



JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, Nueve de noviembre de dos mil veintidós.

Proceso:	Pertenencia
Demandante:	Miryam Zapata de Osorio
Demandados:	Margarita María Zapata Patiño, Fernando Zapata Patiño, Sergio Zapata Patiño, herederos determinados e indeterminados de Margarita Patiño Viuda de Zapata y demás personas indeterminadas.
Radicado:	05001-31-03-016- 2018-00213-00
Instancia:	PRIMERA
Providencia:	SENTENCIA No. 0025 de 2022
Tema:	Requisitos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y la debida determinación del bien objeto.
DECISIÓN:	Prosperan pretensiones de la demanda

1. ANTECEDENTES:

Mediante escrito presentado el 11 de mayo de 2018, la señora Miryam Zapata de Osorio a través de apoderada general, inició proceso de pertenencia en contra de los señores Margarita María Zapata Patiño, Fernando Zapata Patiño, Sergio Zapata Patiño, herederos determinados e indeterminados de Margarita Patiño Viuda de Zapata y demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien inmueble ubicado en la calle 47 A Nro. 86 – 27 Barrio la Floresta 2 (Santa Lucía) distinguido con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-253970, para que en sentencia definitiva se declare que la demandante adquirió por prescripción extraordinaria de dominio del citado inmueble.

La anterior pretensión, la sustentó la actora en los siguientes

1.1 Fundamentos fácticos:

La señora Miryam Zapata De Osorio entró en posesión desde el 26 de noviembre de 1988 del inmueble situado en la calle 47 A #86-27 barrio La Floresta 2 (Santa Lucía) de Medellín, identificado por los siguientes linderos: un lote de terreno con casa de habitación distinguido con el 1115 de la manzana C de la Urbanización Floresta II (Santa Lucía), localizado en las calles 47 y 47 A y la Carrera 86 A. con un área de 169.20 metros cuadrados, cuyos linderos son: por el Norte, en 8,00 metros, con la Calle 47 A; por el Sur, en 8.00 metros, con el Lote 1112. por el Oriente, en 22.50 metros. con el Lote 11 6; por el Occidente, en 4.50 metros, con el Lote 1112 en 8,00 metros y en 8.00 metros con el Lote #13 y en 10.00 metros, con el Lote #14. Matrícula Inmobiliaria N°001- 253970.

De lo anterior deduce la demandante que lleva 19 años y 9 meses, ejerciendo en forma ininterrumpida, pacífica, pública y actos de señora y dueña del inmueble. Prueba de ello, tiene que ha realizado actos permanentes de disposición, levantado mejoras, pagando impuestos prediales y lo ha defendido contra perturbaciones de terceros.

Así mismo señala que, la demandada señora Margarita Patino viuda de Zapata demandó a la demandante Miryam Zapata de Osorio, proceso que se tramitó inicialmente el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Medellín bajo el radicado 05-001-31-03-006-2006-00006-00, y posteriormente en el Juzgado Doce Civil del Circuito con el mismo radicado, donde se definió la instancia desatendiendo las pretensiones.

Finalmente, señala que la señora Margarita Patiño falleció en Medellín el 6 de diciembre de 2008 sin que se hubiese desatado el litigio en su contra.

1.2 Trámite.

Mediante proveído del 3 de julio de 2018 se admitió la demanda; en el mismo se ordenó el emplazamiento de los herederos indeterminados de la señora Margarita Patiño Viuda de Zapata y las demás personas

indeterminadas que se crean con derecho sobre el inmueble objeto del proceso. Para quienes se nombró y notificó al curador ad litem, contestando la demanda en el término oportuno señalando.

Posteriormente por auto del 22 de febrero de 2019, se vinculó por pasiva al señor Camilo Antonio Zapata Osorio, en representación de su padre Antonio José Zapata Patiño como heredero determinado de la señora Margarita Patiño. El citado compareció al proceso a través de apoderado, allanándose a las pretensiones de la demandante.

De igual manera, se notificaron de manera personal los codemandados Margarita María y Fernando Zapata Patiño, quienes otorgaron poder a profesional del derecho, y manifestaron su intención de allanarse en los términos del art. 98 del C. General del Proceso.

Por su parte al codemandado Sergio Zapata Patiño se le emplazó de conformidad con lo dispuesto en el art. 292 del C. General del Proceso, y se le nombró curadora ad litem para su representación, quien dentro de su oportunidad legal propuso como excepciones las siguientes: 1. la interversion del título o calidad de heredera cesionaria a poseedora del inmueble; 2. Falta de precisión de la demandante de la calidad u origen de su posesión.

