

TEMA: PERTENENCIA– Obligatoriedad de cumplir los presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia por prescripción adquisitiva del derecho de dominio.

TESIS: (...) La Corte Suprema de Justicia, consciente de la importancia del derecho de propiedad y los efectos que una declaración de pertenencia comporta, ha precisado la necesidad de eliminar todo tipo de incertidumbre o ambigüedad en estos juicios, (sentencia SC3271 de 2020) De esta manera, dicha Corporación se ha ocupado de establecer claramente cada uno de los presupuestos axiológicos de la usucapión y, frente a la determinación o identidad del bien, en la Sentencia SC4649 de 2020 dispuso que las pretensiones tanto reivindicatoria como de usucapión, deben recaer “sobre una cosa singular o una cuota determinada de la misma, lo que significa, tratándose de bienes raíces, que por su descripción, ubicación y linderos estén individualizados de tal manera que no puedan ser confundidos”. En la misma sentencia, indicó con respecto a los predios que hacen parte de uno de mayor extensión: “(...) las pretensiones recaigan únicamente sobre una fracción de un predio de mayor extensión, evento en el cual la debida individualización o delimitación del segmento pretendido es un requisito sine qua non de la prosperidad de la acción, porque solo a partir de suficientes elementos de juicio a ese respecto, es factible establecer cuál es la porción concreta del bien sobre la que en realidad los pretenses ejercen los aducidos actos posesorios, lo que involucra precisar sus características, dimensión y ubicación exacta. Además, según lo tiene decantado la jurisprudencia, también es menester que se individualice el predio original en el cual se encuentra el pretendido. (...) La clara identificación del bien es un requisito que no se encontró probado dentro del trámite, en tanto no se logró determinar el lote de mayor extensión por su cabida, linderos y ubicación actual, así como tampoco el de menor extensión pretendido en usucapión. La actora no puso a disposición los medios técnicos que permitieran identificar los bienes de manera clara y precisa, por lo que tampoco corresponde al juzgador entrar a suplir tales falencias.

M.P. SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

FECHA: 27/07/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA.

Medellín, veintisiete (27) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Proceso	DECLARATIVO PERTENENCIA
Radicado	05001 31 03 016 2016 00781 01
Demandante	RITA DELIA VILLAMIL RUBIANO
Demandado	ERNESTINA CÁRDENAS DE AMANTE, GLADYS DEL SOCORRO MARTÍNEZ VERGARA, ENRIQUE FAJARDO BOHADA, SINFORIANO VÉLEZ, MARLENE MULLER DE MILOC, JOSÉ GUILLERMO GARCÍA, CARLOS EDUARDO GARCÍA, LUIS ARMANDO INFANTE DEL CASTILLO y PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO
Juzgado Origen	DIECISÉIS CIVIL CIRCUITO MEDELLÍN

Decide la Sala la apelación de la sentencia en el proceso de la referencia.

1. ANTECEDENTES.

1.1 DEMANDA¹.

La actora pretende que se declare la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio respecto del lote de terreno con sus mejoras y anexidades que se alindera de la siguiente manera:

y anexidades que se alindera de la siguiente manera: | Por el norte, en 70.14 metros, con carretable que conduce a la vía pública; por el sur, en 68.75 metros, con el mismo predio que tiene asignada la señora GLADYS DEL SOCORRO MARTÍNEZ VERGARA; Por el oriente, en 73.87 metros, con propiedad perteneciente al Municipio de Medellín; por el occidente, en 95.63 metros, con el mismo predio, en la porción que tiene asignada la señora GLADYS DEL SOCORRO MARTÍNEZ VERGARA y que forma parte del predio rural de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-107385 de la ORIP de Medellín, zona norte, localizado en la fracción de Santa Elena del Municipio de Medellín, Antioquia, denominado como "La Roca o El Chuscal, que se comprende dentro de los siguientes linderos generales: por un costado, con predio del Municipio de Medellín; por otro costado, con predio de Juan de Jesús Alzate; por otro costado con predio de Jaime Arango; por otro costado con predio de Francisco Sanín; de aquí vuélvese cogiendo carretera Medellín-Rionegro, hasta encontrar un amagamiento denominado "El Chirquero" amagamiento arriba hasta encontrar terreno del Municipio de Medellín al punto departida, con un área de 320.000 Metros cuadrados (50 cuadras), por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Expuso que tomó posesión del bien pretendido en usucapión de forma pacífica y como consecuencia de la entrega material realizada por Luz Elena Ceballos Buitrago, en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado el 1 de agosto de 2006, fecha desde la que ha venido ejecutando actos de señora y dueña, consistentes en realización de mejoras, conservación y mantenimiento, instalación y pago de servicios públicos domiciliarios, mantenimiento de cercos y linderos, defensa de su

