



“Al servicio de la Justicia y de la Paz Social”

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA DE DECISIÓN CIVIL

MAGISTRADA PONENTE
ALBA LUCÍA GOYENECHE GUEVARA

Medellín, tres de octubre de dos mil veintitrés.

Radicación n°.	05360-31-03-001-2017-00172-01.
Proceso	Verbal – Pertenencia.
Demandante	Altagracia Blandón Álvarez y otras
Demandado	Ángela Blandón Castaño y otros
Procedencia	Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí
Decisión	Confirma
Temas	Presupuestos estructurales de la usucapión. Prescripción Adquisitiva de Dominio: Exige posesión material en el actor, que se ejerza durante el tiempo fijado en la ley, que sea pública e ininterrumpida y que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción. Referencia a la identidad del bien pretendido. No se puede hablar de posesión, cuando se reconoce dominio ajeno. Habiendo operado la interversión del título de tenedor al de poseedor, debe acreditarse plenamente el momento en que ello operó.
Rdo. Interno	004-21
Sentencia n°.	055-23
Aprobación.	Proyecto discutido y aprobado en sesión de la fecha.

I. ASUNTO A RESOLVER.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, procede la Sala a resolver la apelación interpuesta por la parte demandante en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí, en audiencia de 11 de diciembre de 2020, dentro del proceso verbal de pertenencia, promovido por María Altagracia, María Libia y Ana Inés Blandón Álvarez en contra de los señores Argemira Blandón de Escobar, Ángela María Blandón Castaño, Augusto

Blandón Castaño, Liliana Blandón Castaño, Ana Isabel Hernández Blandón, Juan José Blandón Álvarez, Ana Cecilia Blandón Castaño, Carmenza Blandón Castaño, Gabriel Antonio Blandón Castaño, Jorge Ignacio Blandón Castaño, José Alonso Blandón Castaño, Juan Diego Blandón Castaño, Juan Carlos Blandón Castaño, Claudia María Blandón Castaño, Jaime Andrés Blandón Castaño, Luz Estela Hernández Blandón, herederos indeterminados de José de la Cruz Blandón Arango y Herederos indeterminados de Gabriel Blandón Álvarez.

II. ANTECEDENTES.

1. LA DEMANDA.

1.1. Lo pretendido. Mediante escrito presentado el 28 de abril de 2017, las señoras María Altagracia, María Libia y Ana Inés Blandón Álvarez demandaron a los señores Argemira Blandón de Escobar, Ángela María Blandón Castaño, Augusto Blandón Castaño, Liliana Blandón Castaño, Ana Isabel Hernández Blandón, Juan José Blandón Álvarez, Ana Cecilia Blandón Castaño, Carmenza Blandón Castaño, Gabriel Antonio Blandón Castaño, Jorge Ignacio Blandón Castaño, José Alonso Blandón Castaño, Juan Diego Blandón Castaño, Juan Carlos Blandón Castaño, Claudia María Blandón Castaño, Jaime Andrés Blandón Castaño, Luz Estela Hernández Blandón, herederos indeterminados de José de la Cruz Blandón Arango y Herederos indeterminados de Gabriel Blandón Álvarez, para que previo al trámite del proceso verbal de pertenencia, se declarara que han adquirido, por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el bien inmueble ubicado en la carrera 51 Nro. 51 y distinguido en su nomenclatura urbana con el número 42 del Municipio de Itagüí, consistente en una casa de habitación demarcada con los siguientes linderos:

“Por el occidente con la vía pública denominada carrera 51; por el norte, con propiedad que es o fue de la señora Laura de Ruiz; por el sur, con propiedad que es o fue de la señora Julia Espinosa V, de A.; y, por el oriente, con propiedad que es o fue del señor Francisco Luis González. Linderos actuales de acuerdo a la escritura pública nro. 5532 del 20 de octubre de 1970, de la Notaría Tercera de Medellín”. Con un área de 202 metros cuadrados, con base en el tomo 3, folio 393, matrícula Nro. 36, hoy matrícula inmobiliaria número 001-597955 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, y cuyo código catastral del Departamento de Antioquia es el 3601001024002900018000000000.

Como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur; y se condene en costas a los demandados.

1.2. Los fundamentos fácticos. En sustento de lo pedido, las actoras adujeron que han tenido la posesión real y material, desde hace más de veinte (20) años, en forma quieta, pacífica e ininterrumpida, del inmueble ubicado en la carrera 51 del Municipio de Itagüí y descrito anteriormente.

Expusieron que durante este tiempo han ejecutado actos de señor y dueño, de aquellos que solo permiten el dominio de las cosas, tales como impuestos, realizar mejoras, construir, ampliar y condicionar el inmueble. Además, no han reconocido dueño durante este lapso, por el contrario, se han comportado como tal, condición de dueñas y señoras reconocidas por el vecindario.

Después de la inadmisión de la demanda, adujeron que desde la fecha de su nacimiento han vivido en el predio arriba descrito, y aunque como propietarios del mismo figuran su padre José de la Cruz Blandón Arango y hermano Gabriel Blandón Álvarez, el primero falleció el 15 de febrero de 1969 y el segundo el 16 de noviembre de 1994, por tanto, dejaron de realizar actos de señor y dueño desde dichas fechas.

