



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA ESTRELLA,
ANTIOQUIA
dieciocho (18) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	PERTENENCIA
DEMANDANTE	JULIO GERMÁN RAMÍREZ CARDONA
DEMANDADOS	JULIO ALBERTO RAMÍREZ MONTOYA Y OTROS
RADICADO	053804089002-2020-00268-00
INSTANCIA	Primera
PROVIDENCIA	Sentencia Civil No. 012
TEMAS Y SUBTEMAS	MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO: USUCAPIÓN. REQUISITOS PROCESALES Y AXIOLÓGICOS PARA DECLARACIÓN DE PERTENENCIA
DECISIÓN	DENIEGA PRETENSIONES

En la fecha, se constituyó el despacho en audiencia pública, con miras a continuar la audiencia que fuera suspendida una vez escuchados los alegatos de conclusión, a fin de dictar sentencia dentro del presente proceso **VERBAL SUMARIO DE PERTENENCIA** promovido por **JULIO GERMÁN RAMÍREZ CARDONA** en contra de **JUAN ALBERTO, MARTHA ELENA Y BEATRÍZ MARÍA RAMÍREZ MONTOYA**, así como los demás **HEREDEROS INDETERMINADOS de ROSALINA RICO VIUDA DE MONTOYA** y demás personas indeterminadas que se crean con derecho real principal sobre el bien que se pretende usucapir.

I. ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES: Solicita el demandante que se efectúen las siguientes declaraciones y condenas:

PRIMERA: Que en sentencia que cause ejecutoria, se declare que pertenece al señor **JULIO GERMÁN RAMÍREZ CARDONA**, el dominio pleno y absoluto sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 11 Nro. 7 – 32, lote de terreno con casa de habitación de muros de adobe y techo de tejas, instalaciones de agua y luz, contadores propios, demás mejoras y anexidades, situado en el barrio San José del
Pasa...

Municipio de La Estrella, y que linda: Por el frente en 9.00 mts, con la calle 11 del citado municipio; por un costado en 23.36 metros, con propiedad de Mario Arenas; por el otro costado en la misma extensión con propiedad de la misma adjudicataria y predio que se adjudica proindiviso a los herederos de Jesús María y Luis Arturo Montoya Rivera y Horacio, Teresita del Niño Jesús Montoya Rico; y por la parte de atrás en 6.90 mts, con predio que se adjudica proindiviso a los herederos de Jesús María y Luis Arturo Montoya Rivera, Horacio y Teresita del Niño Jesús Montoya Rico, y registrado con M.I. 001 – 202830.

SEGUNDA: Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula Nro. 001 – 202830.

TERCERA: Que se condene en costas del proceso y agencias en Derecho a la parte demandada, en caso de oposición.

2. FUNDAMENTOS FÁCTICOS DE LAS PRETENSIONES

Las pretensiones procesales se fundamentan en lo siguiente.

Que la señora **ROSALINA RICO VDA DE MONTOYA (QEPD)**, mediante sentencia de sucesión proferida el 7 de julio de 1971 por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ**, adquirió en bien antes descrito.

Que mediante escritura pública Nro. 2971 del 21 de julio de 1980 de la Notaría Sexta de Medellín, la señora ROSALINA RICO VDA DE MONTOYA transfirió a título de venta parcial a favor de JULIO GERMÁN RAMÍREZ CARDONA, el siguiente bien:

UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION SITUADA EN EL BARRIO SAN JOSE DEL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA, MARCADA EN SU PUERTA DE ENTRADA CON EL NUMERO 7-32 Y QUE LINDA: POR EL FRENTE EN 9.00 METROS CON LA CALLE 11, DEL CITADO MUNICIPIO, POR UN COSTADO EN 23.36 MTS. CON PROPIEDAD DE MARIO ARENAS, POR LA PARTE DE ATRAS, EN 6.90 METROS CON PREDIO QUE SE ADJUDICA A LOS HEREDEROS JESUS MARIA Y LUIS ARTURO MONTOYA RIVERA Y HORACIO Y TERESITA DEL NIÑO JESUS MONTOYA RICO, Y POR EL OTRO COSTADO ASI: PARTE CON PROPIEDAD DE LISANDRO RAMIREZ EN 15.70 METROS, LUEGO GIRA A LA IZQUIERDA EN 4.47 METROS Y DE AQUI GIRA EN 7.25 METROS, A ENCONTRAR LINDEROS CON PREDIO DE HEREDEROS DE JESUS MARIA MONTOYA, LINDANDO EN ESTOS DOS TRAYECTOS CON PREDIO QUE SE RESERVA LA

VENDEDORA ROSALINA RICO VDA. DE MONTOYA. Registrada a folio de matrícula inmobiliaria No. 001-231245.