¹ Ver ruta Carpeta 01. Expediente Digitalizado / 05001310301620160078100 / C01 / Archivo 05001310301620160078100_C01 Pág. 426 en adelante

posesión ante reclamaciones de terceros, denuncias por perturbaciones, reparaciones y mejoras de nivelación del lote, adecuación de acceso, construcción de portada, siembra de pastos y otros y construcción de casa de habitación y de mayordomo, inversiones estimadas en la suma de \$75'451.044 los cuales soporta con comprobantes aportados al proceso.

Señaló que debe agregarse a su posesión la ejercida por Jesús María Marín Mayo y su cónyuge y curadora de bienes Luz Elena Ceballos Buitrago, a quienes se les había transferido la posesión por parte de Ester Libia Grisales Vanegas por contrato de promesa de compraventa celebrado el 6 de mayo de 2003 y, que esta última había adquirido derechos en común y proindiviso del inmueble de mayor extensión mediante fideicomiso constituido a su favor por escritura pública 391 del 23 de febrero de 2022 de la Notaría Quinta de Medellín, aclarada en escrituras 1302 del 10 de abril y 4090 del 10 de diciembre de 2002, ambas de la Notaría Segunda de Medellín, derecho de dominio consolidado según consta en escritura pública 5910 del 28 de diciembre de 2013, aclarada por escritura 313 del 4 de febrero de 2014, ambas de la Notaría Dieciséis de Medellín.

1.2 CONTESTACIÓN.

1.2.1 Codemandados Enrique Fajardo Bohada, Siforiano Vélez, Ernestina Cárdenas de Amante, Marlene Muller de Miloc, José Guillermo García, Carlos Eduardo García, Luis Armando Infante del Castillo y demás personas indeterminadas², fueron representados por curadora ad litem, quien no se opuso a las pretensiones, ni presentó medios exceptivos.

1.2.2 Gladys del Socorro Martínez Vergara fue notificada por aviso y guardó silencio.

1.2.3 Ernestina Cárdenas de Amante inicialmente representada por curadora ad litem, constituyó posteriormente apoderado, sin que su contestación se tuviera en cuenta, por haberse surtido tal etapa previamente con la curadora.

1.3 PRIMERA INSTANCIA³.

El 3 de marzo de 2020 se profirió sentencia escrita, mediante la cual se negaron las pretensiones de la demanda.

Analizados los requisitos de la pretensión, el *a quo* consideró que se acreditó *“una posesión ininterrumpida, de manera pacífica y pública durante el tiempo que se requiere para lograr la solicitada usucapión, lo cual se ha ejercido sobre un predio al cual se refieren los testigos de manera general, ubicándolo en el corregimiento de Santa Elena, pero sin lograr determinar cuáles son sus linderos y vecinos, y otros rasgos que identifiquen el lote”*.

² Ibid. Pág. 515 en adelante

³ Ibid. Pág. 772-788 Si bien se indica como fecha de la sentencia el 3 de febrero, por la secuencia de los actos procesales y su notificación, se advierte que la fecha correcta es 3 de marzo de 2020.

Argumentó el *a quo*, que la falta de claridad en la identificación e individualización del bien, junto con la del globo del cual hace parte, se constituye en un obstáculo para acceder a las pretensiones, en tanto se trata de uno de los elementos esenciales de la acción; que desde la inspección judicial "*se tuvo dificultad para desentrañar de manera clara, certera, segura e indudable la situación del predio que (sic) visitado; inicialmente sobre su ubicación, y posteriormente sobre sus linderos y vecinos*", respecto de estos últimos afirmó que "*ellos mismos traen a confusión, pues se trata de referentes que no se logran determinar ni siquiera dentro del juicio*" y; que sólo se cuenta con un "*informe predial*" y plano cartográfico contentivo de las coordenadas de ubicación del bien, que fue allegado como prueba trasladada, pero a pesar de contener un plano del predio, no se logra extraer la verdadera ubicación del bien en tanto "*se hace necesario igualmente determinar debidamente el lote de mayor*", del cual sólo hay una enunciación de linderos de manera general, sin embargo, no se allegaron elementos ciertos para determinar su ubicación y linderos, siendo ello necesario en el trámite.

