

TEMA: USUCAPIÓN- Quien pretende adquirir un bien por prescripción tiene la carga de probar con suficiencia la posesión. / **INSUFICIENCIA PROBATORIA.** – Los medios de prueba no alcanzan a generar un convencimiento razonable sobre lo que se afirma como fundamento de hecho de la pretensión. /

TESIS: Quien pretende adquirir un bien por prescripción tiene la carga de probar con suficiencia la posesión, especialmente cuando se demanda a personas indeterminadas y no hay claridad en los registros de propiedad. Para acoger judicialmente una pretensión de declaración de pertenencia, el demandante tiene la carga de afirmar y de probar con total claridad la identidad concreta del bien poseído. Esto con dos finalidades: a. que el debate probatorio y la eventual declaración de pertenencia se den sobre un cuerpo cierto prescriptible; b. por el otro, garantizar el derecho de contradicción de quienes tengan derechos reales sobre ese cuerpo cierto. La Sala considera lo siguiente: a. Es carga del demandante identificar el bien de mayor extensión al que jurídicamente se adscribe el bien de menor extensión que se pretende adquirir por prescripción. En principio, la prueba idónea es el certificado de registrador según la ley. b. Si ese certificado no puede aportarse dadas las falencias del sistema de registro, la parte demandante tiene la carga de identificar el bien a partir de los elementos disponibles y el juez tiene el deber legal de coadyuvar en esa determinación a través de los medios procesales a su disposición: la inspección judicial y las potestades oficiosas en materia probatoria. c. Bajo esta hipótesis debidamente certificada, la demanda puede dirigirse frente a personas indeterminadas. La Sala considera que cuando existen falencias en la identificación del bien por la ausencia de un registro de propiedad adecuado sólo puede desestimarse la pretensión de usucapión por falta de identidad bajo un supuesto: que el demandante impida u omite colaborar en la correcta identificación del bien. En los demás casos, la potestad judicial incluye el deber legal de verificar en concreto qué es lo que posee el demandante; para eso es la inspección judicial, en la que el juez puede ayudarse de peritos. (...) Hay insuficiencia probatoria cuando a pesar de que en la demanda se afirma la posesión y se presentan medios de prueba para acreditarla, tales medios no alcanzan a generar un convencimiento razonable sobre lo que se afirma como fundamento de hecho de la pretensión. Esto sucede o bien porque hay contradicciones entre lo que se afirma y lo que efectivamente se logra acreditar, o bien por falencias de los medios de prueba que se presentan: por validez, eficacia, falta de claridad, precisión, concordancia, credibilidad, plenitud, entre otros.

MP. MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

FECHA: 23/06/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN

SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, veintitrés de junio de dos mil veintitrés.

Tipo de pretensión:	Pertenencia
Procedencia:	Juzgado Octavo Civil del Circuito de Medellín
Demandante:	Luz Miriam Duque Cano y otros.
Demandados:	Personas indeterminadas
Radicado:	05001 31 03 008 2019 00595 01
Relevante:	Quien pretende adquirir un bien por prescripción tiene la carga de probar con suficiencia la posesión, especialmente cuando se demanda a personas indeterminadas y no hay claridad en los registros de propiedad.

ASUNTO

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación frente a la sentencia de fecha 28 de febrero de 2023, proferida por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Medellín en el asunto de la referencia.

ANTECEDENTES

La demandada (cfr. c.1, arch. 02).

Luz Myriam Duque Cano presentó demanda de pertenencia frente a personas indeterminadas, con base en los siguientes hechos:

Se afirma que, en el año de 1944, el señor Lázaro Duque Montoya adquirió derechos hereditarios sobre la sucesión de Albeiro Aristizábal, sobre un lote de terreno con casa de habitación, ubicado en Loreto. A su muerte, sus hijos realizaron una “partición material sobre los derechos hereditarios”, entre ellos José Libardo Duque Osorio.

Se afirma que el 3 de enero de 1991, esta persona, padre de la demandante Luz Myriam Duque Cano, le donó “el lote de terreno tomado de otro de mayor extensión de ocho metros de frente por centro indeterminado”.

