REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín, veinticinco (25) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	Ordinario-declaración de pertenencia
DEMANDANTE	María Adiela Ramírez Molina
DEMANDADOS	Jesús Uribe Mejía y Terceros Indeterminados
RADICADO	05001 31 03 001 2013 01131 00
ASUNTO	Sentencia de Primera Instancia
TEMA	Presupuestos de la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Se procede a emitir la sentencia que resuelva, en primera instancia, sobre las pretensiones planteadas, previa consideración de los antecedentes de hecho y de derecho.

1. ANTECEDENTES

1.1. De las pretensiones y sus fundamentos fácticos

La señora MARÍA ADIELA RAMÍREZ MOLINA, debidamente asistida por apoderado judicial, promovió demanda ordinaria de declaración de pertenencia en contra de JESÚS URIBE MEJÍA y de todas las personas indeterminadas que se crean con algún derecho sobre el bien inmueble objeto del litigio, mediante la cual formuló las siguientes pretensiones:

- Que se declare que ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el inmueble descrito en los hechos de la demanda y que como consecuencia se ordene la inscripción de dicho fallo, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-12951 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.

En los fundamentos fácticos se expuso, en síntesis, que la demandante entró en posesión del inmueble desde el 15 de diciembre de 1995, día en que adquirió la posesión del mismo a través de contrato de promesa celebrado con la señora ANA CECILIA ZAPATA RODRÍGUEZ, quien a su vez, había adquirido la posesión desde el 31 de octubre de 1994, por medio de la sucesión doble intestada de Jesús María Zapata y Ana Cenobia Rodríguez.

Refirió que el inmueble se encuentra ubicado en el perímetro urbano de la ciudad de Medellín en el Barrio Aranjuez, sobre la carrera 49B No. 94-37, con un área de 192 m2 aproximadamente, cuya cabida y linderos según el certificado de tradición y libertad de número 01N-12951 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, son: *"una casa de habitación situada en el mpio de Medellín en el barrio Aranjuez o*

licide en la manzana 39 de 10 vs de frente por 30 de centro que linda: por el oriente en 10 vs con la carrera 10 del plano por el norte en 30 vs con terrenos de los vendedores en donde tiene construida una casa María de Jesús Muñoz de Hernández por el occidente en 10 vs con terrenos que fue de los vendedores hoy Jorge Herrón y por el sur en 30 vs con terrenos que fueron de MANUEL J. ÁLVAREZ C."

Los linderos actuales del inmueble a usucapir según la demandante son: *"por el oriente con la carrera 49B; por el norte con propiedad del señor Pedro Nel Quiceno; por el occidente con propiedad del señor Omar Rivera Zamora; y por el sur con propiedad del señor Jairo Quiceno"*.

Por un periodo superior a diez años, la demandante ha poseído dicho bien de manera ininterrumpida y pública con ánimo de señor y dueño, ejerciendo sobre el mismo, actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio ha realizado construcciones y mejoras consistentes en la renovación del primer nivel de la casa, construcción del segundo nivel y de un sótano parqueadero, ha pagado los impuestos y servicios públicos , lo ha defendido de perturbaciones de terceros, lo ha habitado y arrendado también, sin reconocer dominio ajeno.

1.2. Trámite en esta instancia.

1.2.1. De la admisión y la notificación

La demanda se admitió por auto del 12 de diciembre de 2013 (Fl. 39, C.1), en el que además se dispuso tramitarla por el procedimiento ordinario, notificar a la demandada en forma personal y emplazar a las personas indeterminadas que se creyeran con derecho sobre el bien inmueble, en los términos del artículo 407 CPC., así como la inscripción de la demanda.

El demandado JESÚS URIBE MEJÍA, fue notificado por intermedio de curador ad Litem, luego de vencerse el término del emplazamiento sin que fuera atendido y notificado de la admisión de la demanda (fl. 61), mientras que el emplazamiento de las personas indeterminadas se surtió válidamente, mediante la publicación realizada en radio y prensa (Fls. 51 y 53), ejerciendo la representación de dichas personas el mismo auxiliar judicial que fue nombrado para representar al codemandado URIBE MEJÍA.

