

TEMA: DE LA ACCIÓN DE PERTENENCIA O PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA - La prescripción ha sido definida 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. / **DE LA POSESIÓN CLANDESTINA** - Es la que se ejerce ocultándola a quienes tienen derecho a oponerse a ella. En los términos del Código Civil, es irrelevante si el ocultamiento orquestado por el poseedor es simultáneo o sobreviniente al inicio de su señorío. / **DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA** - La acción reivindicatoria consiste en; "... la que tiene el propietario de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla. /

HECHOS: Los actores promovieron acción de pertenencia en contra de la demandada y los terceros indeterminados, pretendiendo se declare que aquellos adquirieron por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el derecho real de dominio de 71.40 metros cuadrados que hacen parte del bien de mayor extensión. Consecuencialmente deprecó que se ordene la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria para la fracción pretendida, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio del bien de mayor extensión. La demandada primigenia presentó demanda de reconvencción contra los demandantes iniciales, pretendiendo se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto del inmueble. En consecuencia, se ordene a los demandados restituir la parte del mencionado inmueble. Se estimaron las pretensiones de la demanda principal de pertenencia sobre el inmueble interno que hace parte del lote de mayor extensión, negando las excepciones presentadas por la parte demandada, para lo cual se ordenó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos abrir una nueva matrícula, y la inscripción del fallo en la matrícula del inmueble de mayor extensión. Corresponde a la sala determinar si dentro de un análisis contextual de los medios probatorios, se tienen por satisfechos los presupuestos pertinentes para que el demandante adquiera vía usucapión el bien pretendido; y, qué incidencia tiene para las súplicas de pertenencia el que la posesión tenga connotaciones de clandestinidad.

TESIS: La prescripción ha sido definida por el artículo 2512 del C. C., 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..."; donde tratándose de la adquisitiva, el artículo 2518 ídem señala: "... se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído en las condiciones legales". Tal prescripción adquisitiva, según el artículo 2527 sustancial civil, es ordinaria o extraordinaria, las cuales difieren en los elementos necesarios para su configuración, donde el trámite que nos ocupa se incoó como extraordinario de dominio, el que al tenor del artículo 2532 del C. C. establece el término de diez (10) años para su configuración. (...) Para que proceda la usucapión, conforme la doctrina deben reunirse los siguientes requisitos; "1. Posesión material en el demandante. 2. Que la posesión se prolongue por el tiempo que exige la ley. 3. Que dicha posesión ocurra ininterrumpidamente, y 4. Que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción"; acreditados en su integridad los anteriores, las pretensiones están llamadas a prosperar, en el evento contrario, su fracaso. (...) Sobre tal elemento (la posesión clandestina) recientemente la Sala Civil de la Corte, indicó: "... Basta con que la posesión no sea violenta o clandestina, para que sea conducente para hacerse a la propiedad, en tanto se extienda por el lapso que prevé el ordenamiento para la prescripción extraordinaria.". "La posesión puede ser viciosa, si inició con fuerza o clandestinidad. No se trata realmente de una nueva categoría de posesión, sino de una circunstancia que impide la configuración de la institución posesoria, y que, mientras subsista el vicio, impedirá el cómputo del tiempo habilitante para adquirir por prescripción –razón por la cual

se le connota como inútil-. (...) “La segunda variable de la posesión viciosa es la clandestina, que es la que se ejerce ocultándola a quienes tienen derecho a oponerse a ella. En los términos del Código Civil, es irrelevante si el ocultamiento orquestado por el poseedor es simultáneo o sobreviniente al inicio de su señorío. Sea lo uno, o lo otro, el tiempo por el que permanezca oculto el hecho posesorio, es inútil a efectos de completar el término para la prescripción adquisitiva, en tanto no permite el cabal ejercicio de la defensa del derecho por su titular.”. (...) Según el artículo 946 del C.C. la acción reivindicatoria consiste en; “... la que tiene el propietario de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”, por lo que referente al punto, la jurisprudencia ha señalado; “Ahora, para la efectividad de la “reivindicación” han de concurrir como elementos, la “singularidad de la cosa que se reivindica y la identidad entre ésta y la que se halla bajo el poder de hecho del demandado”. (...) El anterior precedente, deja por sentados los requisitos axiológicos para que prospere la acción reivindicatoria, donde: en primer lugar, el actor debe probar su derecho de propiedad frente al bien; en segundo término, que la cosa esté claramente singularizada o determinada; como tercero, que la posesión material de lo reclamado la ejerza el demandado; y, como cuarto elemento, que exista coincidencia entre el bien pretendido por el demandante actor y el poseído por el demandado. Cumplidas las anteriores exigencias, las pretensiones están llamadas a la prosperidad, en el evento contrario, emerge la desestimación de las mismas. (...) Ahora, si la posesión clandestina no es útil para adquirir por pertenencia, ello conlleva a que necesariamente el título del demandante sea anterior que el del espurio poseedor, cuestión que tiene especial relevancia en los procesos reivindicatorios, pues como ha dicho la Corte: “.- La Sala tiene dicho en relación con la carga probatoria que le corresponde al reivindicante, que esta consiste en demostrar que su título o la cadena de títulos que aduzca sea anterior a la posesión del demandado.”. (...) En conclusión, para adquirir el dominio de un bien por prescripción adquisitiva, es necesario que la posesión que se esgrime sea pública; donde la clandestinidad hace que tal elemento se desdibuje, que pierda la vocación para usucapir, por lo que el interesado no podrá obtener los efectos jurídicos perseguidos. Contrario sensu, cuando de la cadena de títulos se desprende que la propiedad de la titular de derecho de dominio demandantes es anterior a la posesión alegada, por la potísima razón que la irregularidad no es útil para usucapir, sumado a los demás presupuestos axiológicos de la pretensión, las correspondientes pretensiones reivindicatorias están llamadas a prosperar.

M.P. JOSE OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

FECHA: 03/05/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, tres (3) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

Ref.: Exp.: 05001 31 03 017 2019 00394 01

Magistrado Ponente: JOSE OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Proceso: Declarativo.

Demandantes: LEÓN ARTURO ORTIZ LLANO y otra.

Demandados: LUZ MARINA BOTERO GOMEZ .

Extracto: 1. Como ha indicado la doctrina patria; “... *La posesión puede ser viciosa, si inició con fuerza o clandestinidad (arts. 771 a 774, ib.). No se trata realmente de una nueva categoría de posesión, sino de una circunstancia que impide la configuración de la institución posesoria, y que, mientras subsista el vicio, impedirá el cómputo del tiempo habilitante para adquirir por prescripción (art. 2531- 2, ib.) –razón por la cual se le connota como inútil–*”; por lo que si en el caso en estudio se ha evidenciado que la posesión tiene el carácter de clandestino, las súplicas de usucapión corren la suerte del fracaso.

2. Los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria son; a) derecho de dominio en cabeza del actor; b) posesión del demandado del bien a reivindicar; c) identidad del bien poseído con aquel del cual es propietario el actor; y d) que se trate de cosa singular o derecho proindiviso en cosa singular. De satisfacerse los mismos, y siendo espuria la posesión que se alegue, las pretensiones deben ser estimadas.

ASUNTO A TRATAR

Procede la Sala a resolver por escrito el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia de primera instancia calendada el ocho (8) de marzo de dos mil veintitrés (2023), proferida por el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

ANTECEDENTES

DE LA DEMANDA DE PERTENENCIA:

LEÓN ARTURO ORTIZ LLANO y YOLANDA FRANCO CARDONA promovieron acción de pertenencia en contra de LUZ MARINA BOTERO GOMEZ y terceros indeterminados, pretendiendo se declare que aquellos adquirieron por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el derecho real de dominio de 71.40 metros cuadrados que hacen parte del bien de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria 001-501613, ubicado en la Carrera 64 N° 45A-49 de Medellín, cuya área total son 328,98 de tales unidades.

Consecuencialmente deprecó que se ordene la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria para la fracción pretendida, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio del bien de mayor extensión.

Como sustento de tal petición se indicó que la demandada figura como propietaria del bien pretendido, del que desde el 17 de diciembre de 1993 los demandantes detentan su posesión, según venta que de ella le hiciera ALONSO DE JESUS LAVERDE ZAPATA a ORTIZ LLANO, quien ha ejercido la posesión conjuntamente con su cónyuge FRANCO CARDONA.

Que el área del lote parcial poseída tiene una cabida aproximada de 71.40 metros cuadrados; y que a la posesión de los demandantes se le debe sumar la ejercida por quien les vendió.

Que desde que les fue entregado el predio los demandantes tomaron su posesión, y hasta la fecha han ejercido actos de señores y dueños, demostrando que ello ha sido pacífico, público e ininterrumpido, desconociendo dominio ajeno.

Que del folio de matrícula inmobiliaria y el certificado especial de pertenencia radicado 2019-297142 del 5 de agosto de 2019, quien figura como titular del inmueble es la demandada, quien lo adquirió mediante la Escritura Pública 3567 del 28 de diciembre de 2017 de la Notaría 23 de Medellín.

Que los demandantes otrora presentaron proceso de pertenencia ante el Juzgado 8º Civil del Circuito, el cual fue archivado por desistimiento tácito; y que en el año 2015, los entonces propietarios del inmueble (JULIO CESAR ESCOBAR MANCO y DORIS ELENA GIL BAENA), demandaron en proceso reivindicatorio a los hoy demandantes, asunto que correspondió al Juzgado 9º Civil del Circuito de Medellín, el cual terminó con sentencia que declaró probada la improcedencia de la acción porque el título de los *reivindicantes* correspondía a un periodo inferior al de la posesión, sentencia que no fue apelada.

Que desde la adquisición del inmueble (año 1993), en el lugar se ha desarrollado actividad comercial destinada a chatarrería y venta de repuestos para vehículos, lo que se prueba con el pago de la matrícula mercantil al municipio de Medellín y el de servicios públicos del local comercial contiguo al área de posesión, los cuales coinciden con la dirección sobre la cual se solicita la pertenencia.

Que el ingreso al inmueble en posesión (pretendido) es por el local comercial que los actores tiene en arrendamiento ubicado en la carrera 65 # 45 A 62 de Medellín¹.