El bien objeto de la pretensión de prescripción se encuentra ubicado en la calle 38ª núm. 27 – 51 de Medellín, interiores 107, 108, 109 y 110, área 475.70 m2.

A partir de la donación de su padre en 1991, la demandante comenzó a ejercer actos posesorios sobre el predio, construyendo seis apartamentos sobre él, que se identifican así:

- Dentro de este lote mi poderdante ha realizado las siguientes construcciones:
- Apartamento 109 de la calle 38A Nro. 27A-51, primer piso con una área de 47.88 metros cuadrados y comprende sala, alcoba, cocina y baño.
 - Apartamento 109 del segundo piso de la calle 38A- Nro 27A-51 con un área de 55.54 metros cuadrados y comprende sala, alcoba, cocina y baño.
 - Apartamento 110 de la calle 38A-27A -51 primer piso, que comprende 3 alcobas, cocina, baño, comedor y zona verde, con un área de 38.50 metros cuadrados. Línea telefónica 226 71 22
 - Apartamento segundo piso 110 de la calle 38ª.51 que comprende una alcoba, de 5.16 metros cuadrados. A este segundo piso se ingresa por escales en caracol
 - Apartamento 108 de la calle 38A-27-51 con un área de 34.16 metros cuadrados, y comprende sala pequeña, alcoba, cocina y baño.
 - ◀ Apartamento 107 de la calle 38A- Nro. 27A-51 con un área de 47, 00 metros cuadrados y comprende 3 alcobas, concina, baño y zona de ropas.
- Los anteriores apartamentos cuentan con servicios públicos domiciliarios de agua,, luz

Se afirma que la demandante vive en la propiedad con su familia.

En abril de 2010, después del homicidio su esposo, la demandante habría sido

desplazada del inmueble bajo su posesión, regresó en febrero del año 2014 y encontró el inmueble “semi-destruido”. Vuelve a ser amenazada, interpone una denuncia, se tiene que ir nuevamente por seis meses y regresó a finales del año 2014.

Se anexa constancia de que no hay ninguna persona que figure inscrita como titular de dominio de los predios objeto de la pretensión.

Lo que se pretende es que se declare a la demandante propietaria del predio y los apartamentos, por haberlos adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria.

La contestación a la demanda (cfr. c.1 arch. 12).

A través de curador ad-litem, las personas indeterminadas con interés en el predio contestaron la demanda. Se propusieron tres excepciones:

- a. Por un lado, “imposibilidad de adquirir por prescripción el bien objeto de la demanda”; lo anterior, dada la imposibilidad de presentar un registro cierto de propiedad, ni “hay claridad si se trata de un predio privado o baldío”.
- b. Por otro lado, se alega que, según las propias declaraciones de la demandante, ésta se habría ausentado del inmueble entre los años 2010 y 2014, con lo cual se habría presentado una interrupción de la prescripción, perdiendo todo el tiempo de posesión anterior para el cómputo de la prescripción.
- c. En concordancia con lo anterior, se alega si se computa el término desde finales de 2014, no se ha cumplido el término legal para adquirir por prescripción.

La sentencia de primera instancia (cfr. c.1 arch. 43):

El juez desestimó las pretensiones de la demanda. Se consideró que la parte demandante no determinó adecuadamente el bien de mayor extensión, dentro del cual estaría el bien poseído por la demandante. Por considerar que este es un supuesto axiológico legal -art. 762 del Código Civil- indispensable de la pretensión a cargo de la demandante, se decidió que su falta conlleva a negar lo pretendido-.

La apelación de la parte demandante (cfr. c.2 arch. 5):

La parte apelante considera que el bien de mayor extensión está debidamente identificado con los linderos señalados en la demanda y con la certificación de la oficina de instrumentos públicos, donde se hace constar que no figura ninguna persona como titular del derecho de dominio sobre el bien. Asimismo, con la información catastral de la resolución 11217 de 2018, sobre los códigos de ubicación del bien objeto de prescripción.

Los alegatos de la parte no apelante (cfr. c.2 arch. 7):

El curador insiste en que debe desestimarse la pretensión de prescripción por no haberse identificado el predio de mayor extensión.