1.2.2. Posición de la parte demandada

La curadora Ad Litem procedió a contestar la demanda, se limitó a indicar que, constaba contrato de promesa de compraventa que en efecto acreditaba le negocio celebrado entre la señora Ana Cecilia Zapata y María Adiela Ramírez Molina, y como excepciones, solicitó declarar todo hecho que deje extinguir la obligación y que a pesar de no haber sido alegado expresamente, se demuestre en el curso de proceso (fl. 62).

1.2.2. Pruebas y alegatos

Por auto del 19 de mayo de 2014 (Fl. 64) se dio inicio al período probatorio con el decreto de las pruebas solicitadas por las partes, período que se extendió hasta el 5 de mayo de 2015 (Fl. 84, C.1), fecha en la cual se corrió traslado para alegar, oportunidad que no fue aprovechada por las partes.

Toda vez que este asunto se ha tramitado por el rito procesal propio de estos asuntos, se procede a elaborar la sentencia que ponga fin a la primera instancia, previas las siguientes,

2. CONSIDERACIONES

2.1. Presupuestos procesales.

Previo al análisis de fondo sobre el asunto planteado debe advertirse la concurrencia de los llamados presupuestos procesales necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, y que se concretan en la competencia, que para este caso y, atendiendo a la naturaleza del asunto se radica en el Juez Civil con categoría de Circuito.

La capacidad para ser parte, referida a la existencia de las personas naturales demandantes y demandadas, se encuentra acreditada, y la capacidad procesal, que se relaciona con el tema de la representación, también se satisface con el nombramiento de una curadora ad Litem que representa los intereses de la parte pasiva.

Se satisface, igualmente, la demanda en forma, que atañe a los requisitos legales para la determinación de la pretensión procesal, que se concreta en que se declare el dominio por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria, derivada de la posesión ejercida por la demandante sobre el bien inmueble objeto del proceso durante más de 10 años.

En punto a la legitimación en la causa que, conjuntamente con el interés para obrar y la tutela de la norma sustancial, constituyen presupuestos o condiciones necesarias para una decisión de mérito, preciso se hace remitirnos a lo que ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, atendiendo a la definición de Chiovenda, precisando que la legitimación es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio, no así a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, lo cual pone en evidencia, que tal presupuesto, constituye una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular[1].

De tal modo que si como acontece en el caso subexamen, la pretensión se formula, por quien afirma hallarse en posesión del bien pretendido, y para resistirla se llamó a quien aparece

[1] Cas. Civ. Sentencia de 14 de agosto de 1995 exp. 4268, citada en la del 13 de octubre de 2011, con ponencia del Mag. William Namén Vargas y sentencia de julio 1 de 2008.

inscrito, según el Certificado de Tradición y Libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos –Zona Norte- (Fl. 6 a 7, C.1), como titular del derecho real de dominio; fuerza es concluir que la legitimación en la causa encuentra cabal cumplimiento.

Lo anterior, sin perjuicio de la carga probatoria que se radica en el demandante, sobre la calidad en que actúa, esto es, que sí es poseedor, así como la calidad de titular del derecho real principal sobre el bien pretendido, en que cita a la demandada.

Se descarta asimismo, la existencia de vicios en el trámite que configuren alguna de las causales de nulidad taxativamente consagradas en el art. 140 del Código de Procedimiento Civil y en el artículo 29 superior en cuanto a la prueba obtenida con violación al debido proceso.

2.2. Problema jurídico

Conforme a los hechos y pretensiones de la demanda, se contrae el asunto litigioso a decidir si la señora ANA CECILIA ZAPATA RODRÍGUEZ ha poseído materialmente el inmueble descrito, en forma pública, pacífica e ininterrumpida y por el tiempo de ley y si, en tal caso, procede la declaratoria de dominio a su favor por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Para la decisión que corresponde en esta instancia se precisa referir al derecho de dominio y a los elementos que estructuran la prescripción adquisitiva extraordinaria, como uno de los modos para adquirir este derecho.

