003, la accionante ha vivido en esa casa, y que según su percepción, la casa es de ella desde ese que conoce; que como mejoras que le constan han sido realizadas se encuentran: realización de closet, baño, cocina, y ampliación de apartamento.

Por su parte, la testigo Claudia Marleny Cañas, manifestó: que la casa objeto de pertenencia siempre ha estado en poder de la demandante y su grupo familiar; que vivió en esa casa de los 10 a 13 años; que para ella, la propietaria siempre ha sido Jhon Jana, quien siempre se ha hecho cargo de la casa; que con quien siempre habló para vivir ahí, fue con Jhon Jana; que cuando falleció su abuela en el año 1990 se fue de la casa, no obstante, en 1998 volvió a vivir por una temporada a la misma, y en esa oportunidad la accionante era quien estaba a cargo de todo, y era a ella, a quien le daba el dinero como retribución por su estadía; que Alba Cecilia Llanos Cañas nunca vivió en ese inmueble; que nadie le ha disputado el inmueble a Jhon Jana; que hace 7 u 8 años, la demandante

tiene un apartamento que alquila, es una pieza, cocinita y servicios; que como mejoras, la prescribiente hizo un “lleno” en la partes de atrás para quitar la humedad, organizó el baño, las alcobas están en diferentes partes, ‘todo lo cambió mucho’.

A partir de lo anterior, es claro, verificadas en forma conjunta las pruebas, y particularmente los dos testimonios citados, que los actos de posesión se extendieron al menos desde 1999. Véase que, Claudia Marleny Cañas aseveró que era la accionante era con quien se entendió para la retribución por la estadía en la casa, cuando regresó a su edad de aproximadamente 19 años; escenario, que sin duda, revela que para dicha época ya la demandante actuaba con claro ánimo de señorío; para dicha época también se le reconocieron la realización de actos de amparo, y dominio en el inmueble, como adecuaciones, mejoras, y mantenimiento.

No encuentra el despacho, como lo quiere hacer valer el apelante, que los testigos, mucho menos la demandante, hubieren acotado o circunscrito en sus manifestaciones los actos de posesión únicamente tomando como punto de partida el año 2011. Al contrario, las testigos dijeron en forma clara, que desde que tienen conocimiento de la accionante, le han percibido como dueña; y se insiste, Claudia Marleny Cañas precisó que cuando regresó a la casa a habitarla, a los 19 años, fue por autorización, con permiso de la demandante, a quien le entregaba algún dinero por permitirle vivir ahí; época de los acontecimientos que refleja que los 10 años de posesión sí se encuentra consumados.

Por el contrario, por parte de los demandados, se logró determinar que de cierta manera se desentendieron de la propiedad, por razones económicas, ora por conveniencia familiar; lo cierto es que no se logró demostrar por aquellos ningún acto de señorío en los últimos diez años previos a la presentación de la demanda.

Para el Despacho es claro entonces, que al menos desde 1999 como se aseveró en la demanda, confluían en la demandante los elementos propios del poseedor, *animus* y *corpus*, y es a partir de ese momento donde cobra mayor relevancia las mejoras realizadas en el inmueble, pues como lo manifestó la Corte en cita anterior, el poseedor debe manifestar una serie de actos inconfundibles, que demuestren su carácter de tal, así como el vínculo directo que lo ata a la cosa poseída, los cuales, deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer. Siendo la cosa poseída el inmueble donde la demandante vive junto a su familia, el mantenimiento, la conservación, las adecuaciones, mejoras, refacciones, la explotación económica de la propiedad son circunstancias que verdaderamente interesan a su dueño, pues no hay mayor interesado en ello que éste, convirtiendo tales actos en verdaderos hechos demostrativos de la posesión ejercida por la demandante.

Por lo anterior, se impone la confirmación de la sentencia recurrida. Sin condena en costas por no aparecer causadas, Art. 365 numeral 8 del C.G.P., y porque el recurrente se encuentra representado por curador *ad litem*.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Once Civil del Circuito de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

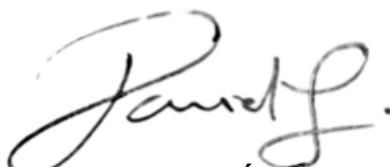
PRIMERO. Confirmar la sentencia proferida por el Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín el pasado 15 de febrero, dentro del proceso de pertenencia promovido por la señora Jhon Jana Londoño Cañas en contra de herederos determinados e indeterminados de Alba Cecilia Llanos y demás personas indeterminadas con interés.

SEGUNDO. Sin condena en costas, por no estar causadas.

TERCERO. Devolver el expediente al despacho de origen.

2

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



DAVID ADOLFO LEÓN MORENO

JUEZ