CONSIDERACIONES

Problema jurídico:

¿Se probó la posesión por el término legal? ¿Se identificó adecuadamente el bien inmueble objeto de pretensión de prescripción adquisitiva?

Fundamentos jurídicos:

I.

Para adquirir un bien por prescripción se requiere poseerlo bajo las condiciones y por el término legal –art. 2518 del Código Civil. La posesión es “*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño*” –art. 762 ibídem.

Para acoger judicialmente una pretensión de declaración de pertenencia, el demandante tiene la carga de afirmar y de probar con total claridad la identidad concreta del bien poseído. Esto con dos finalidades: a. que el debate probatorio y la eventual declaración de pertenencia se den sobre un cuerpo cierto prescriptible¹; b. por el otro, garantizar el derecho de contradicción de quienes tengan derechos reales sobre ese cuerpo cierto.

Esta exigencia sustancial tiene un correlato procesal en el artículo 375.5 del CGP, que literalmente dispone que *cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado (de registrador de instrumentos públicos) que corresponda a éste*”. Según la Corte Suprema de Justicia, –SC3271-2020, MP. Luis Armando Tolosa Villabona-, la finalidad de esa disposición es lograr una clara identificación de la cosa poseída y garantizar la contradicción de los titulares de derechos.

No obstante, en la misma sentencia se considera que dada la irregularidad de los registros de propiedad en Colombia y su ineptitud para ese fin en muchos casos, la ley atribuye al juez deberes-poderes para lograr la identificación correcta del predio y la identificación de quien esté llamado a resistir la contradicción, a través de la inspección judicial forzosa del artículo 375 del

¹ Téngase en cuenta que no resulta posible declarar la prescripción adquisitiva sobre bienes de uso público, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Por cierto, es importante considerar los matices propios de los bienes baldíos. CSJ, STC 16151-2014, STC 3765-2015, STC10720-2015, STC4587-2017, STC8261-2019 y STC 1037-2020; Corte Constitucional, Sentencia SU-288 de 2022.

CGP.

La Corte Constitucional, realizando un control de constitucionalidad al artículo 407 del CPC –similar al 375.5 del CGP citado en cuanto las cargas del certificado-, expresó “(...) *Puede suceder que en relación con el bien exista total certeza por parte del Registrador sobre la ausencia de registro de dichos derechos reales en cabeza de alguna persona y en ese orden de ideas no tenga ninguna dificultad para expedir el certificado negativo respectivo donde conste que “no aparece ninguna” persona como titular “de derechos reales sujetos a registro”. Caso en el cual podrá admitirse la demanda en contra de personas indeterminadas y darse curso a la actuación en los términos señalados en el Código de Procedimiento Civil. (C-275 de 2006, Ál)*”. La Corte Suprema de Justicia lo sintetiza así: “*De no figurar ninguna persona como titular de derecho real, el proceso se adelanta contra personas indeterminadas, situación plenamente aceptada por el ordenamiento jurídico*” (STC15887-2017, 3 de oct. 2017, MP. Ariel Salazar Ramírez)”

Así las cosas, la Sala considera lo siguiente:

- a. Es carga del demandante identificar el bien de mayor extensión al que jurídicamente se adscribe el bien de menor extensión que se pretende adquirir por prescripción. En principio, la prueba idónea es el certificado de registrador según la ley.
- b. Si ese certificado no puede aportarse dadas las falencias del sistema de registro, la parte demandante tiene la carga de identificar el bien a partir de los elementos disponibles y el juez tiene el deber legal de coadyuvar en esa determinación a través de los medios procesales a su disposición: la inspección judicial y las potestades oficiosas en materia probatoria.
- c. Bajo esta hipótesis debidamente certificada, la demanda puede dirigirse frente a personas indeterminadas.

Negar una pretensión de pertenencia bajo el argumento de que no se puede identificar un bien de mayor extensión por la carencia de registro apropiado, equivale a denegar el acceso a una decisión judicial sobre la propiedad. La potestad del juez del proceso declarativo es precisamente verificar hechos y establecer certezas para aplicar el derecho. Para eso la ley le da herramientas suficientes. No se puede imponer a una parte cargas imposibles.