2.2.1. Del derecho de dominio.

El derecho de dominio o propiedad según lo enseña el artículo 669 del C. C. es el derecho real que una persona tiene sobre una cosa para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno.

En nuestra Legislación Civil, los derechos reales requieren para su adquisición y constitución de la concurrencia de dos supuestos a saber: el título que es el negocio jurídico originario de la relación de la cual nace el derecho y que en tratándose de inmuebles exige la solemnidad de la Escritura Pública, y el modo que es la causa como se adquieren los derechos reales.

Cuando el modo de adquirir es la ocupación, la accesión o la prescripción, el título no es otro que la misma norma legal que faculta a las personas para adquirir el derecho real. En esa medida, quien estima ser propietario de un inmueble, para efectos de dar claridad a sus títulos y que su derecho se aprecie con más nitidez, podrá demandar la declaratoria de pertenencia, en proceso ordinario.

Dispone el artículo 2534 del Código Civil que *"La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos; pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción".*

2.2.2. De la prescripción adquisitiva de dominio.

El Código Civil define la figura de la PRESCRIPCIÓN en su artículo 2512 así: *"La Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haber poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales"*.

La referida disposición regula este fenómeno jurídico de dos maneras: como Prescripción Adquisitiva, que es un modo adquisitivo de dominio, (art. 673 *ibídem*), llamado por los romanos usucapión, que da nacimiento a un derecho real; y como Prescripción Extintiva, que es una forma de extinguir las acciones y derechos, (art. 1625 num. 10 del estatuto en cita). En ambos casos, el elemento determinante para la configuración de este fenómeno jurídico lo constituye el factor tiempo, de tal modo que no se concibe ningún fenómeno de prescripción sin consideración al transcurso del tiempo.

La prescripción adquisitiva o usucapión es una consecuencia de la posesión ejercida previamente por el poseedor, ejecutando actos repetidos y continuos de dominio sobre una cosa debidamente determinada y susceptible de adquirirse por este modo, durante el tiempo señalado en la ley, transcurrido el cual la posesión se convierte en un derecho real, generalmente de propiedad, previo el adelantamiento de un juicio de declaración de pertenencia, que no es más que la reafirmación de la adquisición del derecho por prescripción adquisitiva o usucapión. Ésta, por consiguiente, supone la posesión de un bien determinado y prescriptible sobre el cual ha de recaer el derecho real y requiere entonces una conducta positiva: ejecutar actos repetidos y continuos de dominio durante el tiempo señalado en la ley.

En efecto, en materia de prescripción adquisitiva extraordinaria, la plena identificación del bien que se pretende adquirir por este medio, cobra especial importancia no solo porque es un requisito adicional, previsto en el artículo 76 del Código de Procedimiento Civil, sino necesario para dar cumplimiento al literal c) del numeral 6º del art. 407 *ibídem* y que, además está estrechamente ligado al derecho de defensa, en cuanto sólo puede defenderse correctamente quien sabe con exactitud el objeto del ataque de la otra parte.

En cumplimiento de lo previsto en el citado artículo 76, en las demandas que versen sobre bienes inmuebles, se exige que éstos se especifiquen por su ubicación, linderos, nomenclatura y demás circunstancias que lo distingan de otros de igual naturaleza, de tal modo que, interpretando la teleología de la disposición, lo importante es que el inmueble quede tan bien identificado que sea imposible confundirlo con otro similar, exigencia que se encuentra, además, estrechamente vinculada al derecho de defensa, como viene de reseñarse.

Sobre este tema, la doctrina y la jurisprudencia han pasado por varias etapas que van desde la exigencia de todo lo que menciona el artículo en cita, hasta la identificación simple, pero precisa, de la calle y el número de la casa, y es así como tiene dicho la Corte Suprema de Justicia que *"no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno... basta que razonablemente se trate del mismo predio según sus características fundamentales."*[2].