2. LA RÉPLICA.

Admitida la demanda, conforme auto de seis de junio de 2017 (fl. 133, expediente digital), corregido mediante proveído del seis de julio de la misma anualidad, y emplazados los convocados indeterminados, se realizaron los siguientes pronunciamientos:

El señor JOSÉ ALONSO BLANDÓN CASTAÑO, a través de apoderado judicial manifestó que debía demostrarse la posesión de las actoras, toda vez que tanto su tío como los otros parientes, dejaron que estas vivieran en la casa para que pudiesen vivir dignamente, ya que consideraron que por ser personas desprotegidas merecían ser beneficiadas por su familia.

Propuso las excepciones que denominó:

INEXISTENCIA DE UN LINDERO. Teniendo en cuenta que la parte demandante describe el lindero de la propiedad que pretende usucapir, por el occidente “con la vía pública denominada carrera 51”, sabiendo de antemano que este lindero no se encuentra en ninguna escritura pública, y menos en la escritura número 5532 del 20 de octubre de 1970, de la Notaría Tercera de Círculo de Medellín.

FRAUDE PROCESAL. Ya que las accionantes están haciendo aparecer un lindero que no existe (el occidente) y, además, quieren engañar tanto al juez como a la parte demandada haciendo creer que el bien inmueble cuenta con todos sus linderos, para que la sentencia les sea favorable.

Por su parte los señores Jorge Ignacio Blandón Castaño, Gabriel Ignacio Blandón Castaño, Juan Diego Blandón Castaño, Jaime Andrés Blandón Castaño, Carmenza de Jesús Blandón Castaño, Claudia María Blandón Castaño, Ana Isabel Hernández Blandón, Luz Stella Hernández Blandón, Juan José Blandón Álvarez, Ángela María Blandón Castaño, Liliana del Socorro Blandón Castaño, Ana Cecilia Blandón Castaño y Augusto de Jesús Blandón Castaño por intermedio de abogado señalaron que no era cierta la posesión de las demandantes y las calidades ejercidas dentro del periodo de tiempo por ellas aludido, toda vez que Juan José Blandón Álvarez también habitó la casa ejerciendo actos de señor y dueño después del fallecimiento de su hermano Gabriel Blandón Álvarez, ni tampoco fue pacífica, tranquila y quieta, porque cuando los demandados se acercaban al bien objeto del proceso a velar por su estado y propiciar mejoras, las actoras les prohibían el ingreso.

Resaltaron que las demandantes entregaron de manera continua e ininterrumpida a la cónyuge del señor Juan José Blandón Álvarez, su respectiva parte del canon de arrendamiento por un período aproximado de nueve (9) años, para que se apoyara con sus tratamientos médicos, con lo que reconocieron dominio ajeno.

Expuso que fue en virtud del parentesco de las partes que se generó un acuerdo de voluntades verbal, donde se estableció no iniciar sucesión, toda vez que las demandantes eran las de menos recursos económicos y por ende para que estuvieran tranquilas de que tenían un techo donde vivir.

Propusieron las siguientes excepciones de fondo:

FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA. Porque la parte demandante no cumple con los requisitos propios que deben surtirse en este tipo de proceso, esto es, no reconocimiento de dominio ajeno, posesión pacífica, posesión no clandestina, posesión continua e ininterrumpida.

Dijo que al no cumplir ninguno de estos requisitos, la figura de la prescripción adquisitiva desnaturaliza y pierde por completo todo sustento jurídico, en consecuencia, a la parte demandante no le asiste legitimación para demandar.

INEXISTENCIA O FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR. Con fundamento en las razones expuestas en la oposición a los hechos.

GENÉRICA. Para que se reconozcan las excepciones que se llegaren a encontrar probadas, aunque no hubieren sido alegadas expresamente, conforme a lo dispuesto en el artículo 282, en concordancia con el artículo 306 del C. General del Proceso.

La curadora designada en representación de la personas indeterminadas y herederos indeterminados de José de la Cruz Blandón Arango y Gabriel Blandón Álvarez; así como de los señores Ana Isabel, Juan José, Carmenza, Gabriel Antonio, Jorge Ignacio, José Alonso, Juan Diego, Juan Carlos, Claudia María y Jaime Andrés Blandón Castaño y Luz Estela Hernández de Blandón, señaló que no se oponía a las pretensiones de la demanda, siempre y cuando no se probara lo contrario.

Luego la demanda fue reformada por la parte actora en cuanto a la nomenclatura del bien a usucapir, quedado como predio ubicado en la calle 51 Nro. 42-46 de Itagüí, al igual que lo relativo a unas pruebas, siendo admitida mediante providencia del 17 de junio de 2019.

El togado que representa al señor José Alonso Blandón Castaño agregó a las excepciones inicialmente planteadas:

FALTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE ACLARACIÓN DE LINDEROS. Por cuanto a pesar de que las demandantes se apoyan en que los linderos de la propiedad objeto del proceso se encuentran especificados en la escritura pública número 5532 del 20 de octubre de 1970, no existe una escritura pública en donde se especifiquen los linderos actuales.

FALTAR A LA VERDAD. Porque la información suministrada al juzgado respecto de los linderos actuales de la propiedad, no son ciertos.

