



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín, treinta y uno (31) de enero de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	Ordinario- Declaración de pertenencia sobre vivienda de interés social
DEMANDANTE	Rafael Ángel Zapata Monroy
DEMANDADO	Personas indeterminadas
RADICADO	05001-31-03-001-2008-00425-00
ASUNTO	Sentencia de Primera Instancia
TEMA	Presupuestos de la prescripción adquisitiva extraordinaria.
SENTENCIA N°	

Procede este Despacho, a elaborar la sentencia que resuelva, en primera instancia, sobre las pretensiones planteadas, previa consideración de los antecedentes de hecho y de derecho.

1. ANTECEDENTES

1.1. De las pretensiones y sus fundamentos fácticos

El señor RAFAEL ÁNGEL ZAPATA MONROY, debidamente asistido por apoderado judicial, promovió demanda en contra de las PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE ubicado en la Calle 111 G No. 62D – 48 AP. 112 de la ciudad de Medellín, sobre el cual recae la pretensión declarativa de pertenencia que formuló en los siguientes términos:

- Que se declare que el demandante ha adquirido por prescripción extraordinaria la vivienda de interés social ubicado en la Calle 111 C (sic) No. 62D – 48 AP. 112 de la ciudad de Medellín.
- Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la apertura del folio de matrícula inmobiliaria y se realice la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

En los fundamentos fácticos de la demanda se expuso, en síntesis, que el señor RAFAEL ÁNGEL ZAPATA MONROY entró en posesión del inmueble referido, desde hace más de 15 años al momento de la presentación de la demanda, y que ha ejercido dicha posesión de

manera pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño. Además, que no ha tenido oposición frente la misma.

Que en principio el demandante consiguió sólo el lote de terreno y con su esfuerzo realizó la construcción de las mejoras que en él existen; afirmó que ha transcurrido el tiempo legalmente establecido por la Ley 9ª de 1989 para adquirirlo por prescripción extraordinaria, toda vez que se trata de una vivienda de interés social.

Aseguró el apoderado que no fue posible conseguir el respectivo certificado de tradición y libertad, donde conste la titularidad del bien, puesto que el predio no se encuentra registrado.

1.2. Trámite en esta instancia

La demanda fue inadmitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito, en providencia del 17 de octubre de 2008 exigiendo la presentación del certificado de tradición y libertad del bien o la certificación de que trata el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y solicitó indicar la forma en que el demandante entró en posesión del bien, aportando las pruebas documentales si las tenía.

Dentro del término legal de la inadmisión, la parte actora allegó memorial en el que aseguró que el demandante empezó a poseer el inmueble en virtud de un contrato verbal de permuta con la señora María, sin aportar más información al respecto. Además, agregó que no fue posible conseguir el mencionado certificado exigido, toda vez que el aportado en el plenario fue el que emitió la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por lo que solicitó que de conformidad con la Ley 9 de 1989, se oficiara a dicha oficina para que certificara lo requerido por el Despacho.

En este orden de ideas, el Juzgado al advertir que no se allegó la certificación solicitada, procedió a rechazar la demanda mediante providencia del 25 de noviembre de 2008; la cual fue recurrida por el demandante mediante la solicitud del recurso de apelación, concedido en el efecto suspensivo el 20 de enero de 2009.

Por su parte, el Tribunal Superior de Medellín procedió a emitir fallo, en el que admitió la demanda ORDINARIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA. En la misma providencia, ordenó el emplazamiento de todas las personas que se crean con derecho sobre el inmueble que se pretende usucapir. (fl 32).

Es así que previo al llamamiento de las personas indeterminadas, se solicitó la descripción de los linderos del inmueble (fl 37), por cuanto en el escrito inicial no fueron incluidos; una vez cumplido el requerimiento se procedió con la fijación del edicto en la secretaría del Despacho y la publicación realizada por dos veces, en prensa y radio (Fls. 42 a 45), con los intervalos previstos en la ley y vencido el término de 15 días que fue otorgado a los emplazados sin que ninguna persona compareciera al proceso, se nombró curador *Ad-Litem*, para que las representara.

La notificación al curador se surtió en forma personal, el 2 de septiembre de 2010, según consta en acta visible a folio 58 y dentro del término del traslado, este auxiliar dio respuesta a la demanda, indicando que no le constaban los hechos de la demanda por lo que debían ser demostrados; no obstante, no se opuso a las pretensiones, siempre y cuando fueran probadas, pero no solicitó pruebas. (Fl. 59).