Lo cierto es, sin embargo, que en la práctica judicial y atendida la afectación que con estos procesos se puede causar, se ha sido muy riguroso al respecto, y es así que, cuando la demanda versa sobre bienes inmuebles que hacen parte de otro de mayor extensión, se hace necesario identificar tanto éste como el de menor extensión, no solo en la demanda sino también en el edicto emplazatorio de que habla la norma de la prescripción y, en el evento que los linderos hayan cambiado, se deben indicar, tanto los antiguos como los nuevos en aras de que éste pueda ser identificado no solo por quienes inicialmente lo tuvieron o lo conocieron, sino por quienes en la actualidad saben de la existencia del bien.

Este modo adquisitivo de dominio exige, entonces, la concurrencia de los siguientes presupuestos:

a) La posesión material en el actor, entendida ésta, al tenor de lo previsto en el artículo 762 del ordenamiento civil, 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. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo"* (negrillas fuera de texto) y que se erige en el elemento estructural y decisivo de la usucapión, debiendo además ser exclusiva y excluyente sobre la cosa o sobre un derecho plenamente identificado, por parte de quien se califica a sí mismo como usucapiente.

Según los alcances de esa norma y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, la posesión está integrada por dos elementos, a saber: 1). El elemento intencional que es la convicción de ser dueño o hacerse dueño, conocido ello como *animus domini o animus remsibi*, y 2). El elemento material o *corpus*, el cual se traduce en la realización de actos materiales perceptibles por los sentidos, y propios del dueño sobre el bien respectivo, poniendo en evidencia tal señorío.

b) Que la posesión sea actual y se haya ejercido de manera pública, esto es, que debe estar exenta del vicio de la clandestinidad, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, sobre un bien plenamente identificado, en cuanto a su ubicación, linderos, nomenclatura, y demás circunstancias identificativas (art. 76 C. de P. C.), que lo hagan

[2] Sent. Cas. Civ. 11 de junio de 1965, en 5 de septiembre de 1985, G.J. t. CLXXX, Pág. 400; 25 de noviembre de 1993, G.J. t. CCXXV, Pág. 636; 11 de junio de 1995, G.J. t. CXI, Pág. 155; y 12 de diciembre de 2001, Exp. No. 5828.

inconfundible frente a los demás, en consideración al carácter erga omnes de la acción y la resolución.

Es pacífica, cuando no ha sido adquirida mediante violencia o delictivamente, y que si así se hizo, este vicio haya desaparecido, evento en el cual el lapso prescriptivo empieza a contarse desde el momento en que desaparece tal vicio y será continua e ininterrumpida cuando se ha ejercido sin solución de continuidad por el tiempo exigido en la ley, pues si ha habido interrupción, se pierde el lapso del tiempo transcurrido de la posesión, encontrándose el poseedor, si es que recupera la cosa, en la carga de iniciar el término de posesión necesario para usucapir.

En cuanto al tiempo de posesión mínimo exigido por la ley para configurar la prescripción, el mismo depende de la prescripción invocada. Según lo previsto por los artículo 2527 y 2532 del Código Civil, es de veinte (20) años ininterrumpidos para la extraordinaria y de diez (10) años cuando la prescripción invocada es la ordinaria, requiriéndose para esta última de una posesión regular que es la que proviene de un justo título y buena fe inicial, por un término de diez años, a diferencia de la prescripción extraordinaria, que no requiere de título alguno.

Tales términos fueron reducidos por la Ley 791 de 2002, la cual consagró para la prescripción extraordinaria el término de diez (10) años y para la ordinaria de cinco (5) años cuando de bienes inmuebles se trata; debiendo tenerse en cuenta para esta reducción, que el artículo 41 de la Ley 153 de 1887 mediante el cual se reglamenta la aplicación de la ley en el tiempo, es claro al señalar que:

> *"La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir".*

En otras palabras, el legislador le otorga al usucapiente la opción de elegir a cuál de los términos de prescripción extraordinaria se acoge, esto es, si a los de la ley antigua (20 años) o a los de la nueva ley (10 años), pero es también enfático al señalar que escogiéndose la última, el término de prescripción se empieza a contar a partir de la vigencia de ésta, es decir, a partir del 27 de diciembre de 2002, borrándose por consiguiente todo el tiempo anterior de posesión.

