



Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO

Magistrado

Proceso: Verbal (Declaración de pertenencia)
Demandante: MARIA LILIA PELAEZ HOYOS Y/O
Demandado: JESUS SALVADOR RESTREPO Y/O
Radicado: 05360 31 03 001 2016 00389 02
Decisión: Confirma y revoca parcialmente la sentencia.
Sentencia No: 011

DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
TRIBUNAL SUPERIOR
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, diecinueve de mayo de dos mil veintiuno

Se procede a decidir por la Sala Civil del Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia proferida por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ el 25 de noviembre de 2020, dentro del proceso Verbal de pertenencia instaurado por la señora MARIA LILIA PELAEZ HOYOS y FADILIA DEL SOCORRO CASTAÑO HERNÁNDEZ contra de MARIA CRUZ ELENA CORREA ALVAREZ, LUZ AMALIA CORREA ÁLVAREZ, MARÍA CRUZ ELENA CORREA ÁLVAREZ, MARTHA ELENA ESCALANTE MURILLO, MILAGROS ANTONIO FLOREZ VEGA, CARLOS ALBERTO FRANCO ARANGO, JOSÉ GILDARDO MONTOYA PENAGOS, JUAN CARLOS GÓMEZ SALDARRIAGA, LUÍS EDUARDO MANCO USUGA, JORGE ALONSO MOLINA MURILLO, LUCILA MORENO CIFUENTES, ELIZABETH RODRIGUEZ MEJÍA, DARÍO ABELARDO SANCHEZ PUERTA, GLORIA ARMIDA SUA DE GUERRA, GUSTAVO MUÑOZ MUÑOZ, IVAN DARÍO DÍAZ VALENCIA, LEONEL CORREA YEPES, ADRIAN QUINTERO ACEVEDO, JAMES FRAN CORTES CARDONA, GLORIA EMILCE DÍAZ VALENCIA, SANDRA MILENA MANCO CORREA, DIANA MARÍA ESCOBAR VELÁSQUEZ, LUIS ANGEL YEPES CARMONA, SARA VELASQUEZ ARENAS, ANGELA MARÍA CORTES CARVAJAL, GLORIA LUZ MEJÍA PINEDA, MARTHA INÉS PAREJA HENAO, INVERSIONES CONE S.A.S., WILLIAM PELAEZ ROJAS; MARÍA DEL PILAR

RICO ALVAREZ; WILLIAM ANTONIO MEJIA ROSSO Y D VELASQUEZ Y MUÑOZ CAICEDO S. EN C.

I. ANTECEDENTES

1.1. El petitum. Pretenden las demandantes que se declare que han adquirido por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva los bienes inmuebles señalados en la demanda así: la señora FADILIA DEL SOCORRO CASTAÑO HERNÁNDEZ el lote Nro. 1 y la señora MARIA LILIA PELAEZ HOYOS el lote No. 2 que hacen parte del inmueble de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-35353.

1.2. Causa petendi. Fundamentan su pedimento argumentando que los predios solicitados son colindantes, siendo las actoras familiares; señaló que la señora María Lilia Peláez adquirió la posesión del bien a través de contrato de compraventa realizado con su hija Sandra Milena Vélez Peláez el 13 de septiembre de 2003; quien a su vez adquirió la posesión a través de un contrato de promesa suscrito con la señora María de los Dolores Velásquez Peláez el 20 de enero de 1999, fecha en la cual entregó la posesión del bien y se comprometió a transferir el bien sin que a la fecha se haya cumplido con ello; refirió que por su parte la señora Fadilia del Socorro Castaño Hernández ostenta la posesión desde hace 17 años por medio de un contrato de compraventa que celebró su cónyuge, señor Alberto Vélez Hoyos con la señora Teresa de Dolores Velásquez Peláez, quien desde 1999 entregó la posesión y se comprometió a suscribir escritura pública sin haberlo realizado; manifestaron que cancelaron la totalidad del precio; señaló que la señora Peláez Hoyos posee desde hace 17 años de manera pública, pacífica e ininterrumpida un lote de terreno con dos casas de habitación en el construidas y el cual está ubicado en la vereda San Miguel del Municipio de la Estrella.

Arguyó que la señora Castaño Hernández igualmente lleva poseyendo el predio desde hace 17 años, un lote de terreno con un área de 39.845, 37 mts²; ambos predios hacen parte de un lote de mayor extensión

identificado con folio de matricula inmobiliaria Nro.001-35353; estimó que en ambos casos se pretende la suma de posesiones de sus antecesores; adicionalmente han realizado mejoras al predio, además de efectuar siembras de pan coger; indicaron que la posesión es pacífica, quieta e ininterrumpida, sin que a la fecha se hubiese solicitado la reivindicación del predio.

Finalmente relató que ya se tramitó un proceso con las mismas pretensiones ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí en el cual prosperaron las pretensiones; no obstante al momento de inscribir la sentencia en el folio de matricula inmobiliaria la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur se negó a anotarla, indicando que el folio de matricula inmobiliaria no correspondía al lote de mayor extensión de donde se segregaban los de menor; yerro que se cometió debido a que en los contrato de compraventa se señaló que el predio que se enajenaba era el identificado con folio 001-153273, uno muy diferente al de esta acción solicitándose la aclaración de la sentencia referida, sin que se hubiese accedido a ello, razón por la cual se instaura nuevamente.

1.3. Trámite, contestación de la demanda y excepciones. La demanda fue admitida el 29 de julio de 2016, ordenándose oficiar al INCODER, hoy AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, UARIV e IGAC. De manera posterior fue reformada la demandada, incluyéndose algunos copropietarios y excluyéndose otros mediante providencia del 20 de febrero de 2017 (Fls. 148).

Integrado el contradictorio, la parte demandada dio respuesta como a continuación se compendia.

INVERSIONES CONE S.A.S, a través de apoderado dio respuesta indicando que no le constan la mayoría de los hechos, oponiéndose a las declaraciones de la demanda, debido a que se pretenden inmuebles que posee. Formula como excepciones las de *"BUENA FE EXENTA DE CULPA EN LA ACTUACIÓN DESPLEGADA POR LOS DEMANDADOS, TEMERIDAD O MALA FE TANTO DE LA DEMANDANTE COMO SU APODERADO; FRAUDE PROCESAL Y/O FRAUDE A RESOLUCIÓN JUDICIAL FRENTE A LO ESGRIMIDO POR LOS DEMANDANTES E*

INSUFICIENTE PARA RECLAMAR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO SOBRE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA DEMANDA, COSA JUZGADA FORMAL FRENTE A LO ESCRIGIMIDO POR LOS DEMANDANTES E INSUFICIENCIA PARA RECLAMAR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO SOBRE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA DEMANDA, SENTENCIA ANTERIOR PROMULGADA POR LOS MISMOS HECHOS Y PARA OBTENER LAS MISMAS PRETENSIONES NO CONSTITUYE JUSTO TÍTULO FRENTE A LO ESCRIGIMIDO POR LAS DEMANDANTES E INSUFICIENTE PARA RECLAMAR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO SOBRE LOS INMUEBLES OBJETO DE DEMANDA" (Fls. 217 a 230)

Curador ad-litem de terceros indeterminados dio respuesta indicando que no le constaban los hechos, sin oponerse a las pretensiones ni formulando excepciones (Fls. 244 a 246).

