



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO  
APARTADÓ – ANTIOQUIA**

Ocho (8) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Radicado Nro.	05045-31-03-001- <b>2015-00769-00</b>
Proceso	Declaración de pertenencia
Demandante	Municipio de Apartadó
Demandado	Urbanizadora Apartadó Limitada en Liquidación y Personas Indeterminadas
Sentencia	Nº 013
Temas abordados	Configuración de los elementos axiológicos de la usucapión / diferencia entre bienes públicos y de los privados que sirven al público / prescriptibilidad de bienes de destinación colectiva a favor de entidades territoriales
Decisión:	<b>Estima pretensiones – declara al Municipio demandante propietario de los inmuebles debatidos.</b>

**OBJETO**

En la oportunidad establecida en el inciso 3º del numeral 5º del artículo 373 del Código General del Proceso, se procede a dictar sentencia escrita para definir esta instancia de acuerdo con los siguientes

**ANTECEDENTES**

**La demanda:**

El Municipio de Apartadó señaló que la Urbanizadora Apartadó Ltda. En Liquidación aparece como propietaria inscrita de dos lotes de mayor extensión dentro de los cuales el ente territorial ha ejercido posesión en las fracciones que se detallan a continuación:

**1. Primer bien de mayor extensión (matrícula 008-30065):**

Se trata de un bien compuesto por 43 hectáreas y 7.500 metros cuadrados, denominado “Finca La Lucha”, con folio original número 034-00334, hoy 008-30065 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, alinderado de la siguiente manera:

*“Norte partiendo de la línea libre de la carretera de Medellín al mar, se tiró una línea recta separando solar de Ricardo Carrasquilla y predios del caserío Rojas Pinilla en extensión de 800 metros hasta encontrar terrenos de Mario Osorio. Oriente del punto anterior se dobló al sur, separando propiedad de Mario Osorio, en línea recta en extensión de 700 metros hasta encontrar la faja de una hectera de ancho para urbanización del caserío mencionado que queda en medio de Carrasquilla y Casta/o con el fundo alinderado. Sur del punto anterior se dobló al occidente por toda la faja expresada en extensión de 600 metros hasta caer a la zona libre de la carretera. Occidente del punto anterior se dobló al norte por toda la zona libre de la carretera hasta cerrar en el mojón colocado en el punto de partida, 550 metros en la esquina del solar de Ricardo Carrasquilla encierra”.*

Ese gran inmueble comprende los primeros dos predios solicitados en *usucapión* y de los cuales indicó el demandante que entró en posesión real y material desde 1982:

**a) Lote número 1 – Parque Infantil o Parque de Bomberos:** Ubicado en la carrera 98 número 93 – 24 del barrio Parroquial; área real 2.312 metros cuadrados; identificación catastral número 045-1-1-02-26-01; linderos

actuales: norte, 44.30 metros con Calle 94 (Avenida Las Margaritas; sur, 44.30 metros con Calle 93; oriente 52.20 metros predio número 04511022602 Placa Polideportiva; Occidente, 52.20 metros Carrera 98.

**b) Lote número 2 – Concejo Municipal:** Ubicado en la carrera 100 número 96/06/08/12 y Calle 96 número 99<sup>a</sup> -18/22/34 del barrio Fundadores; área real 300,00 metros cuadrados; identificación catastral número 045-1-1-01-17-02; linderos actuales: norte, 20,00 metros con predio número 045-1-1-01-17-25 de Miguel Ángel Pérez y otros; sur, 20,00 metros con Calle 96; oriente 15.00 metros con predio número 045-1-1-01-17-25 con Miguel Ángel Pérez Villa y otros; Occidente, 15,00 metros con Carrera 100.

## **2. Segundo bien de mayor extensión (matrícula 008-32570):**

Se trata de un bien compuesto por 13 hectáreas y 5.400 metros cuadrados, denominado “Finca Apartadó Arriba”, con folio original número 034-7623, hoy 008-32570 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, alinderado de la siguiente manera:

*“Por el NORTE, punto de partida al punto número 1, o estación del tránsito número 1, sitio este donde se colocó un mojón de cemento que reúne las características legales y que fue marcado con el número 1; luego se siguió en dirección este por toda la orilla del río Apartadó hasta el punto 2, hasta Az 118, dist de 133 mts del 2 al 3, con Az. 73, 30 y distancia de 130 mts del 3 al 4, con Az 104, 30 y distancia de 204, 00 mts del 4 al 5 con Az 142, 15 y distancia de 186 mts; del 5 al 6, con Az 46 y distancia de 81 mts; del 6 al 7 con Az 52, 30 y distancia de 118 mts; del 7 al 8 con Az de 71, y distancia de 30 mts; del 8 al 9 con Az de 150 mts y distancia de 30.00 metros; del 9 al 10 con Az 186, y distancia de 83 mts; del 10 al 11 con Az 206 y distancia de 73 mts; del 11 al 12 con Az 87 y distancia de 54 mts; hasta aquí con la Hacienda La Chinita de propiedad de Guillermo Gaviria, en una distancia de 13500 metros. ESTE.- del punto 12 al 13, con Az 215, 10 y distancia de 135 mts; del 13 al 14 con Az 298,10 y distancia de 135 metros; del 13 al 14 con un*

Az 298.40 y distancia de 75 mts; del 14 al 15 con Az 199.20 y distancia de 90 metros; hasta aquí por el costado este linde con Luis Largo en distancia total de 550 mts. SUR.- del punto del 16 al 17 con Az de 17, 50 y distancia de 368 mts; del 17 al 18 con Az de 270, y distancia de 560 metros, hasta allí lindero con Urbanización Apartadó con una distancia de 93000 mts. OESTE.- del punto 18 al 19 con una AZ 7 y una distancia de 26000 mts, para cerrar el polígono en el punto de partida. Este lindero oeste en distancia de 260 mts, lo es con el Caserío Viejo Apartadó calle del medio”.

Ese gran inmueble comprende el segundo grupo de los dos predios solicitados en *usucapión* y de los cuales indicó el demandante que entró en posesión real y material desde “*antes de 1975*”.

**c) Lote número 3 – Parque El Corderito:** Ubicado en la calle 92 número 90-40 del barrio Parroquial; área real 348,00 metros cuadrados; identificación catastral número 045-1-1-02-18-24; linderos actuales: norte, 35,70 metros con calle 94 (Avenida Las Margaritas); sur, 37,60 metros con Calle 92; oriente 3,30 metros con calle 92 x Calle 94 (Intersección); Occidente, 15,70 metros con Predio número 04511021802 Argemiro Cardona Henao.

**d) Lote número 4 – Centro de Salud Pueblo Nuevo:** Ubicado en la carrera 89 número 94B-09 y la calle 94B número 89-16/18 del barrio Pueblo Nuevo; área real 348,00 metros cuadrados; identificación catastral número 045-1-1-03-14-01; linderos actuales: norte, 26,00 metros con predio 04511031401 Urbanizadora Apartadó ; sur, 18,00metros cuadrados con Calle 94B; oriente, 18,00 metros cuadrados con carrera 89; occidente, 9,00 metros cuadrados con predios 04511031402/01.

Añadió el ente actor que su posesión se ha desarrollado de manera quieta, pacífica y pública, realizando mejoras como obras y construcciones a petición de la comunidad y por voluntad de la administración municipal, ya que los “*lotes se encontraban abandonados*”. Además, no ha permitido que “*persona diferente realice actos de señor y dueño*”, esto es, ha sido poseedor exclusivo y excluyente en beneficio propio y de la colectividad desde “*antes de 1975*”.

Incorporó como prueba documental las siguientes: *i*) certificado de existencia y representación legal de la demandada (fls. 21 -23); *ii*) escritura pública número 032 otorgada el 8 de febrero de 1964 (fls. 24-27); *iii*) escritura pública número 434 de fecha 14 de octubre de 1963 (fls. 28-29); *iv*) matrículas inmobiliarias números 008-32570 y 008-30065 (fls. 30-81, actualizados en fls. 103-154); *v*) certificaciones expedidas por la Secretaría de Hacienda Municipal de Apartadó (fls. 82-90); *vi*) escritura pública número 1.200 datada 11 de mayo de 1965 (fls. 98-99). Igualmente, instó practicar inspección judicial en asocio de perito topógrafo y el testimonio de varias personas de las cuales finalmente solo se escucharon a tres en la respectiva oportunidad. Posteriormente, al descorrer el traslado de las excepciones pidió las declaraciones del representante legal del demandante y del Secretario de Hacienda del Municipio implicado.