TEMERIDAD Y MALA FE. En atención a que los actores quieren engañar al despacho, haciéndole creer que los linderos especificados en la demanda son verdaderos, cuando no es así, porque en ninguna escritura pública aparece la colindancia por el occidente.

GENÉRICA. Para lo que resulte probado dentro del proceso.

El apoderado de los demandados Jorge Ignacio Blandón Castaño, Gabriel Ignacio Blandón Castaño, Juan Diego Blandón Castaño, Jaime Andrés Blandón Castaño, Carmenza de Jesús Blandón Castaño, Claudia María Blandón Castaño, Ana Isabel Hernández Blandón, Luz Stella Hernández Blandón, Juan José Blandón Álvarez, Ángela María Blandón Castaño, Liliana del Socorro Blandón Castaño, Ana Cecilia Blandón Castaño y Augusto de Jesús Blandón Castaño, agregó la excepción denominada:

INEXISTENCIA O FALTA DE IDENTIDAD DEL BIEN OBJETO DE LA LITIS.

Arguyó que las promotoras de la acción al describir el bien objeto de la demanda, hacen diferentes enunciaciones de linderos en el acápite de los hechos, haciendo confusa la delimitación e individualización del mismo.

3. LA SENTENCIA APELADA.

En sentencia pronunciada en audiencia el 11 de diciembre de 2020, el *a quo* negó las pretensiones de la demanda, tras considerar que no se demostró uno de los presupuestos de la pertenencia, como es *“la identificación del inmueble a usucapir”*.

4. LA ALZADA.

4.1. Los reparos concretos. Interpuesto el recurso de apelación por la parte actora, manifestó que, conforme a las providencias judiciales que cita, entre ellas la SC8845 de 2016, emitida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, MP. Fernando Giraldo Gutiérrez, las cuales constituyen doctrina probable respecto de la identificación de inmuebles en procesos reivindicatorio y de pertenencia, quien

pretenda la prescripción adquisitiva deberá identificar razonablemente el inmueble que se pretende adquirir por este modo de adquisición de dominio. Por ello basta con identificar el inmueble a partir de los títulos que lo han conformado aun cuando la descripción contenida en aquellos no se compagine con la realidad actual de los inmuebles, pues en términos de la Corte Suprema de Justicia *“la posesión sobre una cosa es ante todo un hecho material que puede o no coincidir con los títulos registrados demostrativos del dominio, por cuanto un acto material sobre un bien o varios, puede ejercerse sobre el todo o una parte de los mismos, respecto a un predio que tenga un único o diferentes títulos. En adición, los sistemas georeferenciales no están actualizados, las alinderaciones fijadas en los instrumentos aportados, muchas veces son oscuras e incompletas; frecuentemente, lo puntualizado en un título ayer, hoy no existe por desaparición de mojones o hitos, por alteraciones de la naturaleza o del suelo, por actos del propio hombre, por desenglobes, englobes, o transformaciones geofísicas, y ante todo, por el evidente retraso en los sistemas catastrales y registrales. De ahí la importancia de la inspección judicial en la pertenencia para obtener percepción judicial directa del hecho positivo que engendra posesión”*¹

Refirió que lo relevante en los procesos de pertenencia es que haya posibilidad de identificar el inmueble descrito en la demanda en la inspección judicial; de ahí la relevancia de este acto procesal en el proceso de pertenencia. En su sentir, si a pesar de la incorrección de los linderos la identificación es posible, el Juez deberá declarar la pertenencia.

Resaltó que el juzgado de primera instancia fundamentó su decisión en dos providencias judiciales que no son aplicables al caso concreto.

Del mismo modo, aludió a que existió una indebida valoración probatoria por el juzgado de primer grado, porque los medios de prueba que fueron allegados al proceso, así como aquellos que fueron practicados en él, condujeron a la convicción, inequívoca, de que el inmueble que se encuentran poseyendo María Altagracia, María Libia y Ana Inés Blandón es el mismo que está identificado en el texto de la demanda y que fue objeto de la inspección judicial del 24 de enero de 2020. Dijo que desecharon las declaraciones de los propios demandados, quienes jamás

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona. Sentencia No. SC3271– 2020 del 7 de septiembre de 2020.

desconocieron el inmueble que pretenden adquirir las demandantes, que éstas llevan toda su vida viviendo en el mismo predio, sin que este hubiera sufrido modificaciones en su extensión, linderos o área, al igual que desechó las conclusiones a las que llegó el perito como los propios hallazgos del juez durante la diligencia de inspección judicial.

Arguyó que el juzgado le impuso una carga a los demandantes que no podían cumplir, lo que conlleva a una violación al acceso a la tutela judicial efectiva, porque la actualización de linderos como su rectificación solo puede ser iniciada por el titular del derecho de dominio, no por el poseedor o mero tenedor.

Con todo, deprecó la revocatoria de la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí, para que en su lugar se acceda a las pretensiones de la demanda.

4.2. La sustentación del recurso

Al momento de descorrer el traslado, la parte demandante se remitió a los argumentos presentados cuando realizó los reparos concretos en primera instancia.

III. CONSIDERACIONES.

1. PRESUPUESTOS PROCESALES Y CONTROL DE LEGALIDAD DEL PROCESO.

Con relación al control de legalidad del proceso, la Sala advierte satisfechos los presupuestos procesales, tales como demanda en forma; competencia del Juzgado de primer grado; capacidad para ser parte, para comparecer al proceso, así como el interés para obrar, tanto por activa como por pasiva.