1.4 TRÁMITE DE LA APELACIÓN.

La sentencia de primera instancia fue proferida por escrito el 3 de marzo de 2020 y notificada por estados del 6 del mismo mes y año, siendo apelada por la parte demandante en término oportuno, precisando los reparos frente a la decisión, por lo que se concedió el recurso.

La alzada fue admitida mediante auto del 7 de julio de 2021⁴ y se dio aplicación al artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020⁵, concediéndole al apelante la oportunidad para sustentar el recurso, quien hizo uso de ello y, habiéndose corrido traslado de la sustentación, no hubo pronunciamiento de la pasiva⁶.

2. CONTROL DE LEGALIDAD Y COMPETENCIA DEL SUPERIOR.

En atención a lo dispuesto en el numeral 12 del artículo 42 y en el artículo 132 del Código General del Proceso, se aprecian reunidos los presupuestos procesales para emitir sentencia porque se verificó la demanda en forma y su trámite adecuado, la competencia del juez, la capacidad para ser parte y acudir al proceso respecto de los extremos del litigio y, no se advierten vicios ni irregularidades que configuren nulidad.

Por disposición del artículo 328 de la misma obra, salvo decisiones que se deban adoptar de oficio o complementar en los términos del artículo 287, esta sala limita el análisis a los reparos concretos efectuados por el apelante en contra de la decisión de primera instancia.

⁴ Ver archivo 01.21-07-07 016 2016 00781 AS ADMITE APELACION MPB (1)

⁵ Mediante la Ley 2213 de 2022, se acogió como legislación permanente las disposiciones de dicho decreto para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, la ley conserva en el artículo 12 la disposición del artículo 14 del decreto en cuanto al trámite de la apelación de sentencias en materia civil y familia.

⁶ Ver archivo 04.IngresoAlDespacho06Agosto2021

3. REPAROS CONCRETOS.

Con el propósito de que se revoque la decisión de primera instancia y se acceda a la pretensión de declaración de pertenencia, la parte actora formuló los siguientes reparos⁷, sustentados en segunda instancia⁸:

3.1 Reparos de la parte demandante.

3.1.1 Indebida valoración probatoria. De los múltiples reparos a la decisión de primera instancia, se concluye que se pretende atacar la valoración probatoria realizada por las siguientes razones:

i) Ignoró los medios de prueba allegados al proceso en aras de determinar el bien objeto de usucapión, consistentes en informe predial, plano cartográfico, las escrituras públicas aportadas y la ficha catastral del predio de mayor extensión.

ii) Ignoró los hallazgos realizados en la diligencia de inspección judicial, cuando en el acta se realiza una enunciación exacta del predio que se pretende usucapir, así como la descripción de la construcción existente, lo que da cuenta de la coincidencia o identidad del predio poseído con el descrito en la demanda.

iii) Supuso un medio de prueba allegado al proceso, porque en varios apartes de la sentencia se refiere a lo expresado por la curadora ad litem, sin que en ningún aparte del acta y los videos de la diligencia de inspección judicial, se pueda evidenciar que aquella manifestara los inconvenientes de ubicación, linderos y vecinos que aduce.

iv) Mutiló el contenido del interrogatorio de la demandante para destacar contradicciones que no lo fueron y para la sentencia sólo asumió que aquella no identifica si la franja de terreno que tiene una servidumbre de tránsito hace o no parte del lote pretendido, pero descontextualiza que lo que ella precisó fue haber perdido interés en esa franja de terreno.

v) Ignoró que los hoy demandados, en un proceso reivindicatorio anterior, solicitaron se les restituyera la posesión del predio que se identifica en esta demanda

vi) No se dio consecuencia procesal y probatoria derivada de la falta de contestación de la demanda y su contestación extemporánea.

Los demandados no hicieron uso de su derecho a la réplica.

3.2 Problema Jurídico.

⁷ Ver ruta Carpeta 01. Expediente Digitalizado / 05001310301620160078100 / C01 / Archivo 05001310301620160078100_C01 Pág. 790-795

⁸ Ver ruta: carpeta 03. Memosustedte 016 2016 00781 01 / Archivo Memo dte ingreso 016 2016 00781-

Conforme a lo expuesto, corresponde a la Sala establecer si del material probatorio allegado al expediente resulta acreditada la identidad del bien inmueble objeto de usucapión y, en ese orden, se hace procedente revocar la sentencia recurrida, para en su lugar estimar la usucapión.