DE LA CONTRADICCIÓN:

La demandada reconoció como ciertos algunos hechos, otros fueron desconocidos o dijo no constarle. Alegó que no existe identidad del inmueble que los demandantes dicen poseer, porque en el certificado de tradición y libertad 501613 no se define que en esa dirección exista un lote interior.

¹ 01DemandayAnexosPertenenciaPrincipal (folio 103 ss)

Agregó que en el registro mercantil del Establecimiento de Comercio aportado a la demanda, se dice que el mismo data del año 1995, por lo que no puede ser cierto que desde 1993 exista posesión; además en el documento privado que contiene la venta de la posesión, no se especifica un lote interno, solo se habla de la dirección del inmueble, y lo mismo ocurre con las declaraciones extrajudicialmente allegadas, donde especifican la dirección carrera 64 número 45 A 49 (hoy 45 A 62), sin mencionar un lote interno.

Que no se entiende la razón por la cual los demandantes, no manifiestan que el local que tienen como meros tenedores es el ubicado en la “carrera 65 #45 A 42”, además que la posesión ha sido de forma oculta y no pacífica, porque tanto ella como los anteriores propietarios han instaurado las respectivas demandas reivindicatorias, a lo que se suma que la franja que dicen poseer no tiene ni servicios públicos.

Que el documento privado que mencionan como “venta” no dice qué se vende, y es firmado como administrador, no se sabe de qué.

Por todo lo anterior propuso como excepciones de mérito las que denominó:

1. *“INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCION DE PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA U ORDINARIAMENTE EN CABEZA DE LOS ACTORES”*. Para lo cual señalan que los demandantes no han ocupado el inmueble de la demandada por el tiempo que alegan, sino que han sido arrendatarios otro inmueble ubicado en la carrera 65 N° 45 A 62; aunado que no están acreditados actos de señorío con actividades comerciales, cuando ni siquiera tiene servicios básicos, agregando que el documento aportado no es un justo título, pues no se trata de Escritura Pública que acredite la cadena ininterrumpida de antecesores, a lo que se suma que no existe buena fe porque las actuaciones han sido ocultas y con engaño.

2. “*FALTA DE LEGITIMACIÓN POR CUANTO NO SE HA POSEIDO EL INMUEBLE DE FORMA ININTERRUMPIDA POR 10 AÑOS O MAS NI TAMPOCO SU ANTECESOR POSEYÓ POR EL TÉRMINO DE 5 AÑOS COMO LO MENCIONA LA DEMANDA*”. Sustentado en que no se logra evidenciar realmente, cuando comenzó la posesión, además se deben acreditar los actos posesorios del antecesor LAVERDE para poder pretender sumar su posesión².

El curador *ad litem* de las personas indeterminados se notificó, sin contestar a la demanda³.

DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN:

La demandada primigenia presentó demanda de reconvencción contra los demandantes iniciales, pretendiendo se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto del inmueble ubicado en la carrera 64 # 45 A 49 de Medellín, con un área de 328.98 m², identificado con matrícula 001-501613.

En consecuencia, se ordene a los demandados restituir la parte del mencionado inmueble, mientras la reconviniente no está obligada a indemnizar expensas por ser los reconvenidos poseedores de mala fe; por el contrario, estos deben cancelar los frutos naturales percibidos, y deberán reconocer el valor de las reparaciones que se deben realizar por su culpa.

Como fundamentos fácticos se indicó que la reconviniente mediante las Escrituras 3567 del 28 de diciembre de 2017 y 1210 del 23 de mayo de 2018, ambas de la Notaría 23 de Medellín, adquirió el inmueble ubicado en la carrera 64 # 45 A 49 de Medellín, con un área de 328.98 m², e identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-501613.

² 06ContestaciónPertenenciayAnexos.

³ Folio 132 – 01Demanday AnexosPertenencia Principal.

Que los reconvenidos han impedido que BOTERO GÓMEZ tenga la posesión de la totalidad del predio, aduciendo que son poseedores de una porción de 71.40 m², pero tal posesión que ha sido engañosa, inconsulta y de mala fe, toda vez que entraron al lote cambiando la cerradura de la puerta metálica de acceso, aprovechando que son arrendatarios de un local colindante cuya dirección es carrera 65 # 45 A 62 de Medellín, donde tienen el establecimiento de comercio denominado “*Excedentes la 64*”, siendo ese local la única forma de acceder a la faja de terreno de la demandante.

Que los reconvenidos están en imposibilidad de adquirir por prescripción y carecen de título de mejor derecho, mientras que la actora en reconvención ha presentado dos demandadas reivindicatorias, las que fueron rechazadas por el no cumplimiento de unos requisitos exigidos⁴.

DE LA CONTRADICCIÓN A LA RECONVENCIÓN:

Los reconvenidos admitieron como ciertos algunos hechos, y de otros dijo no constarle o que eran falsos. Señalaron que era válida la venta de cosa ajena, y que las declaraciones extra juicio se refieren a la dirección carrera 65 # 45 A 62, que es el inmueble por el cual se ingresa al lote y donde se acredita que es un predio interno.

Que el derecho de dominio de BOTERO GÓMEZ es posterior a la posesión de los reconvenidos, con lo que decae la acción de dominio; demás que hay una sentencia dentro de un proceso reivindicatorio que propusieron los anteriores titulares de dominio, donde se negaron las pretensiones.

De tal manera, como excepciones de mérito propusieron las denominadas:

⁴ 01DemandaReconvencionreivindicatoria – C2DemandaReconvencion.

1. *“COSA JUZGADA”*. Señalando que el Juzgado Noveno Civil del Circuito en sentencia del 17 de abril de 2017, negó las pretensiones de una acción reivindicatoria instaurada por CESAR ESCOBAR MANCO y DORIS ELENA GIL BAENA en contra de la demandante principal, coincidiendo los hechos con los ahora expuestos por FRANCO y ORTIZ, recalcando que la identidad de la partes no tiene que ser física y absoluta, sino respecto a la posición en la litis.
2. *“FALTA DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS AXIOLOGICOS”*. Refirió que el título aportado por la reconviniente es posterior a la posesión, sumado a que los demandantes primigenios acreditaron la posesión parcial desde 1993.
3. *“MALA FE.”* Sustentado en que la reconviniente sabiendo que existía un fallo sobre los mismos hechos, presentó una nueva demanda pese a que ya había alguien poseyendo, porque nadie va a comprar un bien sin darse cuenta que dentro del mismo hay un poseedor.
4. *“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA PARA MIS PODERDANTES Y EXTINTIVA PARA EL QUIEN PRESENTO LA RECONVENCIÓN”*. Para lo cual se adujo que los demandados ejercen de hace más de diez años, la posesión tranquila e ininterrumpida del espacio disputado.
5. *“CARENCIA DE DERECHO SUSTANCIAL”*. Porque la demandante no reclamó sus derechos dentro del término legal.

DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Se estimaron las pretensiones de la demanda principal de pertenencia sobre el inmueble interno que hace parte del lote de mayor extensión, negando las excepciones presentadas por la parte demandada, para lo cual se ordenó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos abrir una nueva matrícula, y la inscripción del fallo en la matrícula del inmueble de mayor extensión.

En ese sentido, frente a la reconvención estimó la excepción “*prescripción adquisitiva*”, considerando el término establecido en la Ley 791 de 2002, diez años que comenzaron a correr desde diciembre de 2002, configurándose lo pertinente en diciembre de 2012.

Que en su interrogatorio ORTIZ LLANO señaló que desde 1993 ROGELIO MESA le arrendó el local pequeño ubicado en la Cra. 64 # 45 para un establecimiento de comercio el cual lindaba con el bien pretendido en pertenencia; es decir, el local que se encontraba en la parte de atrás, pero no lo incluía, mientras que ALONSO LAVERDE le dijo que se quedara con ese local para que continuara con su actividad comercial, personaje este que lo venía poseyendo hace mucho tiempo, y fue quien se lo vendió en 1996 y él ingresó en 1997.

Que el local donde se encuentra en la actualidad, destinado a la venta de repuestos, desde el 2003 lo tenía arrendado, local desde el cual se accede al solar objeto de pertenencia; y que el actual local se lo arrendó GILMA, quien le permitió abrir una puerta para que ingresara al solar.

Que al analizar tal declaración con la documentación obrante, el documento denominado “constancia de compra” del 17 de diciembre de 1993, donde dice que LAVERDE entrega materialmente a ORTIZ LLANO el local ubicado carrera 64 #45 A 49, constando que el precio de la venta fueron \$2'000.000,00, pagados de contado.

Que de tal documento se extrae que el presunto inmueble objeto de venta que se relaciona la dirección que venía ocupando el hoy demandante, y por

donde se ingresaba anteriormente a dicho solar, dirección que coincide con la indicada en el certificado de tradición y libertad, coligiendo que la venta se refiere al solar objeto de pertenencia, por cuanto el inmueble con dirección carrera 64 # 45 A 49 no pertenencia a ninguno de los dos contratantes.

Además, en dicho documento aparece un sello de reconocimiento del 17 de diciembre de 1993, por lo que conforme con el artículo 185 del . G. del P., se tiene como cierto el contenido y fecha, con lo que se dilucida que el demandante entró en posesión desde 1993 tras una venta del solar, sin que ese documento hubiera sido tachado de falso.

ORTIZ LLANO intentó hacer una puerta para salir a través del parqueadero, que era una de los linderos por el lado izquierdo del lote, y cuando GILMA le arrendó, le permitió abrir una puerta para salir al lote, donde inicialmente sembró y después lo utilizó como bodega, e ingresaba por la parte de atrás del local que en la actualidad arrienda.

JHON JAIRO TAPIAS, quien posteriormente fue su arrendador, le paró lo relativo a los servicios públicos en el año 2000, año en que pensaba construir, habiendo sido citado a la inspección para que JHON JAIRO abriera la puerta que de forma clandestina fuera cerrada, y que la decisión fue abrir la puerta, dicho que no puede ser tomado como confesión, por no contener hecho que perjudique al confeso, pero se debe tener como cierta porque JHON JAIRO TAPIAS la confirmó, al señalar que en el 2012 fue citado a la inspección por el cierre de esa puerta.