#### **Postura del demandado:**

Repelió las pretensiones valiéndose de las excepciones meritorias que denominó “*inconstitucionalidad de esta acción*”, “*ilegalidad de esta acción de pertenencia*”, “*inexistencia del término legal de prescripción*” e “*interrupción de la prescripción*”. En esencia, adujo que es propietaria de los bienes disputados y que todas las obras realizadas sobre ellos por parte del demandante no lo han sido “*con ánimo de señor y dueño, sino por una mera tenencia*”.

Aludió que en reunión celebrada el 28 de marzo de 1990 “*se acordó que el Municipio pagaría el valor comercial del inmueble del Centro de Salud*” de Pueblo Nuevo, y fue por ello que “*procedió a mejorarlo no como poseedor*”. Al argumentar las defensivas aludidas adujo que la expropiación es el mecanismo dirigido a que entidades públicas obtengan la propiedad privada amén de que los fundos aquí involucrados son de uso público y, por tanto, imprescriptibles.

Para dar crédito a sus aseveraciones, el opositor allegó: *i*) acta de compromiso fechada 28 marzo de 1990 (fl. 165); *ii*) misiva de la Secretaría de Planeación de Apartadó y anexos (fls. 166-170); *iii*) facturas de impuesto predial de 29 de marzo de 2007 (fls. 171-181); *iv*) decreto municipal 193 de 17 de octubre de 2012; *v*) documentos de la Alcaldía de Apartadó y reporte de periódico (fls. 185-195). Adicionalmente, solicitó oficiar al susodicha ente territorial y a la Personería para que certificaran qué personas ejercían como alcalde y personeros de Apartadó para la época de 28 de marzo de 1990.

En determinación de 1° de septiembre de 2017 se desestimó la excepción previa de “*ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones*” (fls. 2-4, cdno. 2), con lo cual quedó definido el punto desde entonces.

Por su parte, el curador *ad litem* de las personas indeterminadas que fueron llamadas por conducto de emplazamiento también se opuso al éxito de las pretensiones (fl. 251).

#### **Trámite relevante de instancia:**

Mediante proveído de 15 de septiembre de 2017 se decretaron las pruebas solicitadas y las que de oficio se estimaron pertinentes de acuerdo con el Código de Procedimiento Civil, haciendo allí mismo salvedad de que en lo sucesivo el proceso transitaría por el sendero de la Ley 1564 de 2012 con base en cuya legislación se convocó a audiencia de instrucción y juzgamiento para lo fines previstos en el artículo 373 *ibídem*.

Entretanto, mediante autos de 11 de julio de 2018 (fl. 1 cdno. 5) y 19 de junio de 2019 (fls. 345-346 cdno. 6) se dispuso el recaudo oficio de probanzas adicionales, entre ellas, el dictamen pericial a rendir por un ingeniero topógrafo que luego asistió a audiencia para surtir de ese modo la contradicción de la evidencia.

Finalmente, el pasado 28 de junio se realizó la sesión de instrucción y juzgamiento en desarrollo de la cual se practicaron las pruebas faltantes, se escucharon los alegatos conclusivos de las partes y se pospuso el veredicto para esta ocasión.

## CONSIDERACIONES

Tradicionalmente, desde los albores del Código Civil Colombiano remontados al Siglo XIX, en el Derecho Privado la adquisición de los bienes está regentada por cinco modos legales por cuyos cauces resulta posible el incremento patrimonial del nuevo titular. Uno de ellos es precisamente la *usucapión* que por naturaleza es originaria dado que allí el derecho real brota de los hechos posesorios que dan lugar a la propiedad sin que se derive de ningún sujeto antecesor, adquisición que correlativamente apareja la extinción del dominio en contra de quien antes lo ostentaba. No en vano dispone el artículo 2512 de aquel compendio que 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 y derechos durante cierto lapso de tiempo (sic), y concurriendo los demás requisitos legales*”.

Esa es pues, en bastante cortedad, la esencia sustantiva de la prescripción como uno de los modos de adquirir derechos reales y ya el camino adjetivo para materializarla es, como por todos se conoce ampliamente, la declaración de pertenencia que se reduce al proceso declarativo para discutir la configuración o no de los presupuestos necesarios para reconocer la *usucapión* a favor de una persona natural o jurídica, privada o pública, como se explicará más adelante (arts. 407 C.P.C. / 375 C.G.P.); es decir, mientras que la prescripción y todas sus aristas se adscriben exclusivamente al terreno de lo sustancial, la declaración de pertenencia es apenas la vía procedimental instituida para ventilar este tipo de acciones, sin que ambas cosas por más que se complementen puedan confundirse ni asimilarse.

La jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha sido constante y pacífica en relación con los elementos que necesariamente está forzado a demostrar todo quien pretenda que se le declare propietario de un bien mueble o inmueble por la senda referida. Así lo ha recordado siempre al decir que los presupuestos son: *(i) posesión material del prescribiente; (ii) que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción; (iii) que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción; y la iv) determinación o identidad de la cosa a usucapir* (SC2371-2020).

Presupuestos axiológicos todos de imprescindible confluencia en la medida que la ausencia de alguno de ellos ya es suficiente para dar al traste con la aspiración prescriptiva, razón por la cual el esfuerzo del demandante debió enderezarse a acreditar la concurrencia íntegra de esos requisitos y del opositor a desvirtuarlos, a cuyo análisis se acomete el despacho enseguida con la advertencia que no existe un orden específico ni sacramental para emprender su estudio.

### **1. Prescriptibilidad de los bienes objeto de usucapión.**

De cara a lo preceptuado en los artículos 2518 y 2519 de la Codificación Civil, los bienes que están fuera del comercio y los de uso público carecen de vocación de prescriptibilidad en razón a que no es posible sobre ellos hacer descansar una pretensión de esta envergadura ante la imposibilidad de tránsito de propietario. Los primeros, en la medida que no están al alcance del tráfico jurídico y, por lo mismo, resultan ajenos a la órbita usucapiante. Los segundos, o sea los de uso público, en razón a que su esencia colectiva impide patrocinar la adquisición de una cosa de todos a favor de un particular. Lo contrario giraría en evidente contravía del mandato constitucional según el cual “*el interés privado deberá ceder al interés público o social*” (art. 58), y nunca al revés.

Tratándose puntualmente de los bienes de la segunda especie, que es lo que aquí importa, precítese que *“los de uso público no se prescriben en ningún caso”*<sup>1</sup> por aquello de que el beneficio común prevalece por encima del interés meramente privado. De donde se sigue fácilmente que el ordenamiento jurídico no admite, como no pudiera admitirlo jamás, que un bien salga de las arcas del Estado para engordar el patrimonio de un particular sin que medie una convención ajustada a la ley con base en la cual se retribuya al erario el valor correspondiente a su precio, salvo contadas excepciones como acontece por ejemplo con las adjudicaciones gratuitas de baldíos, que no es el caso que nos ocupa.

Según la doctrina de la Corte Suprema de Justicia, *“varias disposiciones legales dejan ver que la imprescriptibilidad de los bienes está dada regularmente por la protección de intereses superiores – públicos o colectivos”* (STC1424-2020), circunstancia que habilita incluso un análisis oficioso y proactivo por parte del juzgador en aras de proteger, como nos corresponde a todos, los activos de la Nación.

Ahora, para que un bien comporte la condición de uso público es indispensable que su dominio pertenezca a alguna entidad oficial y que su destinación suministre o permita provecho para todos los habitantes de un territorio, condiciones que emergen con total nitidez del artículo 674 del Código Civil. Norma donde además se distingue esa clase de bienes de los fiscales porque estos también pertenecen al Estado, pero su uso es restringido en la medida que no está al alcance libre de la colectividad.

Al respecto, en sentencia C-183 de 2003 la Corte Constitucional explicó que *“los bienes de uso público propiamente dicho, que pueden ser por naturaleza o por el destino jurídico, **se caracterizan por pertenecer al Estado** o a otros entes estatales, estar destinados al uso común de todos los habitantes, y por encontrarse fuera del comercio, ser imprescriptibles e inembargables”*

---

<sup>1</sup> Artículo 2519 C.C.