No obstante, en esa misma escritura pública, la señora **ROSALINA RICO VDA DE MONTOYA**, se reservó el inmueble identificado con matrícula Nro.001 – 202830, tal y como consta en la anotación Nro. 4 del certificado de libertad.

Se indica que la señora **ROSALINA RICO VDA DE MONTOYA**, falleció el 17 de febrero de 1987, y que desde el 4 de mayo del año 2000, hasta la actualidad, el demandante viene ejerciendo actos de señor y dueño sobre el inmueble identificado con matrícula Nro. 001 – 202830, entre los que se encuentran el pago del impuesto predial y los servicios públicos, así como el cuidado y mantenimiento del predio.

Se refiere también en la demanda, que el demandante ha entregado la administración del inmueble a la inmobiliaria La Estrella, quien en su representación ha celebrado diferentes contratos de arrendamiento.

Por consiguiente, se manifiesta que el señor **JULIO GERMÁN RAMÍREZ CARDONA**, en su calidad de poseedor del bien, ha cumplido con todas las exigencias legales para hacerse propietario a través de la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Adicionalmente, se informa que el predio no se ha sometido a propiedad parcelaria, ni a procedimiento administrativo de calificación de la propiedad, recuperación de baldíos y otros.

II. TRÁMITE E INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO Y POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA.

1º. En cumplimiento a lo regulado por el artículo 375 del CGP, se libraron los oficios a las entidades respectivas, informando sobre la admisión, sin que señalaran la imposibilidad de continuar con el trámite.

2º. La notificación de la parte demandada, se produjo de la siguiente manera:

Pasa...

MARTHA ELENA, BEATRÍZ MARÍA Y JULIO ALBERTO RAMÍREZ MONTOYA.

Se practicó personalmente el 22 de febrero de 2021. Es de advertir que dentro del término legal, estos demandados no emitieron pronunciamiento alguno.

Las personas intederminadas fueron debidamente emplazadas y se designó a la abogada **IRENE VARGAS ÁLVAREZ** para que los represente, quien contestó oportunamente la demanda, quien no se opuso a las pretensiones, y propuso como excepción la genérica.

Agotado el recuento de lo ocurrido a lo largo del presente proceso, es la oportunidad en consecuencia para emitir la decisión de fondo en este asunto.

III. ANÁLISIS PROBATORIO

En cuanto a las probanzas que obran en el expediente, tenemos:

1. PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDANTE:

Pruebas documentales: La parte actora adujo las siguientes probanzas:

- escritura pública Nro. 2971 del 21 de julio de 1980.
- Certificado de Instrumentos Públicos.
- Certificado especial expedido por el registrador de instrumentos públicos.
- Recibos de pago de impuestos prediales.
- Recibos de pago de servicios públicos.
- Plano arquitectónico de la propiedad.
- Respuesta derecho de petición inmobiliaria La Estrella.
- Contrato de arrendamiento del 14 de junio de 2006.
- Paz y salvos municipales.
- Certificados de defunción de TERESITA MONTOYA DE RAMÍREZ y ROSALINA RICO VDA DE MONTOYA.

Pruebas Testimoniales: En audiencia celebrada, el día 7 de febrero de 2023, se recibió la declaración de la siguiente persona:

PEDRO NEL MOLINA ECHEVERRY.

Este testigo, manifestó conocer al demandante **JULIO GERMÁN RAMÍREZ CARDONA**, por ser su vecino. Igualmente refirió conocer a **ROSALINA RICO**, quien era la esposa del señor a quien él compró su casa.

Puso de presente que es el encargado de administrar el bien objeto de este proceso, y que es "**MARTA**" la hija de **JULIO GERMÁN**, quien paga los impuestos y que las mejoras han corrido de cuenta de ella.