Que en el interrogatorio de la demandante YOLANDA FRANCO, indicó que eran los ocupantes de la chatarrería del lado, de la carrera 64 #45 A 49, refiriéndose al local que linda por la parte de atrás con el solar. Que la hoy demandada señalaba ser la poseedora de la chatarrería de atrás, y cuando GILMA les arrendó el local que hoy ocupan los dejó abrir la puerta.

Concluyó que de los interrogatorios se puede extraer el animus y corpus, elementos que configuran la posesión, donde la convicción de ser señores y dueños se desprende de la realización de actos de construcción y de la búsqueda de accesos al lote; además de la defensa del lote a través de acciones policivas frente a JHON JAIRO que les cerró la puerta en el 2012, lo que fue reconocido por este último, lo que permite concluir su posesión desde por lo menos 2012.

Que JHON JAIRO dijo que la puerta existía desde los años 80, y que nadie se había opuesto a ella, que los muros de cerramiento eran viejos pero que no sabía desde cuándo; aunado que en la inspección judicial se apreció que los ladrillos son de una fecha anterior a los 10 años, y si JHON JAIRO dijo que en el 2007 acudió por primera vez a la Inspección para que lo dejaran cerrar la puerta, quiere decir que para el año 2019 los demandados alcanzaban los diez (10) años previstos en el Código Civil, sin perjuicio del documento declarativo de la venta de 1993.

Entonces, después de detallar las pruebas allegadas, que se abre paso la declaratoria de pertenencia, pues si bien los demandantes carecen de justo título y buena fe, ello no les impide apelar a la prescripción extraordinaria, e incluso el esposo de la demandada le ofreció dinero a los demandantes para que entregaran el lote, como lo confesó la accionada.

Por último, en cuanto a la demanda reivindicatoria, se tiene probada la calidad de propietaria de la demandante, y la de los demandados como poseedores, entonces prospera tal excepción.

DE LA APELACIÓN:

Tal decisión fue apelada por la demandada primaria y demandante en reconvencción, quien presentó como reparos que luego sustentó, así:

1. *“HACER NUGATORIA LA SENTENCIA PROFERIDA POR AUSENCIA DE LOS REQUISITOS AXIOLOGICOS CONCRETAMENTE POR FALTA DE IDENTIFICACION DEL BIEN”.*

Argumentando que se incurrió en error matemático al determinar el área del lote de menor extensión, pues se indica que mide 71,40 metros, “Por el Norte 1,80 metros, por el Sur 8,40 metros, por el Oriente 8,40 metros, por el Occidente 8,50 metros”, pero al realizar las operaciones matemáticas para calcular tal extensión, la misma equivale aproximadamente 42,84 m² y no 71,40 m², lo que constituye una nulidad insanable que impide fallar.

2. *“POSESION CLANDESTINA”* Lo que se desprende del testimonio de JOHN JAIRO TAPIAS, quien dijo que varias veces le impidió a los demandantes el ingreso al solar en disputa, quienes para entrar se valieron de una puerta que daba acceso al solar, de forma oculta, y sin que se dieran cuenta los anteriores propietarios del lote JULIO CÉSAR MANCO y DORIS GIL, como tampoco el arrendador; clandestinidad que no se tuvo en cuenta en la sentencia, pese a indicarse que era un presupuesto.

Refuerza lo anterior el testimonio de JULIO CESAR ESCOBAR MANCO, quien dijo que inició proceso judicial en contra de LEÓN y YOLANDA, porque cuando compraron y midieron el inmueble faltaban 40 o 50 metros.

3. *“INDEBIDA Y/O AUSENCIA DE VALORACION DE LA PRUEBA QUE HACE EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA”;* señalando que los demandantes no lograron acreditar diez (10) años para adquirir por prescripción, pues el solo interrogatorio, que fue contradictorio, no sirve para probar tal hecho.

Contrario, de las declaraciones de los testigos y de los interrogatorios, se observa que entre 1993 y 2004, fecha en que arriendan el local, este era el único lugar por el que los demandantes podían ingresar al solar, entonces que no lo poseyeron pese a que trataron de acomodar las declaraciones diciendo que abrieron una puerta o una ventana, pues la vetustez de los muros dan cuenta que superan los diez (10) años, y en ellos no pareciera existir ninguna modificación.

Que las declaraciones extra juicio datan de 2007, y el testigo JHON TAPIAS señala que apenas en 2010 se da cuenta de la forma inconsulta y oculta en que ORTIZ abre la puerta para acceder al solar, con la sola intención de curiosar.

En cuanto a la prueba documental allegada, no se valoró el contrato de arrendamiento del año 2004, y del proceso de restitución de inmueble arrendado adelantado por JHON JAIRO TAPIAS ante el Juzgado 26 Civil Municipal, que ordenó la restitución del bien ubicado en la carrera 65 # 45 A 62; mientras el hecho 12 de la demanda de pertenencia confiesa que los demandantes ingresaron al solar en el año 2004; y que en la contestación a la demanda señalaron que el documento de compraventa y las declaraciones extrajuicio, por ser emanados de terceros no eran reconocidos, considerándose indicios, que constituyen prueba de la venta del lote.

Que el lote se encuentra en malas condiciones, se utiliza para guardar chatarra, carece de servicios públicos domiciliarios, y se refirieron varias utilidades que se le dio pero que no están probadas, sumado a que se dio credibilidad a los interrogatorios pese a sus contradicciones.

En fin, que la prueba en su conjunto no acredita el elemento tiempo, ni que hubiera posesión pacífica, continua e ininterrumpida.

4. Que en cuanto a la prueba de oficio referida al proceso reivindicatorio adelantado en el Juzgado 9º Civil del Circuito, donde se dijo que la posesión de los demandantes mínimo es desde 2010, cuya sentencia no puede aplicarse a terceros que no fueron parte de esa Litis. Sobre lo mismo, que nada se dijo de la excepción de cosa juzgada propuesta por la demandada en reconvención.

Así solicita se revoque el fallo de primera instancia, y se acceda a las pretensiones de la demanda reivindicatoria.

La contraparte no presentó ningún pronunciamiento.

Así las cosas, agotado el trámite de instancia, se resolverá la alzada, previas:

CONSIDERACIONES

INTROITO:

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno; así mismo, examinada la actuación procesal en ambas instancias, no se observa irregularidad que invalide lo actuado, por lo que están presentes las condiciones necesarias para proferir sentencia de fondo en segunda instancia.

En la decisión de primera instancia se estimaron las pretensiones de usucapión bajo el argumento que se satisfacían los presupuestos axiológicos pertinentes, a lo que vía alzada se expuso que hubo error aritmético en cuanto al cálculo de la franja de terrero concedida, sumado a que la posesión de los actores ha sido clandestina, y que no se acreditó el lapso temporal para adquirir por prescripción, a lo que agregó una indebida valoración probatoria.

En esos términos y considerando lo argumentado vía apelación, los problemas jurídicos a resolver se presentan en los siguientes términos: ¿dentro de un análisis contextual de los medios probatorios, se tienen por satisfechos los presupuestos pertinentes para que el demandante adquiera vía usucapión el bien pretendido?; y, ¿qué incidencia tiene para las súplicas de pertenencia el que la posesión tenga connotaciones de clandestinidad?

De igual manera, como la recurrente también cuestionó la desestimación de la súplica reivindicatoria, es aspecto que debe ser estudiado formulándose el problema jurídico de la siguiente manera: ¿en el evento de no cumplirse los requisitos para usucapir, se satisfacen los presupuestos axiológicos propios de la reivindicación?

DE LA ACCIÓN DE PERTENENCIA O PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA:

La prescripción ha sido definida por el artículo 2512 del C. C., 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...*”; donde tratándose de la adquisitiva, el artículo 2518 ídem señala: “... *se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído en las condiciones legales*”.

Tal prescripción adquisitiva, según el artículo 2527 sustancial civil, es ordinaria o extraordinaria, las cuales difieren en los elementos necesarios para su configuración, donde el trámite que nos ocupa se incoó como extraordinario de dominio, el que al tenor del artículo 2532 del C. C. establece el término de diez (10) años para su configuración.

Para que proceda la usucapión, conforme la doctrina deben reunirse los siguientes requisitos; “1. *Posesión material en el demandante.* 2. *Que la posesión se prolongue por el tiempo que exige la ley.* 3. *Que dicha posesión ocurra ininterrumpidamente,* y 4. *Que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción*”; acreditados en su integralidad los anteriores, las pretensiones están llamadas a prosperar, en el evento contrario, su fracaso.

Cerrando esta introducción que hace las veces de marco doctrinal para decidir, como la recurrente tildó de clandestina la posesión de los actores, sobre tal elemento recientemente la Sala Civil de la Corte, indicó:

“... Basta con que la posesión no sea violenta o clandestina, para que sea conducente para hacerse a la propiedad, en tanto se extienda por el lapso que prevé el ordenamiento para la prescripción extraordinaria.

...

“2.3. La posesión viciosa o inútil.

“La posesión puede ser viciosa, si inició con fuerza o clandestinidad (arts. 771 a 774, ib.). No se trata realmente de una nueva categoría de posesión, sino de una circunstancia que impide la configuración de la institución posesoria, y que, mientras subsista el vicio, impedirá el cómputo del tiempo habilitante para adquirir por prescripción (art. 2531- 2, ib.) –razón por la cual se le connota como inútil–. Además, en virtud de la mala fe ordinariamente implicada, impide al detentador retener los frutos y reclamar las mejoras que hubiere implantado en el bien, en caso de ser judicialmente obligado a restituirlo (arts. 964 y 966, ib.).

“La primera clase de posesión viciosa es la violenta, esto es, la que se adquiere por la fuerza, y principia con el despojo de quien la ejercía –sea o no su propietario–, empleando de forma directa, o por interpuesta persona, un poder físico o psicológico actual o inminente, que sea capaz de infundir en el detentador originario un injusto temor de que será sujeto de un mal grave e irreparable. También será violenta la posesión que se obtiene en ausencia temporal del poseedor y que se retenga a su regreso, sin que sea necesario que el despojador emplee la fuerza para conservar el bien, siendo suficiente con que repela el reclamo de quien legítimamente venía detentando (art. 773, ib.).