3. EL CASO CONCRETO

La pretensión que ante la Judicatura plantea la señora María Adiela Ramírez Molina se concreta en que se le declare dueña, por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria, del bien inmueble que describe por sus linderos y demás especificaciones,

identificado con folio de matrícula inmobiliaria 01N-12951, toda vez que, según dice, lo ha poseído materialmente, en forma pública, quieta e ininterrumpida, en cuanto lo ha habitado y ha ejercido sobre éste actos de señor y dueño, desde el año 1995.

Conforme con este entendimiento del asunto, el examen y valoración de las pruebas habrá de centrarse en los presupuestos que determinan la prosperidad de la pretensión declarativa de dominio, sobre el bien inmueble debidamente determinado, por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Precisado lo anterior, y en lo que hace relación a la plena identificación del bien que el demandante dice poseer y el que se pretende usucapir, presupuesto *sine qua non* para la prosperidad de la pretensión, se allegó al plenario el Certificado de Tradición y Libertad del bien inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-12951, visible en el folio 6 del cuaderno principal, en el cual, se describe el bien inmueble objeto de prescripción, así:

"una casa de habitación situada en el mpio de Medellín en el barrio Aranjuez o licide en la manzana 39 de 10 vs de frente por 30 de centro que linda: por el oriente en 10 vs con la carrera 10 del plano por el norte en 30 vs con terrenos de los vendedores en donde tiene construida una casa María de Jesús Muñoz de Hernández por el occidente en 10 vs con terrenos que fue de los vendedores hoy Jorge Herrón y por el sur en 30 vs con terrenos que fueron de MANUEL J. ÁLVAREZ C."

Es evidente entonces que la descripción que se hace del inmueble, en el citado certificado de tradición y libertad, guarda relación con la contenida en la demanda.

Ahora si bien en la demanda se manifestó que los linderos actuales del inmueble a usucapir según la demandante son otros diferentes a los indicados anteladamente, ello se debe precisamente a que la apertura del folio en mención se realizó con anterioridad al año de1943, luego, lógico resulta que desde esa época a la actual, los propietarios de los inmuebles colindantes hayan variado sustancialmente

A los medios de prueba previamente referidos, se suma la diligencia de inspección judicial que se practicó en el proceso (fl. 67-70), el cual permite concluir que el inmueble objeto de este proceso, descrito en la demanda, es el mismo que se pretende adquirir y el cual se visitó por el funcionario judicial que en otrora adelantaba el trámite de este proceso.

Las pruebas referidas, permiten concluir que, con respecto al inmueble objeto de la declaración de pertenencia pretendida por el demandante, se satisface el presupuesto relacionado con la plena identificación, en cuanto existe identidad entre el que es objeto de este proceso y el que el demandante dice poseer.

En punto al presupuesto sustancial que atañe a la posesión material en el actor y que exige la concurrencia del elemento objetivo o corpus y del elemento subjetivo, o ánimo de dueño, afirma la demandante que la posesión pública, pacífica e ininterrumpida que ostenta sobre el inmueble debidamente descrito se ha materializado en los actos de señor y dueño que ha ejercido sobre éste y que consisten en habitarlo, realizar mejoras como la renovación del primer nivel de la casa, construcción del segundo nivel y de un sótano parqueadero, ha pagado los impuestos correspondientes y los servicios públicos.

Para demostrar estos actos posesorios, se allegó la factura de servicios públicos domiciliarios, del bien inmueble ubicado en la Carrera 49B número 94 37, de los meses de agosto de 2001, diciembre de 2002, diciembre de 2003, enero de 2005, enero de 2004, enero de 2006, enero de 2007, enero de 2011, junio de 2011 y mayo de 2009, con constancia de haber sido cancelados (fls. 25 a 34).