(subraya y negrillas fuera de texto). Eso de pertenecer al Estado significa, sin mayores esfuerzos intelectivos, que el dominio esté en cabeza de él.

Hasta aquí, entonces, dos conclusiones: una, que los bienes estatales de uso público son distintos de los fiscales; dos, que en ambos casos se requiere, necesariamente, que la titularidad del dominio repose en cabeza del Estado. Requisito este del cual deriva la protección superlativa a favor de la República en el sentido de prohibir la adquisición de ese tipo de cosas por el modo de la prescripción. Razonamiento que concuerda con la redacción del artículo 63 Superior al establecer que los “bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables” (resalto propio).

Todo para significar que la imprescriptibilidad a que se refieren las anteriores disposiciones constitucionales y legales está supeditada a que el respectivo bien sea de propiedad del Estado y evitar que un particular se haga a él por el sendero de la *usucapión*, por cuanto es tal el escenario donde la salvaguarda mencionada resulta operante en beneficio de las garantías públicas. No al revés. Es decir, si el bien es de propiedad privada y sobre él se ejercita o desarrolla alguna función pública este simple hecho no imposibilita que alguna institución oficial, como aquí aconteció, pretenda la declaración de pertenencia a su favor. La cuestión es elemental: en la última hipótesis no hay amaneza del erario ni, por ende, protección que por ese camino se haga palmaria con estribo en las reglas atrás señaladas por cuanto no hay riesgo de perder un bien público, sino ganarlo, y es a esto que se limita el amparo, al punto que la jurisprudencia ha enfatizado que la “*posesión de los bienes de las entidades de derecho público, comunes o fiscales, entonces, así sea inmemorial, es inútil para usucapir*” (CSJ SC540-2021).

Mejor dicho, la condición de prescriptible de un bien está dada fundamentalmente por su ontología (lo que en verdad es, o sea a quién pertenece) y no tanto por su destinación pública o privada, porque la actividad

a que se destina es apenas uno de los dos elementos característicos de los bienes de uso público dado que, para ser tal, ya se dijo, se torna imprescindible que además de la actividad colectiva la titularidad recaiga en el Estado, lo que de no verificarse lo torna privado. Nótese que pueden existir bienes públicos con destinación privada sin que por lo último dejen de ser lo primero; del mismo modo, la ley consiente bienes privados con destinación de uso público sin que por ello pierdan su esencia particular, como verbigracia dispone el artículo 676 del Código Civil. Pues, en esas eventualidades de mixtura la destinación por sí sola, al final, no es lo determinante.

En suma, es suficiente que el bien se halle jurídicamente dentro del patrimonio de un sujeto o ente privado para atribuirle la calidad de prescriptible habida cuenta que, aunque su destinación albergue un uso colectivo, consentido o no por el titular o poseedor, esa finalidad no lo convierte automáticamente en un bien de la Unión porque sencillamente no pertenece al Estado, requisito sin el cual nunca podrá tener dicha connotación.

En el presente asunto, constituye un hecho demostrado e indiscutido que la Urbanizadora Apartadó Limitada En Liquidación es la propietaria inscrita de los inmuebles de mayor extensión distinguidos con los folios números 008-30065 y 008-32570 donde se encuentran inmiscuidos los cuatro predios reclamados en *usucapión* por el Municipio de Apartadó.

En efecto, en la anotación número 17 del certificado 008-30065 consta que la referida compañía adquirió el fundo a título de aporte societario mediante escritura pública número 434 otorgada el 14 de octubre de 1963, y ambos instrumentos fueron válidamente incorporados a folios 28-29 y 103-148 del cuaderno principal. Bien ese de mayor extensión que, como se consignó desde los antecedentes de esta providencia, incluye los que aquí se han rotulado como “*Parque Infantil o Parque de los Bomberos*” y “*Concejo Municipal*”.

De la misma forma, la anotación número 2 del certificado 008-32570 da cuenta de que la demandada obtuvo la propiedad del inmueble donde se hallan

los aquí conocidos como “*Parque El Corderito*” y “*Centro de Salud de Pueblo Nuevo*” a través de escritura pública número 1.200 fechada 11 de mayo de 1965, documentos verificables a folios 98-99 y 149-154.

Bajo esa óptica, los terrenos en discusión son, sin duda, de dominio eminentemente privado debido a que en esos términos se hicieron las negociaciones originales (1963 y 1965) sin que hasta la presente fecha haya variado la titularidad de los predios que hasta ahora se ha mantenido en cabeza de la sociedad opositora y, por ende, las cuatro heredades de menor extensión disputadas son pasibles de adquirirse por prescripción por cualquier persona que alegue y acredite actos posesorios en los términos y condiciones establecidas por el legislador. Insístase una vez más, la destinación evidentemente pública de que están dotados todos los predios solicitados en *usucapión* no tiene injerencia determinante en torno a su prescriptibilidad, toda vez que el registro inmobiliario demuestra su verdadera naturaleza privada.

Por consiguiente, este primer requisito aparece plenamente satisfecho con relación a todos los predios.

## **2. Identidad de los bienes a usucapir.**

Este elemento reviste una importancia capital en la medida que de él depende que el movimiento patrimonial a causa de la *usucapión* descansa realmente sobre el mismo objeto de que es dueño el opositor, esto es, que el bien que se otorga al poseedor sea el mismo que se extrae de la esfera del propietario-convocado y haya manera de establecer su verdadera existencia y delimitación. De ahí la rigurosidad que impone esta característica axiológica. Y no es para menos, porque avalar una inexactitud significativa en este preciso marco elevaría el riesgo latente de declarar *usucapiones* respecto de bienes ajenos a la contienda con el consecuente perjuicio patrimonial irrogado así a terceros. Esta es la razón medular por la que el artículo 762 de la Codificación Civil estipula que la “*posesión es la tenencia de una cosa*”

*determinada con ánimo de señor o dueño*”, pues la lógica sugiere que un bien corporal indescifrable no solo descarta cualquier ejercicio de poderío, sino que obstruye su adjudicación.

Ahora, puede ocurrir que la descripción hecha por el promotor no concuerde exactamente con el bien que se demostró durante la contienda, disimilitud que no conlleva mecánicamente a despachar con negación las pretensiones puesto que en ocasiones puede concluirse la identificación de la cosa muy a pesar de esa diferencia, cuando ella no es sustancial.

Sobre el particular, tiene decantado el órgano de la máxima justicia ordinaria que<sup>2</sup>:

*“(…) para fijar la identidad material de la cosa que se dice poseer, es indispensable describir el bien por su cabida y linderos. Para tal propósito, valdrá hacer mención de las descripciones contenidas en el respectivo título o instrumento público, cuando la posesión alegada es regular, o si no lo es, de todos modos, referirse a ellos como parámetro para su identificación. No obstante, en cualquier evento, la verificación en campo se impone por medio de la inspección judicial como prueba obligatoria en este tipo de procesos con perjuicio de originar nulidad procesal (artículo 133, numeral 5º del Código General del Proceso).*

*Lo anterior, entonces, no implica, sugerir una absoluta coincidencia, pues su inexactitud aritmética o gráfica entre lo que describe la demanda y lo que se corrobora sobre el terreno, no constituye, per sé, óbice para desestimar la usucapión pretendida.*

*Al respecto, esta Corte, ha afirmado que la asimetría matemática o representativa respecto a líneas divisorias y medidas entre el bien o porción del terreno poseído y el descrito en el folio de matrícula inmobiliaria o en un escrito notarial, donde los actos de señor y dueño ejercidos sobre un inmueble, evidencian “(…) un fenómeno fáctico (…) con relativa independencia de medidas y linderos prestablecidos que se hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor, y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad*

---

<sup>2</sup> CSJ SC2371 de 7 de septiembre de 2020.

*buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor (...)*”.