“La segunda variable de la posesión viciosa es la clandestina, que es la que se ejerce ocultándola a quienes tienen derecho a oponerse a ella. En los términos del Código Civil, es irrelevante si el ocultamiento orquestado por el poseedor es simultáneo o sobreviniente al inicio de su señorío. Sea lo uno, o lo otro, el tiempo por el que permanezca oculto el hecho posesorio, es inútil a efectos de completar el término para la prescripción adquisitiva, en tanto no permite el cabal ejercicio de la defensa del derecho por su titular.

“Para ilustrar, Bonnacase enlista como vicios de la posesión ciertos defectos que no inciden en la existencia del fenómeno posesorio, sino que lo privan de las consecuencias jurídicas que normalmente produciría. Así, reconoce (i) la

discontinuidad, fincada en el hecho de que el poseedor no hubiera ejecutado actos materiales de aprovechamiento del bien poseído; (ii) la violencia, que, de acuerdo con el Código Civil francés, «no puede fundar tampoco una posesión capaz de operar la prescripción. La posesión útil no empieza sino cuando haya cesado la violencia»; (iii) la clandestinidad, que supone disimular u ocultar torticeramente la posesión; y (iv) la equivocidad, que alude a la conducta de quien realiza actos materiales de posesión, pero cuyo animus domini es ambivalente, de cara a un observador externo razonable.”. Subrayado extra texto. SC388-2023. Rad.: 76520-31-03-003-2019-00182-01. 2 de noviembre de 2023.

Entonces, de configurarse el elemento clandestinidad, no será factible que se adquiera la propiedad por la vía que aquí se estudia, pero ello solo se dilucidará una vez estudiemos en contexto los medios probatorios recaudados, tal como lo dispone el artículo 176 del C. G. del P..

DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA:

Según el artículo 946 del C.C. la acción reivindicatoria consiste en; “... *la que tiene el propietario de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla*”, por lo que referente al punto, la jurisprudencia ha señalado;

“Ahora, para la efectividad de la “reivindicación” han de concurrir como elementos, la “singularidad de la cosa que se reivindica y la identidad entre ésta y la que se halla bajo el poder de hecho del demandado”, como se desprende del contenido de los artículos 946 a 952 ejusdem, a más de que para el momento de presentación del libelo incoatorio, debe hallarse estructurada la actualidad de la posesión del llamado, debido a que en principio, la pretensión objeto del juicio lo constituye dicha circunstancia, requiriéndose por tanto, la acreditación del derecho del accionante y la “posesión” del convocado.

“En punto de los presupuestos de esta clase de acciones, la Sala, en Sentencia de 28 de febrero de 2011, exp. 1994-09601-01 reiteró: “(...) la acción reivindicatoria compete tanto al dominus cuanto al poseedor regular de todo el tiempo para la usucapión, esto es, quien adquirió la posesión con justo título, buena fe inicial, y tradición si es traslativo de dominio, consumado el plazo legal para la adquisición de la propiedad por prescripción no declarada judicialmente (cas. civ. 3 de marzo de 1954, LXXVII, Nos. 2138-2139, p. 75).

“En uno u otro caso, es menester prueba idónea de la calidad invocada o legitimatio ad causam activa y de las exigencias normativas de la reivindicación (cas. civ. sentencia 031 de 30 de julio de 1996, CCXLIII, pp. 154 ss.), a saber: a) derecho de propiedad del demandante o, en la actio publiciana, posesión regular (artículo 764, Código Civil) durante el plazo legal para adquirir por prescripción (artículo 951,

ibídem); b) cosa singular o cuota determinada de ella; c) posesión material del demandado, y d) identidad entre el bien pretendido por el actor y el poseído por el demandado”⁵.

El anterior precedente, deja por sentados los requisitos axiológicos para que prospere la acción reivindicatoria, donde: en primer lugar el actor debe probar su derecho de propiedad frente al bien; en segundo término, que la cosa esté claramente singularizada o determinada; como tercero, que la posesión material de lo reclamado la ejerza el demandado; y, como cuarto elemento, que exista coincidencia entre el bien pretendido por el demandante actor y el poseído por el demandado. Cumplidas las anteriores exigencias, las pretensiones están llamadas a la prosperidad, en el evento contrario, emerge la desestimación de las mismas.

Ahora, si la posesión clandestina no es útil para adquirir por pertenencia, ello conlleva a que necesariamente el título del demandante sea anterior que el del espurio poseedor, cuestión que tiene especial relevancia en los procesos reivindicatorios, pues como ha dicho la Corte:

“3.- La Sala tiene dicho en relación con la carga probatoria que le corresponde al reivindicante, que esta consiste en demostrar que su título o la cadena de títulos que aduzca sea anterior a la posesión del demandado para que, quedando desvirtuada la presunción del artículo 762 del Código Civil de que el poseedor se reputa dueño mientras otra persona no justifique serlo, pueda salir avante su reclamación: “La posesión es la más elocuente manifestación del derecho de dominio, pues mediante ella además de exteriorizarse sus atributos, ordinariamente lo reflejan por cuanto normalmente cada cual posee lo que le pertenece, es decir, el poseedor de una cosa es también su propietario. Por tal razón, la ley le prodiga amparo, como una complementación de la tutela que brinda al derecho de dominio, presumiendo que quien se halla en esa relación de conexidad con las cosas es su dueño, hasta tanto otra persona no justifique serlo (...) ‘Cuando una persona se atribuye la condición jurídica de propietario de un bien que se halla en posesión de otro, para reclamar su restitución, mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, corre con la carga de aniquilar la presunción de dominio que protege al poseedor, suministrando la prueba en contrario del hecho presumido, es decir, comprobando que en él radica la titularidad del derecho aducido, tarea en la cual le compete exhibir un título que contrarreste la posesión material ejercida por su adversario y justifique en él un mejor derecho a la posesión del bien, título que por tanto debe tener una existencia precedente a la posesión del demandado (G.J. t. XLIII, 598, 599)”.

“4.- La controversia en este caso se plantea, ya no respecto de la ausencia de prueba del dominio como en el cargo anterior por no haberse perfeccionado la

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia 13 de octubre de 2.011 exp.11001-3103-010-2002-00530-01.

tradición por falta de entrega del inmueble disputado, sino en relación con la circunstancia de que la presunción de dueña que protege a la poseedora, que lo es, según ella, desde 1981, no fue desvirtuada y permaneció incólume porque la cadena de títulos adosada por la reivindicante data de 1997 por lo que es posterior a dicha calidad de señora y dueña.”⁶ Cursivas y citas en texto, subrayados adrede.

En este punto, la cadena de títulos, entendida como la precedencia en la adquisición del dominio, resulta preponderante para establecer si este es o no anterior a la posesión, pues al no serlo, según la doctrina atrás citada, la pretensión reivindicatoria correrá la suerte del fracaso; sin que se pierda de vista que, como ha dicho la Corte en la jurisprudencia atrás citada refiriéndose a la clandestinidad posesoria; “... *mientras subsista el vicio, impedirá el cómputo del tiempo habilitante para adquirir por prescripción...*”

ANALISIS PROBATORIO:

A folio 8 del archivo “01DemandayAnexosPertenenenciaPrincipal”, encontramos el certificado correspondiente al inmueble con matrícula inmobiliaria 001-501613, que es el de mayor extensión ubicado en la carrera 64 N° 45 A -49, y respecto al cual se allegó dictamen pericial, sobre su ubicación, cabida, linderos y valor comercial, así como del de menor extensión y pretendido (ver folio 15 archivo 01). En el mismo la descripción general se presenta así:

1.8. DIRECCION DEL BIEN: Carrera 64 No. 45 A - 59. Interno.

1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: bodega y acopio de chatarra.

1.11. USO POR NORMA: zona de transición; centralidades dotacionales, aglomeraciones comerciales y de servicios barriales.

1.12. FECHA VISITA: 18 de septiembre de 2019

1.13. FECHA DE INFORME: 27 de septiembre de 2019

En cuanto al predio de mayor extensión, se precisó:

⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. 10 julio de 2008. Exp. 1100131030192001-00181-01.

Lote de terreno marcada con el número 45 A - 59, de la Carrera 64, del municipio de Medellín, con todas sus mejoras y anexidades, y linda: (Mayor Extensión) actualizados.

Por el NORTE, con el Predio que es o que fue de los señores Fabio Rodríguez Moreno y Etere Emilio Giandroconi, identificado con nomenclatura No. Cr 64 No. 45 A - 59, por el SUR, con el lote propiedad de la sucesión del señor José Domingo Garcés con nomenclatura No. Cr 64 No. 45 A - 45, por el OCCIDENTE, con propiedad del señor Jhon Jairo Tapias Rojas con nomenclatura No. Cr 65 No. 45 A - 62 y por el ORIENTE con la carrera 64.

MATRICULA INMOBILIARIA 001 - 501613, ZONA SUR.

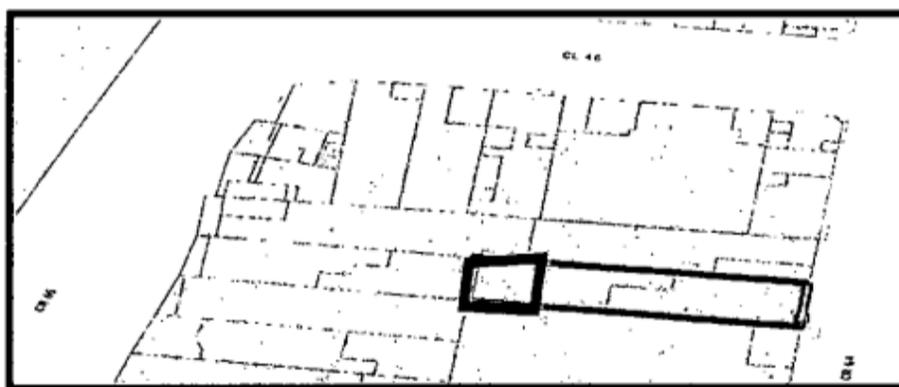
Ya del menor extensión y pretendido en pertenencia se dijo:

LINDEROS: del inmueble objeto del dictamen (actualizados en visita) MENOR EXTENSIÓN.