4. FUNDAMENTO JURÍDICO.

4.1 Presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia por prescripción adquisitiva del derecho de dominio.

La prescripción es definida por el artículo 2512 del Código Civil como "*un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales*". Tratándose de prescripción adquisitiva de dominio, el artículo 2518 del mismo estatuto precisa que a través de ella se gana "*el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.*"

Tal prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria, según que la posesión surja de justo título y buena fe, conocida como posesión regular en los términos del artículo 764 del Código Civil⁹, o no se tengan tales calidades, en cuyo caso se denomina posesión irregular, requiriéndose para la ordinaria, posesión por cinco años¹⁰ y diez para la extraordinaria¹¹.

Tratándose de la prescripción adquisitiva de dominio, la jurisprudencia tiene definidos como presupuestos axiológicos¹²:

1. Posesión material del prescribiente¹³
2. Que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción¹⁴
3. Que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción.
4. Determinación o identidad de la cosa a usucapir¹⁵.

⁹ Artículo 764, Código Civil, "Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión"

¹⁰ Con posterioridad a la expedición de la Ley 791 de 2002 o de 10 años antes de su expedición, de conformidad con la modificación realizada al artículo 2529 del Código Civil.

¹¹ En los mismos términos de la cita anterior, el término será de 20 años si la posesión inició con anterioridad a la vigencia de la mencionada ley. Lo anterior sin perjuicio de la elección que realice el usucapiente habiendo iniciado su posesión en vigencia de la prescripción veinteañera y continuada en vigencia de la prescripción de diez años (Art. 41 Ley 153 de 1887).

¹² Sentencia SC3271-2020

¹³ En los términos dispuestos por el artículo 762 del Código Civil esto es, tenencia con ánimo de señor y dueño.

¹⁴ Para el efecto se ha de acreditar 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.

¹⁵ Conforme se refiere en la sentencia SC3271-2020 "*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.*"

4.2 Determinación o identidad de la cosa a usucapir.

La Corte Suprema de Justicia, consciente de la importancia del derecho de propiedad y los efectos que una declaración de pertenencia comporta, ha precisado la necesidad de eliminar todo tipo de incertidumbre o ambigüedad en estos juicios, al respecto precisó en la referida sentencia SC3271 de 2020:

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

De esta manera, dicha Corporación se ha ocupado de establecer claramente cada uno de los presupuestos axiológicos de la usucapión y, frente a la determinación o identidad del bien, en la Sentencia SC4649 de 2020 dispuso que las pretensiones tanto reivindicatoria como de usucapión, deben recaer *"sobre una cosa singular o una cuota determinada de la misma, lo que significa, tratándose de bienes raíces, que por su descripción, ubicación y linderos estén individualizados de tal manera que no puedan ser confundidos"*.

En la misma sentencia, indicó con respecto a los predios que hacen parte de uno de mayor extensión:

*"Una situación nada novedosa en un juicio de pertenencia es la atinente a que las pretensiones recaigan únicamente sobre una fracción de un predio de mayor extensión, **evento en el cual la debida individualización o delimitación del segmento pretendido es un requisito sine qua non de la prosperidad de la acción**, porque solo a partir de suficientes elementos de juicio a ese respecto, es factible establecer **cuál es la porción concreta del bien sobre la que en realidad los pretensores ejercen los aducidos actos posesorios, lo que involucra precisar sus características, dimensión y ubicación exacta**. Además, según lo tiene decantado la jurisprudencia, también es menester que se individualice el predio original en el cual se encuentra el pretendido.*

(...)

*Este supuesto legal tiene, más allá de lo jurídico ya expuesto, un fundamento de orden práctico y lógico ineludible: es preciso para el eficaz ejercicio de los derechos y para el respeto de los ajenos, que exista una exacta delimitación de las cosas sobre las cuales recaen; **así el poseedor de un predio menor inserto***

dentro de uno mayor necesita saber hasta dónde van sus facultades, al paso que el del continente también requiere conocer el límite de sus atribuciones, lo que no se logra sino conociendo la precisa extensión del uno y del otro, así como la ubicación del grande dentro del vecindario. (Se destaca)

5. CASO CONCRETO.

5.1 De la determinación del bien objeto de la demanda.

Se encuentra acreditado que el 1 de agosto de 2006 la demandante suscribió una promesa de compraventa de inmueble con Luz Elena Ceballos, quien actuó como curadora legítima de bienes de Jesús María Marín Maya¹⁶, en el que se describió el bien como “*un lote de terreno de una (1) cuadra de área, segregado del lote situado en el municipio de Medellín, fracción del corregimiento de Santa Elena llamado La Roca o el Chuscal*”¹⁷, sin mayores especificaciones y respecto de los linderos se indicó que son “[l]os que figuraban en la compraventa de la señora Ester Libia Grisales al señor Jesús María Maya, y cuya promesa de compraventa original se entrega a la promitente compradora”, no obstante, este último documento no fue allegado al proceso a fin de determinar los linderos aducidos.

