



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD  
ITAGÜÍ

Doce de mayo de dos mil veinte

SENTENCIA ANTICIPADA N°. 125

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360.40.03.002.2017.00932.00

CLASE DE PROCESO: Verbal Especial (Ley 1561 de 2012)

DEMANDANTE: LINA MARCELA CARDONA JARAMILLO

DEMANDADOS: JOSÉ DARÍO GARCÍA ÁLVAREZ Y PERSONAS  
INDETERMINADAS

DECISIÓN: Declara prescripción adquisitiva extraordinaria

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 CGP, y teniendo en cuenta que en el presente proceso la única prueba por practicar es la documental, sin que haya necesidad de ninguna otra, según considera este despacho, en tanto ya se llevó a cabo la respectiva inspección judicial al inmueble objeto del proceso, procede el Despacho a decidir de fondo el asunto, teniendo en cuenta que se encuentra el expediente en el estado procesal pertinente para proferir fallo, toda vez que no hay pruebas por decretar y practicar.

ANTECEDENTES:

Señala el apoderado judicial de la parte actora, que la demandante contrajo matrimonio con el señor ROBINSON SEPÚLVEDA MONTOYA el día 19 de diciembre de 2009, según consta en registro civil de matrimonio con indicativo serial 5755625 del 31 de enero de 2011, además, que dicho vínculo se encuentra vigente.

Indica que la demandante, junto con su cónyuge, en el año 2002 ingresaron a un lote de terreno con casa de habitación ubicado en la Calle 36 # 61-58 del municipio de Itagüí, momento en el cual limpiaron el desorden, restablecieron la estructura y trasladaron sus enseres, pese a no tener justo título; sin embargo, manifiesta que a partir de ese momento iniciaron la

posesión, y que ya llevan más de diez años habitando el inmueble y realizando actos de señores y dueños sobre el mismo.

Explica que el inmueble es un lote tomado de otro de mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-211313, con casa de habitación, y que el mismo se encuentra ubicado en la Calle 36 No. 61-58 de Itagüí. Expuso, que el inmueble objeto de prescripción tiene los siguientes linderos: por el frente o sur en 2.33 metros con la carretera a San Antonio de Prado hoy calle 36; por la parte de atrás o norte, en 5.92 metros con propiedad de Martín Restrepo, por el costado izquierdo entrando en 25 metros, con propiedad de Óscar Javier Cardona y por el costado derecho entrando en 25 metros con propiedad de la señora Fanny Marín Marín.

Con base en lo anterior, solicitó que se declare que la demandante y su cónyuge han ejercido posesión material sobre el bien inmueble referido y, en consecuencia, se otorgue el título de propiedad y el dominio pleno y absoluto sobre el mismo.

#### RESPUESTA DE LA DEMANDA Y TRÁMITE

Previo a admitir la demanda, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1561 de 2012 en sus artículos 9 y 12, se ordenó oficiar al Municipio de Itagüí- Plan de Ordenamiento Territorial, al Comité Local de Atención Integral a la Población Desplazada o en Riesgo de Desplazamiento, a la Fiscalía General de la Nación, a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas y a la Subsecretaría de Catastro Municipal, para que aportaran la información del caso.

Una vez admitida la demanda, por auto del 13 de junio de 2018 (FI 323), se ordenó notificar a los demandados; notificación que se surtió por intermedio de curadora ad litem (FI. 371), luego de haber sido emplazados en debida forma (FI. 344).

Encontrándose dentro del término para proponer excepciones, la curadora ad litem que representa los intereses de los demandados, presentó contestación a la demanda, en la cual indicó que no le constan los hechos relativos a la

posesión del inmueble y al vínculo matrimonial de la demandante, por lo que no propuso excepciones.

PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico a resolver en este asunto se contrae a determinar si, tal como lo asegura la parte demandante, 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.

CONSIDERACIONES:  
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”.*

## 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. 673ib.), 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

art. 83 del Código General del Proceso 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 83, 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.

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 usucapción, 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. 83 C.G.P.), que lo hagan 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 descriptivo 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 artículos 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.

#### LEY 1561 PARA OTORGAR TÍTULO DE PROPIEDAD AL POSEEDOR

La ley 1561 de 2012 que fue insertada en el diario oficial 48488 del 11 de julio de 2012 y que entró en vigencia seis (6) meses después, esto es, a partir del 11 de enero de 2013, reguló un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y dictó otras disposiciones.

Es así como, en tratándose de inmuebles urbanos, el artículo 4 de la citada ley dispuso que: *“Quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv)”*.