2. PRESUPUESTOS DE LA USUCAPIÓN.

En los términos del artículo 2518 del Código Civil, mediante la “*prescripción adquisitiva*”, también llamada “*usucapión*”, puede ganarse el dominio de los bienes corporales, muebles o inmuebles, así como los demás derechos reales, si las cosas pretendidas han sido poseídas en la forma y durante el tiempo establecido por el legislador.

De ese modo, la prescripción adquisitiva es una consecuencia de la posesión ejercida por el poseedor, quien viene ejecutando actos repetidos y continuos de dominio, durante el tiempo señalado en la norma, transcurrido el cual la posesión se puede convertir en un derecho real, generalmente de propiedad, previo el adelantamiento de un juicio de declaración de pertenencia, que no es más que la prosperidad de la pretensión constitutiva o la adquisición del derecho por prescripción adquisitiva.

Esta posesión puede ser ordinaria o extraordinaria. Se da la primera cuando existe una posesión regular, esto es, cuando hay justo título y buena fe en la adquisición de la posesión (Artículo 764, ib.), y se ha ejercido durante un tiempo determinado (10 años, reducidos a cinco, en virtud de la Ley 791 de 2002, art. 4). Se tipifica la segunda, cuando, sin título alguno, se posee un bien por un lapso de veinte años como regla general, reducidos a diez, nuevamente por disposición de la Ley 791 de 2002, artículo 1º.

Ahora bien, el medio procesal instituido para obtener la declaración judicial de la prescripción adquisitiva de dominio es el proceso de pertenencia, en el cual deben probarse los presupuestos esenciales de la usucapión, a saber:

a.- Posesión material por el demandante.

b.- Que se haya poseído durante el tiempo exigido por la ley. Diez (10) años para el caso de la extraordinaria, o cinco (5) para la ordinaria, contados desde la entrada en vigencia de la aludida Ley 791, en los términos del canon 41 de la Ley 153 de 1887.

c.- Que el ejercicio de la posesión haya sido público, pacífico e ininterrumpido, y

d.- Que se trate de bienes susceptibles de adquirirse por prescripción.

Vale decir, debe tratarse de una propiedad privada, de suerte que no se involucren bienes fiscales, de uso público, o bienes baldíos.

Adicionalmente, la Jurisprudencia la Corte Suprema de Justicia ha venido integrando, como requisito de la usucapión, que la pretensión adquisitiva, así como la posesión, con las características anotadas y por el tiempo definido en la

normativa, se vinculen a un bien determinado, esto es, la cosa que se quiere adquirir debe estar singularizada, de tal suerte que no se pueda confundirse con otra, incluso para valorar si ésta es susceptible de ser adquirida de este modo.

Dicho de otra manera, no es posible analizar la posesión, el tiempo de su ejercicio, y la naturaleza prescriptible del bien objeto del proceso, si éste no se encuentra determinado o si hay incertidumbre al comparar lo pretendido y lo supuestamente poseído.

Sobre el particular, en sentencia SC3271 de 2020, expediente 2004-0004401, la Corte señaló:

*“En síntesis, se demanda demostrar: (i) posesión material del prescribiente²; (ii) que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción³; (iii) que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción⁴; y la iv) **determinación o identidad de la cosa a usucapir⁵**.”*

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 estarlos para todos los efectos de registro, catastro, fiscal y obligaciones ambulatorias a cargo del usucapiente, entre otros muchos aspectos.”

En esa medida, la posesión referida en precedencia, necesaria para el éxito de la acción de prescripción adquisitiva, debe vincularse a un bien determinado o a una fracción del mismo. Esa circunstancia, obliga a aportar un certificado expedido por

² Según el canon 762 del Código Civil es “(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)”, urgiendo para su existencia dos elementos: el *ánimus* y el *corpus*. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación física o material de la cosa.

³ La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

⁴ Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

⁵ El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, num. 10º, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 9º del precepto 375 *ejúsdem*. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.

el Registrador de Instrumentos Públicos correspondiente, en orden a singularizarlo e identificar su propietario inscrito; además, como la inspección judicial es probanza obligada en este tipo de causas (art. 375 del C.G. del. P.), ésta debe realizarse en relación con el bien pretendido, lo cual implica, sin más, verificar la correspondencia entre el bien supuestamente poseído y el inspeccionado.

Dicha correspondencia obliga a verificar la identidad en cuanto a su ubicación, su cabida y sus linderos, incluso concordando el canon 375 del Código General del Proceso con el 83 de la misma obra, según el cual *“[l]as demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda”*.

3. CASO CONCRETO. VALORACIÓN DE LA PRUEBA EN CUANTO A LA IDENTIDAD DEL INMUEBLE PRETENDIDO.

Con fundamento en el libelo demandatorio, las demandantes vienen ejerciendo la posesión, quieta, pacífica y tranquila desde hace más de veinte años, del inmueble ubicado en el municipio de Itagüí, casa de habitación en la carrera 51 Nro. 51-46, comprendido dentro de los siguientes linderos: *“Por el occidente con la vía pública denominada carrera 51; por el norte, con propiedad que es o fue de la señora Laura de Ruiz; por el sur, con propiedad que es o fue de la señora Julia Espinosa V, de A.; y, por el oriente, con propiedad que es o fue del señor Francisco Luis González. Linderos actuales de acuerdo a la escritura pública nro. 5532 del 20 de octubre de 1970, de la Notaría Tercera de Medellín”*. El predio se encuentra identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-597955 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur y el código catastral número 3601001024002900018000000000.