Lote de terreno marcada con el número 45 A - 59, de la Carrera 64, INTERNO, del municipio de Medellín, con todas sus mejoras y anexidades, y linda:

Por el NORTE, con el Predio que es o que fue de los señores Fabio Rodríguez Moreno y Etere Emilio Giandroconi, identificado con nomenclatura No. Cr 64 No. 45 A - 59 en 1.80 metros, y con predio identificado con nomenclatura No. Cr 65 No. 45 A - 66 local comercial denominado Huevos Fresquesitos, por el SUR, con el lote propiedad de la sucesión del señor José Domingo Garcés con nomenclatura No. Cr 64 No. 45 A - 45 en una extensión de 8.40 metros, por el OCCIDENTE, con propiedad del señor Jhon Jairo Tapias Rojas con nomenclatura No. Cr 65 No. 45 A - 62 en una extensión de 8.50 metros y por el ORIENTE con el predio de mayor extensión con una longitud de 8.40 metros.

De lo anterior se desarrolló con el siguiente croquis.



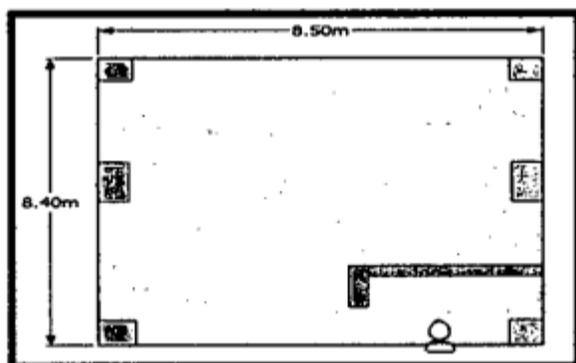
Inmueble de menor extensión, Objeto de proceso y dictamen.

Como se puede ver, el inmueble de menor extensión no cuenta con acceso desde vías o caminos públicos, como tampoco con servicios públicos habilitados, pues como se enunció en la experticia:

2.6- DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE

Menor Extensión: Se trata de una losa de terreno, al cual se accede por la Carrera 65 No. 45 A – 62, por corredor común, al interior se encuentra un local arrendado para el uso del señor León Arturo Ortiz, y por puerta metálica da acceso al lote objeto de estudio, en el cual se construyó 6 columnas de concreto, instalación de una batería sanitaria y tubería de abastos y aguas negras, así mismo se encuentra sin cubierta y con piso en concreto simple.

Con un área de 71.40 metros cuadrados



Sobre los propietarios, del de mayor extensión se anotó a LUZ MARINA BOTERO GÓMEZ (anotación N° 20 del 28 de mayo de 2018), y del de menor extensión se adujo a la copia de compraventa del 17 de diciembre de 1993. De todos modos, en uno y otro caso la explotación económica y “*mejor uso*”, se dijo que es bodega para almacenaje de materiales del propietario.

En cuanto a su avalúo, se utilizó el método de comparación del mercado, presentándose así:

12.2. CALCULO DE VALOR EN EL DERECHO 100%

Basado en el estudio realizado el valor óptimo para este bien inmueble será:

El área del terreno x el valor del m² de la zona, menos el valor de construcción por m² para una bodega, el cual es indicado por la revista construdata edición 190.

Es decir:

$$71.40 \text{ m}^2 \times (\$3.620.587 - \$1.791.526) = \$130.594.955$$

En las conclusión del estudio se indica que el inmueble es susceptible de partición física, según áreas mínimas contempladas en el artículo 370 del Acuerdo 48 de 2014 -Plan Ordenamiento Territorial Medellín-; igualmente, susceptible de variables por encontrarse dentro de la zona de influencia del “*Macroproyecto Río Centro y Planes Parciales de Renovación Urbana*”.

Documentalmente contamos con "Constancia de compra" del 17 de diciembre de 1993 (folio 37 – archivo 01), en la que ALONSO DE JESUS LAVERDE ZAPATA, fungiendo como vendedor, hace entrega material a LEÓN ARTURO ORTIZ LLANO, quien obra como comprador, del local comercial ubicado en la carrera 64 # 45 A 49, con un valor de venta de \$2'000.000,00 de contado. El siguiente es el documento:

CONSTANCIA DE COMPRA.

46

El suscrito ALONSO DE JESUS LAVERDE ZAPATA, quien en la presente se denomina EL VENDEDOR, y el señor LEON ARTURO ORTIZ LLANO, quien se denomina EL COMPRADOR, ambos mayores de edad, vecinos de esta Ciudad, identificados como aparecen al pié de sus firmas. Por medio de la presente hacen constar de que:

EL VENDEDOR, hace entrega material de:
UN LOCAL, CON DIRECCION CARRERA 64 # 45 A49
SECTOR NARANJAL;
TELEFONO #; 230 ----

CONDICIONES DE PAGO: La suma de dicha venta es de un valor de:
DOS MILLONES DE PESOS. (\$2'000.000.00 M/L)

FORMA DE PAGO: DE CONTADO, A LA FIRMA DEL PRESENTE DOCUMENTO.

Para constancia de la presente se firma y autentica debidamente como se sugiere.

MEDELLIN, DICIEMBRE 17 de 1993.

EL VENDEDOR Alonso de Jesus Laverde Zapata
C.C # 8'300.018 MED.

EL COMPRADOR Leon Arturo Ortiz Llano
C.C# 71 603.296 MED.

ante el NOTARIO NOVENO del Circulo de Medellin:
Compareció(eron)
Alonso de Jesus Laverde Zapata
Leon Arturo Ortiz Llano

Identificó(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía No.(s)
8'300.018 med 71 603.296 med
y manifestó(aron): Que reconoce(n) como cierto el/los
contenido de este documento, y que es (son) suya (s)
la(s) firma(s) que aparece(n) en él. En
constancia.

El NOTARIO VENTENOCHO DEL CIRCULO
DE MEDELLIN DA FE DE QUE ESTE
DOCUMENTO ES COPIA FIEL TOMADA
DE SU ORIGINAL QUE TUVO A LA VISTA
04 OCT 2019
FRACILIO ARENAS GALLEGU
Notario
Medellin Colombia



Alonso de Jesus Laverde Zapata
Leon Arturo Ortiz Llano
Medellin, 17 de DIC. de 1993
Ante el anterior reconocimiento



Luego obra certificado de registro mercantil del establecimiento de comercio "EXCEDENTES LA 64" a nombre de YOLANDA FRANCO CARDONA (folio

46 - archivo 01), para luego contar con la certificación 100000369860570 del 5 de octubre de 2012 (folio 48 - archivo 01), en la cual se indica que los linderos físicos se ajustan al polígono que figura en la base gráfica de Catastro, evidenciándose al momento de la visita que la parte de la construcción por el costado occidental está unida físicamente con la edificación del predio colindante identificado con el código de propiedad 11030180009, ratificándose la cabida de 500 varas² (320.0 m²).

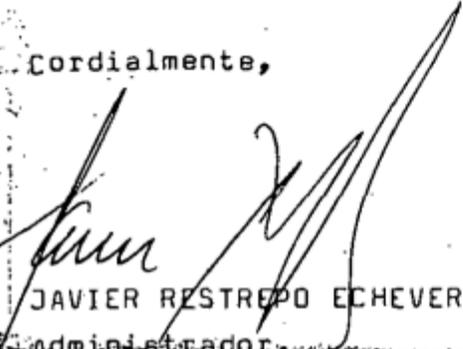
También se cuenta con copia de cuenta dimanada de las Empresas Públicas de Medellín de Junio de 2003, para el predio de la "CR. 46 CL 45 A 49", figurando como cliente "CALLE PEREZ FRAN" (folio 58 – archivo 01); donde en la misma línea figura copia de certificación dimanada de un tercero a las presentes sobre ALONSO LAVERDE (folio 61 archivo 01), la cual reza:

Medellín, octubre 12 de 1.993

A QUIEN PUEDA INTERESAR:

Por medio de la presente certifico que el señor ALONSO LAVERDE identificado con C.C 8'300.018 de Medellín, - ocupa el local ubicado en la carrera 64 No 45A49 desde hace cinco años.

Cordialmente,



JAVIER RESTREPO ECHEVERRI
Administrador

También contamos con sendas actas notariales de declaraciones juramentadas rendidas el 2 de noviembre de 2007 ante la Notaría 14 de Medellín (folios 62 y 63 archivo 01), comenzando por la de los hoy demandantes, quienes indicaron que desde el 1993 ejercen posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del inmueble ubicado en la carrera 64 N° 45 A -49 (hoy carrera 65 N° 45 A 62), con medidas de 8 metros de fondo por 7 metros de frente, lugar donde en principio funcionó un lavadero de frascos de reciclaje, luego una carpintería, posterior una huerta, y hoy almacenan chatarra del negocio de su propiedad llamado “EXCEDENTES LA 64”, sin que durante ese tiempo alguien hubiera acreditado su propiedad.

En diligencia de similar tenor, SILVIA ELENA MURILLO CARDONA (folio 64 archivo 01), dijo que hace más de 17 años conoce a los hoy demandantes por amistad y trabajo, constándole que desde 1993 ocupan de forma quieta, pacífica e ininterrumpida el inmueble ubicado en la carrera 64 N° 45 A -49 hoy carrera 65 N° 45 A 62, y siguiendo en su exposición como los anteriores, como también lo hizo HERNANDO DE JESUS LAVERDE DURANGO (folio 65 ídem) y JOSE ESCOBAR PELAEZ (folio 80 archivo 01).

Seguidamente contamos con plano de ubicación catastral – código de propiedad 11030180022 (folio 69 archivo 01), el cual corresponde con la experticia atrás aludida.

También contamos con acta de audiencia surtida el 17 de abril de 2017 ante el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Medellín (folios 72 y siguientes archivo 01), surtida en proceso reivindicatorio de DORIS ELENA BAENA contra LEÓN ARTURO ORTIZ LLANO y YOLANDA FRANCO CARDONA, cuyo radicado fue el 05001310300920150098900, en el que se estimó la excepción denominada “*IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE DOMINIO POR CUANTO EL TITULO QUE OSTENTAN LOS REIVINDICANTES ABARCA UN PERIODO INFERIOR AL DEL POSEEDOR.*”

Luego contamos con solicitud realizada e INSCRIPCION/ACTUALIZACION DE POSESIONES MATERIAL del 6 de noviembre de 2007 (folios 77 y 78 archivo 01), de FRANCO CARDONA YOLANDA, en la que se anota como dirección correspondencia “CR 65 45 A 62”.