*En igual sentido, dijo esta Sala que la identidad de un bien raíz, tratándose de juicios de pertenencia, “(...) ‘no es de (...) rigor [puntualizar] (...) [sus] (...) linderos (...) de modo absoluto (...); o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran, (...) [pues] [b]asta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales’, porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos ‘bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc. (...)’.*

En el *sub lite*, recuérdese que la pretensión se enfiló frente a los bienes discriminados así:

## **2.1. Primer bien de mayor extensión (matrícula 008-30065):**

Se trata de un bien compuesto por 43 hectáreas y 7.500 metros cuadrados, denominado “Finca La Lucha”, con folio original número 034-00334, hoy 008-30065 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, dentro del cual se hallan los siguientes:

**a) Lote número 1 – Parque Infantil o Parque de Bomberos:** Ubicado en la carrera 98 número 93 – 24 del barrio Parroquial; área real 2.312 metros cuadrados; identificación catastral número 045-1-1-02-26-01; linderos actuales: norte, 44.30 metros con Calle 94 (Avenida Las Margaritas; sur, 44.30 metros con Calle 93; oriente 52.20 metros predio número 04511022602 Placa Polideportiva; Occidente, 52.20 metros Carrera 98.

**b) Lote número 2 – Concejo Municipal:** Ubicado en la carrera 100 número 96/06/08/12 y Calle 96 número 99<sup>a</sup> -18/22/34 del barrio Fundadores; área real 300,00 metros cuadrados; identificación catastral número 045-1-1-01-17-02; linderos actuales: norte, 20,00 metros con predio número 045-1-1-01-17-25 de Miguel Ángel Pérez y otros; sur, 20,00 metros con Calle 96;

oriente 15.00 metros con predio número 045-1-1-01-17-25 con Miguel Ángel Pérez Villa y otros; Occidente, 15,00 metros con Carrera 100.

## **2.2. Segundo bien de mayor extensión (matrícula 008-32570):**

Se trata de un bien compuesto por 13 hectáreas y 5.400 metros cuadrados, denominado “Finca Apartadó Arriba”, con folio original número 034-7623, hoy 008-32570 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, dentro del cual se encuentran los siguientes:

**c) Lote número 3 – Parque El Corderito:** Ubicado en la calle 92 número 90-40 del barrio Parroquial; área real 348,00 metros cuadrados; identificación catastral número 045-1-1-02-18-24; linderos actuales: norte, 35,70 metros con calle 94 (Avenida Las Margaritas); sur, 37,60 metros con Calle 92; oriente 3,30 metros con calle 92 x Calle 94 (Intersección); Occidente, 15,70 metros con Predio número 04511021802 Argemiro Cardona Henao.

**d) Lote número 4 – Centro de Salud Pueblo Nuevo:** Ubicado en la carrera 89 número 94B-09 y la calle 94B número 89-16/18 del barrio Pueblo Nuevo; área real 348,00 metros cuadrados; identificación catastral número 045-1-1-03-14-01; linderos actuales: norte, 26,00 metros con predio 04511031401 Urbanizadora Apartadó ; sur, 18,00metros cuadrados con Calle 94B; oriente, 18,00 metros cuadrados con carrera 89; occidente, 9,00 metros cuadrados con predios 04511031402/01.

Si hay un aspecto del presente litigio respecto del cual no hubo resistencia por ninguna de las partes, fue precisamente la individualización de esas cuatro propiedades, pues el demandante al confeccionar el libelo gestor las delimitó con el cuidado suficiente de diferenciarlas entre sí (hechos primero y segundo fls. 5-10), tarea gemelar a la emprendida por el organismo demandado que al ofrecer respuesta también lo aceptó (fl. 161), al punto que en el transcurrir del debate nunca desconoció la identificación de esos inmuebles y más bien, todo lo contrario, en la audiencia de instrucción y juzgamiento su representante

legal volvió a admitir tal arista del pleito. Efectivamente, se le preguntó si los inmuebles conocidos como Concejo Municipal, Parque Los Bomberos, Parque El Corderito y Centro de Salud de Pueblo Nuevo hacen o no parte de las dos propiedades de mayor extensión atrás aludidas y respondió en forma afirmativa sin vacilar (minuto 1:15:48).

Por su parte, la labor de verificación en campo también coadyuvó a constatar que se trató de bienes plenamente identificados porque el acta suscrita con ocasión de la inspección judicial practicada el 17 de noviembre de 2017<sup>3</sup> da cuenta de que se hizo un recorrido por los cuatro inmuebles disputados empezando por el **Lote número 1°** (Parque Infantil o de los Bomberos) que se describió como “*rectangular ubicado en el parrío Parroquial*” con estos linderos “*NORTE, en 100 metros con la calle 94; SUR, en 100 metros con la calle 93; ORIENTE, en 48,90 metros con la carrera 96; y OCCIDENTE, en 48,90 metros con la carrera 98; con un área aproximada de cuatro mil ochocientos metros cuadrados (4.890 m<sup>2</sup>)*”.

Al llegar luego al **Lote número 3** (Parque El Corderito) se dejaron consignadas estas colindancias: “*OCCIDENTE, en 10,45 metros con propiedad de Argemiro Cardona Henao; ORIENTE, en 70 centímetros con el cruce de las calles 94 y 93; NORTE, en 31 metros con la calle 94; y SUR, en 32.20 metros con la calle 93*”. Se describió como un “*parque en forma de triángulo ubicado en el barrio Pueblo Nuevo, con estructuras en madera deterioradas de lo que antes fue un parque para niños*”.

Ya en el **Lote número 4** (Centro de Salud de Pueblo Nuevo) se indicó que es una construcción de dos plantas ubicada en el barrio Pueblo Nuevo, la entrada principal es por la carrera 89 haciendo esquina con la calle 94B. La colindancia quedó reseñada así: “*ORIENTE, en 17,95 metros con la carrera 89; OCCIDENTE, en 17,95 con propiedad de María Mercedes Rodríguez Betancur; NORTE, en 26,05 metros con propiedad de José Alipio Mosquera Collazo; y SUR, en 26,05 metros con la calle 94B*”.

---

<sup>3</sup> Folios 1-2 cuaderno 3.

Con relación al **Lote número 2** (Concejo Municipal) se precisó en el acta de la inspección ocular que es *“una construcción de dos plantas ubicada en el centro del municipio, barrio Fundadores, donde actualmente funciona el Concejo Municipal y la Personería Municipal, la entrada principal es por la carrera 100 haciendo esquina con la calle 96”*. Los linderos son los siguientes: *“OCCIDENTE, en 15,56 con la carrera 100; ORIENTE, en 15.56 en parte con el establecimiento de comercio La Casa del Peluquero y en parte con el establecimiento de comercio Vitriñas Uno-A, ambos inmuebles de propiedad de Inversiones Beyoms; NORTE, en 20 metros con el establecimiento de comercio Calzado Ferrari también de propiedad de Inversiones Beyoms; y SUR, en 20 metros con la calle 96”*.

Fíjese pues que al comparar las descripciones de cabida y linderos demarcadas por el demandante y las confirmadas en la visita judicial a cada uno de los predios, se extrae con facilidad que coinciden y, por ende, se trata de cosas singularizadas como viene de verse.

Conclusión que también encuentra soporte sólido en la prueba pericial recaudada habida cuenta que las dos experticias rendidas por Tomás Eduardo Zambrano Sánchez y Aldemar Julián Molina López ratifican la plena individualización de los fundos escrutados, pues en ambas se particularizan, se describen y se adjuntan planos topográficos con mención especial de las colindancias actuales para las fechas en que cada una se surtió.

Ciertamente, a folios 12-39 del cuaderno 3 y 362-389 del cuaderno 6 se vislumbran los peritajes de cuyo contenido no se advierten contrariedades que impliquen acoger uno y/o desechar el otro, porque en lo concerniente a la identificación de los predios fueron concordantes y simétricos. Además, ambos expertos comparecieron a la diligencia de instrucción y juzgamiento a sustentar verbalmente sus conclusiones corroborando en ese escenario oral dicha individualización.

Uno de los tópicos que mayor interés suscitó por parte del juzgador a la hora de interrogar a los peritos estribó en si era viable establecer la coincidencia de los predios de menor extensión dado que hacían parte de uno matriz y existían más inmuebles públicos y privados entre cada uno de ellos, es decir, por qué a pesar de la evidente distancia que se certificó entre el Parque Infantil o de los Bomberos y el Concejo Municipal ambos englobaban la matrícula 008-30065; y del mismo modo, por qué quedando distanciado el Parque Corderito del Centro de Salud Pueblo Nuevo también compartían el folio 008-008-32570. Trance sobre el cual los expertos respondieron:

Aldemar Julián<sup>4</sup>: El Parque los Bomberos y el Concejo Municipal “*quedan bastante retirados. Uno queda en una esquina sobre la Avenida principal y el Parque de Los Bomberos queda dos cuadras arriba, en el sentido oriental de esa Avenida principal*”. En el intermedio de esos bienes “*hay más o menos dos cuadras*”, pero con base en el análisis de los planos suministrados por la demandada y compararlos con características actuales concluyó que “*esos dos predios recaían sobre esa extensión*” refiriéndose al folio número 008-30065.