Vencido el término del traslado se procedieron a decretar las pruebas pedidas por la parte demandante en auto del 13 de octubre de 2010, ahora bien, en la inspección judicial se pudo establecer que posiblemente el inmueble hacía parte de un lote de mayor extensión perteneciente a Ferrocarriles de Nacionales, por lo que mediante providencias del 21 de junio y 8 de agosto de 2011 (Fl. 49 y 86) se decretaron las pruebas de oficio que se estimaron necesarias, por lo que, una vez evacuadas en su totalidad, se corrió traslado a las partes para presentar alegatos de conclusión, tal y como quedó sentado en auto del 18 de noviembre de 2011.

En uso de esta oportunidad, el demandante por intermedio de su apoderada judicial reiteró los hechos sobre la posesión que ha ejercido según lo confirmaron los testimonios recogidos en el proceso. Antelando que si bien en la inspección judicial se le informó al Despacho que el predio era de propiedad de Ferrocarriles Nacionales, con las pruebas decretadas donde se ordenó oficiar a EPM, a la Alcaldía de Medellín, a Catastro Departamental y a Ferrocarriles Nacionales, no se pudo establecer que el predio estuviera construido en un lote de mayor extensión perteneciente a dichas entidades.

Con base en estos planteamientos, concluye que en este caso se cumplen a cabalidad, los requisitos y por ello solicita que sea declarada la pertenencia a favor del demandante.

No obstante lo anterior, se decretó nuevamente una prueba de oficio, con el fin de establecer si el predio se encontraba o no dentro de los lotes de mayor extensión identificados con matrícula inmobiliaria 01N-153045, 01N-349846 y 01N-349845 perteneciente a Ferrocarriles Nacionales, por lo que se nombró al auxiliar de la justicia ingeniero civil, para realizar estudio

de títulos. Prueba que no fue posible realizar, por cuanto ninguno de los auxiliares designados se posesionó y esto obligó a prescindir de ella. A pesar de haberse nombrado y posesionado un perito evaluador, quien rindió su experticia sin considerar que no se trataba de lo solicitado por el Despacho, razón por la cual su dictamen no fue tenido en cuenta.

Por otra parte, mediante providencia del 28 de agosto de 2012, por solicitud verbal del demandante se le concedió amparo de pobreza a partir del 15 de marzo de 2012 en adelante.

Una vez dispuesto el Despacho a dictar sentencia, se devolvió el proceso a la secretaría y se decretaron nuevas pruebas de oficio, al advertir que posiblemente el propietario inscrito es el Instituto Metropolitano de Valorización de Medellín, según daban cuenta los certificados de tradición y libertad de mayor extensión 01N-349846 y 01N-349845.

El 10 de mayo de 2019 el proceso reingresó a Despacho para dictar la decisión que en derecho corresponda.

Toda vez que este asunto se ha rituado en debida forma y no se observa vicio alguno que conlleve la nulidad de lo actuado, se procede a desatar el litigio en esta instancia, pronunciando la sentencia que en derecho corresponde, previas las siguientes,

2. CONSIDERACIONES

2.1. Presupuestos procesales

Previo al análisis de fondo sobre el asunto planteado debe advertirse la concurrencia de los llamados presupuestos procesales, necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, y que se concretan en la competencia, que para este caso y, atendiendo a la naturaleza del asunto, se radica en el Juez Civil con categoría de Circuito.

Se satisface, asimismo, la capacidad para ser parte referida a la existencia de la persona natural; la capacidad procesal que se relaciona con el tema de la representación, en cuanto el demandante se encuentra asistido de apoderado y a los demandados se les designó Curador Ad-Litem para ser representados, por tratarse de personas indeterminadas.

Se satisface, igualmente, la demanda en forma, que atañe a los requisitos legales para la determinación de la pretensión procesal, que se concreta en que se declare el dominio por el modo de la prescripción extraordinaria, derivada de la posesión ejercida por el demandante sobre el bien inmueble objeto del proceso.

Frente a la legitimación en la causa que, conjuntamente con el interés para obrar y la tutela de la norma sustancial, constituyen presupuestos o condiciones necesarias para una decisión de mérito, encuentra el Despacho que estos presupuestos no resisten ningún reparo, si se atiende a la noción que de la legitimación en la causa ha sido expuesta por Chioyenda y que ha sido acogida por la Corte Suprema de Justicia, en cuanto afirma:

“la “legitimatío ad causam” consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva), de tal modo que el juzgador debe verificarla con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales a constituir una exigencia de la sentencia estimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular”¹.