Sigue cuenta de cobro de Industria y Comercio a nombre de los demandantes correspondiente al periodo diciembre-abril de 1999 (folio 79 archivo 01), dirigida a la dirección “CR. 64 45A 49”, a lo que se agrega declaración de industria y comercio del año base 1998 -Periodo de pago 1999- (folio 81 archivo 01), cuya destinataria fue “FRANCO CARDONA YOLANDA”, cuya dirección del establecimiento principal es “Cra. 64 N° 45 A 49”, donde en la misma línea está formato de impuesto predial unificado - Segundo trimestre 2019- (folio 82 archivo 01), a nombre de la demandada y figurando como dirección del predio la “Cr. 064 045 A 049”.

Continuando está el certificado de registro mercantil del establecimiento de comercio “IMPORTACIONES ORTIZ “ a nombre de LEÓN ARTURO ORTIZ LLANO, del 3 de junio de 1998 (folio 86 archivo 01).

Seguimos con copia del auto del 25 de febrero de 2019 dimanado del Juzgado Sexto Civil del Circuito de Medellín, el cual rechaza demanda presentada por LUZ MARINA BOTERO GOMEZ contra LEÓN ARTURO ORTIZ LLANO y YOLANDA FRANCO CARDONA, por no cumplimiento de requisitos. (folio 16 – 06ContestacionPertenciayAnexos), lo que también hace el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Medellín por auto del 29 de marzo de 2019 (folio 18 archivo 06 –ContestacionPertenciayAnexos-).

Constancia de no acuerdo de conciliación en equidad N° 2753, diligencia surtida en la Inspección 11B de Policía Urbana San Joaquín del 8 de agosto e 2019, en el que LUZ MARINA BOTERO GÓMEZ citó a los hoy actores para reivindicar franja de terreno (folio 20 archivo 06), lo que se completa con fotografías de lo pretendido y no redargüidas (folios 21 a 34 ídem), demandada que también presenta los siguientes documentos:

- Cobro impuesto predial a su nombre del 4º trimestre de 2018, relativo a la Bodega de la “Cr. 064 045 A 049” (folio 35 archivo 06).
- Copia proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por GILMA TAPIAS contra los hoy demandantes, tramitado en el Juzgado Veintiséis Civil Municipal de Medellín, en relación al inmueble ubicado en la carrera 65 N° 45 A -62, 43 local interior, cuya sentencia del 26 de mayo de 2011, declara terminado contrato de arrendamiento y ordena restitución de tal predio (folio 36 archivo 06).
- Copia Escritura Pública 3567 del 28 de diciembre de 2017, cuyo objeto fue la venta de derechos de cuota (50%), de JULIO CESAR ESCOBAR MANCO a LUZ MARINA BOTERO GÓMEZ del inmueble ubicado en la carrera 64 # 45 A -49 de Medellín, con un área de 328.98 m2, cuya matrícula inmobiliaria es la 001-501613 (folio 89 archivo 06).
- Copia Escritura Pública 1210 del 23 de mayo de 2018 de venta de derechos de cuota (50%), de DORIS HELENA GIL BAENA a la hoy demandada, respecto al inmueble ubicado en la carrera 64 # 45 A -49 de Medellín, con un área de 328.98 m2, y con la matrícula inmobiliaria atrás relacionada (folio 93 archivo 06).
- Copia de la Escritura Pública 645 del 6 de marzo de 2012 corrida en la Notaría 23 de Medellín, en la que IVAN RESTREPO MORENO, DARIO RESTREPO MORENO, OLGA LUCIA RESTREPO DE RESTREPO y LUZ MARINA RESTREPO DE JARAMILLO, venden a JULIO CESAR ESCOBAR MANCO y DORIS HELENA GIL BAENA, el inmueble ubicado en la carrera 64 # 45 A -49 de Medellín, con área de 328.98 m2 y M.I. 001-501613 (folio 99 archivo 06).
- Copia Escritura Pública 3110 del 30 de octubre 2012 de la Notaría 23 de Medellín, que corresponde a actualización del área del inmueble ubicado en la carrera 64 # 45 A -49 de Medellín, con extensión de 328.98 m2, y folio inmobiliario 001-501613 (folio 105 archivo 06).
- Copia expediente radicado 2015 00898 del Juzgado Noveno Civil del Circuito, que es reivindicatorio de DORIS ELENA GIL BAENA y JULIO

CESAR ESCOBAR MANCO contra los hoy actores, cuya sentencia del 17 de abril de 2017 declaró probada la excepción “IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE DOMINIO POR CUANTO EL TITULO QUE OSTENTAN LOS REIVINDICANTES ABARCA UN PERIODO INFERIOR AL DEL POSEEDOR”. (14Expediente2015-00898PruebaOficio- 15expediente2015-00898Juz9Ccto – 16ExpedienteJuzgadoNovenoCivilCto y 17Sentencia).

Adentrándonos interrogatorios, en primer lugar se recaudó el del codemandante LEÓN ARTURO ORTIZ LLANO⁷, quien indicó que en 1993 llegó “*al Naranja*” por invitación que le hiciera ROGELIO MESA, quien le arrendó un local pequeño con el negocio de repuestos denominado “*Excedentes la 64*”, siendo un almacén en la 64 que linda por la parte de atrás con el que está ahora; después JAVIER RESTREPO le arrendó el local grande donde estaba anteriormente, el de la 64, e intempestivamente ALONSO LAVERDE le dijo que ocupara el negocio de él, el de chatarra.

Que el local pequeño no incluía el inmueble objeto del proceso, y que el inmueble pretendido lo adquirió cuando ALONSO LAVERDE le dijo que se quedara ahí, que cogiera el solar, que se lo vendía, y él lo compró como en el 96 o 97, que “*por ahí*” tiene el recibo, pero no recuerda el valor, desconociendo si aquel era el propietario. Que en el lugar tuvo una carpintería y una huerta.

Que el local “*de la parte de adelante*” lo tiene arrendado desde el 2003, siendo sus arrendadores JHON JAIRO y GILMA TAPIAS, y que ella fue quien le autorizó abrir la puerta para pasar al solar, arrendamiento que fue posterior a la compra del solar.

Que antes de 2003 ingresaba al solar porque doña GILMA TAPIAS le dio permiso para ingresar los repuestos y todo lo que él tenía. En ese momento,

⁷ minuto 14:10 archivo 18InstalacionInterrogatorioSaneamientotestigoMar7

el lote de adelante lo ocupaban unos hermanos de ella; luego la misma le arrendó y le abrió la puerta para que él siguiera pasando por ahí. En el 97 no existía la puerta, precisando que desde el 93 entró al local "*Excedentes la 64*" y desde el 97 ocupó el solar, precisando que LAVERDE tuvo el local hasta que se lo vendió.

Que a partir de cuando compró el solar empezó a cultivarlo, después puso una carpintería, y luego una bodega de chatarra y repuestos, sin que en todos estos años persona alguna le hubiera reclamado el lote, aunque DORIS ELENA GIL BAENA y JULIO ESCOBAR MANCO "*lo llevaron*" a la inspección.

Que la demanda que hace algún tiempo instauraron en su contra, se refería al local de atrás donde había una distribuidora de huevos, era un local que tenía arrendado, pero lo entregó a paz y salvo.

Ese lote se lo pidieron le hicieron cerrar la puerta, eso fue hace muchos años, y que doña GILMA TAPIAS fue la que lo dejó ingresar por ese lado cuando le alquiló el local; y ya entre 1993 a 2003, tuvo ingreso al solar por otra puerta, era un espacio sin puerta que él cerró cuando ya se pasó para el local.

Las actividades comerciales que realiza en el local que tiene arrendado es de oficios varios y excedentes, y que iba a instalar servicios públicos en el lote poseído, realizando conexiones e inodoro, pero no los pudo colocar porque JHON JAIRO TAPIAS le paró ese trámite, eso fue como en el 2000. En ese año iba a construir, levantó algunas columnas y no lo dejaron seguir con esa obra.

Que tuvo que ir a la Inspección y allí le ordenaron a JHON JAIRO que le abriera la puerta, y que LAVERDE le vendió en calidad de arrendatario mas no de poseedor, siendo cierto que en 2019 asistió a la conciliación por citación de la demandante, para que le devolviera ese lote.

En similar diligencia YOLANDA FRANCO CARDONA⁸, indicó que DORIS ELENA GIL BAENA y JULIO CESAR ESCOBAR eran sus vecinos cuando estaban en el local “*de la 64*”, siendo la dirección de tal chatarrería la carrera 64 # 45 A 49, pero que aquellos iniciaron un proceso en contra de ella y su esposo, porque le compraron a otra señora el local donde inicialmente tenían la chatarrería, y que al tomar medidas falta una parte.

Que en 2003 GILMA TAPIAS les arrendó la bodega de adelante, y les dijo que les dejaba abrir la puerta para que se pasaran por ahí, y la tomaron porque tenían que ir del otro local de la chatarrería que les había arrendado don JAVIER.

Que lo pretendido lo poseen desde que adquirieron el local pequeño adelante, lo que era una chatarrería de ALONSO LAVERDE, personaje que cuando se fue a ir les dijo que les quedaba mejor toda la chatarrería ahí, y que les vendía el lote trasero, espacio este que en un comienzo lo utilizaron para lavar frascos, después para carpintería, luego hicieron un sembrado, y actualmente lo destinan para almacenar chatarra; actividades que ejercen desde los años 92 o 93.

Indicó que LAVERDE les subarrendó una parte del local pequeño que le tenía arrendado a un señor ECHEVERRI, y cuando se fue a ir le dijo que le siguieran pagando a ECHEVERRI, pero que no iba a vender la posesión de ese terreno, el que era sellado por todas partes, y ahí fue cuando pusieron el lavadero de frascos.

Que ingresaban al lote porque tenía una ventana abierta, y ellos ya la abrieron del todo, y que LAVERDE les dijo que él guardaba algunas cosas por la ventana.

⁸ minuto 46:20 archivo 18InstalacionInterrogatorioSaneamientotestigomar7

Que el local de adelante se lo tiene arrendado JHON JAIRO TAPIAS, pero inicialmente lo fue a GILMA TAPIAS, y en el 2005 pasó a su hermano; precisando que GILMA y JHON JAIRO nunca han ocupado ese solar, y solo ellos (los demandantes), han sido quienes todos estos años lo han ocupado.