Seguidamente, con relación a los predios Parque El Corderito y Centro de Salud de Pueblo Nuevo explicó que “*se presenta la misma situación*” agregando que no hay posibilidad de que los inmuebles disputados hagan parte de bienes distintos a los de mayor extensión distinguidos con las matrículas 008-30065 y 008-32570.

De otro lado, el perito Tomás Eduardo<sup>5</sup> puntualizó que “*como es una Urbanizadora los inmuebles están en diferentes sitios y por eso no colindan*”, pero sí hacen parte de los terrenos de mayor extensión.

Ahora, lo cierto sí es que a pesar de lo concordante de sus reflexiones, a diferencia del trabajo encomendado al perito Tomás Eduardo que adujo en el interrogatorio ser empírico (minuto 53:20 ), el ingeniero topográfico Molina López se valió de un método admisible y argumentado consistente en la

---

<sup>4</sup> Minuto 1:15:08

<sup>5</sup> Minuto 1:01:00

georreferenciación a través de sistemas de coordenadas por GNS y acreditó estudios universitarios y especializados sobre la materia objeto del dictamen (fl. 376 vuelto duaderno 6), razón por la cual atendiendo los criterios de valoración a que alude el artículo 232 del Código General del Proceso, para el despacho ofrece mayor fiabilidad las conclusiones del dictamen oficioso en torno a las colindancias y medidas superficiarias actuales consignadas en el documento visible a folios 362-371 del cuaderno 6, mismas que no se reproducen en este instante para no caer en repeticiones o extensiones vanas.

En síntesis, en razón de la postura análoga de las partes sobre el particular y las pruebas ya referenciadas, quedó suficientemente esclarecida la calidad de cuerpo cierto de cada uno de los bienes de menor extensión sobre los cuales descansa la pretensión de prescripción adquisitiva, dado que no hay duda sobre que cada uno de ellos aparece identificado por sus linderos, cabida y demás situaciones específicas descritas en la inspección ocular y las experticias rendidas en esta causa. Luego, este segundo requisito también está satisfecho.

### **3. Posesión quieta, pacífica y pública por parte del demandante.**

La verdad sea dicha: toda la pugna en el *sub – examine* gravitó exclusivamente alrededor de este presupuesto porque, mientras que el accionante se proclama poseedor, el demandado lo tilda de simple tenedor. Dilema que, a no dudarlo, comporta una trascendencia decisiva para el buen o mal desenlace de las reclamaciones petitorias por la sencilla razón de que -como todo el mundo sabe- solamente los actos posesorios son los que enrután la adquisición del dominio por el modo de la prescripción, propósito impensable cuando ellos se enmarcan en la mera tenencia puesto que ella jamás -por antigua que sea- dará lugar a la usucapión (arts. 775 y 777 C.C.).

Y es que, si tradicionalmente se ha decantado que la posesión se distingue por la confluencia del *animus* y *corpus*, y el último es un elemento común a la tenencia, no puede concluirse más allá de que es lo primero, o sea la voluntad,

lo que en realidad diferencia a esas dos figuras jurídicas. Como quien dice, la detentación material de un bien por sí sola no permite esclarecer a qué título se ostenta, porque visto así puede ser a lo uno (tenencia) o a lo otro (posesión). Por ello es que a quien se dice poseedor de un inmueble no le basta acreditar que tiene en su contorno la cosa, sino que además debe esforzarse por demostrar que sobre ella ha ejercido comportamientos contundentes como los que ejemplifica con buen tino el artículo 981 del Código Civil refiriéndose al “*corte de maderas, la construcción de edificios, cerramientos, plantaciones o sementeras y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión*”.

Es decir, para que opere la presunción prevista en el inciso segundo del canon 762 de dicho compendio en el sentido que el “*el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo*” se requiere que la tenencia esté acompañada de la intención clara, pacífica, pública e inequívoca de creerse el verdadero propietario, sin serlo, y repeliendo –en el mejor de los sentidos- a quien lo es jurídicamente.

Viene oportuno evocar que a ese tono dijo la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC3925-2020 lo siguiente:

*“La prescripción adquisitiva encuentra su fundamento en el hecho jurídico denominado posesión, que no es otra cosa que la coincidencia de la aprehensión de la cosa por el poseedor (elemento objetivo), con la intención de este último de comportarse como dueño –o hacerse dueño– de aquella (elemento subjetivo).*

*La posesión, entonces, está conformada por dos elementos estructurales: el corpus, esto es, el ejercicio de un poder material, traducido en un señorío de hecho, que se revela con la ejecución de aquellos actos que suelen reservarse al propietario (v.gr., los que refiere el artículo 981 del Código Civil); y el animus domini, entendido como la voluntad o autoafirmación del carácter de señor y dueño con el que se desarrollan los referidos actos”.*

Hechas esas precisiones preliminares, los rasgos especiales de este litigio fuerzan encarar dos ámbitos: uno estrictamente jurídico para esclarecer si es viable que entidades oficiales ejerzan posesión sobre bienes de naturaleza

privada; y dos, en caso afirmativo, si en el caso presente el Municipio de Apartadó logró probarlo.

### **3.1. Ejercicio posesorio por parte de entidades de derecho público.**

Constituye verdad incontrastable que al Estado le asiste la obligación constitucional de proteger a los colombianos “*en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades*” (art. 2° C.N.), así como que la misma carta superior resguarda con especial celo la propiedad privada (art. 58). Pero, también es cierto que no por eso las instituciones oficiales están impedidas para adquirir por prescripción bienes de particulares. En realidad, se estima que no hay motivo ninguno desde la órbita puramente jurídica para sostener la tesis contraria.

Fíjese bien, una cosa es el deber de amparar las prerrogativas de los asociados en relación con sus bienes lo cual se garantiza incluso con las disposiciones procesales destinadas a ello; y otra diferente, otorgar a esa protección el amplio alcance de imposibilitar posesión por parte del Estado. Lo uno no implica indefectiblemente lo otro, por los siguientes motivos:

En primer lugar, decir o sugerir que el Estado atropella los derechos de los particulares cuando entra en posesión pacífica de sus bienes perfilándose a obtenerlos por usucapión, por el simple hecho de ser una entidad de derecho público, lleva implícita una discriminación en razón de la naturaleza de la persona en tanto a un particular sí le está permitido hacerlo sin dificultad. Segundo, la *usucapión* no comporta una adquisición ilegal, ilícita ni ilegítima como para deducir de ella prohibición en contra de entidades públicas, pues si lo fuera tampoco estaría consentida en el ordenamiento jurídico a favor de particulares. Elemental, si el tema se redujera a la inviabilidad de extinguir derechos reales a causa del referido modo, nadie, ni privado ni público, pudiera valerse de él.

Además, la propiedad “*es una función social que implica obligaciones*”<sup>6</sup> para su titular de modo que cuando hay algún descuido en el ejercicio de los atributos que de ella dimanar y se posibilita el ingreso de otro con ánimo de señor y dueño, no importa quién sea siempre que se asegure dicha función social. Y no pudiera estar mejor garantizada si la posesión se pone al servicio de toda la comunidad, cosa que no suele suceder cuando el señorío reporta origen privado.

Ahora, por mandato de la Constitución y la Ley la expropiación sí es un medio idóneo para extinguir la propiedad privada por motivo de utilidad pública o interés social, ecológico, económico, recreacional, etc.; mas no es el único a través del cual el Estado se pueda hacer a propiedades particulares, como con desatino esgrimió la parte demandada.

Es y seguirá siendo regla general que la entidad pública agote la fase de negociación directa con el particular y luego, de ser necesario, acuda a la expropiación judicial cuando estén involucrados los referidos fines colectivos, sin que esta sea la única alternativa posible, entre otras cosas, porque ella parte de la base de reconocer dominio o posesión ajena en quien ostenta el bien y en esa calidad se le hace la correspondiente propuesta de compra (tradición), mientras que si el Estado se cree poseedor con el lleno de los requisitos para usucapir, inane sería promover la expropiación cuando el supuesto ya es otro al girar en torno a su propia posesión y, por ende, encaminado a adquirir el derecho de otra forma igualmente válida (prescripción).