Atendiendo a esta tesis jurisprudencial, se tiene que, en línea de principio, no encuentra este despacho reparo alguno, toda vez que la pretensión se formula por quien afirma hallarse en posesión del bien pretendido, y para resistirla se llamó a todas las personas indeterminadas que crean tener derechos en el bien, en razón de que con la información suministrada por el demandante no se encontró persona registrada como propietario de éste, de acuerdo con lo manifestado por la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte (Fl. 3 del expediente)

Se descarta asimismo la existencia de vicios en el trámite que configuren alguna de las causales de nulidad taxativamente consagradas en el art. 140 del Código de Procedimiento Civil y en el artículo 29 superior en cuanto a la prueba obtenida con violación al debido proceso.

2.2. Problema Jurídico

Conforme a los hechos y pretensiones de la demanda corresponde a este Despacho decidir si el demandante ha ejercido la posesión con las características exigidas y por el tiempo de ley, sobre un bien determinado, que según la demanda se encuentra ubicado en la Calle 111G No. 62D-48 AP 112, en el barrio La Paralela del Municipio de Medellín, y que se describe por sus linderos; y si, en tal caso, es procedente la declaratoria de pertenencia que pretende sobre el

¹ Ver sentencia Corte Suprema de Justicia, de julio 1 de 2008, citada en la del 14 de octubre de 2010, con ponencia del Mag. William Namén Vargas. Exp. 2001-00855.

inmueble destinado a vivienda de interés social por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Para tal efecto se precisa referir a los modos de adquirir el derecho de dominio y en particular a la prescripción adquisitiva, la regulación, clasificación y presupuestos axiológicos que la estructuran, así como la especial regulación cuando la posesión recaer sobre viviendas de interés social y los requisitos del certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, en tratándose de los bienes que no se encuentran inscritos.

2.2.1. De los modos de adquirir el dominio

El derecho de dominio o propiedad, según lo enseña el artículo 669 del C. C. es el derecho real que una persona tiene sobre una cosa para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno.

En nuestra Legislación Civil, los derechos reales requieren para su adquisición y constitución de la concurrencia de dos supuestos a saber: el título que es el negocio jurídico originario de la relación de la cual nace el derecho, y que en tratándose de inmuebles exige la solemnidad de la escritura pública y el modo que es la causa como se adquieren los derechos reales.

Cuando el modo de adquirir es la ocupación, la accesión o la prescripción, el título no es otro que la misma norma legal que faculta al hombre para adquirir el derecho real. En esa medida, quien estima ser propietario de un inmueble, para efectos de dar claridad a sus títulos, y que su derecho se aprecie con más nitidez, podrá demandar en proceso ordinario de pertenencia la declaratoria de haber adquirido por prescripción, evento en el cual *“La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos; pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción”*, tal como lo prevé el artículo 2534 del Código Civil.

Según el artículo 2512 de este mismo estatuto sustantivo: *“La Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haber poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”*; quedando comprendida en esta definición las dos clases, a saber: Prescripción Adquisitiva, **que es un modo adquisitivo de dominio**, (Art. 673), llamado por los romanos usucapión, que da nacimiento a un derecho real; y como Prescripción Extintiva, **que es una forma de extinguir las acciones y derechos**, (Art. 1625 num. 10); y en las cuales es elemento determinante el transcurso del tiempo.

2.2.2. La prescripción adquisitiva o usucapión

Nuestro Código Civil, en los artículos 2512 a 2545, consagra la prescripción, definiéndola en el primero de ellos 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 tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. La prescripción, pues, tiene doble función: por un lado extingue el derecho – y también la acción judicial para reclamar su tutela – al dueño negligente y descuidado en su ejercicio respecto de los bienes y demás derechos, en condiciones no justificadas y por períodos definidos previamente por el legislador; y, por otro lado, permite radicar el derecho de dominio en quien, sin tenerlo, ha ejercido una posesión como dueño, en condiciones también definidas por el legislador, por ese mismo período, con aprovechamiento dinámico; de modo que los bienes o derechos objeto de posesión, cumplan una función social. Sin eufemismos, es una expropiación del derecho de dominio de un bien a una persona, y la consecuente adjudicación de tal derecho a otra, cuando se promueve acción prescriptiva adquisitiva de dominio.