Si el juez tiene todas las herramientas para determinar adecuadamente cuál es el cuerpo cierto que posee la parte y en consecuencia quién está llamado a resistir o si son personas indeterminadas ¿por qué no lo hacemos? Si es difícil o imposible sin una revisión seria del sistema de registro de propiedad ¿por qué se niega la pretensión? Imponer cargas imposibles a una parte se considera desproporcional a los derechos que tiene esa parte a acceder a la administración de justicia.

En este orden de ideas, la Sala considera que cuando existen falencias en la identificación del bien por la ausencia de un registro de propiedad adecuado sólo puede desestimarse la pretensión de usucapión por falta de identidad bajo un supuesto: que el demandante impida u omite colaborar en la correcta identificación del bien. En los demás casos, la potestad judicial incluye el deber legal de verificar en concreto qué es lo que posee el demandante; para eso es la inspección judicial, en la que el juez puede ayudarse de peritos.

II.

¿Qué debe probar el demandante para acreditar que es un poseedor? El artículo 762 del Código Civil dice “tenencia” y “ánimo de señor y dueño”, ininterrumpidamente por el término legal, que para la prescripción extraordinaria son 10 años –art. 2531-. Dada la necesidad de la prueba –art. 164 del CGP-, el juez sólo puede acceder a declarar la prescripción si con los elementos probatorios disponibles se encuentra razonablemente convencido

de que el actor ha poseído el bien bajo las condiciones legales. La insuficiencia o duda probatoria debe resolverse en contra de la excepción – art. 167 del CGP-.

Cuando el bien objeto de la pretensión de usucapión es un inmueble, y se informa que como un acto posesorio el hecho de vivir en el él, específicamente, en un bien destinado a vivienda urbana, será necesario que esa posesión la haga como si fuera un propietario, desconociendo el dominio de otros y realizando construcciones y mejoras, son sin duda actos posesorios.

No obstante, no basta afirmar esos actos, hay que probarlos. Es decir, convencer a los jueces a partir de elementos de prueba –documentos, testimonios, peritajes, entre otros-, que efectivamente el demandante ha vivido en el inmueble con ánimo de señor y dueño, que ha desconocido el dominio de otros y que ha realizado las mejoras y las construcciones que afirma haber hecho.

Hay *insuficiencia* probatoria cuando a pesar de que en la demanda se afirma la posesión y se presentan medios de prueba para acreditarla, tales medios no alcanzan a generar un convencimiento razonable sobre lo que se afirma como fundamento de hecho de la pretensión. Esto sucede o bien porque hay contradicciones entre lo que se afirma y lo que efectivamente se logra acreditar, o bien por falencias de los medios de prueba que se presentan: por validez, eficacia, falta de claridad, precisión, concordancia, credibilidad, plenitud, entre otros.

Por ejemplo: si se afirma que se ha poseído un bien por más de treinta años, dándolo en arrendamiento, además de la pertinencia de afirmar las condiciones específicas de los contratos –partes, precio, términos- sería necesario probarlos documental o testimonialmente, o por otro medio de prueba: aportando los contratos, llamando a declarar a los inquilinos, aportando evidencia de cobro y pago de cánones, entre otros.

La prueba es suficiente si al momento de dictar sentencia, el juez tiene elementos necesarios para justificar razonablemente ese tipo de explotación económica para sustentar la condición de poseedor del demandante: por ejemplo, puede mostrar en su sentencia cuáles fueron esos contratos y referir los documentos o las declaraciones que lo soportan, para todo el tiempo de la posesión, previa contradicción de la contraparte.

En cambio, la prueba sería insuficiente, por ejemplo, si sólo viene un único testigo que afirma genéricamente “ella vive ahí y lo da en arrendamiento”, sin saber decir a quien, ni cómo, ni cuándo, ni especificar los periodos de esos contratos en los treinta años de posesión que se pretenden probar. Aun creyendo al testigo, tal declaración genérica sería insuficiente para acreditar una explotación en calidad de poseedor ese tiempo; es dudoso, insuficiente.