Añádase a lo esgrimido que ninguna disposición vigente prohíbe explícitamente la usucapión para organismos públicos y no puede el intérprete llegar a tal determinación por la vía de la hermenéutica porque ella supone una sanción -la de impedir la adquisición de derechos reales-, y como sanción que es, no tolera interpretaciones amplias de las que inferir razonamientos que no aparecen expresamente tipificados en la ley, pues la doctrina de la Corte Suprema de Justicia ha enseñado que:

---

<sup>6</sup> Artículo 58, inciso 2°, C.N.

*las normas sancionatorias son de interpretación restrictiva y no es posible extender su ámbito de acción a hipótesis diferentes de las situaciones y circunstancias que el legislador consideró ameritaban esa consecuencia desfavorable, ni tampoco es admisible desconocer el principio de legalidad de las sanciones consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, que hace parte del núcleo esencial del derecho fundamental al debido proceso aplicable a «todas las actuaciones judiciales y administrativas», conforme al cual no puede existir pena o sanción sin ley que la establezca y precise la infracción o comportamiento merecedor de la misma (CSJ STC13605-2017, reiterada en STC010-2018).*

Sí en cambio el artículo 2517 del Código Civil contiene un mandato de tal redacción que permite reforzar la tesis acogida en esta oportunidad porque a su tenor, las *“reglas relativas a la prescripción se aplican igualmente en favor y en contra de la Nación, del territorio, de las municipalidades, de los establecimientos y corporaciones y de los individuos particulares que tienen la libre administración de lo suyo”* (desatacado fuera de texto), preceptiva que guarda idéntica compostura a la del artículo 2497 del Código Civil Chileno que tan marcada injerencia tuvo en el nuestro.

En un caso precedente, el criterio aquí abordado fue avalado en sede constitucional por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en fallo STC9107-2017 donde incluso se hizo mención tangencial a un proveído anterior de 2001<sup>7</sup> en el sentido que *«[M]ientras que los particulares adquieren el dominio de los bienes por los modos establecidos por el Código Civil (art. 673), el Estado lo obtiene no sólo por virtud de esos modos, sino “por hechos o procedimientos que le son típicos”*.

Todo lo expuesto para señalar que, a pesar de que lo ordinario es la invocación de prescripción adquisitiva por parte de particulares, el hecho de que no sea común que esa rogativa provenga de entidades oficiales no significa de modo alguno que estén imposibilitadas para hacerlo, pues ya se vio que desde la

---

<sup>7</sup> Sentencia de casación de 12 de febrero de 2001, Rad. No. 5597.

óptica indicada sí resulta viable la usucapión en beneficio de entidades territoriales, como aquí acontece con el Municipio demandante.

Eso sí, tampoco puede llegarse al absurdo de permitir que el Estado utilice su vigor para despojar indebida e ilegítimamente a particulares de sus propiedades al vaivén de sus intereses. Nada de eso. Porque ni la democracia lo resistiría ni ello sería un ejercicio enmarcado en la figura de la posesión encaminada a usucapir.

Finalmente, a propósito de las alegaciones conclusivas del demandado, resáltese que el control fiscal o punitivo a cargo de los organismos competentes respecto de los dineros invertidos en los actos posesorios de entidades públicas es un aspecto que escapa por completo a la órbita civil por cuanto ese análisis está reservado a otros escenarios distintos al presente. De allí que esa circunstancia no tenga incidencia ninguna en este especial contexto.

### **3.2. Prueba de la posesión en el caso concreto.**

Ya se ha consignado con suficiente reiteración que los cuatro inmuebles implicados están en manos del Municipio de Apartadó y en beneficio de toda la comunidad porque ofrecen estos servicios públicos: uno, sirve como sede de funcionamiento del Concejo Municipal; otro, como centro de prestación de servicio de salud en el barrio Pueblo Nuevo; y los dos restantes destinados a la recreación en los Parques El Corderito y los Bomberos.

El ente territorial se autodenominó poseedor de todos esos fundos y así lo corroboraron los testigos que trajo a la audiencia de instrucción y juzgamiento, quienes fueron concordantes al sostener que allí operaban bienes manejados por la Administración Municipal. En efecto, esto dijeron los declarantes:

**Isabel Cifuentes Garcés:** (minuto de 1:52:30 a 2:12:26): Lleva 48 años de estar viviendo en Apartadó. Conoce el predio donde funciona el Concejo

Municipal hace 20 años; en aquella época el lote tenía una sola planta y se ha edificado al “*servicio de los usuarios*”, pues se construyó segundo piso hace más o menos 10 años, no sabe quién hizo esa construcción. No sabe quién paga impuestos ni servicios públicos. Ahí funcionaba la Inspección de Policía y siempre ha funcionado la Personería. Centro de salud de Pueblo Nuevo: Lo conoce desde hace 15 años porque ahí se le ha prestado servicios de salud. Era de oficina sencilla y ahora está muy reconstruido. No tiene conocimiento quién es el dueño. Parque los Bomberos y Parque Corderitos: Son parques de recreación, a los cuales ha ingreso junto con los adultos mayores y ambos están a la vista de toda la comunidad, no se requiere pedir permiso a nadie para el ingreso.

**Gina Marcela Cárdenas Hoyos:** (minuto 2:17:20 a 2:38:30) Es habitante del municipio hace casi 50 años, ha visto su progreso y conoce los inmuebles disputados. Explicó que donde funciona el Concejo Municipal quedaba antes un Juzgado en el primer piso y la Registraduría (eso hace mucho años, aproximadamente en el año 1990). Trabajó allí como secretaria en el Concejo cubriendo una licencia de maternidad y también en la Personería que queda en el mismo edificio (año 2010 o 2011). La alcaldía municipal se encarga del edificio donde funciona el Concejo; lo sabe porque cuando trabajó en ambas instituciones (Consejo y Personería) allá se llevaban las facturas de servicio público. El municipio “*manejaba la parte de pago y presupuesto de ese lugar*”. Es una edificación muy antigua que se le han hecho muchos arreglos locativos. “*Sé que la administración siempre ha estado pendiente de los arreglos de ese lugar*”.

El Centro de Salud de Pueblo Nuevo funciona en el lugar donde está hace más de 20 años. Los parque El Corderito y de Los Bomberos están abierto a toda la comunidad; lo sabe porque vive cerca a ambos. Se les han hecho arreglos para embellecerlos; tienen muchas herramientas para hacer deporte y para que las personas puedan conversar tranquilamente. Esos arreglos los ha hecho la administración municipal.

**Teresita de Jesús Moreno Ramírez:** (minuto 2:43:00 a 2:56:00) Adujo que conoce los 4 inmuebles involucrados en el pleito. El Concejo Municipal lo conoce porque ha estado en sesiones allí; y al referirse sobre su propietario indicó que *“toda la vida oí diciendo que la Alcaldía porque allí era que funcionaba la Alcaldía con todas sus oficinas”*. El Centro de Salud de Pueblo Nuevo, no sabe quién lo hizo construir, pero lo conoce porque allí recibió *“unas charlas”* sobre prevención de enfermedades cuando aún no estaba bien terminado, charlas a las que fue invitada por parte de la Alcaldía que hacía esos programas. Los Parque El Corderito y Los Bomberos están abiertos al público, inclusive en el último hacen *“actividad de educación física”*. En el Parque Los Bomberos el señor alcalde Mario Agudelo hizo *“una placa donde están un poco de juegos”*.

Por su parte, el representante legal de la convocada aseguró que la sociedad demandada no han realizado ninguna mejora en los bienes (minuto 1:12:08 a 1:50:00).

Nótese cómo la testigo Gina Marcela fue responsiva y categórica al atribuir al Municipio de Apartadó el manejo de los cuatro predios, concedora de todos ellos y expuso la razón de su dicho al punto que laboró en el Concejo Municipal en dos ocasiones en las que pudo presenciar que las facturas de servicio público se redireccionaban al ente territorial para su respectiva cancelación. Además, en el desarrollo de su relato aludió varios episodios que torna fiable la declaración como cuando mencionó su matrimonio en 1991 y el nacimiento de su hijo para contextualizar el conocimiento que tenía en torno a los hechos averiguados y a propósito de lo cual dejó ver su reconocimiento del Municipio como poseedor en la medida que no le atribuyó a nadie más tal condición.