Ahora, el artículo 762 del referido estatuto civil, ha definido la posesión como “...*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...*”, es decir, que requiere para su existencia del *animus* y del *corpus*, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención del *dominus*, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el lapso que dure aquella, que por constituir manifestación visible del señorío, llevan a inferir la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otras circunstancias que demuestren lo contrario, y el elemento externo, esto es, la retención física o material de la cosa. Estas condiciones deben ser acreditadas plenamente por el prescribiente para que esa posesión como presupuesto de la acción, junto con los otros requisitos señalados, lleve al juzgador a declarar la pertenencia deprecada a favor del actor.

Cuando se trata de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, vemos que los requisitos que trae el artículo 2531 del Código Civil son: *a)* el ejercicio de la posesión del inmueble por quien se pretende dueño, como si fuera tal, de manera exclusiva y excluyente de todo otro derecho de cualquiera otra persona, sobre dicho bien; y *b)* que tal posesión sea continua, pública y pacífica, durante 20 años, aunque el referido término de las prescripciones fue reducido a diez años, en virtud de la ley 791 de 2002, que modificó el artículo 2532 *ibídem*.

Bien es sabido entonces que quien alega un hecho del cual pretende una consecuencia jurídica para sí, debe probarlo, por cuanto las decisiones del juez deben cimentarse únicamente en las

pruebas legal y oportunamente aportadas al proceso. En este caso, si los demandantes pretenden la prescripción a su favor del derecho de dominio sobre el inmueble descrito en este asunto, deben acreditar el cumplimiento de todos los presupuestos necesarios para ello, los cuales son:

1. **Que el bien exista y sea prescriptible.** Ello quiere decir, que la cosa a usucapir exista tanto material como jurídicamente, debiendo guardar plena identidad entre ambos planos. Además de encontrarse en el comercio, lo que significa que el bien no se halle con restricción de tipo legal que impida su prescripción.
2. **Tiempo de posesión,** es decir, que se hayan ejercido los actos de señor y dueño durante el término legalmente exigido, posesión que debe ser continua, significa sin interrupción de ninguna clase y que para el momento de demandarse se esté poseyendo.
3. **Que la posesión sea pública y pacífica,** significando con ella que quien realice actos de señor y dueño lo haga de cara a toda una comunidad que así lo reconozca, lo que por oposición corresponde a la clandestinidad. Posesión que debe ser reposada o sin violencia.
4. **Que la posesión sea exclusiva.** Así, quien pretende ser dueño debe desconocer el derecho de posesión sobre el mismo bien en otras personas, es decir, desconocer circunstancias como aquellas que dan lugar a la coposesión.
5. **Que exista el animus,** es decir una intención de ser dueño y **el corpus** que se acredita con la aprehensión material de la cosa, los que se reflejan por la explotación del bien.

2.2.3. Régimen especial en materia de viviendas de interés social

Conforme al artículo 91 de la Ley 388 de 1997 que modificó el artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, "*Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos...*"

La misma disposición prevé que en cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado, destinados a los programas de vivienda.

El artículo 94 de la citada ley, modificó los procedimientos de prescripción ordinaria y extraordinaria de dominio, regulados por la Ley 9ª de 1989 y el Código de Procedimiento

Civil al disponer que *“Los procesos de pertenencia de soluciones de vivienda de interés social, que se ajusten a lo previsto en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, se tramitarán y decidirán en proceso abreviado, de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Civil, en la Ley 9ª de 1989 y en las disposiciones adicionales contenidas en la presente ley.”*

En relación con el término de prescripción, el legislador previó unos términos especiales a favor de los poseedores de viviendas de interés social-que es la que interesa a este asunto-fijándose en tres años para la ordinaria y cinco años para la extraordinaria (Art. 52 de la Ley 9ª de 1989).

Descendiendo al caso sub examine, si bien la demanda fue presentada como de prescripción de vivienda de interés social, lo cierto es que la Sala Civil del Honorable Tribunal Superior de Medellín, en providencia del 15 de julio de 2009, resolvió admitirla como *“...ORDINARIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA...”*. (Fls 27 a 34 cuad 1)

2.2.4. Del certificado del registrador que debe acompañarse a la demanda

Sobre este tema tiene dicho la Corte², que tal conducta se impone a manera de obligación legal para la parte interesada en promover el proceso de declaración de pertenencia; obligación que resulta del mismo texto de la norma contenida en el artículo 407 Num 5° del Código de Procedimiento Civil, en virtud de la cual debe éste reportar la mayor cantidad de datos posibles del inmueble para provocar su hallazgo como existente en la respectiva oficina de registro de Instrumentos Públicos y una vez ubicado se pueda expedir certificación sobre las personas que allí figuren registradas como titulares de derechos reales principales o que no figura ninguno como tal.