Un razonamiento similar podría plantearse respecto de las construcciones y las mejoras, cuando se afirman como actos de posesión sobre un bien. No basta que un único testigo diga que la demandante ha hecho mejoras y construcciones. Es necesario que el juez esté convencido de que tales mejoras las realizó la demandante a nombre propio: para el efecto, se pueden aportar facturas de compra, órdenes de servicios, declaraciones de quienes participaron directamente en la construcción, declaraciones de inquilinos o vecinos que hayan atestiguado las obras, que puedan decir cuánto valieron, cuándo se hicieron, etc.

Cuando los demandados son indeterminados y el bien es un inmueble de vivienda urbana, resulta especialmente relevante la declaración de vecinos y personas del sector que reconozcan a la demandante como propietaria del bien, quien lo habita, lo da en arrendamiento, lo mejora. No basta una lánguida declaración general sobre el particular, sino testimonios plurales, claros y específicos para todo el periodo de posesión, concordantes entre sí,

lo que generaría convicción.

Sin perjuicio de las potestades oficiosas del juez, la ausencia o insuficiencia probatoria da lugar a la desestimación de la pretensión.

Caso concreto:

Por ser suficiente para resolver la instancia, la Sala abordará en primer lugar el presupuesto axiológico de la posesión. ¿Se probó que la demandante Luz Myriam Duque Cano ha poseído el bien inmueble ubicado en la calle 38ª núm. 27 – 51 de Medellín, interiores 107, 108, 109 y 110, área 475.70 m2., por lo menos durante los diez años anteriores a la presentación de la demanda de prescripción- noviembre de 2009 – noviembre de 2019?

La respuesta es negativa. Aunque se presentaron medios de prueba que indican que la demandante es actualmente poseedora y ha ejercido actos de posesión, no se acreditó que esta haya sido pública, pacífica e ininterrumpida por un término de diez años. Cuando la Sala confronta la prueba, advierte que es insuficiente para reconocer ese hecho afirmado en la demanda como cierto.

1. A la demanda se acompañaron unos documentos (cfr. c.1 arch. 02):
 - Un contrato de donación de 1991, donde José Libardo Duque Osorio dona un lote de terreno a Luz Miriam Duque Cano, que coincidiría con el predio poseído por la demandante.

Por un lado, este documento no prueba por sí mismo actos posesorios entre 2009 y 2019, ni en ningún otro periodo. Por el otro, los títulos que pueda tener la demandante para justificar el comienzo de su posesión, en principio son irrelevantes cuando se pretende una

prescripción extraordinaria.

- También se presenta una ficha catastral del predio poseído, donde se indica que los poseedores o propietarios del bien que reclama la demandante para sí son las siguientes personas:

INFORMACIÓN DE PROPIETARIOS O POSEEDORES										
DESCRIPCIÓN				IDENTIFICACIÓN		DOCUMENTO SOPORTE				
NOMBRE	APELLIDO	RPP	% DERECHO	NÚMERO	TIPO	ORIGEN	TIPO	NÚMERO	FECHA	CIUDAD
DUQUE OSORIO LAZARO		PROINDIVISO	20,000	1.757.190.000	CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	R- RESOLUCIÓN SUB-CATASTRO	8550	29/09/2015	--
JOSE LIBARDO	DUQUE OSORIO	PROINDIVISO	20,000	3.314.212	CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	R- RESOLUCIÓN SUB-CATASTRO	8550	29/09/2015	--
DUQUE OSORIO LUIS		PROINDIVISO	20,000	1.759.398.300	CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	R- RESOLUCIÓN SUB-CATASTRO	8550	29/09/2015	--
DUQUE OSORIO ROSA		PROINDIVISO	20,000	1.767.450.960	CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	R- RESOLUCIÓN SUB-CATASTRO	8550	29/09/2015	--
FRANCISCO ANTONIO	GRACIANO	PROINDIVISO	6,670	3.421.071	CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	R- RESOLUCIÓN SUB-CATASTRO	8550	29/09/2015	--
MARVELI	GRACIANO TUBERQUIA	PROINDIVISO	13,330	43.203.085	CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	R- RESOLUCIÓN SUB-CATASTRO	8550	29/09/2015	--

Entre esas personas, que comparten el apellido “Duque” de la demandante, y el “Duque Osorio” de su padre, no aparece la demandante. Por tanto, este documento indica que son otros los poseedores.