Así mismo, se allegaron los recibos de pago del impuesto predial por los años de 1995, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, que si bien figuran a nombre del señor Jesús Uribe Mejía, es claro que al tener la demandante los recibos de pago, fue esta quien realizó la cancelación de los mismos.

Milita también en la foliatura la declaración rendida por la señora **AIDEE DEL SOCORRO ÁLVAREZ BEDOYA**, quien manifestó conocer a la demandante, porque ella nació y vivió a tres casas de donde queda el inmueble objeto de la Litis. Indicó que la demandante vive ahí desde hace muchos años, sin embargo al preguntarse: *"díganos si usted conoce o conoció al propietario o dueño de ese inmueble"*, contestó: *"no, yo estaba muy sardina. Yo conocí un señor que vivía ahí, que se llama JESÚS MARÍA, pero no me acuerdo el apellido, yo estaba muy niña, me parece que zapata o algo así."*, no obstante, más adelante, al peguntarle *"cuando y en razón de que llegó al inmueble llego al inmueble la persona que Ud. considera es su poseedora o dueña actual y porque se enteró ud?"* Respondió: *"no, o sea yo no sé. Yo sé que doña Adiela es la que vive ahí actualmente, desde hace mas o menos veinte años que yo la conozco a ella viviendo ahí."*. Seguidamente señaló al preguntarle si al momento de llegar la demandante al inmueble había allí algún tipo de construcción, a lo que manifestó: *"No, pues, ella hizo esa casa mejor dicho"* y más adelante la preguntarle sobre la realización de mejoras al bien, indicó: *"las mejoras allá las ha hecho doña Adiela, todo"*. Así mismo señaló que a señora Adiela nunca se ha ido a vivir a otro sitio diferente, que nunca ha tenido conocimiento de que alguna persona la requiera para reclamarle el inmueble, y que es la demandante quien paga el impuesto predial (fl. 77 inv.)

De lo anterior se infiere, que si bien la testigo conoció como dueño al señor Jesús María, ello tiene su explicación, en que desde muy niña conoce el inmueble pues nació a tres casas de allí, lo que no quiere decir, que lo considere como propietario durante el tiempo de la presunta posesión de la señora María Adiela, pues como la misma testigo lo afirmó, hace aproximadamente veinte años, la señora María Adiela ocupa el inmueble, lo adecuó, le ha

realizado reformas y es quien paga el impuesto predial. Por lo tanto, es a la demandante a quien la deponente reconoce como señora y dueña desde hace aproximadamente veinte años. En la inspección judicial practicada dentro de este proceso, se pudo constatar que la demandante, es quien habita actualmente el inmueble y que inclusive tiene arrendado parte del mismo, para parqueo de vehículos. Así se dejó consignado: *"como se dijo, la primera parte y el semisótano, están destinados al servicio del parqueo de automotores, como renta de la demandante, a la terraza con su ramada y pieza, sirven a la actora para guardar cosas viejas; y la casa es precisamente su habitación familiar, en la cual reside con sus hijos…"* y también señaló, respecto de las mejoras realizadas en el inmueble que: *"cuando ella adquirió existía en la parte delantera una casa que tuvo que tumbar, también existía un solar con arboles de guayaba, los cuales eliminó para banquear el terreno y construir sobre el declive toda la actual casa con su terraza, dejando el semisótano como esta hora, es decir abierto, por parte del frente y en el fondo, para parqueadero. En donde existía la vieja casa dejó el terreno con su piso en baldosa, también para parqueo y lo cubrió con las tejas de zinc. Indicó entonces que todo lo que ahora existe allí es obra suya, incluida la instalación del servicio telefónico"*, declaración realizada por la demandante en la audiencia de inspección, que guardan plena coincidencia con lo indicado por la testigo Aidee del Socorro Álvarez Bedoya respecto a la construcción de la casa y la realización de las mejoras.