LUZ AMALIA CORREA ÁLVAREZ, MARTA ELENA ESCALANTE MURILLO, JORGE ALONSOMOLINA MURILLO, LUCILA MORENO CIFUENTES, GLORIA ARMIDA SUA DE GUERRA, GUSTAVO MUÑOZ MUÑOZ, PAOLA MILENA SAMPEDRO OSSA, LUIS ÁNGEL YEPES CARMONA; ÁNGELA MARÍA CORTES CARVAJAL; GLORIA LUZ MEJÍA PINEDA, MARTA INES PAREJA HENAO, WILLIAM PELAEZ ROJAS, MARIA DEL PILAR RICO ALVAREZ WILLIAM ANTONIO MEJIA ROSSO, D'VELASQUEZ Y MUÑOZ CAICEDO S EN C. EN LIQUIDACIÓN, MARIA DE LA CRUZ ELENA CORREA ÁLVAREZ, LUIS EDUARDO MANCO USUGA, DARIO ABELARDO SÁNCHEZ PUERTA, ADRIAN QUINTERO ACEVEDO, SANDRA MILENA MANCO CORREA, DIANA MARIA ESCOBAR VELASQUEZ a través de curador dieron respuesta indicando que no le constaban los hechos, sin oponerse a las pretensiones ni formulando excepciones. (Fls. 299 a 301).

El IGAC mediante escrito del 3 de octubre de 2017 manifestó que esa entidad no tiene ni competencia ni injerencia en los archivos del Catastro de los Municipios del Departamento de Antioquia.

El DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN informó sobre los linderos del predio y su destinación. (Fls. 234 a 236).

La AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS adujo que el predio identificado con folio de matrícula Nro. 001-35353 es de carácter urbano, debido a su

ubicación catastral, razón por la cual no emitió pronunciamiento de fondo sobre lo peticionado. (Fls. 389 y 340).

LA SENTENCIA APELADA

Mediante audiencia del 25 de noviembre de 2020 el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí dictó sentencia denegando las pedidas en la demanda por no darse los presupuestos para ello, específicamente no se identificó plenamente ni los predios objeto de usucapión ni el predio de mayor extensión. Igualmente analizó la coposesión, concluyendo que la señora Fadilia del Socorro Castaño no demostró que hubiese poseído por el tiempo exigido en la ley desde que su esposo falleció.

EL RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con la decisión de primer grado, la parte demandante interpuso el recurso de apelación en contra de la sentencia proferida con base en los siguientes argumentos:

Advirtió que pese a su insistencia en que se nombrara un nuevo perito para que informara sobre los nuevos linderos del lote de mayor extensión y aclarara de manera precisa los linderos de los lotes de menor extensión, fundando su solicitud en que los adosados por Planeación Departamental de Antioquia son diferentes a los presentados con el líbello genitor, no fue posible que el Juez accediera a su solicitud y por el contrario continuara con la diligencia de instrucción y juzgamiento; hace un comparativo de los linderos de mayor extensión dados por la Oficina de Catastro Departamental y la oficina de Planeación del Municipio de la Estrella indicando que los mismos están actualizados, pero no certificados, pues las actas de cambio de colindantes no están al día; insiste que acorde con lo establecido en el artículo 88 del C. General del P. al allegarse el certificado de libertad del folio de matrícula Nro. 001-35353 razón por la cual no era necesario actualizar los linderos al momento de presentarse como lo dijera el juez en su providencia.

Arguyó que el perito obtuvo información para el despacho sin que fuera una exigencia de la norma, pues quedó claramente demostrado, que los bienes objeto de usucapión están ubicados dentro del lote de mayor extensión y sin ser necesario existen concordancias con algunos de los nombres que aparecen relacionados en el oficio recibido; además resulta imposible que los propietarios de los bienes sean los mismos tratándose de terrenos que tienen una gran extensión; recalcó que se cumplieron con los requisitos para adquirir por prescripción los bienes objeto de la demanda, máxime en un predio tan grande en donde los propietarios ni siquiera conocen y el lote por estar compuesta de tres matrículas inmobiliarias.

Respecto de los lotes de menor extensión, hace un recuento de lo probado y analizando cada uno de ellos; en relación la posesión de la señora María Lilia Peláez Hoyos afirmó que esta ostenta el bien desde el año 2003 de manera quieta, pacífica e ininterrumpida fecha en la cual la adquirió por compra a su hija Sandra Vélez Peláez, por lo que han transcurrido más de diez años sin ser necesario realizar sumas de posesiones; en el caso de la señora Fadilia Castaño, esta inició su posesión junto con su cónyuge desde el año 1999, fecha desde la cual ha venido poseyendo el bien, por lo que no es cierto que no se cumpla con el término legal para poseer el bien, privándola de la potestad de inmediata tenencia o goce conferida a la demandante, poseyendo el bien solo desde la fecha de fallecimiento de su cónyuge.

Finalmente, refirió que al momento de reformar la demanda manifestó en el hecho tercero que la demandante ostentaba la posesión desde hace 17 años y la cual fue adquirida mediante contrato de promesa de compraventa que celebró su cónyuge Alberto Vélez Hoyos; aclaró que con dicho documento se pretendía la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, pues el mismo no se constituye como justo título, por lo que probada la posesión por más de 10 años como lo exige la Ley la negativa de conceder el derecho real llevaría a situaciones irregulares que distorsionan la sana y recta administración de justicia.

Por lo anterior solicitó se revoque o se modifique el fallo de primera instancia, toda vez que durante el proceso se lograron demostrar a cabalidad el cumplimiento de cada uno de los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico.

Recibido el copiado en esta Corporación, se procedió a admitir el recurso de apelación interpuesto. Por auto del 12 de marzo de 2021 se corrió traslado al apelante quien al momento de sustentar lo realizó con los argumentos antes relacionados y agregando que pese a la falta de idoneidad del perito, se demostró en el presente caso que los predios son los mismos tanto en sus dimensiones (áreas) como en sus colindancias sin que fuera culpa de la parte demandante que en el transcurso del proceso se hubiesen realizado varias ventas, lo que se debió verificar al momento de la diligencia de inspección judicial; aseverando que los linderos de los dos lotes son concordantes con los presentados en la demanda.

Luego de descrito el traslado para alegar la parte demandada el mismo transcurrió en silencio. Siendo entonces el momento para decidir, a ello se procede previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

4.1. De los presupuestos procesales y la configuración de nulidades. Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, se procede a resolver sobre el mérito del asunto.

Igualmente debe indicarse que conforme a lo establecido en el Decreto 806 de 2020 de la Presidencia de la República, se facultó al Juez de Segunda instancia para dictar sentencia por escrito, conforme a lo cual procederá esta Corporación.