En el mismo sentido, la ciudadana Teresita de Jesús afirmó que conoce cada uno de los fundos en disputa y al indagársele por el propietario contestó que *“toda la vida oí diciendo que la Alcaldía”* significado que reconocía como tal al Municipio reclamante. Si bien la señora Isabel no suministró en forma

explícita información acerca de quién ha ejercido la posesión sobre dichos inmuebles, en un aparte adverbó que “*considero que cada Alcalde que llega le pone su poquito*”<sup>8</sup> dando a entender en el fondo que su reconocimiento también apuntaba hacía el demandante como poseedor de los mismos.

Las construcciones que ejecutó el organismo promotor a título de mejoras sobre cada uno de esos lotes fueron admitidas por la defensa y tienen respaldo probativo con las descripciones que hicieron los testigos y con el registro fotográfico que adjuntó el perito Tomás Eduardo Zambrano (fls. 13-36 cdno. 3). De suerte tal que, analizadas aquellas declaraciones en su verdadera dimensión, emerge que el Municipio de Apartadó sí fue reconocido como poseedor, realizó actividades de las que solo da derecho el dominio y no se desvirtuó su animus porque ninguno de los tres argumentos en que se basó el demandado tienen esa virtud.

Ciertamente, la defensa se ancló en el acta suscrita el 28 de mayo de 1990<sup>9</sup> para hacer notar que en ella consta que el Municipio de Apartadó es mero tenedor del Centro de Salud de Pueblo Nuevo, pero no es semejante la conclusión razonable que puede extractarse del documento. Pues, allí se dejó consignado simplemente que se reunieron los presidentes de las Juntas de Acción Comunal de los Barrios 9 de octubre, Pueblo Nuevo, La Esperanza, La Esmeralda, el director del Hospital Regional, representantes de la Urbanizadora Apartadó, el Alcalde y la Personera Municipal, quienes acordaron que “están dispuestos a que se inicie la construcción del Centro” de Salud, cosa que significa llanamente que la iniciación de esa obra no fue violenta, sino pacífica. Y luego dejaron escrito que “El Municipio designará un asesor jurídico para que conjuntamente con el asesor de la Urbanizadora determinar (sic) la titularidad del lote que ha de ser ocupado por el Centro de Salud del Barrio Pueblo Nuevo”, es decir, tanto estaba por establecer esa titularidad que no puede deducirse de esa misiva que el Municipio haya reconocido dominio ajeno, dado que precisamente era un aspecto por clarificar según el contenido literal transcrito.

---

<sup>8</sup> Minuto 2:09:03

<sup>9</sup> Folio 165 cuaderno 1

De otro lado, el simple hecho de haber expedido factura de cobro de impuesto predial en el año 2007 no es un acto de reconocimiento de dominio ajeno destructivo de la posesión ejercida hasta entonces, porque la emisión de ese recibo obedece al cumplimiento de las normas tributarias –de alcance nacional y local- que así lo imponen y por tratarse de una actividad pública reglada no era atendible sustraerse de ella ni, menos aún, deducir de la mera expedición de cobro una consecuencia adversa.

Mejor dicho, contrario a lo arguido por el demandado, el comportamiento de la Secretaría de Hacienda consistente en librar factura de cobro por el referido impuesto no implicó despojo de la posesión por parte del ente territorial en virtud a que se trató de un actividad complementamente reglada a la que no puede otorgársele un efecto más allá del que merece. Máxime que tal factura no se circunscribió a los cuatro predios aquí debatidos, sino que agrupó la multiplicidad de bienes de menor extensión que aún registran a nombre de la Urbanizadora Apartadó Ltda. (folios 171-181 cdno. 1), es decir, los comprendió indistintamente a todos.

Así mismo, obra en las diligencias el Decreto 193 de 17 de octubre de 2012 (fls. 182-184 cdno 1) por medio del cual la institución demandante declaró como utilidad pública el predio conocido como “Parque Infantil o Los Bomberos” y señaló que *“el procedimiento que se va a utilizar para obtener la propiedad del inmuebles es del de expropiación administrativa”* aunado a que el *“lote es de propiedad de Urbanizadora Apartadó Limitada en Liquidación”*.

A primera vista sí pudiera sostenerse que lo asentado en tales términos configura un reconocimiento de dominio ajeno respecto de la Urbanizadora demandada; sin embargo, una mirada más profunda del contenido literal de la resolución permite sostener que lo allí dicho no es bastón asaz para haber mutado la calidad que hasta entonces traía el Municipio de poseedor para degenerarla en tenedor, porque a más del acto administrativo no hay nada que

indique realmente que a partir de ese momento (2012) se desprendió por completo del animus posesorio que aquí ya le ha sido endilgado.

Fíjese que la promesa que se hizo de obtener la propiedad por la vía de expropiación es una manifestación concordante a plenitud con la utilidad pública del Parque de Los Bomberos que nadie ha desconocido, al punto que la resolución se fundamentó en la Ley 388 de 1997 que regula ese tema. Empero, de allí no puede seguirse automáticamente que el Municipio abdicó de su calidad de señor y dueño porque la motivación del acto está montada precisamente sobre la base de provecho público que ha sido una expresión de posesión a favor de la comunidad.

Tampoco resulta proporcional ni viable colegir que por la simple mención de que la propietaria era la compañía interpelada ya se produjo el efecto aniquilatorio que persigue la demandada, pues la expresión “*reconocer dominio ajeno*” tiene una significancia mayor que no puede entenderse satisfecha con la mera referencia que haga el poseedor con relación al propietario, como si de verdad implicara no conocer siquiera que existe. Esto es, el reconocimiento de dominio en el otro no se agota, ni puede agotarse, simplemente con distinguir o mencionar en un documento al dueño, toda vez que no se trata de eso, sino de que el poseedor haya perdido el aspecto material o volitivo que lo unía con el bien. No de otra forma se explica que en las llamadas posesiones regulares el poseedor recibe generalmente el justo título del propietario, sin que por esa circunstancia *per se*, esto es por conocerlo o mencionarlo, ya dejó de ser poseedor.

Expresado en otras palabras, la finalidad de prohibir que el poseedor reconozca dominio en un tercero conlleva que él, y solo él se considere un verdadero propietario porque al fin y al cabo tal convencimiento privado y público es el que lo habilita para usucapir, sin que de allí pueda comprenderse que ha debido omitir siempre nombrar siquiera al dueño inscrito, pues cuando la mera referencia no implique abandono del corpus ni del animus seguirá

siendo poseedor, porque lo contrario sería tanto como exigir un requisito no contemplado en la ley ni en la jurisprudencia.

En fin, el ordenamiento no trae –como no pudiera traerlo- un listado taxativo de actos que constituyen reconocimiento de propiedad ajena en este preciso marco, por cuanto será en cada caso de acuerdo a sus particularidades que se analice si la conducta del poseedor realmente generó desdibujamiento o desaparición del animus como elemento prototípico de la posesión. En breve, corresponde en cada asunto evaluar la incidencia de los comportamientos de quien se dice poseedor a efectos de determinar si se alcanzó o no a interrumpir la usucapación o, lo que es igual, a frenar el camino abonado para lograrla.

Aterrizadas esas premisas en el *sub examine*, aflora que una vez emitido el Decreto 193 de 2012 el Municipio actor no se desprendió de la cosa (Parque Los Bomberos) ni de la intención de hacerla suya por el camino de la usucapación que emprendió judicialmente tres años después, pues a más de la mención ya referenciada no hay evidencia de que abandonó su condición posesoria. Por tanto, esa sola mención condensada en dicho acto administrativo carece de bondad para entender que trasmutó su calidad a tenedor.

Recálquese que a vuelta de la jurisprudencia *“la posesión no se configura jurídicamente con los simples actos materiales o mera tenencia que percibieron los declarantes como hecho externo o corpus aprensible por los sentidos sino que requiere esencialmente la intención de ser dueño, animus domini -o de hacerse dueño, animus rem sibi habendi-, elemento intrínseco que escapa a la percepción de los sentidos. Claro está que ese elemento interno o acto volitivo, intencional, se puede presumir ante la existencia de los hechos externos que son su indicio, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario”*<sup>10</sup> (destacado propio). Y en el sub lite aconteció precisamente que varios hechos externos se muestran indicativos de la intención inequívoca del demandante de hacerse propietario, sin que nada demuestre lo contrario porque la tesis de mera tenencia esgrimida por el demandado se desplomó, tal como quedó visto.