De lo visto se sigue que si bien el pago de los servicios públicos por sí solo, no implica un acto de señorío, toda vez que dicho pago puede ser realizado también por la persona que tenga el inmueble a título de mera tenencia, lo cierto del caso es que mirado este acto, en conjunto con la realización de las mejoras, y el pago del impuesto predial, sí se podría afirmar que se han realizado actos de señor y dueño propios de un poseedor, calidad que a la fecha de la presentación de la demanda, ostentaba la demandante conforme se pudo constatar en la diligencia de inspección judicial. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1183 de 2008 y el 981 del Código Civil.

También es preciso indicar que conforme se logró evidenciar del material probatorio recaudado, la posesión ha sido ejercida de manera pública, sin violencia ni clandestinidad y de manera exclusiva dado que nadie alegó o sugirió venir ejerciendo coposesión con la demandante, pues téngase en cuenta que al ofrecer en arrendado el parqueo de vehículos, le da la publicidad necesaria a su posesión, como para llamar la atención sobre cualquier presunto dueño o poseedor, asunto que en el caso concreto no ha ocurrido, pues si bien en la anotación numero siete del certificado de libertad y tradición se evidencia que la señora Ana Cecilia Zapata Rodríguez, instauró demanda de pertenencia en el año de 1997, la cual fue cancelada en el año 2006, estima este estrado judicial, que ello se debe precisamente a que fue esta quien le prometió en venta el bien objeto de este proceso a la demandante, luego dicha demanda, pudo ser instaurada con el fin de dar cumplimiento al pacto realizado con la aquí demandante, de celebrar compraventa y traditarle el inmueble, sin embargo, tal y como se evidencia en la anotación número 8, se realizó una cancelación de la demanda, lo que conlleva a concluir que no se tuvo a aquella como poseedora del inmueble por el lapso que determina la ley.

Igualmente se aprecia en la anotación Nro. 9 del referido certificad de tradición y libertad que quien hoy funge en este proceso como demandante había instaurado proceso de pertenencia en el año 2007, el cual, según se desprende, terminó al año siguiente, 2008, tal y como consta en la anotación 10, sin que fueran acogidas las pretensiones de la demanda.

Ahora bien, en cuanto a la forma y al tiempo en que el demandante entró a ocupar el inmueble, y teniendo en cuenta que la prescripción invocada para la configuración de la prescripción adquisitiva es la ley 791 de 2002, se advierte que el contrato de promesa de compraventa (fls 5 cuad ppal.) en virtud del cual la señora Ana Cecilia Zapata Rodríguez le prometió vender el inmueble objeto del proceso a la aquí demandante, data del 15 de diciembre de 1995, fecha muy anterior a la entrada en vigencia de la ley en mención.

En dicha convención, se dejó consignado que el valor del inmueble seria por la suma de $11.300.000 el cual fue entregado a la firma de dicho documento, y que igualmente, la entrega material del inmueble prometido en venta, se realizaría ese mismo día, el cual la compradora, declaró recibido a satisfacción; también se anotó, que la vendedora no tenía ningún título constituido sobre el inmueble, ya que lo heredó de su padre quien lo poseyó por más de veinte años y quien a su vez lo heredó de su señora madre sucesión que no se llevó a efecto anotándose que, sin embargo, *"la promitente vendedora tiene la posesión material del inmueble sin que nadie se lo discuta".*

La fecha de suscripción del contrato, coincide plenamente con la fecha desde la cual según la testigo Aidee del Socorro Álvarez Bedoya, la demandante viene poseyendo el inmueble, inicio que también coincide con los recibos de pago tanto del impuesto predial como de los servicios públicos, todos los cuales son en todo caso, son anteriores al 27 de diciembre de 2002, fecha a partir de la cual entro en vigencia la ley 791 de 2002.