4.2. Problema jurídico. Conforme a la competencia restringida del Superior en sede de apelación, prevista en el artículo 328 del Código General del Proceso, habida cuenta del carácter rogado de este recurso,

formulado solo por la parte demandada, la competencia se limita a los motivos de inconformidad expuestos por la recurrente.

En punto a ello, deberá determinarse si en este caso el demandante cumplió con los requisitos para poder adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el bien objeto de usucapión.

4.3. De la usucapión y de la posesión. Según lo tiene previsto el artículo 2512 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, al 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 que no es necesario título alguno (Arts. 764, 765, 2527 y 2531 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. 2518, 2519, 2522, 2529 y 2532 *ibídem*; 1º de la Ley 50 de 1936 y 407 del C. de P. C.).

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 (Sentencia del 28 de agosto de 2017, SC13099-2017, M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, Radicado N° 11001-31-03-027-2007-00109-01), 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 usucapir; 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 de adquisición por prescripción, la posesión por el término establecido en la norma y que se trate de un bien susceptible de prescripción.

Estos elementos deben ser acreditados por el prescribiente para que la posesión, como soporte determinante que es de la prescripción, tenga la virtud de consolidar, sumada a los otros requisitos legales antes anunciados, el derecho de propiedad del usucapiente.

4.4. En el caso sometido a consideración de la Sala, y de acuerdo con los puntos de disenso se centrará en el análisis de los medios de convicción aportados, tales como títulos de adquisición y los linderos que ellos traen consigo, inspección judicial y dictamen pericial, para determinar si la posesión si se dio sobre los predios pretendidos.

Al respecto el artículo 83 del Código General del Proceso, que replicó el Art. 76 del Código de Procedimiento Civil, establece que: "*Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen...*". Por su parte, el artículo 2512 del Código Civil advierte que "*...la prescripción es modo de adquirir las cosas...*", definiendo el artículo 656 ibídem a los inmuebles como "*...cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro...*", y el artículo 762 ejusdem refiere que "*la posesión es la tenencia de una cosa determinada...*".

En punto al tema, la Corte Suprema de Justicia puntualizó que: "...la posesión de un bien inmueble es un fenómeno fáctico, que se concreta o materializa en la detentación con ánimo de dueño mediante actos inequívocos de señorío que se focalizan y extienden hasta donde llegan el animus y el corpus, con relativa independencia de medidas y linderos

preestablecidos 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 buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor. Debe pues, el actor-poseedor con aspiración a que se le declare propietario por usucapión, demostrar, entre otros aspectos, la posesión que ejerce sobre una cosa, la que por supuesto debe delimitar..." (subrayas propias).

En consideración a ello, sí es un requisito indispensable para la prosperidad de la pretensión de usucapión que se delimite el bien objeto de posesión, en tanto que, la acción de prescripción adquisitiva de dominio va íntimamente ligada con el derecho de propiedad, en consideración a que resulta ser un modo mediante el cual se adquieren cosas corporales, procediendo sólo la declaratoria de lo que efectivamente las pretensoras demostraron que aprehendieron para gozar y disponer; toda vez que de no hacerse así se estaría asignando un bien diferente al poseído por las usucapienantes.

Así, pretende la señora MARIA LILIA PELAEZ HOYOS en el libelo introductor que se le declare dueña por haber ejercido la posesión sobre el lote No. 2, inmueble así descrito por sus linderos: *"....Se trata de un lote de terreno con dos casas de habitación construidas, una en material y la otra en material y parte de la casa prefabricada, el cual está ubicada en la vereda San Miguel (sin nomenclatura oficial) del Municipio de la Estrella, corregimiento de la Tablaza cuyos linderos y medidas son: ES UN LOTE DE TERRENO CUYOS LINDEROS PARTICULARES SON: POR LA MONTAÑA HASTA PASAR EL CAÑO, lindando con el caño, por un costado linda con la finca que era o es del señor Norberto Varela por el otro costado linda con la finca de Alberto Vélez Hoyos fallecido hoy de la señora FADILIA DEL SOCORRO CASTAÑO HERNÁNDEZ, por el frente con la carretera ECOPETROL. El lote tiene un área comprendida de 38.957.77 mts²".* Este predio hace parte de otro de mayor extensión que linda: *"Finca territorial situada en el municipio de la Estrella en el paraje cano finca conocida con el nombre de la Esperanza con tres casas de habitación que linda: por el frente con propiedad de Lázaro Montoya y otros, por la parte de atrás con centro con propiedad de Juan Uribe por otro costado con propiedad que fue de Abraham Mejía, por otros costado con propiedad de Pastor Jaramillo hoy de German Montoya por cercos de alambre ubicado*

en el Municipio de la Estrella". Dicho predio se identifica con el folio de matrícula No. 001-35353.

Por su parte, el predio de la señora FADILIA DEL SOCORRO CASTAÑO HERNÁNDEZ, lote Nro. 1, fue identificado en los hechos de la demanda así: *"Es un lote de terreno que tiene un área de 39.845,37 mts² situado en la vereda San Miguel del corregimiento la tablaza del municipio de la Estrella y cuyos linderos particulares son: "por la parte de atrás de la montaña con agua de la misma propiedad, por un costado linda con propiedad que es de la señora María Lilia Peláez Hoyos y por el otro costado con propiedad del señor Pedro Pablo Valencia Agudelo y por el frente con la carretera de Ecopetrol"*. Este predio hace parte de otro de mayor extensión que linda: *"Finca territorial situada en el municipio de la Estrella en el paraje cano finca conocida con el nombre de la Esperanza con tres casas de habitación que linda: por el frente con propiedad de Lázaro Montoya y otros, por la parte de atrás con centro con propiedad de Juan Uribe por otro costado con propiedad que fue de Abraham Mejía, por otros costado con propiedad de Pastor Jaramillo hoy de German Montoya por cercos de alambre ubicado en el Municipio de la Estrella"*. Dicho predio se identifica con el folio de matrícula No. 001-35353.

Con la demanda se aportó folio identificado con el Nro. 001-35353 y en donde se indica que dicho predio está identificado por su cabida y linderos así: *"Una finca territorial situada en el municipio de la Estrella en el paraje El Cano conocida con el nombre de la Esperanza con tres casas de habitación que linda: por el frente con propiedad de Lazaro Montoya y otros por la parte de atrás o centro con propiedad de Juan Uribe por un costado con propiedad que fue de Abraham Mejía, por el otro costado con propiedad de Pastor Jaramillo hoy German Montoya por cercos de alambre."* (Fls. 27).

Como prueba documental se aportó contrato de promesa de compraventa suscrito entre la señora Sandra Milena Vélez Peláez y la señora María Lilia Peláez Hoyos sobre la tercera parte del inmueble identificado con folios de matrícula Nro. 001-153273 y el cual no es objeto de esta demanda.