Refirió que se trata de un inmueble de la familia, ya que, al fallecer la esposa de **JULIO GERMÁN**, quedó a cargo de los hijos.

Indicó también que su paga la ha recibido de **MARTA**, durante los 3 años que ha administrado de bien, el cual describe como una casa vieja con un predio que mide unos aproximadamente 1.500 metros, pero que no está ocupado en estos momentos.

PRUEBAS DE OFICIO

INSPECCIÓN JUDICIAL:

El despacho, inspeccionó el día **8 de marzo de 2023** el inmueble que se pretende usucapir, encontrándose lo siguiente:

- La instalación de la valla.
- La nomenclatura actualizada es la carrera 62ª Nro. 76 sur 136.
- El inmueble se encuentra deshabitado y en estado ruinoso.
- Que las dimensiones reales del bien difieren ostensiblemente de las relacionadas en las pretensiones, toda vez que, en realidad, tiene 4.47 metros de frente con 7.25 metros de largo, para un área total de 32.40 metros cuadrados. Adicionalmente, el frente no linda con la vía pública sino con otro bien de unos 9 metros de ancho, y 23 metros de largo, aproximadamente, siendo este el que sí linda con la carrera 62ª.

ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

Parte demandante:

Se escuchó con antelación al proferimiento de este fallo, los alegatos presentados por la parte demandante, en la que el profesional del derecho **JHON JAIRO CAÑAS ACEVEDO**, luego de referirse a las disposiciones sustanciales que regulan
Pasa...

la posesión, señala que se dan los presupuestos para acceder a las pretensiones, aclarando que, si bien, al momento de realizarse la inspección judicial el despacho encontró inconsistencias con los linderos del bien, éstos sí son los que corresponden, ya que los 9 metros son los que dan a la calle, mas no es la medida que corresponde a la vivienda.

Parte demandada:

La curadora *ad litem*, expresó que se atiene a lo que resulte probado.

IV. CONSIDERACIONES:

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

No hay duda alguna de la jurisdicción y de la competencia para conocer de este asunto, dada la calidad de las partes y la materia debatida; quienes han concurrido a pretender y a resistir la pretensión tienen capacidad; el trámite que se ha dado a este asunto ha sido el adecuado y la demanda es apta, encontrándose debidamente individualizada la pretensión procesal. Tampoco se observa causal alguna de nulidad que comprometa la validez de lo actuado, en consecuencia, procede el despacho a resolver en derecho la controversia jurídica planteada.

2. PROBLEMA JURÍDICO

Se concreta en establecer si en la presente causa, de conformidad con los hechos de la demanda y la prueba recaudada, se encuentran acreditados los elementos y requisitos especiales establecidos en la ley sustancial civil, con miras a **DECLARAR la TITULACIÓN DE LA POSESIÓN**, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en favor de **JULIO GERMÁN RAMÍREZ CARDONA**.

3. PREMISAS NORMATIVAS APLICABLES AL CASO

Según lo tiene previsto el artículo 2.512 del Código Civil, el fenómeno jurídico de la prescripción, no sólo cumple la función de extinguir las acciones o derechos que se tienen sobre las cosas por su falta de ejercicio y por la omisión en el uso de las correspondientes acciones (prescripción extintiva o liberatoria), sino que, el propio tiempo, constituye también un modo de adquirir los bienes ajenos por la posesión de estos (prescripción adquisitiva o usucapión). Bajo esta última forma, asume las modalidades de ordinaria, cuya consumación está precedida de título justo y buena fe, y de extraordinaria, para la cual no es necesario título alguno (Arts. 764, 765,

2.527 y 2.531 del C. C.). En ambos casos, prescripción ordinaria y extraordinaria, la prescripción adquisitiva requiere para su configuración legal de los siguientes elementos: posesión material en el actor; prolongación de la misma por el tiempo requerido en la ley; que se ejercite de manera pública e ininterrumpida; y que la cosa o derecho sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo (Arts. 2.518, 2.519, 2.522, 2.529 y 2.532 *ibídem*).