En efecto, el certificado del registro, dentro de sus múltiples funciones permite identificar las personas que son titulares de dominio sobre el bien a usucapir, con cimiento en ello, determina la legitimación pasiva y es una pieza fundamental para poder identificar o individualizar el predio, funciones claramente establecidas en el Decreto 1250 de 1970, ratificadas actualmente en el artículo 2° de la Ley 1579 de 2012.

En el presente asunto fue aportado el certificado de tradición y libertad del predio objeto de usucapión, distinguido con matrícula inmobiliaria número 001-597955 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, el cual hace referencia al predio ubicado en la parte urbana del municipio de Itagüí, en la carrera 51 Nro. 51-42, cuyos linderos se encuentran descritos en la escritura pública número 5532 del 21 de octubre de 1970 de la Notaría Tercera de Medellín y donde aparecen como propietarios los señores Gabriel Blandón Álvarez y José de la Cruz Blandón Arango.

Del mismo modo, con la práctica de pruebas llevada a cabo en el proceso, ninguna duda quedó respecto de la individualización del bien inmueble que se pretende adquirir por prescripción en este juicio. Basta observar la ficha catastral aportada con el libelo demandatorio la cual da cuenta de la ubicación y tipo construcción del predio, al igual que su área, tanto del lote como de la edificación. Luego, se aportó comunicación emitida por el Líder de Programa de Catastro del Municipio de Itagüí, en el que informó que el predio se encuentra inscrito en la base catastral bajo el número predial 12439239, y con el número de matrícula del modelo registral antiguo (tomo 25 matrícula 119), a nombre del señor José de la Cruz Blandón en un 100%, por tanto, no es de uso público, fiscal o baldío. (Fl. 151, PDF.ExpedienteFol1-474).

Estas características fueron comprobadas por el juez de conocimiento en la diligencia de inspección judicial, donde una vez trasladado a la vivienda ubicada en la calle 51 Número 51-42, contiguo al Centro Administrativo Municipal de Itagüí, evidenció lo siguiente:

“...corresponde a una construcción en material con techo el loza y teja de barro, igualmente le pertenece la nomenclatura 51-46, que corresponde a un local comercial en el que funciona una papelería...Se observa que la vivienda consta de sala, corredor, tres alcobas a mano derecha entrando, una después de la otra, alcoba a no izquierda, patio y comedor, posteriormente otro patio con zona de ropas y servicios sanitarios en total 2, cocina...Luego se ingresó por una puerta de entrada que lleva la terraza de la propiedad; posteriormente se ingresa al local comercial con nomenclatura 51-46, en el que fue atendido el Juez por el señor JORGE ZAPATA ZAPATA, identificado con CC 98.554.661, quien manifestó al despacho que es arrendatario desde el año 1998, y como arrendatario de la agencia de arrendamiento El Dandy, ubicada cerca al parque principal de Itagüí. Además que conoce a las señoras antes relacionada como propietarias y desconoce los demás propietarios. Procede la señora perito a realizar la medición de la propiedad, a quien se le concede un término de 10 días para presentar la experticia...” (Fl. 590, PDF. ExpedienteFol1-474).

Una vez presentado el peritaje (Fl. 590, PDF. ExpedienteFol1-474), fue desechado por el juzgado de primera instancia, teniendo en cuenta que se trató de un avalúo más no de la medición de la propiedad, lo que incluía el área, cabida y linderos, y demás conceptos que lo identifiquen e individualicen.

En esa medida, al proceso fue aportado nuevo dictamen pericial, obrante a folio 23DITAMEN PERICIAL-JDO 1 CTO ITAGUI 2017-172, dentro del cual se determinó que los linderos indicados en la escritura aportada con el libelo demandatorio, no coinciden con los actuales, por lo que recomendaba realizar una actualización, puesto que “..se sobre entiende que la dirección y el municipio si están bien definidos con respecto a lo avisado en campo, “una casa de habitación de adobes y tejas, situada en la parte urbana del Municipio de Itagüí, en la carrera 51 marcada en su puerta de entrada con el número 51-42..”. Pero además que concluyó que “...según las mediciones tomadas con láser y lienza, coincidente con el lote de terreno que se identifica con MI:001-597955, ocupado el 100% de este, descrito en los linderos aportados por el suscrito, con una cabida de 186,97 m2...Manifiesto que según inspección ocular y análisis detallado de plano, el inmueble no pertenece a un predio de mayor extensión...”

Para la Sala, todos estos elementos de convicción, esto es, el certificado de tradición y liberad, la respuesta emitida por la oficina de Catastro Municipal, la prueba pericial y la inspección judicial, está última que cumple un papel importante en la singularización de la casa, conllevan a concluir que dentro del proceso, contrario a lo afirmado en sentencia de primera instancia, el bien a usucapir se encuentra individualizado en debida forma, en tanto se estableció su historial y los titulares de derecho de dominio.