Igualmente, la Dirección de Sistemas de Información y Catastro del Departamento de Antioquia al oficiársele para que informara sobre la titularidad y linderos informó que el predio de mayor extensión estaba delimitado por los siguientes: *"SUR con predio de ELKIN DE JESUS VÁSQUEZ*

SANCHEZ, por el ESTE con predio de CRISTIAN MAURICIO CHICA CORRALES y CRISTIAN DE JESUS CHICA VALENCIA, por el NORTE con quebrada SAN MIGUEL y los señores CRISTIAN MAURICIO CHICA CORRALES y CRISTIAN DE JESUS CHICA VALENCIA; y por el OESTE con predio de los señores EDISON DE JESUS CORREA MUÑOZ, CONSUELO VELASQUEZ ZAPATA, EMILIO VELASQUEZ CUARTAS, COGREGACIÓN HOGAR DEL DESVALIDO y JOSÉ BERNARDO RESTREPO ALVAREZ". En dicha respuesta se informó adicionalmente que la inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado. (Fls. 234 Fte y Vto).

El Juzgado de Conocimiento realizó inspección judicial el 27 de noviembre de 2019 y al momento de identificar los inmuebles objeto de usucapión manifiesto que recorrió los dos predios y con ayuda del mayordomo se describieron los linderos, para el momento se había nombrado perito con el fin de efectuar la plena identificación de los lotes solicitados con la demanda y el de mayor extensión. (Fls. 338 y 339).

El auxiliar de la justicia designado para rendir la experticia, aporta informe en donde describe los inmuebles ya referenciados así (Fls. 344 a 352):

a. Lote de mayor extensión con matrícula inmobiliaria N° 001-35353, del Municipio de la Estrella, Corregimiento la Tablaza, Vereda San Miguel, predio la Culebra y delimitando los linderos así: *"Es una finca territorial situada en el Municipio de la Estrella en el paraje Cano finca conocida como la Esperanza que linda: Por el frente con propiedad de Lazaro Montoya y otros, por la parte de atrás o centro con propiedad de Juan Uribe, por un costado con propiedad que fue de Abraham Mejía, por el otro costado con propiedad de Pastor Jaramillo hoy Germán Montoya por cercos de alambre"*; información que tomó del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-35353.

b. Lotes de menor extensión de las señoras FADILIA DEL SOCORRO CASTAÑO HERNÁNDEZ y MARÍA LILIA PELÁEZ HOYOS, así:

"LOTE 1. FADILIA DEL SOCORRO CASTAÑO HERNÁNDEZ: "Este lote de menor extensión con matrícula inmobiliaria, hace parte de un lote de mayor extensión con matrícula inmobiliaria N° 001-35353 del

Municipio de la Estrella, Corregimiento la Tablaza, Vereda San Miguel, Predio la Culebra. (...) Este predio linda por el norte con Juan Carlos y Ana Saldarriaga, por el costado oriental con vía de acceso, donde se evidencia la tubería de gas de Ecopetrol, por el sur con predio de María Lilia Peláez Hoyos, por el costado occidental con el caño y/o quebrada conocida en la zona como la Esperanza que se referencia como límite del predio"

"LOTE 2. MARÍA LILIA PELÁEZ HOYOS: "Este lote de menor extensión sin matrícula inmobiliaria, hace parte de un lote de mayor extensión con matrícula inmobiliaria N° 001-35253, del Municipio de La Estrella, Corregimiento de la Tablaza, Vereda San Miguel, Predio la Culebra. (...) El predio linda por el norte con Fadilia del Socorro Castaño Hernández, por el costado oriental con la vía de acceso donde se evidencia la tubería de gas de Ecopetrol, por el sur con predio de Elkín Vásquez, por el costado occidental con el Caño que se referencia como límite del predio"

En audiencia el perito nombrado rindió dictamen pericial y específicamente sobre los linderos particulares del lote de mayor extensión afirmó que: *"Es un finca situada en el Municipio de la Estrella, por el paraje conocido como La Esperanza que linda: por el frente con propiedad de Lazaro Montoya y otros por la parte de atrás o centro por propiedad de Juan Uribe, por un costado de propiedad que fue Abraham Mejía, por otro costado con propiedad de Pastor Jaramillo hoy Luis German Montoya, por cercos de alambre".* Al interrogársele sobre los linderos que aparecían en la ficha catastral afirmó que por lo general los que se tienen en cuenta son los que aparecen en el certificado de libertad que son los provenientes en las escrituras. Sobre los predios de menor extensión señaló que el lote N° 1 es poseído por la señora Fadilia Castaño y como linderos particulares dijo: *"Este predio linda por el norte con Juan Carlos y Ana Saldarriaga, por el costado oriental con vía de acceso, donde se evidencia la tubería de gas de Ecopetrol, por el sur con predio de María Lilia Peláez Hoyos, por el costado occidental con el caño y/o quebrada conocida en la zona como la Esperanza que se referencia como límite del predio"*; sobre la no coincidencia y su justificación por la no coincidencia del lindero norte con los descritos en la demanda afirmó al momento de recorrer el predio con el administrador de la finca y con los colindantes

obtuvo esa información, pues éste es segregado de otro de mayor extensión. Respecto del predio N° 2 señaló que es poseedora la señora María Lilia Peláez con los siguientes linderos: *"El predio linda por el norte con Fadilia del Socorro Castaño Hernández, por el costado oriental con la vía de acceso donde se evidencia la tubería de gas de Ecopetrol, por el sur con predio de Elkin Vásquez, por el costado occidental con el Caño que se referencia como límite del predio"*. Al interrogársele sobre la no coincidencia con dos de los linderos adujo que los descritos son los que pudo corroborar en el predio; finalmente puntualizó que el predio de mayor extensión de 42,994 hectáreas según la ficha catastral; insistió que los linderos particulares de los lotes a usucapir no consultan con los descritos en la demanda, debido a que los indicados en su informe hacen referencia a lo que pudo percibir al momento de realizar la visita al predio.

En vista que la apoderada de la parte demandante mediante escrito del 9 de noviembre último manifestó su inconformidad con el dictamen rendido, el perito fue citado nuevamente a audiencia del 25 de noviembre de 2020 y sobre el lote de mayor extensión afirmó que la información inicial fue tomada de los folios de matrícula inmobiliaria, sin embargo al consultar los linderos con Planeación Departamental y el Municipio de la Estrella pudo determinar que los linderos correctos del predio de mayor extensión eran los siguientes: *"Por el Sur linda con el señor Elkín de Jesús Vásquez Sánchez de la vereda 5; por el este linda con el predio 61 vereda 5 de Cristian de Jesús Chica Valencia y Cristian Mauricio Chica Corrales; por el Oeste linda con el predio 60 y 61 de la vereda 5 de Emilio Velásquez Cuartas y Consuelo Velásquez Zapata y Congregación Hogar del Desvalido; y por el norte linda con el predio 60 y 61 de Cristian de Jesús Chica Valencia y Cristian Mauricio Chica Corrales y la Quebrada San Miguel"*. Agregó que dichos linderos están actualizados e identificados, pero no certificados porque se requeriría la totalidad de los propietarios para actualizarlos en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos. Sobre el lote de menor extensión de la señora Fadilia Castaño señaló que el lindero norte en el año 2016 aparecía el señor Pedro Pablo Valencia Agudelo y en este momento se identificaron a los señores Juan Carlos y Ana Saldarriaga, por el costado oriental con la vía de acceso donde se evidencia tubería de gas de Ecopetrol y por el Sur de María Lilia Peláez Hoyos y por el costado occidental por el caño y/o quebrada conocida como la Esperanza, que se referencia como

límite del predio. Concluyó entonces que los predios objeto de usucapión se encuentran dentro del lote de mayor extensión

Luego, encuentra la Sala de Decisión varios yerros respecto del dictamen pericial y su posterior valoración por parte sentenciador, los cuales no fueron advertidos al momento de proferir la decisión que puso fin a la instancia, para determinar si efectivamente la heredad poseída por las actoras sí correspondía a la solicitada en el petitum.