5.1.1 Los medios probatorios allegados.

Como medios de prueba tendientes a acreditar la determinación del bien, fueron allegados al proceso los siguientes documentos:

1. Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria 01N-107385, donde se evidencian como cabida y linderos del lote de mayor extensión¹⁸:

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN LA FRACCIÓN SANTA ELENA DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, LLAMADO "LA ROCA" O "EL CHUSCAL" Y QUE LINDA: POR UN COSTADO CON PREDIO DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, POR OTRO COSTADO CON PREDIO DE JUAN DE JESÚS ALZATE, POR OTRO COSTADO CON PREDIO DE JAIME ARANGO, POR OTRO COSTADO CON PREDIO DE FRANCISCO SANÍN, DE AQUÍ VUELVESE COJIENDO LA CARRETERA DE MEDELLÍN-RIONEGRO, HASTA ENCONTRAR UN AMAGAMIENTO DENOMINADO "EL CHIRQUERO" AMAGAMIENTO ARRIBA HASTA ENCONTRAR TERRENO DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN AL PUNTO DE PARTIDA. SEGUN ANOTACION 016, TIENE UN AREA DE 320.000 MTS.2 (50 CUADRAS).

2. “Informe N°1642” de fecha 24 de abril de 2016, contentivo del avalúo comercial del inmueble ubicado en la Vereda Media Luna, Corregimiento Santa Elena, comuna 90 del Municipio de Medellín, suscrito por el evaluador Juan Carlos Echeverri F., en el que se identifica el bien como “*Casa finca Villa Flores a 4km de la vía Medellín Santa Elena, entrada Parque Arví, Vereda Media Luna Corregimiento Santa Elena*”

¹⁶ Conforme proceso tramitado ante el Juzgado Promiscuo de Familia de El Santuario – Antioquia. Ver ruta Carpeta 01. Expediente Digitalizado / 05001310301620160078100 / C01 / Archivo 05001310301620160078100_C01 Pág. 94-117

¹⁷ Ibid. Pág. 4-5

¹⁸ Ibid. Pág. 7-14

Municipio de Medellín.”, donde se precisa que el área del lote es de 5.725 m² y contiene algunas fotografías que dicen ser del bien objeto de usucapión¹⁹.

3. Ficha catastral del predio de mayor extensión ubicado en la comuna 90 – Santa Elena vereda media luna con matrícula inmobiliaria 107385, donde se precisa que el área del lote es de 201.865,50 m² y que figura como propietaria Gladys del Socorro Martínez Vergara²⁰
4. Escrituras públicas: *i)* 391 del 23 de febrero de 2002 de la Notaría 5 de Medellín, en la que se constituyó fideicomiso civil de varios bienes, entre los que se encuentra el identificado con matrícula inmobiliaria 01N-107385 que se denominó como “**8. LOTE: Situado en el municipio de Medellín, fracción de Santa Elena, llamado La Roca o El chuscal**” precisando los linderos del certificado de tradición y libertad, y que tiene un área de 320.000 m² no obstante tenerlo como cuerpo cierto²¹; *ii)* 1302 del 10 de abril de 2002, en la que se realiza aclaración a la anterior, en cuanto a los títulos de adquisición de los bienes²²; *iii)* 5910 del 28 de diciembre de 2013, en la que se realiza restitución de fideicomiso civil específicamente del lote de terreno en comento, citando iguales linderos y cabida que en la escritura 391²³; *iv)* 313 del 4 de febrero de 2014, en la que se aclara la escritura anterior²⁴; *v)* 18.443 del 30 de diciembre de 2013, en la que se protocolizó compraventa de la totalidad de los derechos que en común y proindiviso tenía Ester Libia Grisales Vanegas en el lote llamado La Roca o El Chuscal, con iguales linderos y cabida a los que se viene haciendo mención como del lote de mayor extensión²⁵.
5. Certificado catastral expedido por el municipio de Medellín el 24 de noviembre de 2016, sobre el bien con matrícula 107385, donde se precisa un área de 201.865,50 m², ubicado en la vereda media luna del Corregimiento de Santa Elena y con vigencia de la información al 19 del mismo mes y año, donde figura como poseedor Luz Marlene Matallana Gualteros²⁶.
6. Ficha catastral con idéntica información al certificado del numeral anterior y mapa de información gráfica²⁷.
7. Como “*prueba trasladada*” del proceso reivindicatorio adelantado ante el Juzgado Once Civil Circuito de Medellín²⁸, se aportaron: *i)* Informe