Queda en consecuencia suficientemente probado el supuesto esencial a la prescripción, como es la posesión material que las demandantes, han ejercido sobre el inmueble ubicado en la Carrera 49B No.94-37 de Medellín, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 01N-12951, sin que dicha posesión, materializada en actos positivos de señoras y dueñas, como el pago de servicios públicos e impuestos y en la realización de mejoras, y que adquirieron sin violencia ni clandestinidad, les haya sido disputada, o haya tenido interrupción alguna.

Estos medios de convicción también autorizan para concluir que la posesión ejercida por la usucapiente ha perdurado por un lapso superior a los diez años que prevé la ley 791 de 2002 para las prescripciones extraordinarias que se hubiese iniciado con posterioridad a su entrada en vigencia, tal y como fue escogido por la parte demandada en el libelo introductorio en cuanto todos los medios de convicción señalan que esta se inició con anterioridad al año 2002 y de lo cual ninguna duda queda a este Despacho.

Fuerza es concluir entonces que están dados todos los presupuestos axiológicos que legal y jurisprudencialmente se exigen para la prosperidad de la prescripción adquisitiva extraordinaria, pues según tiene dicho la Corte Suprema de Justicia[3]:

> *"No debe olvidarse que la prosperidad de la acción de pertenencia exige plena prueba de sus presupuestos, requisitos, elementos o condiciones estructurales, concurrentes e imprescindibles, o sea, la naturaleza prescriptible del bien y en tratándose de prescripción extraordinaria, acreditar la posesión pacífica, pública, inequívoca, "exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido…sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad" (LXVII, 466), durante todo el término legal, el cual antes de la Ley 791 de 2002 era de veinte años y a partir de su vigencia se redujo a la mitad (artículos 2512, 2531 y 2532 Código Civil, modificado por el artículo 1º de la Ley 791 de 2002), probando sus elementos de la "tenencia física, material y real de una cosa, perceptible en su materialidad externa u objetiva por los sentidos (corpus) y el designio o intención de señorío (animus), ser dueño (animus domini) o hacerse dueño (animus remsibi habendi) de la misma, que por obedecer a un aspecto subjetivo es susceptible de inferir por la comprobación de actos externos razonable, coherente, explícita e inequívocamente demostrativos."*

En mérito de lo expuesto y sin que sean necesarias consideraciones adicionales, el **JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN,** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: **DECLARAR** que la señora MARÍA ADIELA RAMÍREZ MOLINA ha adquirido por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria, el dominio del bien inmueble situado en la ciudad de Medellín, en la Carrera 49b No.94-37, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 01N-12951.

SEGUNDO: ORDENAR el levantamiento de la medida de inscripción de demanda que pesa sobre el bien inmueble distinguido con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 01N-12951. Por Secretaría ofíciese informando al respecto a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona norte.

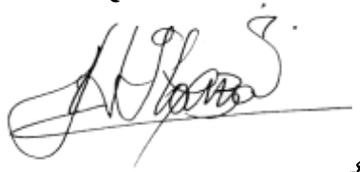
TERCERO: ORDENAR al Registrador de Instrumentos Públicos de la zona norte de Medellín, que proceda a la inscripción de esta sentencia declarativa en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. No. 01N-12951. Ofíciese por Secretaría informando al respecto.

CUARTO: NO IMPONER condena en costas a la demandada, ante la ausencia de oposición, conforme lo autoriza el artículo 392 numeral 9 del Código de Procedimiento

[3] Corte Suprema de Justicia. Casación Civil. Sentencia del 2 de diciembre de 2011. MP. William Namén Vargas. Ref. 2005-0050

Civil, y sin perjuicio del pago de los honorarios a la curadora *ad-litem* que actuó en el proceso en representación de los demandados, y que se fijan, de una vez, en la suma de **$700.000** a cargo de la demandante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JORGE HUMBERTO IBARRA
JUEZ

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

El auto que antecede se notifica por anotación en estados No. ___50____ fijado en la página oficial de la Rama Judicial hoy __27___ de ____5_____ de 2021 a las 8 A.M.

SANDRA MARGARITA ZAPATA HERNÁNDEZ
SECRETARIA