A su vez, la posesión, está definida por el artículo 762 del Código Civil como "...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño...", está integrada, según los alcances de esa norma y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (*corpus*), y por uno intrínseco o psicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño (*animus domini*) o de conseguir esa calidad (*animus rem sibi habendi*) que, por escapar a la percepción directa de los sentidos, resulta preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio. Y, finalmente, es condición sine qua non la existencia de lo que se puede denominar "triple identidad" del bien que se pretende; es decir, que haya indiscutible y certera identidad entre el bien que se describe y señala en la demanda como el objeto material de la pretensión.

Estos elementos deben ser acreditados por el pretendiente para que la posesión, como soporte determinante que es de este tipo de acciones especiales, tenga la virtud de consolidarle el derecho, sumada a los otros requisitos legales antes anunciados.

V. CASO CONCRETO

Se solicita por el señor **JULIO GERMÁN RAMÍREZ CARDONA**, que judicialmente sea declarado como propietario pleno y absoluto del inmueble ubicado en la calle 11 Nro. 7 – 32, el cual, según escritura pública Nro. 2971 del 21 de julio de 1980, de la Notaría Sexta de Medellín, tiene un frente de 9.00 metros, y un largo de 23.36 metros, y que se identifica con M.I. 001 – 202830 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Pasa...

Al respecto, entra el despacho a determinar si se cumplen los presupuestos axiales para la adquisición del bien por vía de usucapión.

Inicialmente, advierte esta judicatura que en la diligencia de inspección se encontraron grandes diferencias en las áreas y linderos relacionados en la demanda, con las que en realidad se pudieron corroborar de manera directa.

Ciertamente, si nos atenemos a las pretensiones del libelo demandatorio, el inmueble a usucapir tendría un área de 210,24 metros cuadrados, cuando lo observado en el lugar, es que se trata de una casa de habitación en estado de abandono y amenazando ruina, que escasamente tiene un área total aproximada de 32.40 metros cuadrados.

Ahora, al observar el contenido de la escritura pública Nro. 2971 del 21 de julio de 1980, se tiene que el inmueble de matrícula 001 – 202830, fue vendido por la señora **ROSALINA RICO** al aquí demandante **JULIO GERMÁN RAMÍREZ CARDONA**; y, si bien se inserta en la anotación 004, que se trataba de una compraventa parcial, lo cierto es que en el mismo certificado de libertad, no se indica que de este folio se hubieran abierto otros adicionales respecto de la parte restante. De ahí que quien figura como titular del bien, es el mismo **JULIO GERMÁN RAMÍREZ CARDONA**.

Lo anterior conlleva a determinar que no existe una plena identidad del bien que se pretende adquirir por prescripción, y que en la demanda la parte accionante no estableció atinadamente el bien que se alega estar poseyendo, incertidumbre que surge también del testimonio brindado por el señor **PEDRO NEL MOLINA**, quien expresó ser el encargado de administrar el bien, el cual describe como una casa de habitación con un predio de unos 1.500 metros.

Al respecto, hay que recordar que uno de los requisitos para la prosperidad de las pretensiones en la acción de pertenencia, es que se pueda establecer la relación de identidad entre el ánimo posesorio y el bien objeto de aquél.

Sobre este tópico, ya de vieja data, la Corte Suprema de Justicia se ha referido a los presupuestos de la demanda de pertenencia. Así, en 1979, iterando la Casación de marzo 27 de 1975, los discriminó de la siguiente manera "a) que verse sobre una cosa prescriptible legalmente; b) que sobre dicho bien se ejerza por quien

pretende haber adquirido su dominio (mediante) una posesión pacífica, pública e ininterrumpida; c) que dicha posesión haya durado un tiempo no inferior a los veinte años. En síntesis, se demanda demostrar: (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 prescripción¹⁵; (iii) que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción; y la iv) determinación o identidad de la cosa a usucapir".

Este último aspecto, aun cuando no está señalado en los antecedentes citados como presupuesto de la acción, debe entenderse integrado implícitamente por cuanto el art. 762 del C.C. y las disposiciones concordantes se refieren a la posesión ejercida sobre una "cosa determinada", que de este modo debe estarlo para todos los efectos de registro, catastro, fiscal y obligaciones ambulatorias a cargo del usucapiente, entre otros muchos aspectos.

De ese modo, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrarla, torna despreciable su declaración, por tal razón, la Corte ha postulado que:

(...) para adquirir por prescripción (...) es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad' (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad' (cas. civ. 1 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800) (...) "¹⁵.