A ello se suma que, conforme lo advirtió el recurrente en el escrito de impugnación, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia STC3271 del siete de septiembre de 2020, para acreditar la identidad de la cosa que se dice poseer, debe describirse el bien con su cabida y linderos conforme a las descripciones anotadas en el correspondiente instrumento público y la oficina de Catastro respectiva, pero ante todo, que es de gran importancia la verificación que debe realizarse por intermedio de la inspección judicial obligatoria, lo que en efecto

sucedió en el presente asunto por parte del juzgado de primer grado, el que al realizar el contraste se evidenció que se trataba del predio objeto de usucapión.

Allí la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia fue clara en advertir que no es necesario una precisión extrema de la cabida o los linderos del bien, ya que lo que interesa es que la evidencia muestre que es el mismo, como en este caso, que se trata de una casa de habitación, que de acuerdo a las fotografías tomadas en la inspección judicial, fue construida hace muchos años. Al respecto se cita un solo aparte de la aludida providencia, pues la misma fue aludida por el apoderado de la parte apelante in extenso.

“...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] basta 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 definitiva, fue erróneo el análisis probatorio efectuado por el juez *a quo* cuando extrañó la identidad del predio pretendido, como elemento estructural de la usucapión, por tanto, procederá la Sala a la verificación de si las señoras María Altagracia, María Libia y Ana Inés Blandón Álvarez satisficieron todos y cada uno de los requisitos para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio el predio ubicado hoy en la carrera 51 Nro. 51-42/46 de Itagüí. Veamos:

Aseveran las accionantes que son poseedoras del mencionado inmueble desde hace más de veinte (20) años, en forma quieta, pacífica e ininterrumpida, pues han vivido en el mismo desde que nacieron, y aunque como propietarios figuran su padre José de la Cruz Blandón Arango y hermano Gabriel Blandón Álvarez, el primero falleció el 15 de febrero de 1969 y el segundo el 16 de noviembre de 1994, por tanto, dejaron de realizar actos de señor y dueños desde dichas fechas.

Por su parte los demandados aducen que no era cierta la posesión de las demandantes y las calidades ejercidas durante el tiempo que ellas aluden, toda vez que había sido por la relación parental que se les había autorizado que vivieran en el bien objeto del proceso, además, Juan José Blandón Álvarez también habitó la

casa ejerciendo actos de señor y dueño después del fallecimiento de su hermano Gabriel Blandón Álvarez. Ni tampoco fue pacífica, tranquila y quieta, porque cuando los demandados se acercaban al bien objeto del proceso a velar por su estado y propiciar mejoras, las actoras les prohibían el ingreso.

Además, señalaron que las demandantes entregaron de manera continua e ininterrumpida a la cónyuge del señor Juan José Blandón Álvarez, su respectiva parte del canon de arrendamiento por un período aproximado de nueve (9) años, para que se apoyara para sus tratamientos médicos, con lo que reconocieron dominio ajeno.

Efectuando el análisis en conjunto de la prueba recopilada, advertimos que no existe claridad en cuanto al momento en que las señoras ALTAGRACIA, MARÍA LIBIA Y ANA INÉS BLANDÓN ÁLVAREZ, abandonaron la calidad de tenedoras para pasar a ejercer la de poseedoras, y ello importa, porque solo estableciéndose con precisión el momento en que la interversión del título se dio, puede iniciarse la contabilización del término de diez (10) años, necesario para que salga adelante la pretensión de adjudicación por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

La diferenciación entre los conceptos de poseedor y tenedor, tiene vital importancia en un proceso como el que nos ocupa, porque solo quien es poseedor, puede adquirir por el modo de la prescripción, mientras que si se llega a ocupar un bien por un contrato o por autorización del propietario, el hecho de reconocer dominio ajeno hace predicar de quien ocupa el bien la calidad de tenedor, la que no varía por el mero transcurso del tiempo. Así lo explicó la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia:

“Evidentemente en forma reiterada ha venido sosteniendo la jurisprudencia que para usucapir deben aparecer cabalmente estructurados los elementos configurativos de la posesión, esto es, el ánimo y el corpus, significando aquél, elemento subjetivo, la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno; y el segundo, material o externo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros parecidos.”

“Tales elementos - cuerpo y voluntad - cuya base legal sustancial es fundamentalmente el artículo 762 del Código Civil al decir que “la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño”, son los que permiten de inmediato distinguir esta

institución de la tenencia prevista en el artículo 775 de este ordenamiento, según el cual, es “la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño”

“En efecto, no obstante que la posesión y la tenencia tienen como punto común de contacto que las asimila el factor externo referente a la ocupación de la cosa, sí resultan ser bien distintas y hasta excluyentes en lo atinente al ánimo o conducta en una y otra situación, pues, valga reiterarlo, mientras en la primera a la materialidad se junta la voluntad de comportarse ante propios y extraños como dueño, en la segunda apenas exteriormente se está en relación con los bienes.”

“De ahí que frente a supuestos similares corresponda diferenciar qué actos constituyen posesión y cuáles mera tenencia, toda vez que aunque externamente se puedan parecer o resulten en principio iguales, la diferencia que en definitiva viene a decidir la cuestión descansa en el cuidadoso examen de si a esos hechos forzosamente se aúna el indispensable señorío o intención de ser dueño.”