---

<sup>10</sup> CSJ SC 18 dic. 2008, exp. 2002-00882-01.

De modo que este requisito, es decir, la vocación posesoria en el Municipio de Apartadó, también quedó probada.

#### **4. Tiempo de posesión:**

Definida como quedó en el *ítem* precedente la vocación posesoria del Municipio de Apartadó respecto de los cuatro inmuebles debatidos en este litigio, correspondería determinar si, con base en la evidencia allegada, el actor ejerció esos actos de señorío durante el interregno mínimo que establecen las normas civiles, que para el caso es de veinte (20) años debido a la clase de usucapión invocada (extraordinaria) y a que los comportamientos de poderío comenzaron antes de la modificación introducida por la Ley 791 de 2002 (art. 41 Ley 153 de 1887).

Resáltese que varias disposiciones del Código General del Proceso desarrollan el postulado de común acuerdo con que las partes pueden ejecutar ciertos actos procesales (arts. 161-2, 190, entre otros). En lo que aquí importa, el inciso segundo del numeral 2° del artículo 373 permite la estipulación probatoria en el curso de la vista pública de instrucción y juzgamiento, sesión llevada a cabo en esta contienda el pasado 28 de junio de 2021 donde las partes por conducto de sus apoderados convinieron dar por demostrado el lapso igual o superior a dos décadas en que el demandante ostenta las cuatro propiedades plurimencionadas<sup>11</sup>. Quedaba simplemente por determinar la calidad en que las ha detentado y ya se concluyó arriba que lo ha sido a título de señor y dueño, y no de simple tenedor como alegó la sociedad convocada.

Desde esta perspectiva, no hay nada más que elucubrar sobre el período veintenario requerido para obtener la usucapión porque no era tema de prueba en virtud del asentimiento que de consuno hicieron los litigantes sobre ese específico punto.

---

<sup>11</sup> Minuto 2:58:11 en adelante

## **5. Excepciones de mérito.**

Las repulsivas que planteó el extremo demandado no alcanzan a enervar las pretensiones del accionante porque esta acción no es inconstitucional ni ilegal dado que es claro el soporte que ofrece el ordenamiento jurídico patrio sobre la posibilidad de usucapir bienes de terceros, incluso en las particularidades de este caso, como ya fue desarrollado en precedencia. Tampoco faltó tiempo de posesión ni operó la interrupción de la prescripción por cuanto el acta de 28 de marzo de 1990 ni el Decreto 193 de 2012 constituyeron reconocimiento de dominio ajeno, como también ya quedó explicitado en líneas anteriores.

Desde esta lógica, no prosperarán las excepciones denominadas “*inconstitucionalidad de esta acción*”, “*ilegalidad de esta acción de pertenencia*”, “*inexistencia del término legal de prescripción*” e “*interrupción de la prescripción*”, y no resulta menester recabar argumentos adicionales en la medida que las razones que vienen de señalarse frente a los presupuestos axiológicos sirven igualmente de fundamento para el fracaso de esas defensas porque han quedado desvirtuadas ante el éxito de cada uno de los elementos de la usucapión. Luego, han quedado implícitamente resueltas en los planteamientos de tipo jurídico y probatorio consignados hasta aquí.

## **6. Conclusión General**

Lo esgrimido hasta este punto solo puede conducir, como ya se anunció, al triunfo de la aspiración usucapiante del Municipio de Apartadó respecto de los inmuebles de menor extensión denominados Concejo Municipal, Parque Infantil o de Los Bomberos, Centro de Salud de Pueblo Nuevo y Parque El Corderito que se segregan de las matrículas inmobiliarias números 008-30065 y 008-32570 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó. Las especificaciones en torno a la superficie y colindancias actuales de esos bienes se toman de cara al peritaje practicado de oficio por la solidez de sus argumentos y conclusiones (fls. 362-371 cdno. 6), según se vio atrás; datos

que se reproducirán a continuación en la parte resolutive con la advertencia de que se abrirá matrícula independiente para cada bien.

Por último, en virtud de lo manifestado por el opositor en sus alegatos frente a la supuesta indebida acumulación de pretensiones, basta precisar que el tema fue despachado desfavorablemente en providencia de 1° de septiembre de 2017 que quedó en firme ante la falta de interposición de recurso, sin que esta sea oportunidad para volver sobre ese aspecto netamente formal.

## **7. Condena en costas**

Se condenará en costas a la parte vencida fijando como agencias en derecho la suma de \$1´000.000.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Apartadó, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: Desestimar** las excepciones de mérito formuladas por la Urbanizadora Apartadó Limitada En Liquidación, en razón de lo expuesto arriba.

**SEGUNDO: Acoger** las pretensiones del Municipio de Apartadó - Antioquia, representado actualmente por el alcalde Felipe Cañizalez Palacios o quien haga sus veces, y en consecuencia, se declara al ente territorial propietario por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de los siguientes bienes:

**2.1. Parque Infantil o de los Bomberos:** Ubicado en la carrera 98 número 93-24 del barrio Parroquial de Apartadó; cédula catastral 0451001002002600001; área 3.134 metros cuadrados, definidos de 48 metros

de frente por 65.30 metros de fondo. Linderos: sur, con calle 93 (vía pública) en 65,30 metros; occidente, con carrera 98 (vía pública) en 48,00 metros; norte, con calle 94 (vía pública) en 65,30 metros; y oriente, con placa polideportiva –Parroquia de Apartadó en 48,00 metros. Bien de mayor extensión del cual hace parte 008-30065.

**2.2. Concejo Municipal:** Ubicado en la carrera 100 número 96 – 06/08/12 del barrio Fundadores de Apartadó; cédula catastral 0451001001001700002; área 310 metros cuadrados, definidos de 15.40 metros de frente por 20.10 metros de fondo. Linderos: sur, con calle 96 (vía pública) en 20,70 metros; occidente, con carrera 100 (vía pública) en 14,10 metros; norte, con predio de Beatriz Yomaira Segura y otros en 20,10 metros; y oriente, con predio de Beatriz Yomaira Segura y otros en 15,50 metros. Bien de mayor extensión del cual hace parte 008-30065.

**2.3. Parque El Corderito:** Ubicado en la calle 92 número 90-40 del barrio Parroquial de Apartadó; cédula catastral 0451001002001800024; área 372 metros cuadrados. Linderos: sur, con calle 92 (vía pública) en 35,46 metros; occidente, con predio de Argemiro Cardona Henao en 17,74 metros; norte, con calle 94 (vía pública) en 33,13 metros; y oriente, con calle 94 (vía pública) en 6,13 metros. Bien de mayor extensión del cual hace parte 008-32570.

**2.4. Centro de Salud Pueblo Nuevo:** Ubicado en la carrera 89 número 94b-04 del barrio Pueblo Nuevo de Apartadó; cédula catastral 0451001003001400001; área 468 metros cuadrados. Linderos: sur, con calle 94b (vía pública) en 26,00 metros; occidente, con predio de la urbanizadora Apartadó Ltda. en 18,00 metros; norte, con predio de la Urbanizadora Apartadó Ltda. en 26,00 metros; y oriente, con carrera 89 (vía pública) en 18,00 metros. Bien de mayor extensión del cual hace parte 008-32570.

**TERCERO: Levantar** la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre los folios números 008-30065 y 008-32570 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó. Regístrese este fallo para cuyo cometido

esa oficina dispondrá la apertura de nuevas matrículas inmobiliarias con las anotaciones de rigor.

**CUARTO: Condenar** en costas a la sociedad demandada fijando como agencias en derecho la suma de \$1'000.000, a favor del accionante.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**HUMBERLEY VALOYES QUEJADA**  
**JUEZ**

**Firmado Por:**

**HUMBERLEY VALOYES QUEJADA**  
**JUEZ**  
**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADÓ**  
**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:

**9777931227179c6e0d1f4a9420bf3001ac6cefd2fcc76e8fba20651fc41b8951**

Documento generado en 08/07/2021 11:09:35 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

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