En este sentido, respecto del lote de mayor extensión encuentra la Sala de decisión que los linderos indicados en el escrito de demandada coinciden con los verificados en el folio de matrícula inmobiliaria Nro, Nro. 001-35353, documento que tiene todo el valor probatorio, pues es allí donde se lleva el registro de las escrituras públicas que contienen los linderos del predio indicado. Así se determinó:

LINDEROS DEMANDA	LINDEROS FOLIO DE M.I 001-35353
Finca territorial situada en el municipio de la Estrella en el paraje cano finca conocida con el nombre de la Esperanza con tres casas de habitación que linda: por el frente con propiedad de Lázaro Montoya y otros, por la parte de atrás con centro con propiedad de Juan Uribe por otro costado con propiedad que fue de Abraham Mejía, por otros costado con propiedad de Pastor Jaramillo hoy de German Montoya por cercos de alambre ubicado en el Municipio de la Estrella”.	Una finca territorial situada en el municipio de la Estrella en el paraje El Cano conocida con el nombre de la Esperanza con tres casas de habitación que linda: por el frente con propiedad de Lazaro Montoya y otros por la parte de atrás o centro con propiedad de Juan Uribe por un costado con propiedad que fue de Abraham Mejía, por el otro costado con propiedad de Pastor Jaramillo hoy German Montoya por cercos de alambre

Sin embargo, pese que el auxiliar de la justicia al momento de rendir su experticia corroboró estos linderos, en audiencia del 28 de agosto de 2020, los modificó **actualizándolos en consideración a lo dicho por Catastro Departamental**, sin recorrer la totalidad del predio, pues así lo dice en dicha diligencia, así: *“Por el Sur linda con el señor Elkín de Jesús Vásquez Sánchez de la vereda 5; por el este linda con el predio 61 vereda 5 de Cristian de Jesús Chica Valencia y Cristian Mauricio Chica Corrales; por el Oeste linda con el predio 60 y 61 de la vereda 5 de Emilio Velásquez Cuartas y Consuelo Velásquez*

Zapata y Congregación Hogar del Desvalido; y por el norte linda con el predio 60 y 61 de Cristian de Jesús Chica Valencia y Cristian Mauricio Chica Corrales y la Quebrada San Miguel”

En punto al tema, acorde con el Decreto 148 de 2020 de la Función Pública, específicamente en su artículo 2.2.2.1.1. se puede entender el servicio público de la gestión catastral como: “...el conjunto de operaciones técnicas y administrativas necesarias para el desarrollo adecuado de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, por medio de los cuales se logra la identificación y mantenimiento permanente de la información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del país. La gestión catastral tiene implícito el enfoque multipropósito, el cual contribuye en la conformación de un sistema catastral integral, completo, actualizado, confiable, consistente con el registro de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio”. Respecto de lo linderos la norma en cita determina que esa entidad los realiza para la plena identificación espacial y geográfica del predio a partir de la descripción de la totalidad del mismo, haciendo posible su representación gráfica conforme los lineamientos de la autoridad catastral; indicándose además en el parágrafo del artículo 2.2.2.2.8. que: “La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de la propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.”. Es decir, solo se constituye en un sistema de información de los predios del territorio para unos fines multipropósitos, dentro de los cuales encuentra el cobro del impuesto a la propiedad. (Subrayas **y resaltos** propias).

De acuerdo con lo anterior, es claro que los linderos del predio de mayor extensión no pueden actualizarse como lo pretendió hacer el perito, debido a que, si bien el catastro constituye una fuente de información, la misma no **constituye un** título de adquisición que pueda reemplazar el registro que se lleva en las Oficinas de Registro en Instrumentos Públicos del País, **pues para ello debe hacerse mediante escritura pública con la intervención de todos los titulares del derecho real de dominio.** En este orden de ideas, los yerros puestos de presente por esta Corporación hacen que la aclaración al dictamen referido no pueda tener el valor probatorio que el Juez de instancia le dio en la providencia objeto de recurso; en tanto, que asumió como actualizados los linderos dados por Catastro Departamental del lote de mayor extensión sin hacer

las verificaciones previas al lote y constatarlos, para poder hacer las manifestaciones realizadas en su interrogatorio **y que en todo caso no era posible tener en cuenta dicha manifestación, pues no consultaba con las normas sustanciales respecto de la modificación de los linderos de un predio y de su identidad jurídica.**

Ahora bien, respecto de los lotes de menor extensión resulta claro que con el tiempo es posible que algunos de los colindantes puedan variar. En este sentido con la demanda que data del año 2016 se indicó para el Lote Nro. 1 que posee la señora Fadilia Del Socorro Castaño Hernández los siguientes: *“por la parte de atrás de la montaña con agua de la misma propiedad, por un costado linda con propiedad que es de la señora María Lilia Peláez Hoyos y por el otro costado con propiedad del señor Pedro Pablo Valencia Agudelo y por el frente con la carretera de Ecopetrol”*. Y el perito al momento de describir el mismo indicó que: *“Este predio linda por el norte con Juan Carlos y Ana Saldarriaga, por el costado oriental con vía de acceso, donde se evidencia la tubería de gas de Ecopetrol, por el sur con predio de María Lilia Peláez Hoyos, por el costado occidental con el caño y/o quebrada conocida en la zona como la Esperanza que se referencia como límite del predio”*. Es claro para esta Corporación que la coincidencia del bien está dada, sólo con el paso del tiempo el predio del lindero norte varió, **además así fue constatado por los testigos y las demandantes al momento de rendir interrogatorio de parte.**

En lo que respecta, al Lote Nro. 2, que posee la señora María Lilia Peláez Hoyos, ocurre lo mismo con el lindero sur. Así se determinó en el líbelo introductor: *“POR LA MONTAÑA HASTA PASAR EL CAÑO, lindando con el caño, por un costado linda con la finca que era o es del señor Norberto Varela por el otro costado linda con la finca de Alberto Vélez Hoyos fallecido hoy de la señora FADILIA DEL SOCORRO CASTAÑO HERNÁNDEZ, por el frente con la carretera ECOPETROL”*. El perito por su parte, respecto de este lote informó que: *“El predio linda por el norte con Fadilia del Socorro Castaño Hernández, por el costado oriental con la vía de acceso donde se evidencia la tubería de gas de Ecopetrol, por el sur con predio de Elkín Vásquez, por el costado occidental con el Caño que se referencia como límite del predio.”*

En punto al tema de la coincidencia exacta de los linderos del predio a usucapir, la Corte Suprema de Justicia (sentencia del 1º de Junio de

2016, SC8845-2016 Rad. No. 6600131030032010-00207-01 M. P. Fernando Giraldo Gutiérrez) puntualizó:

"...no es menester una coincidencia matemática en tal aspecto, sino que se establezca la identidad entre el bien descrito en el título invocado y la demanda, con el poseído por el accionado.