Avanzado el trámite del proceso, el despacho ordenó la vinculación de un acreedor hipotecario al proceso, como quiera que pueda resultar afectado con la decisión que aquí se profiera; surtida la vinculación se citó para la celebración de la audiencia prevista en el art. 372 del C. General del Proceso, la cual se llevó a cabo el 4 de agosto de 2022, oportunidad donde se interrogó a la parte demandante y se decretaron las pruebas solicitadas.

Clausurado el período probatorio, se concedió a las partes un término común para presentar sus alegatos conclusivos el cual solo fue aprovechado por la parte demandante.

Rituado, como se encuentra el proceso en las condiciones anotadas y siendo esta la oportunidad para definirlo, a ello se procede previas las siguientes,

2. CONSIDERACIONES

Sabido es que la primera obligación del fallador antes de decidir es descubrir la existencia de los presupuestos procesales, o sea aquellos requisitos que el derecho procesal exige para que pueda resolverse sobre el fondo de la pretensión instaurada por la parte demandante. Conocidos los cuatro presupuestos procesales podemos afirmar que en el caso *sub júdice* se encuentran reunidos, toda vez que la demanda, acto básico del proceso, reúne en general los supuestos y condiciones externas y formales para servir de medio apto a la impulsión de un proceso de esta naturaleza; se inició y tramita ante funcionario competente, y además han intervenido las partes y lo hacen asistidos por quienes ostentan jurídicamente el derecho de postulación. No se advierte causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el presente momento procesal.

2.1. Aspecto jurídico.

La posesión es un hecho que produce consecuencias jurídicas. Según lo preceptuado en el artículo 2531, modificado por la ley 791 de 2002, se requiere que el poseedor hubiese ejercido su calidad sobre el inmueble por un lapso superior a 10 años; y, de 5 años si se trata de vivienda de interés social (Art. 51 ley 9ª de 1989), por medio de hechos positivos de aquéllos a que sólo da derecho el dominio, podrá adquirir por el modo de la prescripción el bien poseído; no se requiere que el prescribiente tenga título adquisitivo de dominio, así lo establece el artículo 2531 de la codificación sustantiva civil.

El principal objetivo que se persigue con la acción de pertenencia, es el de obtener un título de propiedad claro y definitivo. Cuando sale avante la pretensión, la sentencia correspondiente hace las veces de escritura pública en relación con el inmueble respectivo; pero debe ser inscrita en

el competente registro para que pueda hacerse valer frente a terceros (Art. 2534 del C. de P. Civil)

Para la prosperidad de la pretensión de prescripción extraordinaria de dominio, lo tiene definido nuestra jurisprudencia y doctrina, es menester la configuración de los siguientes requisitos:

- a) Que la posesión se prolongue por un término igual o superior a los diez años.
- b) Que esa posesión se haya cumplido en forma continua, pública e ininterrumpida,
- c) Que el bien sobre el cual se ejerza la posesión, esté en el comercio.

Pero también es condición necesaria la existencia de lo que se puede denominar "triple identidad" del bien que se pretende usucapir; es decir, se trata, por lo menos, de que haya exacta coincidencia entre el bien real y efectivamente poseído por quien pretende ganar el dominio por prescripción, con el bien al cual se refieren los hechos de la demanda, y además, que tal bien raíz, también sea el mismo relacionado en los títulos de adquisición del dominio, o de alguno de los otros derechos reales que tengan las personas contra quienes va dirigida la demanda, cuando éstas aparecen registradas.

Sin estos requisitos, no es jurídicamente posible aceptar ni sostener que se ha demostrado la posesión exigida por la ley para ganar el dominio por el modo de la prescripción.

Para efecto de esta litis, de acuerdo a las peticiones de la accionante, se alude al fenómeno prescriptivo como modo de adquirir derechos y se le transforme su condición de poseedores en propietarios. Señala el artículo 2.518 *ibídem*, los bienes susceptibles de prescripción, estatuyendo; "*Se gana 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...*"

Para ello, la ley tiene configuradas dos prescripciones la ordinaria y la extraordinaria, siendo esencial para la primera, que el actor demuestre: 1) Título traslativo o constitutivo de dominio, 2) Que ese título sea justo, 3) Buena fe inicial, 4) Tradición de la cosa, si el título es traslativo de dominio, 5) Que cuando se trate de inmuebles, como en el caso bajo examen, y el título sea traslativo de dominio concuerdan en quien la alega, tanto la inscrita como la material y 6) Posesión ininterrumpida por el término de 5 años.