¹⁹ Ibid. Pág. 70

²⁰ Ibid. Pág. 442-443

²¹ Ibid. Pág. 444-458

²² Ibid. Pág. 459-465

²³ Ibid. Pág. 466-468

²⁴ Ibid. Pág. 469-471

²⁵ Ibid. Pág. 475-480

²⁶ Ibid. Pág. 506-507

²⁷ Ibid. Pág. 510-511

²⁸ Radicado 05001310301120150046900 donde figura como demandante Gladys del Socorro Martínez y como demandada Rita Delia Villamil Rubiano.

Predial 2017 Finca Villa Flores²⁹ en el que se precisa que tiene como objeto analizar “si los linderos del predio de menor extensión coincide con los descritos en el hecho Décimo Séptimo a folios 92 y 93, además se realizará un levantamiento topográfico para determinar el área del predio de menor extensión” e, ii) Informe topográfico 2017 Finca Villa Flores³⁰ en el que se “da a conocer el levantamiento topográfico realizado el día 14 de Enero de 2017 Finca Villa Flores”. Los análisis y conclusiones de estos serán desarrollados posteriormente por su importancia en el trámite.

5.1.2 Del lote de mayor extensión.

De los documentos antes referidos, advierte la Sala que, como lo consideró el *a quo*, no hay elementos que permitan individualizar y determinar el bien objeto de prescripción adquisitiva de dominio con la claridad suficiente para tener por cumplido este presupuesto axiológico de la pretensión.

Al pretenderse la usucapión de un predio que forma parte de uno de mayor extensión, ha considerado la jurisprudencia la necesidad de realizar una clara determinación de uno y otro y, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83 del CGP, los bienes inmuebles deben especificarse por su *“ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen”* y al tratarse de predios rurales, se deberá además *“indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región”*.

Pese a ello, es claro que ningún esfuerzo probatorio se realizó con miras a la determinación del lote de mayor extensión, toda vez que desde la demanda y a lo largo del trámite, se consideró suficiente citar los linderos y cabida contenidos en el certificado de tradición y libertad, sin procurar una actualización de tales conceptos pues, como se advirtió luego, tanto el certificado de tradición como las escrituras públicas aportadas, precisan como área del lote de mayor extensión una cabida de 320.000 m²; sin embargo, de la ficha y certificado catastral allegados por el Municipio de Medellín, se advierte que el predio cuenta con una cabida actual de 201.865,50 m², esto es, una diferencia de 118.134,50 m², lo que a todas luces evidencia la falta de claridad y determinación del lote de mayor extensión, máxime que ante tal diferencia, no se podría establecer si el predio pretendido se encuentra dentro de la cabida actual o de aquella que eventualmente haya sido segregada y que genera la diferencia de cabida indicada.

Sumado a lo anterior, no existe prueba alguna en la que se haya concretado claramente la forma y ubicación del lote de mayor extensión ni la del predio pretendido dentro de él, así como sus cabidas, a fin establecer cuál es la porción que se pretende; siendo ello necesario ante una eventual

²⁹ Ibid. Pág. 729-740

³⁰ Ibid. Pág. 742-751

declaración de prescripción adquisitiva de dominio, a fin de realizar la segregación correspondiente para el registro, con el cumplimiento de los requisitos dispuestos en el parágrafo 1º del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012³¹ para su inscripción.

Principalmente, una de las razones para que se exija claridad en la identificación del bien litigioso es que no se vean afectados terceros, lo que podría llegar a presentarse si no se precisa si el bien pretendido se encuentra dentro de la cabida actual del lote de mayor extensión.

5.1.3 Del predio pretendido.

Con relación al lote pretendido, las conclusiones no pueden ser diferentes, porque, aún considerado de manera individual, también se observa la falta de claridad con respecto a su cabida y linderos.

El “título” de adquisición de la demandante es una promesa de compraventa de bien inmueble en la que no se precisan tales aspectos, al respecto sólo se alude que corresponde a “un lote de terreno de una (1) cuadra de área” y que los linderos se especifican en otro documento el cual no fue aportado al proceso, pese a su importancia.

Por su parte, en la pretensión primera de la demanda no se precisa la cabida del bien pretendido, sólo se enuncian como linderos las siguientes medidas: por el norte en 70.14 metros, por el sur en 68.75 metros, por el oriente en 73.87 metros y por el occidente en 95.63 metros y; del avalúo comercial aportado con la demanda, denominado como “Informe N°1642”, se indica que el área del lote es de 5.725 m².