"La Corporación sobre tal tema ha indicado lo siguiente

*"Es cierto que los linderos, colindantes, cabida y, en general, la ubicación de los bienes, constituyen fuente apreciable cuando de determinarlos se trata. Pero como tales aspectos están sujetos a variación por causas diversas, segregaciones, mutaciones de colindantes, en fin, inclusive por obra de la naturaleza, lo importante es que, razonablemente, no exista duda sobre que los bienes a que se refieren los títulos de dominio sean los mismos poseídos por el demandado. Luego, no es necesario que sobre el particular exista absoluta coincidencia entre lo que describe el papel y lo que se verifica sobre el terreno. Por esto, la Corte viene explicando que para la identificación de un inmueble 'no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno; o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran; o que haya coincidencia matemática en todos y cada uno de los pormenores por examinar. **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.'...**" (Negrillas Propias)*

Bajo esta perspectiva, como ya se ha analizado con suficiencia, el bien inmueble objeto de este proceso fue identificado, dándose los presupuestos establecidos en la Jurisprudencia; en tanto que, se delimitó de manera clara los lotes objeto de usucapión, pudiéndose ubicar el mismos dentro del lote de mayor extensión.

En consideración a lo anterior, cumpliéndose con este requisito debe detenerse la Sala en el análisis de los demás elementos necesarios para determinar si se demostraron los demás presupuestos de la pretensión de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

4.5. Así, como ya se indicó con amplitud, los lotes objeto de usucapión se encuentran delimitados por sus linderos, además de poseer folio de

matrícula, constituyéndose en bienes de dominio privado, cuyo derecho esencialmente es patrimonial y como tal, puede ser objeto de algún acto jurídico, susceptible por lo mismo de adquirirse por prescripción.

4.6. Además de lo anterior, se requiere que las demandantes hayan ejercido una posesión con ánimo de señoras y dueñas, sin que reconozca dominio ajeno, de manera pública, pacífica e ininterrumpida; igualmente que la posesión material se prolongue por el tiempo requerido por la ley, y como en este caso se invoca la prescripción extraordinaria de dominio, el tiempo exigido es de 10 años, de acuerdo con la modificación realizada por la Ley 791 de 2002 al artículo 2532 del C. Civil y el cual fuera solicitado por el prescribiente conforme al Art. 41 de la Ley 153 de 1887 a folios 112.

Bajo esta perspectiva, esta Corporación analizará de manera separada las posesiones de las demandantes, iniciando por la señora Peláez Hoyos debiéndose detener esta Corporación en los medios de prueba evacuados en este asunto, para determinar si ha ejercido de manera ininterrumpida, pacífica y por el tiempo requerido el inmueble.

Como pruebas documentales se aportó documento privado denominado "Promesa de Contrato de Compraventa" en donde la señora Sandra Milena Vélez Peláez prometió vender a María Lilia Peláez Hoyos el inmueble descrito en las pretensiones de la demanda, indicándose que se trata de un bien que se segregaba de otro de mayor extensión; documento sí puede ser valorado para entrar a establecer la fecha en la que la actora entró en posesión del bien. Así en la cláusula Quinta del mismo se indicó que: *"La entrega del inmueble, se hizo desde el mes de enero de 2003 con todas sus mejoras y anexidades, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores ..."* (Fls. 42 y 43); adicionalmente este documento fue suscrito el 29 de septiembre de 2003. Es importante resaltar, además, que si bien en dicho documento se indicó que el predio se segregaba del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-153273; en el hecho vigésimo segundo se explicó dicha situación aduciendo que la vendedora era propietaria de varios predios en la región, confundiese la información respecto de éste punto,

información que fuera luego corroborada en el catastro, documento que sólo fue aportado para efectos de indicar la forma como se entró en posesión del bien, pues el mismo no se esta aduciendo como constitutivo de la misma.

Declaró el señor Darío Antonio Sánchez Ramírez quien sobre la posesión de la señora Peláez Hoyos manifestó que ella hace más o menos 20 años posee ese lote el cual describió; afirmó que ésta no ha tenido problemas con terceros, debido a que todos son poseedores de varias fracciones de tierra, pero cada uno respetan sus linderos y predios; reconociéndola como dueña de la fracción de tierra que posee; sobre las mejoras afirmó que hicieron una casa prefabricada y han hecho cultivos, estando pendientes del terreno.

Igualmente depuso la señora Gladys Elena Vélez Peláez hija de la señora María Lilia afirmando que su madre lleva más de 20 años poseyendo el bien de manera pacífica e ininterrumpida el predio; describió el lote aseverando que hace parte de uno de mayor extensión, identificándolo por sus linderos; estimó que es poseedora de buena fe, pues adquirió el predio mediante contrato de promesa de compraventa a la señora María Teresa; señaló que nadie ha reclamado sobre el predio o la han reconvenido para la entrega del mismo; refirió que Elkin Vásquez linda con ellos por la parte derecha y que fuera adquirido mediante compra que hiciera a Norberto Varela; al interrogársele sobre los linderos que la Oficina de Catastro Departamental reportó, afirmó no conocer las personas que allí se describen como colindantes; manifestó que la casa en material se encuentra arrendada y en la prefabricada vive el mayordomo Libardo Arias Villalba; contó que ya habían instaurado otra acción, pero no pudo registrarse la sentencia porque se indicó mal folio de matrícula inmobiliaria del lote de mayor extensión, negándose la oficina de Registro a inscribir la misma, lo que motivó esta nueva acción.

En este orden de ideas, la usucapiante María Lilia Peláez Hoyos demostró que efectivamente se encuentra en posesión del lote Nro. 2 por un lapso superior a los 10 años, de manera pacífica e ininterrumpida

y sin reconocer dominio ajeno; además es reconocida por la vecindad como dueña del predio descrito, realizando mejoras al bien y usufructuándose del mismo.

Con todo, respecto de la señora Peláez Hoyos los presupuestos de las pretensiones están dados, razón por la cual la sentencia motivo de impugnación debe ser **REVOCADA**.