Mientras que, para la segunda, sus presupuestos son: 1) Posesión de cualquier clase, pues no se requiere la buena fe en la adquisición o en la toma de la posesión, por cuanto ésta se presume de derecho ni título alguno y 2) Posesión ininterrumpida por el término de 10 años. Aquí pues la mera posesión del inmueble durante este tiempo engendra la propiedad.

Frente a la prescripción extraordinaria, que es la que aquí nos interesa, el artículo 2.531 del Código Civil expresa que para ganarse de esta forma el dominio, no es necesario título alguno, se presume en el poseedor la buena fe y la posesión debe ser material sin interrupción por un tiempo determinado según su especie, no menor de 10 años en bienes inmuebles, sin que durante dicho tiempo haya el poseedor reconocido dominio ajeno, bien en forma expresa o tácita y haber poseído sin violencia ni clandestinidad.

En desarrollo de lo anterior, los presupuestos de la presente acción son los siguientes:

- a) Quien alega la usucapión debe ostentar la posesión material del bien.
- b) Que la posesión se prolongue por un término igual o superior a los diez (10) años en caso de la ley 791 de 2002; y de cinco (5) años cuando se trata de vivienda de interés social (ley 9° de 1989).
- c) Que esa posesión se haya cumplido en forma ininterrumpida.
- d) Que el bien sobre el cual se ejerza la posesión, sea susceptible de adquirirse por prescripción.

La jurisprudencia ha reiterado que corresponde al actor en estos asuntos, demostrar con claridad que ha ejercido actos materiales significativos de comportamientos propios de dueño, a través de actos exteriorizados que transmitan esa imagen de señorío sobre el bien que pretende.

Se trata de acreditar esa compenetración entre el bien inmueble y el elemento psicológico o intelectual sin el cual no se configuraría el fenómeno, ni se lograría la acción. Es decir, se requiere la acreditación de los factores esenciales como son el animus y corpus, lo que equivale a decir, intención de tenerse como dueño, y tenencia material del bien respectivo (artículo 762 c.c.)

De esta manera, requiere identificarse los presupuestos axiológicos para la prosperidad de la acción, a saber: posesión material en el prescribiente; que esa posesión haya sido ejercida por él durante el lapso de tiempo que establece la ley; que el bien sea prescriptible; y que la posesión se haya ejercido en forma ininterrumpida, pública y pacífica.

2.2 Elementos estructurales de la pretensión

a. Bien Prescriptible:

Pretenden los accionantes adquirir un inmueble ubicado en la calle 47 A Nro. 86 – 27 Barrio la Floresta 2 (Santa Lucía) distinguido con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-253970 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos Zona Sur.

Retomando lo considerado, el artículo 2518 del Código Civil establece que el dominio de los bienes corporales, raíces y muebles, que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales, se gana por prescripción.

En concordancia con el artículo 2519 ib., que también es integrante del régimen de la prescripción con que se adquieren las cosas, dispone que los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso, norma que se debe armonizar con la del ordinal cuarto del artículo 375 del Código

General del Proceso, el cual expresa: “*La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.*” Frente a este aspecto la parte demandante acreditó que el bien es de propiedad privada, pues se encuentra en cabeza de la extinta Margarita Patiño Viuda de Zapata.

De esta manera, de acuerdo con las normas referidas, se puede concluir que el bien inmueble objeto de litigio, es de aquellos que se pueden adquirir por prescripción.

b. Tiempo y modo de la posesión ejercida por los demandantes.

El artículo 762 del C. Civil define en forma inequívoca la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, es decir, la posesión no es cosa distinta a un hecho real o material que surge y se deduce del vínculo entre una cosa y el hombre mismo, consistiendo este fenómeno jurídico en la relación material y subjetiva o psicológica que ata o liga a un hombre con una cosa determinada, mueble o inmueble, pudiendo predicarse a los ojos de todos los observadores que indudablemente ese hombre es dueño de esa cosa porque la tiene sin respecto de nadie.

La parte actora, para probar los hechos fácticos que aquí se alegan, presentó los testimonios de los señores Zoraida Osorio Zapata y Dora Cecilia Garces Ramírez, quienes de manera unánime manifestaron que siempre han conocido a la señora Miryam Zapata de Osorio como dueña del inmueble objeto de este proceso, pues ha sido la demandante quien realiza actos de señora y dueña como arreglos necesarios como cambio de techo, cambio de tubería y pago de impuestos, pagos que fueron acreditados con la demanda, mediante los recibos cancelados ante la administración municipal, sin que los mismos fueron tachados por la parte demanda.

De otro lado, tenemos que los demandados no se opusieron a las pretensiones, por el contrario, se allanaron a las mismas, sin excepcionar la acción de pertenencia.