Y sobre el mismo punto había dicho, desde el año 1987 que:

“...el certificado de instrumentos públicos que, de conformidad con el artículo citado, debe acompañarse a la demanda introductoria del proceso, no es cualquier certificado expedido por ese funcionario, sino uno en que, de manera expresa se indiquen las personas que, con relación al específico bien cuya declaración de pertenencia se pretende, figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o uno que de manera clara diga que sobre ese inmueble no aparece ninguna persona como titular

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 26 de agosto de 1997, M. P. Nicolás Bechara Simancas.

de derechos tales. Si el certificado del registrador no llena esos requisitos porque, como sucedió en el caso de esta litis y como con frecuencia ocurre en otros procesos, se limita a decir que el interesado no suministró los datos indispensables para localizar la matrícula del fundo y que, por esa razón o por otras, no puede afirmarse quiénes son los titulares de derechos reales sobre él, ni puede aseverarse que nadie figure como titular de derechos tales, entonces ese certificado no llena los requisitos exigidos por la disposición precitada.”³

3. EL CASO CONCRETO

Las pretensiones que en la demanda formuló el señor RAFAEL ÁNGEL ZAPATA MONROY, se concretaron en declarar que adquirió por prescripción extraordinaria, el dominio de un inmueble situado en la Calle 111G No.62D 48 AP.112, ubicado en el Municipio de Medellín, debidamente determinado por los linderos indicados mediante escrito visible a folio 41, posterior a la admisión de la demanda que realizó el Tribunal Superior de Medellín, y al cual no se le ha asignado folio de matrícula inmobiliaria; por haberlo poseído de manera quieta, pacífica, ininterrumpida y pública y con ánimo de señor y dueño, por más del tiempo que la ley exige para la adquisición de viviendas de interés social.

Acorde con el principio de la carga y necesidad de la prueba de los que dan cuenta los artículos 177 del Ordenamiento Procesal Civil y 1757 del C. C. en concordancia con el artículo 174 del C. de P. C., corresponde a la parte demandante probar los supuestos de hecho en que funda sus pretensiones y que, en consideración a la naturaleza de las que aquí se esgrimen, se concretan específicamente, en su condición de poseedor, sobre una cosa determinada, con ánimo de señor y dueño, realizando actos materiales a los que solo da derecho el dominio y que ha perdurado por el tiempo de ley, que en tratándose de las viviendas de interés social es de cinco (5) años siempre que se alegue la prescripción adquisitiva extraordinaria; posesión que dice haber ejercido en forma pública, pacífica e ininterrumpida.

En punto a la posesión que dice ostentar la demandante y que, conforme a la definición del artículo 762 del Código Civil, exige que sea ejercida sobre “*cosa determinada o sobre cuota o parte de cosa determinada*”, se impone, entonces el examen sobre la identificación del inmueble que el demandante dice poseer y que constituye, además, uno de los elementos sobre los cuales se estructura la prescripción adquisitiva, en cuanto, como quedó visto, es presupuesto axiológico de esta acción “*a) La posesión material en el actor, la cual debe ser*

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 30 de noviembre de 1987, M. P. Germán Giraldo Zuluaga.

exclusiva y excluyente sobre la cosa o sobre el derecho de parte de quien se califica a sí mismo como usucapiente”.

Es así que en la demanda se indicó que el bien inmueble sobre el cual el actor afirma haber ejercido posesión con ánimo de señor y dueño, hace más de 15 años, fecha en la cual adquirió el lote y construyó las mejoras, se encuentra ubicado en la Calle 111G No. 62D-48 AP.112 en el barrio La Paralela, de Municipio de Medellín, el cual indicó que se trata de una vivienda de interés social, cuyos linderos son : *“Por el NORTE colinda con propiedad de la señora ANA MARIA RODRIGUEZ ORREGO, en extensión de 7.9 Mts, Por el SUR: colinda con la calle 111G en extensión de 10 mts. Por el ESTE: colinda con la carrera 62D en extensión de 1.2 mts. Por el OESTE: Colinda con propiedad de JOHN LEÓN en extensión de 3.5 mts.”*