En este punto, debe esta Corporación detenerse en las excepciones formuladas por el apoderado de la Inversiones CONE S.A.S. y denominadas *"BUENA FE EXENTA DE CULPA EN LA ACTUACIÓN DESPLEGADA POR LOS DEMANDADOS, TEMERIDAD O MALA FE TANTO DE LA DEMANDANTE COMO SU APODERADO; FRAUDE PROCESAL Y/O FRAUDE A RESOLUCIÓN JUDICIAL FRENTE A LO ESGRIMIDO POR LOS DEMANDANTES E INSUFICIENTE PARA RECLAMAR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO SOBRE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA DEMANDA, COSA JUZGADA FORMAL FRENTE A LO ESGRIMIDO POR LOS DEMANDANTES E INSUFICIENCIA PARA RECLAMAR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO SOBRE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA DEMANDA, SENTENCIA ANTERIOR PROMULGADA POR LOS MISMOS HECHOS Y PARA OBTENER LAS MISMAS PRETENSIONES NO CONSTITUYE JUSTO TÍTULO FRENTE A LO ESCRIGIMIDO POR LAS DEMANDANTES E INSUFICIENTE PARA RECLAMAR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOINIO SOBRE LOS INMUEBLES OBJETO DE DEMANDA"*; las cuales no saldrán avantes, debido a que si bien existió otro proceso judicial y en el mismo se obtuvo sentencia favorable, no puedo ser registrada, pues el folio de matrícula inmobiliaria del lote de mayor extensión no correspondía al predio donde estaba enclavado el de menor, no pudiéndose completar el dominio, pues era necesario el registro y pese a que se solicitaron las correcciones, no se pudieron realizar, pues se trataba de otro bien totalmente diferente al pretendido con esta demanda, no pudiéndose hablar de cosa juzgada pues para ello se requiere identidad de causa y en este caso se trata de bienes sustancialmente diferentes y mucho menos de mala fe o fraude procesal.

4.7. Finalmente se detendrá esta Sala en el estudio de los demás requisitos para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio de la señora Fadilia Del Socorro Castaño Hernández.

Al respecto en el libelo de la demanda se afirmó en el hecho tercero que: *"...FADILIA DEL SOCORRO CASTAÑO HERNANDEZ ostenta la posesión igualmente desde hace 17 años, a través del contrato de promesa de compraventa que celebró su cónyuge el señor ALBERTO VELEZ HOYOS (fallecido) con la señora MARÍA TERESA DE DOLORES VELÁSQUEZ, quien desde el año 1999 entregó la posesión..."*

Igualmente en el hecho décimo quinto iteró: *"Respecto de la señora FADILIA DEL SOCORRO CASTAÑEDA (sic) manifiesta igualmente que recibió junto con su cónyuge ya fallecido un lote lleno de maleza, pero gracias a su cuidado éste a la fecha se encuentra en perfecto estado..."* Y en las pretensiones se solicitó: *"...Que se decrete por tener la posesión quieta pacífica e ininterrumpida por más de 17 años la señora FADILIA DEL SOCORRO CASTAÑO HERNÁNDEZ (...) desde el año 1.999 fecha en la cual adquirieron la posesión; la primera a través de contrato de compraventa con quien fue su finado esposo el señor ALBERTO VÉLEZ HOYOS y quien falleció el día 05 de mayo de 2012."*

En interrogatorio rendido por la señora Fadilia del Socorro afirmó que lo pretendido por ella es *"me otorguen la posesión que conseguí con mi esposo Alberto Vélez Hoyos el 20 de enero de 1999"*, por compra que se le hiciera a la señora María Teresa de los Ángeles Velásquez; contó que inicialmente ella con su esposo estaban pendientes del terreno; refirió que su cónyuge falleció el 5 de mayo de 2012, desde esa fecha manifestó se *"apersonó"* de la propiedad; refirió que inicialmente en ese predio su esposo cultivo, pero al fallecer le dejó un montaje de pasto el cual se lo tiene arrendado al señor Diego y ella hace dos años construyó una casa prefabricada.

Igualmente la señora Gladys Elena Vélez Peláez declaró que el señor Alberto Vélez poseía con la señora Fadilia del Socorro; indicó que este murió, pasando a ser la poseedora de buena fe, pues adquirieron mediante contratos de compraventa a la señora María Teresa; dijo conocer el lote por su extensión y linderos; manifestó que ella hizo mejoras y un hermano de ella va constantemente a la heredad; señaló que nadie ha reclamado sobre el predio o la han reconvenido para la entrega del mismo; refirió que Juan y Ana Saldarriaga lindan con este predio y fue adquirido por venta que le hiciera Pedro Pablo Valencia

Acorde con lo solicitado en el líbello introductor se tiene que la posesión de la señora Castañeda Hernández no fue exclusiva, como atinadamente lo dijera el Iudex a quo, pues nótese que se indica en los hechos que entró en posesión con su esposo Sr. Alberto Vélez, fallecido, desde el año 1.999, con quien mejoró el bien, la cual se dio hasta el 5 de mayo de 2012 fecha en la que falleció y de ahí en adelante ella de manera exclusiva, pero su pedimento está encaminado a que se le declare sólo a ella, sin que se hubiese solicitado la acción hereditaria, esto es, para la herencia del señor Vélez Hoyos o acreditar que dentro del proceso sucesorio el derecho de posesión hoy solicitado le hubiese sido adjudicado a ella, sin que pueda adicionar a su tiempo el de su esposo, pues no se cumple con los requisitos para ello.

Al respecto, el artículo 779 del C. Civil establece que: "Cada uno de los partícipes de una cosa que se poseía proindiviso, se entenderá haber poseído exclusivamente la parte que por la división le cupiere, durante el tiempo que duró la indivisión. Podrá, pues, añadir este tiempo al de su posesión exclusiva y las enajenaciones que haya hecho por sí solo de la cosa común y de los derechos reales con que la haya gravado..."

En punto al tema, la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC1939 del 5 de junio de 2019 M.P. Luís Armando Tolosa Villabona, Rad. 05308310300120050030301 estableció que:

"4.2.1. De acuerdo con la norma, la "copesión" implica que mientras los copartícipes permanezcan en estado de indivisión, ninguno puede reputarse poseedor exclusivo de todo o de una parte específica del bien poseído.

La ratio legis de lo anterior estriba en que como los coposeedores comparten el ánimo de señores y dueños, esto conlleva que todos se reconocen entre sí dominio ajeno. Ergo, cada coposeedor no pasa de ser un simple o mero tenedor de la posesión de los demás y éstos de la suya.

En esa línea, no se trata de una posesión de cuota, a manera de una abstracción intelectual, de un concepto mental, de un ente ideal o de una medida. Simplemente, corresponde a la conjunción y conjugación de poderes de varias personas que, desprovistos de la titularidad del derecho de dominio de la cosa, sin embargo, ejercen el animus y el corpus sin dividirse partes materiales.

Por esto, tiene dicho desde antaño la Corte que "[s]i un terreno es poseído (...) por dos o más personas, ninguna de ellas puede alegar contra las otras la prescripción adquisitiva de la finca; pues esta requiere, como circunstancia

*especial, la posesión continuada por una persona en concepto de dueño exclusivo*¹.

*En concordancia, recientemente la Sala también asentó que en las "(...) denominaciones de coposesión, indivisión posesoria, o posesión conjunta o compartida (...), el señorío de un coposeedor está determinado y condicionado por el derecho del otro, ya que también lo comparte, y es dependiente de los otros coposeedores por virtud del ejercicio conjunto de la potestad dominical, como voluntad de usar gozar y disfrutar una cosa, como unidad de objeto, pero en común*².