Los informes periciales aportados como “prueba trasladada”, llaman la atención de la Sala, en primer lugar, porque tienen como fecha de levantamiento el 14 de enero de 2017 y fueron suscritos por el tecnólogo en obras civiles Pablo Alejandro Escudero E. y el topógrafo Eiver José Casallas García, cuando del audio aportado, también como prueba trasladada³², se extrae que la juez se refiere al dictamen realizado en inspección judicial del 3 de febrero de 2017 por el perito José Horacio Salazar Mazo, esto es, una fecha de elaboración y profesionales diferentes.

No obstante, de considerar los dictámenes presentados por haber sido debidamente incorporados al trámite y corrido traslado de aquellos sin oposición alguna, estos tampoco aportan al proceso la claridad pretendida en cuanto a la identificación del bien, por el contrario a ello, dan cuenta de

³¹ Ley 1579 de 2012 – Registro de instrumentos públicos. “Artículo 16. Calificación. Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro. Parágrafo 1º. No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad. En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro.” (Se subraya)

³² Ver ruta Carpeta 01. ExpedienteDigitalizado / 05001310301620160078100 / CD_5 / Archivo 8.

la falta de determinación del mismo, en tanto de sus conclusiones se puede extraer³³:

1. En él se realiza un análisis del plano del predio aportado por el propietario, donde consta un área de 5.725 m², y seguidamente se precisa que al proyectarlo al "Sistema Colombia Bogotá" se obtiene que el plano da una ubicación en la vereda Santa Elena, pero que "tiene un error" "ya que el Norte está mal ubicado y debería girar 180°".
2. En el plano topográfico 1 levantado "por cerco existente" se obtiene un área del predio de 6.941,64m², esto es, una diferencia de 1.216,64m² respecto del área indicada en el avalúo aportado con la demanda y el plano de referencia que aduce el perito.
3. En el plano topográfico 2, levantado con un área adicional que la demandante manifestó le habían "invadido" trazándole una vía de acceso, se advierte un área total del predio de 7.314,57m², es decir, con una diferencia de 1.589,57m² respecto de la primera área indicada. Resaltándose que se hace referencia a esta área adicional, cuando en la sustentación del recurso, el actor se duele de que el *a quo* haya "mutilado" el interrogatorio de la demandante, desconociendo que lo que aquella afirmó frente al área adicional fue haber perdido interés en esa franja de terreno.
4. Finalmente, se concluye por el perito que con respecto del área del plano aportado por el propietario "no se sabe con qué sistema de medición se realizó el levantamiento, ya que si fue levantado por los mismos linderos (...) su variación o diferencia de área no debe sobrepasar un promedio de más de 25m²". Promedio que se encuentra ampliamente superado según lo visto en los numerales 1 y 2 que anteceden.

En resumen, de los planos aportados con la demanda y los allegados como prueba trasladada, se presentan las siguientes diferencias en cabida y linderos:

Prueba	Cabida	Norte	Sur	Oriente	Occidente
Avalúo	5.725m ²	70.14m	68.75m	73.87m	95.63m
Plano topográfico 1	6.941,64m ²	89.39m	81.25m	93.62m	84.77m
Plano topográfico 2	7.314,57m ²	91.75m	81.25m	93.62m	89.38m

Es importante precisar que la inspección judicial realizada dentro del trámite poco aportó a esclarecer el punto porque, pese a que la parte actora alegó que en aquella se realizó una enunciación exacta del predio pretendido y de la coincidencia o identidad del predio poseído con el descrito en la demanda, lo cierto es que del acta contentiva de esta lo que se extrae es que se transcribieron los linderos tanto del predio pretendido

³³ Ibid. Pág. 729 en adelante.

como del de mayor extensión, tal como fueron presentados en la demanda; y pese a que se realizó un recorrido por el bien, de los videos que soportan esta diligencia, lo que se advierte es el ingreso a un lote de terreno en cuya entrada se encuentra instalada la valla que da cuenta del proceso de pertenencia, sin que se precise su ubicación, las vías de acceso o la forma como se llegó a aquel y sin contar con un apoyo técnico apropiado para establecer la identidad³⁴.

El *a quo* realizó un recorrido por la parte interna del cerco del predio, pero no fue acompañado de perito, no se tomaron medidas o indagaron siquiera los puntos cardinales, vecinos u otros aspectos que puedan contribuir a la pretendida determinación³⁵.