Que han hecho reformas en ese lote, le arreglaron el piso, iban a construir y colocaron columnas, pero JHON JAIRO fue a la Inspección y los denunció, y tal autoridad les dijo que no podían construir, porque el predio estaba en el Plan Parcial Naranjal. Enfatizó que JHON JAIRO nunca ha ocupado el predio, e incluso les propuso que le vendieron, pero ellos no quisieron, y que este en una ocasión les cerró la puerta, pero le colocaron denuncia en la Inspección de Policía, y a la semana siguiente se la dejaron abrir, pues desde que tomaron ese local él sabía que los actores necesitaban ingresar a ese patio.

Que cuando LAVERDE les vendió ese lote, llevaba más de doce años poseyéndolo, y que tenían servicios públicos porque JHON JAIRO TAPIAS los tenía, pero él los desinstaló por la época de la pandemia; aunque que en estos momentos no necesitan de servicios, porque solo manejan chatarra en seco, no tienen un trabajador habite el lugar, y tampoco laboran de noche.

Que JHON JAIRO presentó un proceso de restitución, pero era por un local pequeño del lado que no tenía techo y lo cogieron para vitrina, donde en este momento hay un negocio de huevos, y ese lo entregaron a paz y salvo. No era esa bodega sino un local al lado. Enfatizó que JHON JAIRO mantenía con ganas de sacarlos.

Finalizó indicando que para el 2004 ejercieron el dominio de toda la bodega, hasta el fondo, porque doña GILMA TAPIAS se las acondicionó y les abrió la puerta, sin que sobre ese inmueble los demandaran, y que la dirección del local que tienen arrendado es la carrera 65 #45 A 62.

De otro lado LUZ MARINA BOTERO GÓMEZ (hora 1:16:00), dijo que conoció a los demandantes el día que fueron a la Inspección tratando de conciliar para recuperar su patio, pues cuando DORIS y JULIO les vendieron a ella y su esposo, incluía tal dependencia; eso sí, que ella cuando lo iba a comprar no fue a ver el inmueble, porque todos esos negocios los hacía su esposo, y ella solo firmaba.

Que nunca había ido al inmueble, ya que se lo entregaron a su esposo, el que cuando lo compró le comentó que había un patio donde había un señor que sabía que eso no era de él, y por eso no había problema.

Que su esposo en vida inició el proceso, y ella solo firmaba porque el bien estaba a nombre suyo, desconociendo si cuando demandaron LEON y YOLANDA habían iniciado la pertenencia; aunado que ella, la deponente, no leyó en la Escritura 1210 del 23 de mayo de 2018 de la Notaría 23 de Medellín, donde decía que le vendían con suma de posesiones, porque quien leía era su esposo, y ella solo firmaba.

Que su esposo le dijo que LEON y YOLANDA eran los que estaban en ese patio, y que en la conciliación para recuperar el patio les ofrecieron dinero, pero no aceptaron; y que sus hijas le dijeron que JHON JAIRO TAPIAS le había alquilado a “don LEO” un local, y que por ahí había hecho la puerta.

Testimonialmente JHON JAIRO TAPIAS ROJAS⁹ aseveró que conoce a los demandantes, porque en 2004 su hermana hizo un contrato con él, y en el 2005 lo hizo él, siendo de arrendamiento sobre la bodega trasera, pero no se incluía el solar, porque no era de ellos, era de los GARCÉS, siendo una “*manga*” que nadie lo ocupaba.

Que es falso que antes de tal arrendamiento los actores ocupaban ese solar con cultivos o lavado de envases, o que hayan realizado mejoras, ya que en

⁹ hora 1:39:10 – 18InstalacionInterrogatorioSaneamientotestigoMar7

2000 murió su padre, y en esa parte él tenía repuestos porque era dueño de buses. En el 2001 lo operan a él, y en 2003 vende toda la chatarra de su padre que había ahí, y en el 2004 su hermana se lo arrendó a él para repuestos de Toyota. Enfatizó que la manga era de los GARCÉS.

Que en 2012 fue citado por LEON y YOLANDA a la Inspección, porque él le cerró la puerta pues le debían un dinero, acordando que le pagaba para abrir la puerta, él la abrió pero no le pagaron. Enfatizó que para 2012 LEÓN no ocupaba el solar, que la puerta la tenía ellos para salir cuando eso eran mangas. Que en el 2006 vio que la abrió y le preguntó y LEON, quien le dijo que era pura curiosidad.

Que esa puerta existe aproximadamente desde el 80, sin saber quién la abrió, pero nadie había hecho objeción a que estuviera esa puerta, precisando que los muros del solar son viejitos, sin que recuerde cuándo los construyeron, pero que fueron levantados por los propietarios de cada terreno de los lados.

Que para el 2005 cuando le arrendó a LEON y YOLANDA, el solar solo tenía los dos muros laterales, y que en 2012 le impidió a aquel que hiciera una construcción, pues iba a hacer el piso a sabiendas que el terreno no era de él; enfatizando que siempre ha ido a la Inspección por el cierre de esa puerta, y siempre se la hacen abrir, lo que hizo por primera vez -ir a la inspección- fue en 2007, ya que no le gustaba que abrieran la puerta, porque eso no era de ellos, quienes abrían la puerta cuando tal deponente no iba.

Que cuando tomó el arrendamiento de la parte de adelante, no ocupaba ese espacio y que la dirección del local de su familia es la carrera 65 # 45 A 62, y que ese es el que él le tiene arrendado a los demandantes, y que el ingreso al solar es por esa dirección, sin que haya otra forma de ingresar, e incluso ese terreno no tiene servicios públicos, memorando que lo arrendó exclusivamente para venta de repuestos de Toyota, sin que haya habido otra actividad.

Manifestó que no conoce a ALONSO DE JESÚS LAVERDE ni a JAVIER RESTREPO ECHEVERRI, y que los demandantes en 2006 iban a intentar ingresar al solar por un parqueadero abriendo una puerta, y él se los impidió, y nunca vio que EPM fuera a poner servicios públicos en el solar, y que ya en 2012 LEON “tiró” (se refiere a construyó) la losa, a lo que el deponente se opuso porque estaba entrando el material por su propiedad, y que nunca le ofreció a aquel ni a YOLANDA comprarle ese solar, porque ellos no son sus propietarios.

Indicó que en la última audiencia que tuvo en la Inspección le ordenaron tener la puerta abierta, con la condición que pagara una plata, y el proceso de restitución fue para la entrega de un local que hay más adelante y ellos hicieron entrega del mismo.

Sostuvo que LUZ MARINA no ingresó a ese inmueble, pero su esposo RODRIGO sí, y que estuvieron reunidos él, RODRIGO y LEÓN, y en tal reunión RODRIGO le ofreció a LEÓN \$30'000.000,00 para no ponerse en pleitos, y LEÓN le dijo que \$70.000.000,00, y después que \$170'000.000,00, eso fue en el 2019.

Finalizó indicando que en 2004 su hermana GILMA no les permitió a los hoy demandantes el ingreso al local, por lo que estos en 2007 abrieron esa puerta, además que desconoce si aquellos tenían rentado un local que está sobre la 64, e incluso él, el testigo, ya le tenía el lanzamiento contra LEÓN para que se fuera del local de ellos, pero que hicieron un acuerdo que nunca cumplió.

Expuso LUIS EDUARDO GARCÍA POSADA¹⁰, quien dijo ser mecánico en ese sector “de toda la vida”, desde el año 86, y que conoce a LEÓN ARTURO hace más de 30 años, pues este trabajaba en un local pequeño pero

¹⁰ 20TestimonioLuis Eduardo.

después se pasó al del lado, el que tenía salida al lote de atrás que era una huerta, aunque no recuerda cuánto tiempo llevaba en la parte de atrás.

Que él hace mas o menos 15 años entraba al solar a buscar repuestos, y que LEON le dijo que había comprado esa parte de atrás, y hace un tiempo para acá el ingreso al local ha estado sellado. Afirmó que no conoce a LUZ MARINA BOTERO.

De oficio se recibió testimonio de JULIO CESAR ESCOBAR MANCO¹¹, quien dijo que desde aproximadamente 2021, ocupa el local que linda por la parte de atrás con el lote objeto del proceso, lo ocupa, aunque conoce a los demandantes de hace varios años, teniendo conocimiento que tuvieron arrendado el local que él ocupa, pero después se fueron para otro en la parte de atrás; y que tiene entendido que quien ocupa el solar es LEÓN ARTURO.

Arguyó que sabe quién es LUZ MARINA BOTERO, pero no se ha dado cuenta que ella haya ido a ejercer posesión material o a ingresar al bien, y que tuvo conocimiento que LEÓN ARTURO antes entraba al solar por la 65.

Afirmó que tuvo proceso en contra en contra de LEON ARTURO y YOLANDA, porque en algún momento ese predio fue de ellos y se lo vendieron a la señora, y que ellos compraron por metraje pero cuando fueron a medir faltaban de 40 a 50 metros, y la señora que les vendió les dijo que habían cerrado una parte y el señor que estaba ahí se había apoderado de esa parte, y por eso comenzaron los pleitos, que eso fue hace diez años, y no sabe qué pasó con eso porque le vendieron a don RODRIGO, además que él, el testigo, le vendió LIANA RESTREPO.

En su testimonio SILVIA ELENA MURILLO CARDONA¹² dijo que conoce a los demandantes desde hace mas o menos 33 años, en el ejercicio de su profesión que es asesora de seguros, teniendo relación de amistad y trabajo.

¹¹ minuto 0:52 – 21PruebaOficioTestimonio

¹² 22TestimonioSilviaMurillo.

Que conoció a LEON ARTURO en el local comercial que tenía entrada por la calle 64, persona que siempre ha trabajado con repuestos para carros Toyota, y que los primeros tres o cuatro años entraban al solar por la parte de abajo por la carrera 64, y posteriormente el acceso era por la carrera 65, lugar que visitó muchas veces, pues en ese tiempo los seguros se cobraban personalmente.