De ahí, para que la posesión "pro indiviso" se torne en singular debe acudir a su división. Según el precepto citado, cuando así acaece, se entiende que cada uno de los copartícipes ha sido poseedor exclusivo durante todo el tiempo de la indivisión, efectos ex tunc (retroactivos), pero únicamente respecto de la parte adjudicada.

No obstante, puede suceder que sin mediar división material de la posesión "pro indiviso", ésta se transforme en exclusiva. En esa hipótesis, los efectos serían ex nunc, hacia el futuro, a partir de surgir el hecho, y tendría lugar, por ejemplo, cuando uno de los coposeedores empieza a poseer para sí, desconociendo el ánimo de señorío de los demás." (Subryas propias).

Acorde con lo expuesto, el término de posesión exclusiva de la señora Castaño Hernández sólo se puede contar a partir de la muerte de su cónyuge, esto es, el 5 de mayo de 2012 y esta demanda fue presentada el 12 de julio de 2016, por lo que sólo habían transcurrido 4 años, 2 meses y 7 días, y por tratarse de una prescripción extraordinaria se requiere de 10 años para poder ser declarada como dueña.

Así las cosas, la sentencia motivo de inconformidad respecto de la señora CASTAÑEDA HERNÁNDEZ será **CONFIRMADA**, pero por los argumentos expuesto en esta providencia.

4.8. CONCLUSIÓN. Acorde con lo analizado la sentencia motivo de alzada será **REVOCADA parcialmente** respecto de la señora MARÍA LILIA PELÁEZ HOYOS y en consecuencia se ACCEDERÁ a las pretensiones de la demanda y en ese sentido se declara que pertenece a la misma del lote Nro. 2 identificado por los siguientes linderos: "El predio linda por el norte con Fadilia del Socorro Castaño Hernández, por el costado oriental con la vía de acceso donde se evidencia la tubería de gas de Ecopetrol, por el sur con predio de Elkín Vásquez, por el costado occidental con el Caño que se referencia como límite del predio." Dicho predio se desprende de otro de mayor extensión

¹ CSJ. Casación Civil. Sentencias de 21 de septiembre de 1911 (XX-284) y 29 de julio de 1925 (XXXI-304).

² CSJ. Casación Civil. Sentencia de 18 de agosto de 2016, expediente 00246.

identificado con los siguientes linderos: "El predio linda por el norte con Fadilia del Socorro Castaño Hernández, por el costado oriental con la vía de acceso donde se evidencia la tubería de gas de Ecopetrol, por el sur con predio de Elkín Vásquez, por el costado occidental con el Caño que se referencia como límite del predio.", con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-35353. Igualmente se ordena oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos públicos para que abra un nuevo folio de matricula inmobiliaria al lote Nro. 2 ya descrito en esta sentencia y que se segrega del folio citado. **CONFIRMAR** el resto de la decisión y en lo atinente a la señora FADILIA DEL SOCORRO CASTAÑO HERNÁNDEZ por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia. Sin costas en ambas instancias.

V. DECISIÓN

Por lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN, EN SALA CIVIL DEL DECISIÓN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A:

PRIMERO: CONFIRMAR parcialmente la sentencia proferida por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ el 25 de noviembre de 2020, dentro del proceso Verbal de pertenencia instaurado por las señoras MARIA LILIA PELAEZ HOYOS y FADILIA DEL SOCORRO CASTAÑO HERNÁNDEZ contra de los señores MARIA CRUZ ELENA CORREA ALVAREZ, LUZ AMALIA CORREA ÁLVAREZ, MARÍA CRUZ ELENA CORREA ÁLVAREZ, MARTHA ELENA ESCALANTE MURILLO, MILAGROS ANTONIO FLOREZ VEGA, CARLOS ALBERTO FRANCO ARANGO, JOSÉ GILDARDO MONTOYA PENAGOS, JUAN CARLOS GÓMEZ SALDARRIAGA, LUÍS EDUARDO MANCO USUGA, JORGE ALONSO MOLINA MURILLO, LUCILA MORENO CIFUENTES, ELIZABETH RODRIGUEZ MEJÍA, DARÍO ABELARDO SANCHEZ PUERTA, GLORIA ARMIDA SUA DE GUERRA, GUSTAVO MUÑOZ MUÑOZ, IVAN DARÍO DÍAZ VALENCIA, LEONEL CORREA YEPES, ADRIAN QUINTERO ACEVEDO, JAMES FRAN CORTES CARDONA, GLORIA EMILCE DÍAZ VALENCIA, SANDRA MILENA MANCO

CORREA, DIANA MARÍA ESCOBAR VELÁSQUEZ, LUIS ANGEL YEPES CARMONA, SARA VELASQUEZ ARENAS, ANGELA MARÍA CORTES CARVAJAL, GLORIA LUZ MEJÍA PINEDA, MARTHA INÉS PAREJA HENAO, INVERSIONES CONE S.A.S., WILLIAM PELAEZ ROJAS; MARÍA DEL PILAR RICO ALVAREZ; WILLIAM ANTONIO MEJIA ROSSO Y D VELASQUEZ Y MUÑOZ CAICEDPO S. EN C., acorde con lo expuesto en la parte considerativa de ésta providencia.

SEGUNDO: REVOCAR parcialmente la decisión antes mencionada respecto de la señora MARÍA LILIA PELÁEZ HOYOS y en consecuencia se ACCEDERÁ a las pretensiones de la demanda y en ese sentido se declara que pertenece en dominio pleno y absoluto a la señora MARÍA LILIA PELÁEZ HOYOS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 25.052.237, por haber adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva, el bien inmueble con los siguientes linderos: *"El predio linda por el norte con Fadilia del Socorro Castaño Hernández, por el costado oriental con la vía de acceso donde se evidencia la tubería de gas de Ecopetrol, por el sur con predio de Elkin Vásquez, por el costado occidental con el Caño que se referencia como límite del predio."* Este bien fue segregado de otro de mayor extensión delimitado de la siguiente manera: *"El predio linda por el norte con Fadilia del Socorro Castaño Hernández, por el costado oriental con la vía de acceso donde se evidencia la tubería de gas de Ecopetrol, por el sur con predio de Elkin Vásquez, por el costado occidental con el Caño que se referencia como límite del predio."*, con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-35353.

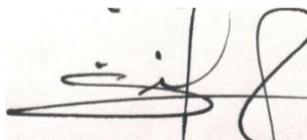
TERCERO: Se ordena la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula No. 001-35353 de la Oficina de Instrumentos Públicos y Privados de Medellín y ordenando se abra un nuevo folio para el predio de la actora, acompañando copias auténticas de la providencia para que haga la correspondiente anotación. El despacho de primera instancia expedirá el oficio que corresponda para que se cancele la medida cautelar de inscripción de la demanda.

CUARTO: SIN COSTAS en ambas instancia

QUINTO: Ejecutoriada la sentencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

SEXTO: Lo aquí decidido se notifica a las partes en estrados.

NOTIFIQUESE



(Firma scaneada conforme al Art. 11 del Decreto 491 del 28 de Marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)

JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO

Magistrado

(Aprobado digitalmente)

CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA

Magistrado

(Aprobado digitalmente)

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

Magistrada