Por lo anterior, podemos concluir que la posesión ejercida por la demandante frente al inmueble objeto de este proceso, ha sido por espacio de más de 10 años, que ha sido de forma libre, publica y pacífica; ya que es la demandante quien aparenta frente a los demás ser el dueño del bien que pretenden adquirir por prescripción, ya que han visto actos que sólo un dueño hace, tales como: cambio de techo, cambio de acueducto, cerramiento del inmueble, y en general haciéndole mejoras útiles y necesarias al predio, y pagando el impuesto predial.

Aprecia el juzgado los testimonios practicados en el proceso, ya que no existen motivos para desconfiar de la credibilidad de ellos, pues no sólo han sido acordes en sus relatos, sino que no se aprecia ningún ánimo de animadversión, además de que tampoco se mostraron vacilantes como para dudar de conocimiento directo y la sinceridad acerca de los hechos narrados.

c. Determinación del inmueble.

En cuanto a la delimitación del objeto a prescribir, se debe de señalar que en el mismo no se practicó dictamen pericial por encontrarse acreditado este requisito con los demás documentos allegados, y con la inspección ocular realizada por este despacho el día 13 de octubre de 2022.

Se acredita que el inmueble objeto de usucapión, se encuentra ubicado en la calle 47 A #86-27 barrio La Floresta 2 (Santa Lucía) de Medellín, identificado por los siguientes linderos: un lote de terreno con casa de habitación distinguido con el 1115 de la manzana C de la Urbanización Floresta II (Santa Lucía), localizado en las calles 47 y 47 A y la Carrera 86 A. con un área de 169.20 metros cuadrados, cuyos linderos son: por el Norte, en 8,00 metros, con la Calle 47 A; por el Sur, en 8.00 metros, con el Lote 1112. por el Oriente, en 22.50 metros. con el Lote 11 6; por el Occidente, en 4.50 metros, con el Lote 1112 en 8,00 metros y en 8.00 metros con el Lote #13 y en 10.00 metros, con el Lote #14. Matrícula Inmobiliaria N°001- 253970.

Del total del acervo probatorio obrante en el expediente, encuentra el despacho que la actora demostró los actos de señora y dueña sobre el bien, cumpliendo así con la función social de aquel que tenga la propiedad, pues lo han habitado de forma pacífica, continua e ininterrumpidamente desde hace más de 10 años y así lo afirmaron las pruebas testimoniales, tiempo más que suficiente de posesión para adquirir el dominio ; así mismo, ha sido la demandante quien ha pagado el impuesto predial y las mejoras a la vivienda.

Así las cosas, la usucapiante ha demostrado los elementos constitutivos de la posesión por el tiempo exigido por la Ley para ganar el derecho de dominio, como se indicó en líneas precedentes.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

Primero: Se declara que Miryam Zapata de Osorio identificada con cc. 21.299.617 ha adquirido por prescripción extraordinaria el dominio sobre el inmueble ubicado en la calle 47 A #86-27 barrio La Floresta 2 (Santa Lucía) de Medellín, identificado por los siguientes linderos: "lote de terreno con casa de habitación distinguido con el 1115 de la manzana C de la Urbanización Floresta II (Santa Lucía), localizado en las calles 47 y 47 A y la Carrera 86 A. con un área de 169.20 metros cuadrados, cuyos linderos son: por el Norte, en 8,00 metros, con la Calle 47 A; por el Sur, en 8.00 metros, con el Lote 1112. por el Oriente, en 22.50 metros. con el Lote 11 6; por el Occidente, en 4.50 metros, con el Lote 1112 en 8,00 metros y en 8.00 metros con el Lote #13 y en 10.00 metros, con el Lote #14. Matrícula Inmobiliaria N°001- 253970.

Segundo: En firme la presente sentencia se ordena la inscripción del presente fallo en el folio de matrícula inmobiliaria No. N°001- 253970 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad -Zona Sur.

Tercero: No se condena en costas por cuanto no se causaron.

Notifíquese,


Jorge Iván Hoyos Gaviria
Juez

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL
CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, 17 de noviembre de 2022
en la fecha, se notifica el Auto
precedente por ESTADOS N° 127,
fijados a las 8:00a.m.


Verónica Tamayo Arias
Secretaria

Firmado Por:

Jorge Ivan Hoyos Gaviria

Juez Circuito

Dirección Ejecutiva De Administración Judicial

División De Sistemas De Ingeniería

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **0e791e715dcfb7c6a63b7a219e83cdce80457d29bfe170e79cc48f6a9f1c65a**

Documento generado en 16/11/2022 04:11:02 PM

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