De manera pues, que no existe medio de prueba que permita lograr una plena identidad del predio pretendido por su extensión y ubicación, y contrario a lo pretendido por la parte actora, los planos allegados como prueba trasladada ponen en mayor duda la identificación de aquel, pues a más de sus diferencias, no se podría determinar entonces si el objeto de la usucapión es el lote existente por dentro del cerco (plano 1) o por fuera de él (plano 2), donde se agregue lo que la actora afirmó fue una franja de terreno en la que construyeron una vía de acceso a otros predios.

Además de lo expuesto, encuentra la Sala que si bien el recurrente afirmó con fundamento en la citada sentencia SC3271 de 2020, que la Corte ha precisado que los linderos no deben ser milimétricos y es posible aceptar cierto margen de error en las medidas de los predios pretendidos sin que ello dé al traste con las pretensiones de la demanda, lo cierto es que en este caso no se está ante discrepancias de esta clase, en tanto que, adicional a la considerable diferencia de medidas de los linderos y cabida del lote pretendido, quedó establecido que no existe una debida determinación de la ubicación de los predios de mayor extensión y el pretendido en usucapión.

Asimismo, la posibilidad de reconocer la usucapión de la parte del lote que hubiere sido probada queda descartada, porque como se ha venido afirmando, no nos encontramos exclusivamente ante diferencias del área pretendida y la probada, sino ante la falta de orientación, ubicación e individualización del bien dentro del lote de mayor extensión.

Finalmente, la parte actora adujo dos argumentos adicionales en defensa de su pretensión, uno de ellos denominado como un error en la apreciación de la demanda y su contestación, pues presuntamente se ignoró el hecho de que el bien aquí pretendido es el mismo solicitado en reivindicación en proceso anterior; sin embargo, ninguna prueba se allegó al respecto, pues como se indicó el dictamen pericial allí aportado trae diferencias sustanciales con el predio pretendido en cuanto a su cabida, y tampoco fue allegado algún otro documento que dé prueba de tal

³⁴ Ver ruta Carpeta 01. Expediente Digitalizado / 05001310301620160078100 / CD_4 / Archivo VID_20190618_131947

³⁵ Ibid. Archivo VID_20190618_142225

identidad, como de la demanda donde se identifique este, o de la sentencia donde pudiera establecerse la suerte de aquel proceso y la identificación del predio; y el otro, tendiente a establecer que no se dio una consecuencia procesal y probatoria derivada de la falta de contestación de la demanda, sin embargo, nada nuevo aportaría ello al proceso en el punto de discusión, toda vez que los linderos y la determinación del bien inmueble son asuntos de índole técnico que no están llamados a ser probados a través de la confesión y por disposición del artículo 197 del CGP, toda confesión admite prueba en contrario y en este caso la duda con relación a la identidad del bien fue sembrada con los medios de convicción que aportó la actora.

5.2 Síntesis y conclusiones.

La prosperidad de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio está supeditada al cumplimiento de los requisitos axiológicos de aquella, los cuales deben ser concomitantes, lo que significa que a falta de uno sólo de aquellos, la pretensión está llamada al fracaso.

La clara identificación del bien es un requisito que no se encontró probado dentro del trámite, en tanto no se logró determinar el lote de mayor extensión por su cabida, linderos y ubicación actual, así como tampoco el de menor extensión pretendido en usucapión. La actora no puso a disposición los medios técnicos que permitieran identificar los bienes de manera clara y precisa, por lo que tampoco corresponde al juzgador entrar a suplir tales falencias.

Conforme lo expuesto, se confirmará la sentencia de primera instancia en el sentido de negar las pretensiones ante la falta de clara determinación del bien inmueble pretendido.

Se condenará en costas, ante el fracaso del recurso (artículo 365 # 3 CGP).

6. DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, el TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

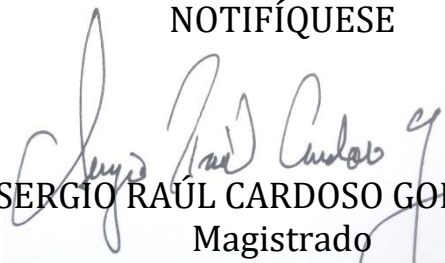
FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de primera instancia dentro del asunto de la referencia.


SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia a la actora, fijando como agencias en derecho la suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al juzgado de origen, una vez se encuentre ejecutoriada la presente sentencia.

NOTIFÍQUESE



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
Magistrado



MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
Magistrado



JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
Magistrado