Así las cosas, en lo referente a la declaración de pertenencia, la Ley 1561 de 2012 diseñó un proceso verbal especial al cual se puede acudir para adquirir el título de propiedad sobre inmuebles rurales que no excedan una unidad agrícola familiar o sobre bienes inmuebles urbanos que no excedan los 250 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

#### EL CASO CONCRETO

Tal como se expuso en los antecedentes, la señora LINA MARCELA CARDONA JARAMILLO demandó ante la Judicatura para que tanto a ella

como a su cónyuge ROBINSON SEPÚLVEDA MONTOYA se les declare dueños, por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria, del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-275560, por haber poseído materialmente la totalidad de dicho bien, en forma pública, quieta e ininterrumpida, por más de diez años, tiempo durante el cual han ejercido sobre él actos de señor y dueño.

Conforme con este entendimiento del asunto, el examen y valoración de las pruebas se circunscribirán a los presupuestos que determinan la prosperidad de la pretensión declarativa del derecho real de dominio sobre el inmueble, por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

No obstante, previo al examen de dichos medios de prueba, habrá de anotarse que el bien inmueble es susceptible de ser adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, si se tiene en cuenta que según la información brindada por las autoridades competentes, el bien inmueble no se encuentra en zonas declaradas de alto riesgo no mitigable, en zonas o áreas protegidas, en áreas de resguardo indígena ni de comunidades étnicas ni en zonas de cantera, la construcción no se encuentra en terreno que esté afectado por obra pública ni está sometido a procedimiento de titulación de baldíos; tampoco está en zona declarada de riesgo de desplazamiento y no existe proceso judicial por hechos ilícitos relacionados con el inmueble ni proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 (ver folios 310, 313, 314, 316, 319, 320 y 321).

Ahora bien, con relación a la plena identificación del bien que la demandante y su cónyuge dicen poseer y que pretenden usucapir, presupuesto *sine qua non* para la prosperidad de la pretensión, se advierte que el mismo fue descrito en la demanda y que sus linderos constan en la escritura pública No. 2.880 del 29 de septiembre de 1986 (Fl. 11), mediante la cual, la señora ROSALBA OFELIA ZULETA CASTRILLÓN transfirió a título de venta el bien objeto del litigio al señor JOSE DARÍO GARCÍA ÁLVAREZ, en la cual se describe el bien inmueble así: *“Un lote de terreno, tomado de otro de mayor extensión, con un apartamento o casa de habitación, distinguido en su puerta de entrada con el número 61-58, con todas sus mejoras y anexidades,*

señalado el lote del cual se segrega el que se vende con el número A-3, situado en el municipio de Itagüí, en el Paraje denominado barrio Pilsen, ubicado sobre la carretera que conduce a San Antonio de Prado, alinderado así: Por el frente o Sur, en dos metros con treinta y tres centímetros (2.33) con la carretera a San Antonio de Prado, hoy calle treinta y seis (36); por la parte de atrás o norte, en cinco metros con noventa y dos centímetros (5.92) con propiedad de Martín Restrepo; por el costado izquierdo entrando en veinticinco metros (25.00) con propiedad de Oscar Javier Cardona; y por el costado derecho entrando en veinticinco metros (25.00) con propiedad de la señora Fanny Marín Marín”, descripción que coincide con la anotada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-275560 (Fl. 260). Asimismo, en la ficha catastral obrante a folio 307, se evidencia que el inmueble cuenta con un área de 59,64 m<sup>2</sup>. Se advierte que dicho inmueble se segregó de uno de mayor extensión distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-211313, de la cual se segregó la matrícula con la que hoy se identifica el inmueble objeto del proceso, según se desprende de ambos folios de matrícula inmobiliaria (Fls. 260 y 284).

A los medios de prueba previamente referidos, se suma la diligencia de inspección judicial que se practicó en el proceso (Fls. 378 y 379), en la que se evidenció que el inmueble corresponde efectivamente al descrito en la demanda y en la escritura pública referida; tal acervo probatorio permite concluir que el inmueble objeto de este proceso, es el mismo que se pretende adquirir y el cual se inspeccionó por la funcionaria judicial, diligencia en la cual se evidenció que el bien pretendido corresponde al inmueble ubicado en la Calle 36 No. 61-58 del municipio de Itagüí.

Asimismo, la nomenclatura reseñada en la demanda es la misma que aparece en el certificado de libertad y tradición y en la escritura pública referida, y es la misma que se constató en la diligencia de inspección judicial.