Que desde esa época ella conocía ese solar, e incluso le llamó la atención porque tenían sembradas hortalizas, habiendo entrado por primera vez a ese lote en los años 1991 o 1992, es decir, tal fundo ha tenido dos entradas: primero, por el local de la parte de atrás, y luego por el local que visitaron en la mañana; sin que nunca le preguntara a LEÓN si el local era propio o arrendado, y tampoco vio en el pasillo personas diferentes a don LEÓN. Cerró diciendo que en el local de la 65 había una puerta para ingresar al solar.

Finalmente, como pruebas contamos con videos de la inspección judicial (archivos 24 a 28), en los que de entrada se describe la ubicación del bien, y se evidencia que la franja de terreno pretendido no tiene acceso desde la vía pública, e incluso el aviso está en el mismo, lo cual implica que no es visto desde el exterior (es decir, no cumple los requisitos de publicidad), careciendo el predio de instalaciones propias para ser habitable, y que sirve de depósito en un arrume desordenado.

En tal diligencia se verificaron las medidas del terreno que es de 8.53 metros X 8.47 metros, siendo en total 72.4 metros cuadrados. Incluso se ve que la puerta de acceso cubierta por el aviso, es decir, tal publicidad propia del proceso, es clandestina, entendido tal concepto como "*secreto u oculto, especialmente por temor a la ley o para eludirla*"¹³.

¹³ Real Academia Española, Diccionario de la Lengua Española, Edición Tricentenario.

Y es que una situación como la anterior, de entrada infracciona lo previsto en el numeral 7º del artículo 375 procesal civil, sobre que la valla ha de estar ubicada “... *junto a la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite.*”, y resulta que aquí no había vía pública alguna, pues como se advierte de la misma acción, material documental allegado, e inspección judicial, la franja de predio pretendido no tiene frente o límite a camino público alguno.

Podría pensarse que una situación como esas ameritaría anular la actuación, dada la naturaleza de la pretensión en estudio que puede involucrar a terceros; pero no hay tal, pues así se repitiera la comunicación (aviso o valla de marras), el mismo no lograría cumplir con los criterios legales de publicidad, en la medida que salvo un cambio en el ordenamiento territorial, tal solar no colindará con un acceso público.

Ello amerita que se siga con el análisis probatorio y el asunto se resuelva de fondo.

Si el aviso antes aludido tiene visos de clandestino, en cuanto no tiene visibilidad ni acceso desde la vía pública, a la posesión de los actores le merece similar apelativo, esto es, el de la clandestinidad, en la medida que no se puede desconocer que su acceso a la franja pretendida, fue porque los demandantes primigenios llegaron al lugar como inquilinos, y si bien no pretenden ninguno de los bienes que han tenido en alquiler, pues en este caso debieron mostrar la interversión del título, el ser inquilinos los ponía de entrada en una serie limitante a la posesión, solo ello explica que de manera clandestina abrieran una puerta sobre el predio del vecino y comenzaran a colocar en el lugar diferentes objetos relacionadas con la actividad comercial que realizan.

Es decir, son inquilinos que abusivamente comienzan a arrojar cosas a un predio vecino, luego subrepticamente abren una puerta, y en ello se funda su posesión, que visto el contexto probatorio al ser de una franja que no tiene

acceso al público, según la definición atrás advertida se torna oculta a la comunidad, por lo que frente a ello ha de aplicarse el marco jurisprudencial delantadamente referido en esta parte motiva, en el sentido que una actitud como esa no puede tenerse como posesión, o al menos como posesión idónea para usucapir.

Con lo anterior no está diciendo la Sala que un predio privado de acceso a la vía pública esté excluido de ser adquirido en pertenencia; no, lo que se está diciendo es que en un evento de esos el criterio para establecer la posesión ha de ser más estricto, pues como de antaño ha dicho la doctrina, la posesión ha de tener entre otras la característica de pública, donde un predio oculto a la vista ciudadana no puede ser objeto de lo mismo, por simples razones físicas.

Concluyendo parcialmente, se pregunta la Sala, ¿en el evento que los demandantes en pertenencia tuvieran que restituir el local que tienen en arriendo, por dónde entrarían?. Con esa sola hipótesis ya quedan entredicho los elementos *corpus* y *ánimus* en relación al bien en disputa.

Por todo lo anterior las súplicas de la demanda de prescripción adquisitiva corren la suerte del fracaso, al no satisfacerse el presupuesto axiológico pertinente, que según lo expuesto es la posesión propiamente dicha, en su sentido de ser pública; sin embargo, como vía alzada se iteró en la pretensión reivindicatoria formulada vía reconvención, debe la Sala pronunciarse sobre el particular.

DEL REIVINDICATORIO:

Valiéndonos de las pruebas atrás aludidas (comunidad de la prueba), vemos que la posesión argüida por los demandantes primigenios, si bien la Sala la ha considerado clandestina, ello no excluye que de todos modos se le tenga

como posesión, con lo que se satisface el presupuesto axiológico pertinente de cara a la reivindicación.

Entonces, satisfecho el derecho de dominio en cabeza del actor, lo cual aparte de la afirmación de los actores primigenios se satisface con el documento registral pertinente, así como la posesión del demandado del bien a reivindicar, la cual, como se dijo, pese a la clandestina logra satisfacer tal elemento, y la identidad del bien poseído con el que es propietario el reivindicante, a lo que se suma que la cosa está individualizada, tal acción de dominio está llamada a prosperar; sin embargo, como los demandados en reivindicación presentaron excepciones, de conformidad con el artículo 282 del C. G. del P..

En cuanto a la “*COSA JUZGADA*”, se tiene que lo juzgado por otra autoridad (Juzgado Noveno Civil del Circuito), ahí la acción reivindicatoria fue instaurada por personas ajenas a las presentes, por lo que siendo ausente la “*identidad jurídica de partes*”, tal medio de defensa no está llamado a prosperar; reforzándose la idea que el elemento posesorio en cuanto su regularidad no fue abordado en tales diligencias.

El segundo medio de defensa interpuesto y que se denominó “*FALTA DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS AXIOLOGICOS*”, argumentándose que el título aportado por la reconviniente es posterior a la posesión, se tiene que no hay tal, pues la vista la cadena de títulos figurante en el certificado de libertad arrimado con la acción, hace que los demandantes primigenios, se sobrepongan frente a la espuria condición que alegan los reconvinidos.

La excepción denominada “*MALA FE.*”, se estructura en la misma tesis que la cosa juzgada, esto es, que existía un fallo anterior sobre los mismos hechos, por lo que le son aplicables ídem consideraciones.

Sobre el medio de defensa rotulado como “*PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA PARA MIS PODERDANTES Y EXTINTIVA PARA EL QUIEN PRESENTO*”

LA RECONVENCIÓN, ya ha sido explicada suficientemente la tesis sobre la clandestinidad de la posesión de los actores primigenios, por lo que en atención al artículo 279 procesal civil, en cuanto a que las providencias han de motivarse de manera breve y precisa, no remitimos a lo atrás expuesto sobre el mismo punto, por lo que tal defensa corre la suerte del fracaso.

Finalizando con el estudio de las excepciones, en cuanto a la que se denominó “*CARENCIA DE DERECHO SUSTANCIAL*”, arguyéndose que la actora en reconvencción no reclamó sus derechos dentro del término legal, pues ello está atado al fenómeno extintivo ya analizado, donde ante, como se consideró, una posesión clandestina, tal medio de defensa no está llamado a prosperar, precisamente, por lo expuesto en su momento.

CONCLUSION

Para adquirir el dominio de un bien por prescripción adquisitiva, es necesario que la posesión que se esgrime sea pública; donde la clandestinidad hace que tal elemento se desdibuje, que pierda la vocación para usucapir, por lo que el interesado no podrá obtener los efectos jurídicos perseguidos.

Contrario sensu, cuando de la cadena de títulos se desprende que la propiedad de la titular de derecho de dominio demandantes es anterior a la posesión alegada, por la potísima razón que la irregularidad no es útil para usucapir, sumado a los demás presupuestos axiológicos de la pretensión, las correspondientes pretensiones reivindicatorias están llamadas a prosperar.

En relación a costas, en virtud del artículo 365.4 del C. G. del P., se condena a las mismas y en ambas instancias a la parte demandante primigenia y demandada en reconvencción, fijándose a su cargo como agencias en derecho y en favor de la reivindicante el equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, en cuanto a esta instancia.

En mérito de lo expuesto la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia calendada el ocho (8) de marzo de dos mil veintitrés (2023), proferida por el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

SEGUNDO: DESESTIMAR las pretensiones que en acción de pertenencia incoaran los ciudadanos LEÓN ARTURO ORTIZ LLANO y YOLANDA FRANCO CARDONA.

TERCERO: NEGAR las excepciones de fondo que LEÓN ARTURO ORTIZ LLANO y YOLANDA FRANCO CARDONA presentaran frente a la acción reivindicatoria.

CUARTO: CONDENAR a los ciudadanos LEÓN ARTURO ORTIZ LLANO y a YOLANDA FRANCO CARDONA, que en el término de diez (10) días restituyan a LUZ MARINA BOTERO GOMEZ, la parte de terreno que aquellos poseen clandestinamente y que hace parte del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-501613, fracción que fue identificada en la diligencia de inspección judicial, que es la que será devuelta en virtud de esta orden jurisdiccional.

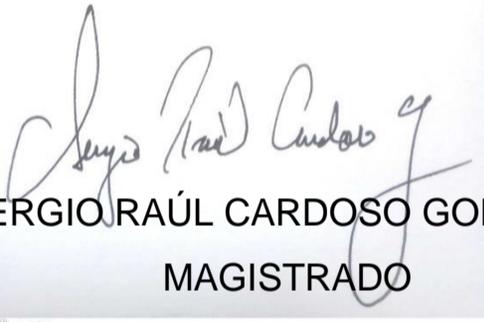
QUINTO: En cuanto a costas en segunda instancia, se condena en ellas a LEÓN ARTURO ORTIZ LLANO y a YOLANDA FRANCO CARDONA, en favor de LUZ MARINA BOTERO GOMEZ,

fijándose como agencias en derecho el equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de su liquidación. En firme lo decidido, vuelva el expediente al Despacho de origen para lo de su cargo.

Notifíquese:



JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
MAGISTRADO



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
MAGISTRADO



MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
MAGISTRADO