“De ahí que frente a supuestos similares corresponda diferenciar qué actos constituyen posesión y cuáles mera tenencia, toda vez que aunque externamente se puedan parecer o resulten en principio iguales, la diferencia que en definitiva viene a decidir la cuestión descansa en el cuidadoso examen de si a esos hechos forzosamente se aúna el indispensable señorío o intención de ser dueño.”

*“Por ello, en orden a explicar este necesario *ánimus remsibi habendi*, ha expuesto la Corte que “ ciertos actos como el arrendar y percibir los cánones, sembrar y recoger las cosechas, cercar, hacer y limpiar desagües, atender a las reparaciones de una casa o terrenos dados, no implican de suyo posesión, pues pueden corresponder a mera tenencia, ya que para ello han de ser complementados con el ánimo de señor y dueño, exigido como base o razón de ser de la posesión, por la definición misma que de ésta da el artículo 762 del C. Civil, el cual al definir la mera tenencia en su artículo 775 la hace contrastar con la posesión cabalmente en función de ese ánimo...” (G.J. t. LIX, Pág. 733).”*

“Por este mismo sendero, ha de observar la Sala enseguida cómo, a partir de la anterior distinción, es por lo que el unísono los artículos 777 y 780, inciso 2°, predicen que el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión y que debe presumirse en quien ha empezado a poseer a nombre ajeno “la continuación del mismo orden de cosas”. Con otras palabras, ello se explica claramente debido a que, por ostentar el tenedor en aquellas hipótesis apenas el elemento corpus, el sólo transcurso del tiempo, por prolongado que sea, no alcanza a tener la virtud de trocar en posesión lo que en un principio es constitutivo de tenencia, de modo que, en tanto permanezca esta situación jurídica precaria, el paso de los años lo

sigue manteniendo en esa posición, mientras no aparezca luego una verdadera conversión o interversión del título.....”⁶

De acuerdo a lo anterior, debemos preguntarnos: ¿Desde cuándo las señoras ALTAGRACIA, MARÍA LIBIA Y ANA INÉS BLANDÓN ÁLVAREZ, exteriorizaron de forma clara su calidad de dueñas absolutas del inmueble, desconociendo la titularidad sobre el mismo de cualquier otra persona?, ¿Desde que falleció su hermano el señor JOSÉ GABRIEL BLANDÓN ÁLVAREZ, el 16 de noviembre de 1994 (fl. 100, PDF01.ExpedienteFol1-474), las hoy demandantes han reconocido a otras personas con derecho sobre el inmueble que ocupan? Para absolver tales interrogantes recurramos a la prueba recaudada:

De acuerdo con las pruebas practicadas al interior del proceso, concretamente los interrogatorios de parte rendidos por los demandados, estos fueron acordes en afirmar que nunca hicieron reclamación alguna sobre los derechos hereditarios que recaían sobre el bien inmueble objeto del proceso, porque su finalidad siempre fue que las demandantes vivieran en el predio, porque eran unas mujeres solas, de avanzada edad y toda la vida habían residido allí, de tal manera que no tuvieron inconveniente alguno respecto a su techo; en palabras el señor José Alonso Blandón Castaño, por cuestiones de humanidad.

Del mismo modo, indicaron que quien se hizo cargo del mantenimiento del bien y construyó el local, el cual hace parte de la propiedad, fue el señor José Gabriel Blandón Álvarez, hasta el momento de su fallecimiento, y lo que buscó con esta modificación fue que el predio y sus ocupantes pudieran sostenerse con lo que este producía por canon de arrendamiento. Luego de la muerte del señor José Gabriel, quienes continuaron usufructuando el local fueron las demandantes.

Adujeron también los hijos del señor José Gabriel Blandón Álvarez que se abstuvieron de tomar acciones en contra de sus tías, por petición expresa de su padre, quien les solicitó que no fueran a sacar a sus hermanas de la vivienda hasta que estas fallecieran.

El señor Juan José Blandón Álvarez, hermano de las demandantes, quien también ocupó en épocas pretéritas el inmueble objeto de litigio, dijo que su hermano José

⁶ Sentencia de Noviembre 5 de 2003, expediente 7052, ponencia del DR. CESAR JULIO VALENCIA COPETE.

Gabriel fue el encargado del sostenimiento de la propiedad, pero después de su muerte continuaron con dicha carga las actoras. Agregó que sus hermanas le brindaron ayuda económica, a pesar de que nada se había acordado al respecto, lo cual hacían del canon de arrendamiento que percibían del local arrendado, por lo que nunca tuvo ningún afán de iniciar la sucesión o exigirles un pago mensual por la obtención de la mensualidad del arriendo.

Los señores Gabriel Antonio Blandón Castaño y Ana Isabel Hernández Blandón, adujeron que estuvieron atentos a la realización de arreglos en el bien, como eléctricos, de plomería y limpieza, hasta hace aproximadamente tres años que no los volvieron a dejar entrar a la casa.

Los testigos de los demandados, concretamente Carlos Mario López García, ex esposo de Luz Estela Hernández Blandón, advirtió que también les hizo trabajos de mantenimiento a las demandantes en la vivienda. Y la señora Luz Herrera Salazar confirmó que iba donde las promotoras de la acción cada mes, cuando les pagaban el canon de arrendamiento del local, a recibir el dinero que le enviaban a su esposo Juan José Blandón Álvarez, que consistía en cien o doscientos mil pesos.