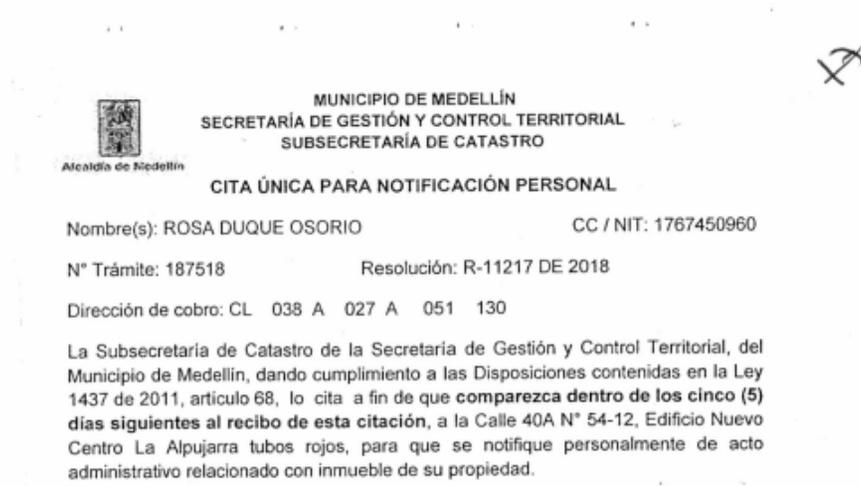
- Esta misma información la da el subsecretario de catastro de la Alcaldía de Medellín, en respuesta a una petición elevada por la demandante sobre la información catastral del bien.

localizado con la siguiente información:

ID PREDIO	CÓDIGO DE UBICACIÓN	DIRECCIÓN	POSEEDORES
960115713	09130120005	CL 038 A 027 A 051	LÁZARO DUQUE OSORIO
			JOSÉ LIBARDO DUQUE OSORIO
			LUIS DUQUE OSORIO
			ROSA DUQUE OSORIO
			FRANCISCO ANTONIO GRACIANO
			MARVELI GRACIANO TUBERQUIA

- Cabe anotar que en los varios documentos públicos, emitidos por catastro municipal que presenta la demandante, se refieren como propietaria del inmueble a la señora “Rosa Duque Osorio”, no a la

demandante.



- Aunque se aportan comprobantes de impuesto predial y facturas de pago de servicios públicos, casi todos son del año 2019, hay una factura de servicios públicos de 2017. Por tanto, no prueban un pago continuado por el tiempo de la posesión necesaria para la prescripción.
- También se aporta constancia de atención municipal por desplazamiento -fecha 27 de agosto de 2010; acta de solicitud de protección de predios del 20 de mayo de 2015; y un acta de denuncia ante la Fiscalía

Esos documentos son evidencia de que la actora adelantó actos jurídicos para proteger su posesión, lo que tiene un peso como prueba de ésta. Sin embargo, dado el contenido mismo de la denuncia y del desplazamiento, que implicó precisamente conflictos por la posesión del inmueble, habría sido necesaria mayor actividad probatoria en este proceso para clarificar las circunstancias de una posible interrupción de la prescripción.

Ahora bien, la demandante también afirma que cuando inició su posesión en 1991 recibió un lote sin edificios y que ella construyó los cuatro apartamentos y las mejoras que pueden observarse en la inspección judicial (cfr. c.1 archs.

21-29). También afirmó que la explotación del bien ha consistido en habitar uno de los apartamentos y rentar los otros.

Estas afirmaciones coinciden con las declaraciones de la demandante en su interrogatorio y con la del único testigo del proceso, Ramón Gallego.

La primera declaró que recibió el lote como donación de su padre y que primero con su esposo tras su muerte ella misma construyó los apartamentos y las mejoras. La declaración no es precisa sobre los tiempos, los medios o las personas concretas que participaron en esas construcciones, ni se aportan documentos que acrediten que fue la demandante su constructora, como recibos, consignaciones, entre otros.

En la demanda se afirma lo siguiente:

8. En abril de 2010, mi poderdante fue desplazada del inmueble por el homicidio de su esposo, regresando a la propiedad entre febrero y marzo de 2014.