Lo cierto es, que en la narración que se dio en la demanda, además de omitir la descripción de los linderos, se cometió un error en la citación de la nomenclatura del bien, debido a que en el encabezado y en el hecho primero se escribió que se encuentra ubicado en la Calle 111G No. 62D-48 AP.112 y la pretensión primera se dijo Calle 111C No. 62D-48 AP.112. No bastando sólo con esta imprecisión presentada en el escrito petitorio, en la diligencia de inspección judicial realizada, se pudo constatar que en la vivienda se presentaban dos direcciones calle 11G (sic) N° 62D-48 y CL 111G 62D-46 (112), donde se manifestó *“Como se advierte de inmediato que no hay coincidencia en esos datos con los que enseñan la demanda en incluso con los anexos de la misma, se revisa el expediente que el certificado del Registrador de II.PP: se refiere a una nomenclatura diferente a la que indica la demanda como correspondiente al del inmueble que se pretende usucapir. Es evidente que hay fallas en la identificación del inmueble, tanto en el expediente como en las anotaciones físicas que muestra la vivienda”* (fl 69 vto).

Respecto a la plena identificación del bien, debe advertirse que ello constituye no solo un requisito adicional, en términos del artículo 76 del Código de Procedimiento Civil, para todas las demandas que versen sobre bienes inmuebles, exigiendo que se especifiquen por su ubicación, linderos, nomenclatura y demás circunstancias que los distinguen de otros de igual naturaleza, sino que, es uno de los requisitos fundamentales en materia de prescripción para dar cumplimiento al literal c) del numeral 6° del art. 407 del CPC y, se encuentra, además, estrechamente vinculado al derecho de defensa, por aquello de que solo puede defenderse correctamente quien sabe con exactitud el objeto del ataque de la otra parte.

Sobre este tema, la doctrina y la jurisprudencia han pasado por varias etapas que van desde la exigencia de todo lo que menciona el artículo en cita, hasta la identificación simple, pero precisa, de la calle y el número de la casa.

No obstante lo anterior, lo importante es que el inmueble quede tan bien identificado que sea imposible confundirlo con otro similar y es así como tiene dicho la Corte Suprema de Justicia que *“no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno... basta que razonablemente se trate del mismo predio según sus características fundamentales.”*⁴

En este orden de ideas, el inmueble objeto de usucapión no fue debidamente identificado, por lo que presenta falencias sustanciales que dificultan la labor del juzgador.

Hechas las advertencias anteriores, se procede a continuar con el análisis del caso, teniendo claros los presupuestos para usucapir, y acorde con el principio de la necesidad y carga de la prueba de que dan cuenta los artículos 174 y 177 del Código de Procedimiento Civil y 1757 del C. C., se procede a analizar, en primer lugar, la existencia del bien pretendido y su prescriptibilidad, esto es, si es susceptible de ser adquirido por prescripción.

Se procede entonces a analizar el cumplimiento del presupuesto de existencia y prescriptibilidad del bien que se pretende usucapir, para lo cual se verificarán los diferentes elementos materiales probatorios recaudados durante el proceso en aras de determinar los presupuestos en mención. Ahora bien, como quiera que el inmueble que se pretende adquirir carece de antecedentes registrales, es necesario detenerse a analizar lo referente a la titularidad del derecho de dominio sobre este bien, a efectos de determinar si el mismo cumple o no con el requisito de ser prescriptible, esto es, que sea de dominio privado y por ende, se encuentra en el comercio, pues de no ser así, innecesario se haría abordar el estudio de los demás elementos configurativos de la usucapión.

En el sub judice se indicó que el demandante entró en posesión del lote de terreno sobre el cual realizó las mejoras en virtud de un contrato verbal de permuta; construcción que fue confirmada por los testigos que comparecieron al despacho pero afirmaron que la adquisición se realizó por compraventa, tal y como lo afirmaron así, por su parte el señor Leonel Chavarría Mendoza aseguró : *“ (...) y entonces él lo compró, él dio una plata y encimó un televisor que tenía y entonces así se hizo a ese inmueble. Yo no estuve presente cuando el hizo el negocio. Yo me enteré del negocio porque a la persona que él le compró es amigo mío también, y entonces todos me contaron lo mismo, estábamos en sano juicio” (...)* *“El terreno estaba solo y entonces el cerró todo en unas tablitas de madera, y después o yo mismo se la construí. Yo construí el apartamentico que era o son dos piezas y patiecito, cocina en una misma pieza y servicios en la*