Por su parte las accionantes en sus interrogatorios fueron claras en señalar que del alquiler del local nunca dieron ayuda a ningún sobrino, pues el dinero que recibían era para su propio sostenimiento y el del mantenimiento de la casa. Que solo ellas fueron las que realizaron las mejoras de la cocina, baños y patios del inmueble, y, aunque reconocen que le daban ayuda económica a su hermano Juan José, esta consistía en cien mil pesos y provenía de su pensión. Cuando se les preguntó por la razón por la cual habían decidido presentar la presente acción de pertenencia, manifestaron que lo hicieron porque presumían que sus sobrinos las iban a hacer desocupar la casa, ante un rumor que habían escuchado.

Los testigos por ellas presentados, en primer lugar, el señor Francisco Javier Ochoa Valencia, quien conoce a la familia hace muchos años, adujo que realizó varias reparaciones de humedades a la casa ocupada por las demandantes, lo que siempre se hizo con cargo de estas. La Señora Gudiela Escobar Blandón ratificó que todo lo que necesita la casa para su reparación proviene de lo que produce el local adjunto a la casa, por tanto, las actoras nunca han recibido ayuda de alguien para ello; y, que, si bien Juan José Blandón Álvarez recibía dinero de parte de las accionantes, ello lo hacían como una ayuda y lo hacían de su propio bolsillo.

De acuerdo con las anteriores deposiciones, no queda claro para la Sala a partir de que momento fue que las señoras ALTAGRACIA, MARÍA LIBIA Y ANA INÉS BLANDÓN ÁLVAREZ, exteriorizaron de manera precisa y concreta que desconocían a cualquiera otra persona como dueña o con derechos sobre el inmueble objeto de usucapión, concretamente a sus sobrinos demandados.

Pareciera que ello se hizo evidente para el año 2016, cuando las actoras dejaron de permitir el ingreso a los demandados, sin embargo, si se contara de allí, el tiempo de posesión exclusiva que dicen ostentar las señoras ALTAGRACIA, MARÍA LIBIA Y ANA INÉS BLANDÓN ÁLVAREZ, estaría muy lejos de superar los diez (10) años fijados por el legislador, teniendo en cuenta que el libelo genitor fue radicado el 28 de abril de 2017.

Como corolario, se repite, del análisis conjunto de los elementos materiales probatorios recogidos, no se vislumbra de una manera diáfana el momento a partir del cual las señoras ALTAGRACIA, MARÍA LIBIA Y ANA INÉS BLANDÓN ÁLVAREZ, renunciaron a la calidad de tenedoras para pasar a profesar la de poseedoras del inmueble objeto de litigio.

Si bien, todas las pruebas indican que las demandadas han vivido toda la vida en el predio, solo ellas han velado por su mantenimiento y realizaron las reparaciones que este ha necesitado, disfrutaron los frutos que produce el local anexo, ello no implica necesariamente que lo estuvieran haciendo a título de poseedoras, sin reconocer dominio o derechos en otras personas, puesto que las pruebas también evidencian que han reconocido dominio en diferentes momentos en otras personas y que los demandados toleraron que ellas ocuparan el bien, por su avanzada edad y con el fin de que no quedaran sin un techo donde vivir.

IV. CONCLUSIÓN GENERAL.

En suma, como sí existió identificación de bien inmueble objeto del proceso, pero no se acreditaron todos los presupuestos estructurales de la usucapión, la sentencia debe ser confirmada, pero por las razones aquí expuestas. No se condenará en costas en esta instancia dada su no causación.

V. DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN, SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí el 11 de diciembre de 2020, al interior del proceso Verbal de Pertenencia instaurado por María Altagracia, María Libia y Ana Inés Blandón Álvarez en contra de los señores Argemira Blandón de Escobar, Ángela María Blandón Castaño, Augusto Blandón Castaño, Liliana Blandón Castaño, Ana Isabel Hernández Blandón, Juan José Blandón Álvarez, Ana Cecilia Blandón Castaño, Carmenza Blandón Castaño, Gabriel Antonio Blandón Castaño, Jorge Ignacio Blandón Castaño, José Alonso Blandón Castaño, Juan Diego Blandón Castaño, Juan Carlos Blandón Castaño, Claudia María Blandón Castaño, Jaime Andrés Blandón Castaño, Luz Estela Hernández Blandón, herederos indeterminados de José de la Cruz Blandón Arango y Herederos indeterminados de Gabriel Blandón Álvarez, pero por la razones aquí esgrimidas.

SEGUNDO: Sin lugar a condena en costas en esta instancia dada su no causación.

TERCERO: Ejecutoriada la presente decisión, vuelva el expediente digital a su lugar de origen.

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE.

ALBA LUCÍA GOYENECHE GUEVARA
Magistrada

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada

NATTAN NISIMBLAT MURILLO
Magistrado

Firmado Por:

Alba Lucia Goyeneche Guevara
Magistrada
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Martha Cecilia Ospina Patiño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 007 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Nattan Nisimblat Murillo
Magistrado
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - 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: **836e0150c1fee84036469880a39f7054225e45651a21df5fe703eedc3a04eb41**

Documento generado en 03/10/2023 04:26:14 PM

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