En aras de acreditar la forma en que inició la posesión que dice haber ejercido sobre el bien inmueble la accionante y su cónyuge, ello se confirmó con la prueba de inspección judicial recaudada en el proceso, toda vez que en ella se pudo evidenciar que la señora LINA MARCELA CARDONA

JARAMILLO habita el inmueble con su cónyuge y sus dos hijos. Adicionalmente, en las fotografías obrantes a folio 18, se evidencia que fue el señor ROBINSON SEPÚLVEDA MONTOYA quien realizó construcciones en el bien inmueble, a lo que se suman las facturas de venta de todos los materiales utilizados en dichas construcciones (Fls. 18 a 63).

Además, con la demanda fueron aportadas las facturas con los correspondientes comprobantes de pago de servicios públicos domiciliarios, telecomunicaciones e impuesto predial del bien inmueble desde el año 2003 (Fls. 64 a 255), pagos que han sido asumidos en su totalidad por la demandante y su cónyuge.

Estos medios probatorios constituyen prueba cierta y suficiente para tener por acreditada la aprehensión material y el ánimo de señor y dueño en la demandante y su cónyuge, como elementos esenciales a la posesión material sobre cosa determinada, y que es, a la vez, presupuesto *sine qua non* de la prescripción extraordinaria.

Es así que las pruebas previamente reseñadas, dejan en claro que la señora LINA MARCELA CARDONA JARAMILLO y su cónyuge ROBINSON SEPÚLVEDA MONTOYA han vivido en el inmueble desde hace más de 10 años –afirmación que no fue desvirtuada por la parte demandada –, y que se deduce a partir de la fecha en que fue asumido el pago de los servicios públicos domiciliarios e impuesto predial, y que además han realizado mejoras en el mismo.

Queda, en consecuencia, suficientemente probado el supuesto esencial a la prescripción, como es la posesión material que la demandante ha ejercido sobre el bien inmueble en cuestión, con ánimo de señor y dueño, que se ha exteriorizado en actos materiales, y que adquirió sin violencia ni clandestinidad, sin que la misma le haya sido disputada, o haya tenido interrupción alguna.

Se satisface asimismo el presupuesto que atañe al tiempo de posesión exigido legalmente para que pueda ganarse el dominio de bienes inmuebles

por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria, de tal modo que para la fecha de presentación de la demanda ya se habían cumplido.

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 y, en consecuencia, se acogerá la pretensión declarativa de dominio y se ordenará inscribir la sentencia ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín –Zona Sur- en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo. Ahora bien, teniendo en cuenta lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2° de la Ley 1561 de 2012, y que la sociedad conyugal entre la señora LINA MARCELA CARDONA JARAMILLO y el señor ROBINSON SEPÚLVEDA MONTOYA se encuentra vigente, según se desprende de la copia auténtica de registro civil de matrimonio obrante a folio 265, la presente sentencia será proferida a favor de ambos cónyuges.

#### DECISIÓN:

Por lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### FALLA:

PRIMERO: DECLARAR que la señora LINA MARCELA CARDONA JARAMILLO y el señor ROBINSON SEPÚLVEDA MONTOYA, han adquirido por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria, el dominio del bien inmueble distinguido con el número 61-58 de la calle número 36 de Itagüí y cuyos linderos son los siguientes: *Por el frente o Sur, en dos metros con treinta y tres centímetros (2.33) con la carretera a San Antonio de Prado, hoy calle treinta y seis (36); por la parte de atrás o norte, en cinco metros con noventa y dos centímetros (5.92) con propiedad de Martín Restrepo; por el costado izquierdo entrando en veinticinco metros (25.00) con propiedad de Oscar Javier Cardona; y por el costado derecho entrando en veinticinco metros (25.00) con propiedad de la señora Fanny Marín Marín, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-275560, y cuya área es de 59,64 m<sup>2</sup>.*

SEGUNDO: ORDENAR el levantamiento de la medida de inscripción de demanda que pesa sobre el bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-275560. Por Secretaría oficiase informando al respecto.

TERCERO: ORDENAR al Registrador de Instrumentos Públicos de la zona sur de Medellín, que proceda a la inscripción de esta sentencia declarativa en el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-275560. Oficiase por la Secretaría para que proceda de conformidad.

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandada, y se fija como agencias en derecho la suma de \$877.000.

NOTIFÍQUESE,



CAROLINA GONZÁLEZ RAMÍREZ

JUEZ

LL

CERTIFICO	
Que este auto fue notificado por ESTADOS N°	050 fijado
hoy	17 JUN 2020
a las 8:00 A.M. en la	
Secretaría del Juzgado Segundo Civil Municipal de Oralidad de	
Itagüí, Ant.	
 LINA MARCELA GIRALDO CATAÑO Lina Marcela Giraldo Cataño Secretaria	