Es indudable que la posesión material, equívoca o incierta, no puede fundar una declaración de pertenencia, dados los importantes efectos que semejante decisión comporta. La ambigüedad no puede llevar a admitir que el ordenamiento permita alterar el derecho de dominio, con apoyo en una relación posesoria mediada por la duda o dosis de incertidumbre, porque habría inseguridad jurídica y desquiciamiento del principio de confianza legítima.

Pasa...

En la pertenencia, como lo dijo recientemente el alto tribunal, al poseedor le incumbe demostrar claramente que la cosa que posee es la que enuncia en su demanda, y la que comprueba la inspección judicial. Por ello se impone al juez, según el art. 375 del C. G. del P., como en los anteriores ordenamientos, que: (..) deberá practicar personalmente inspección judicial sobre el inmueble para verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada y la instalación adecuada de la valla o del aviso. En la diligencia el juez podrá practicar las pruebas que considere pertinentes. Al acta de la inspección judicial se anexarán fotografías actuales del inmueble en las que se observe el contenido de la valla instalada o del aviso fijado.

De esta forma, del acervo probatorio arrimado, entre los que se encuentra el folio de matrícula Nro. 001 – 202830, que establece que se trata de un bien de 9 metros de frente con 23.36 metros por el costado, y cuyo titular ya es el señor **JULIO GERMÁN RAMÍREZ CARDONA**, según se desprende de la anotación 004; así como el testimonio de **PEDRO NEL MOLINA**, quien indicó que administra el bien, y lo describe como una propiedad con casa y predio de unos 1.500 metros; más lo observado directamente por esta judicatura en la inspección judicial, donde se evidenció que sólo se trata de una vivienda en estado de ruina de unos 32 metros cuadrados, se puede concluir que no existe identidad entre lo pretendido en la demanda, con lo que presuntamente se está poseyendo; y, es que, se dice presuntamente, puesto que no se puede afirmar que el folio de matrícula 001- 202830, sí corresponda a la vivienda inspeccionada judicialmente, la cual, se reitera, sólo incluye una vivienda, sin lote anexo como lo afirma el testigo, y cuyas dimensiones no pueden ser determinadas con el título de venta contenido en la escritura pública Nro. 2.971 del 21 de julio de 1980.

CONCLUSIÓN:

Conforme a lo relatado precedentemente, no se encuentran satisfechos los requisitos legales para la declaración de pertenencia, principalmente por la falta de identidad del bien, a lo que se suma que el señor **JULIO GERMÁN RAMÍREZ CARDONA**, ya figura como el único titular de derechos reales de dominio sobre el bien identificado con la Matrícula inmobiliaria Nro. 001 -202830 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

A este litigio se le imprimió el trámite de ley, **no observándose por ende, ninguna causal de nulidad que pudiese invalidar total o parcialmente lo actuado**; y, además, se cumplieron todos los presupuestos procesales, razón por la cual, la sentencia es de fondo.

COSTAS:

Comoquiera que en el presente proceso no existió oposición, no hay lugar a imponer condena en costas.

Por lo expuesto, el Juzgado segundo promiscuo Municipal de La Estrella, Antioquia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

IV. FALLA:

PRIMERO. DENEGAR las pretensiones contenidas en el libelo demandatorio, relativas a la declaración de pertenencia del inmueble identificado con M.I. **001 – 202830**, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Se ordena la cancelación de la medida cautelar de Inscripción de Demanda, que recae sobre el inmueble, identificado con la Matrícula inmobiliaria No. **001 - 202830**, de la oficina de II.PP. Medellín, zona Sur. Líbrese oficio en tal sentido, a la oficina registral aludida, a costa de los interesados.

TERCERO: No hay lugar a costas procesales, por cuanto las mismas no se causaron.

CUARTO: La presente decisión **queda notificada en estrados**, y contra ella no procede recurso alguno, por tratarse de un asunto de mínima cuantía. No obstante, se concede el uso de la palabra a los asistentes, para que soliciten aclaraciones, correcciones o hagan las manifestaciones que consideren pertinentes.



RODRIGO HERNÁNDEZ HENAO
Juez

Pasa...