Sin embargo, en la declaración, la demandante afirma que, aunque sí existieron problemas de violencia que la llevaron a tener que desplazarse de la propiedad, sólo abandonó el inmueble durante un año, en el 2014. Por otro lado, en varias ocasiones se refiere a la señora “Rosa Duque Osorio” como titular de derechos sobre el bien de su posesión, sin mayores aclaraciones al respecto.

Aunque se afirma que se ha dado en arrendamiento los apartamentos y se refiere a algunos de sus arrendadores con sus nombres de pila, lo cierto es que no hay claridad de la explotación concreta entre el periodo 2009-2019, ni documentos que respalden los contratos, ni el nombre completo de los arrendatarios, ni su presencia como testigos para verificarlo.

Por su parte, el testigo Ramón Gallego, quien afirma ser vecino de la demandante y reconocerla como poseedora desde “hace más de 25 años”, manifestó que trabaja en la construcción y que él mismo ha trabajado en las obras que ha levantado la demandante en el inmueble.

Sin embargo, cuando se le preguntan cuando se han levantado tales obras, contesta que en los “últimos cinco años”. No sabe dar referencias precisas de quienes han participado con él en los trabajos. Aunque refiere que la demandante explota el inmueble habitándolo y retándolo, no está en condiciones de dar datos concretos sobre los inquilinos que permitan la verificación de la información.

Conclusiones sobre la prueba:

Aunque la parte demandante hizo un esfuerzo por probar la posesión, la Sala considera que tal esfuerzo fue insuficiente.

Aunque afirmó que ocupa el inmueble desde 1991, sólo pudo traer un testigo que verificara esta situación. Aunque afirmó que ha arrendado los apartamentos, no presentó contratos ni datos ciertos de los arrendatarios, ni testimonios de los arrendatarios para verificar esa información. Dice que paga impuestos y servicios, pero sólo aporta unas facturas de 2019 y una 2017.

En la información catastral disponible, son otras personas las que aparecen como poseedoras. La misma demandante hace alusiones a posibles derechos de una señora Rosa Duque Osorio sobre el bien. No hay claridad sobre los hechos del desplazamiento y la posible configuración de una interrupción de la prescripción, como alega el curador. Los títulos que se presentan, son irrelevantes para probar los supuestos axiológicos de la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Se considera que la ausencia de vecinos o titulares de derechos sobre inmuebles colindantes que den cuenta de la posesión de la demandada es una falta sensible en contra de la pretensión, especialmente dada la imposibilidad de obtener datos de registro que permitan identificar de manera cierta a quien esté llamado a ejercer la contradicción. Por tanto, debe ser muy claro que la comunidad y los vecinos reconocen a la demandante como dueña.

En este orden de ideas, se considera que la parte demandante no cumplió con la carga de probar la posesión.

Para concluir, vale precisar que el juez de primera desestimó las pretensiones por no haberse identificado adecuadamente el bien objeto de la prescripción. Si bien resulta desproporcional negar la pretensión por “falta de identificación” de tal predio, en los términos considerados por el *a quo*, trasladando de forma inadecuada una carga a la parte, sin embargo, como en este caso no se probó la posesión, simplemente se confirmará la sentencia desestimatoria de las pretensiones, dejando la aclaración que antecede.

COSTAS

Dado que se trata de una parte indeterminada representada por curador ad-litem, no hay lugar a costas.

DECISIÓN

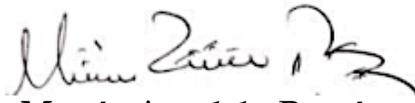
En mérito de lo expuesto, la Sala Primera de Decisión en Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

Primero: Confirmar la sentencia de fecha 28 de febrero de 2023, proferida por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Medellín, por las razones expuestas en esta providencia.

Segundo: Sin costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

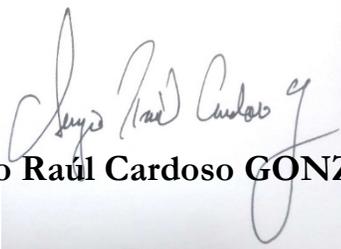
Los magistrados



Martín Agudelo Ramírez



José Omar Bohórquez Vidueñas



Sergio Raúl Cardoso GONZÁLEZ