⁴ Sent. Cas. Civ. 11 de junio de 1965, en 5 de septiembre de 1985, G.J. t. CLXXX, Pág. 400; 25 de noviembre de 1993, G.J. t. CCXXV, Pág. 636; 11 de junio de 1995, G.J. t. CXI, Pág. 155; y 12 de diciembre de 2001, Exp. No. 5828.

misma pieza, ya una cuñada de él pagó para que hiciera el segundo piso, el segundo piso no lo construí yo, porque yo trabajo en obra grande” (fl 64 vto).

Y el señor José de Jesús Álvarez Castañeda, indicó que” Eso es de él, él fue quien compró, él le compró o no me acuerdo bien, o como es el nombre de la persona, pero que si estoy seguro de que compró compró.” (...) “A él le toco construir, eso empezó en puras tablitas y después lo levantó, porque al momento de él llegar allí no tenía el dinero suficiente para construir de una”. (...) “En este momento la casa está en material, y le hizo el segundo piso y ahí vive la suegra de él, yo le digo la verdad, la casa es pequeña, eso no tiene sino dos piezas, nada más, porque lo que pasa es que en una pieza está la cocinita, la sala y otra pieza y los servicios, no es más, el segundo piso lo construyó la suegra de él.” (fl 66 vto).

En este punto cabe concluir que no existe duda que el demandante realizó una negociación sobre el lote de terreno lo que determina que su ingreso al mismo no se dio de manera arbitraria o clandestina, independientemente del contrato celebrado, inmueble en el que realizó la construcción de la vivienda, que por las condiciones expresadas por los testigos y lo constatado con la inspección judicial la misma se encuentra en obra negra, para ese momento de dos pisos, de los cuales solo se alega posesión del primero, por cuanto respecto del segundo piso o “aire”, según lo informo en la referida diligencia el propio el prescribiente, éste lo había cedido a su suegra para que levantara allí una vivienda.

En cuanto a la ubicación del inmueble, en la diligencia realizada por el despacho se pudo establecer que su ingreso efectivamente era por la calle 111 G, no obstante, en la entrada se encontraron dos direcciones marcadas, los cuales no corresponden con la información allegada con la demanda tal y como se indicó anteriormente; igualmente, se generó la duda de si el inmueble hace parte o no de un lote de mayor extensión perteneciente a Ferrocarriles Nacionales, tal y como quedó sentado en el acta de la Inspección Judicial :“ *Mas delante se le preguntó a una persona que realizaba labores de construcción de un puente peatonal sobre la mencionada “Paralela” y sobre terrenos de la franja de terreno sobre la cual está construido el denominado “barrio La Paralela” que queda al oriente del Barrio Toscana, si tenía alguna noticia de quien podría ser el dueño de esos terrenos y dijo que por allá todo el mundo sabía que la franja de terreno que corre al lado occidental de la vía del tren y el lado oriental de la vía regional o paralela como se le conoce popularmente hoy doble calzada, es de propiedad de los Ferrocarriles Nacionales, es decir de la Nación, y tanto es así que hace unos 5 años algunos funcionarios estuvieron en conversaciones con la comunidad para recuperar esos terrenos puesto que se tenía el proyecto de reactivar el ferrocarril de Antioquia.” (fl 70vto).*

Pero la incertidumbre aún persiste, ya que a unos metros del bien se encuentra la torre de energía distinguida como L41 T14, que afecta el lote de mayor extensión perteneciente al Estado distinguido con matrícula inmobiliaria N° 01N-1530, ubicado en el barrio La Paralela, según informó Empresas Públicas de Medellín (fls 76 y 77).

En vista de lo anterior, de oficio, el Juzgado de conocimiento, procedió a decretar pruebas con el fin de lograr establecer si efectivamente el inmueble hace parte del terreno perteneciente a Ferrocarriles Nacionales, en cuya búsqueda se pudieron encontrar tres inmuebles de mayor extensión con matrículas inmobiliarias 01N-153045, 01N-349845 y 01N-349846 cuyo titular inscrito aparece el Instituto Metropolitano de Valorización de Medellín “INVAL” , pero a pesar de oficiar a las diferentes entidades estatales, Departamentales y municipales, no se pudo establecer si la vivienda del demandante efectivamente se encontraba incluida dentro de éstos inmuebles, redundando en afirmar que no se fue establecer si había propietario inscrito para el bien poseído, puesto que no se logró realizar el dictamen pericial, por la dificultad en lograr la posesión del perito ingeniero civil, en quien estaba a cargo realizar el estudio de títulos.

En comunicado emitido por Líder del Programa de la Subsecretaría de Catastro Secretaría de Hacienda de Medellín, informó que de acuerdo a su Cartografía y Sistema Administrativo de Procesos (SAP), no aparece nadie como propietario del sector donde existe el “barrio La Paralela”, ni figura formado predio de mayor extensión, además reveló que el inmueble objeto de la litis ubicado en la CL111 G N° 62D-48 apartamento 112 figura cargado como posesión material con lote y construcción, (fl 90),

Respuestas en similares sentidos fueron allegadas al expediente por parte del Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales (fl 81), INVIAS (fl 92), Subsecretaría de Catastro adscrita a la Secretaría de Gestión territorial de Medellín (fl194) y FOVALMED (fl 205), donde manifestaron que los inmuebles de mayor extensión no hacían parte de los activos de las entidades de derecho público.

Ahora bien, por su parte, la Unidad Administración de Bienes Inmuebles Secretaría de Suministros y Servicios del Municipio de Medellín, afirmó que no se encontró información de que el inmueble perteneciera al municipio, pero de acuerdo con el artículo 52 del Acuerdo 48 (sic) *“dicho predio es un bien del Estado, debido a que se encuentra dentro del retiro del rio Medellín.”* (fl 222)

Es así, que acatando lo dispuesto por la sentencia T-488 de 9 de julio de 2014, proferida por la Corte Constitucional, y con el fin de dilucidar lo relativo a los antecedentes registrales del inmueble, los diferentes Despachos que hemos tenido el conocimiento, decretamos de manera

oficiosa varias pruebas con el fin de establecer la naturaleza del inmueble objeto del proceso y pese a ello, no se pudo determinar que era de dominio privado, por lo que debemos inferir entonces que estamos ante un bien baldío, pues carece de titular inscrito del derecho real de dominio.

Así las cosas, es menester dar aplicación a lo contemplado por el artículo 675 del Código Civil, y demás disposiciones normativas y desarrollo jurisprudencial que regulan y brindan patrones de interpretación sobre la naturaleza jurídica y adjudicación de bienes inmuebles que, como el que nos ocupa, no tienen titular de derecho real de dominio.

Es así como la mencionada norma al referirse a los bienes baldíos estipula que: “*son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.*”, señalando el artículo 2519 *ibíd*, que: “*Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso*”.

Y además la Ley 160 de 1994, en su artículo 65, consagró que el único modo de adquirir el dominio de un bien baldío es mediante un título traslativo emanado del Estado y que el ocupante de estos no puede tenerse como poseedor, señalando literalmente que: “*La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, o por las entidades públicas en las que delegue esta facultad.*”

Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa.

La adjudicación de las tierras baldías podrá hacerse por el Instituto mediante solicitud previa de parte interesada o de oficio (...)”.

Ahora bien, sobre esta disposición normativa, la Corte Constitucional en la sentencia T-488 de 2014, refiriéndose a jurisprudencia de esa misma corporación, señaló:

La precitada disposición fue avalada por la Corte en sentencia C-595 de 1995, la cual respaldó que la adquisición de las tierras baldías, a diferencia de lo que ocurre en materia civil con los inmuebles en general, no se adquiera mediante la prescripción, sino por la ocupación y posterior adjudicación, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley. Posteriormente, la providencia C-097 de 1996 reiteró que “[m]ientras no se cumplan todos los requisitos exigidos por la ley para tener derecho a la adjudicación de un terreno

baldío, el ocupante simplemente cuenta con una expectativa, esto es, la esperanza de que al cumplir con esas exigencias se le podrá conceder tal beneficio”.

En esa medida, los baldíos son bienes inenajenables, esto es, que están fuera del comercio y pertenecen a la Nación, quien los conserva para su posterior adjudicación, y tan solo cuando ésta se realice, obtendrá el adjudicatario su título de propiedad⁵.”

En igual sentido, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, máximo órgano de la jurisdicción civil en nuestro país, en fallos de tutela⁶, al analizar la actuación de diferentes despachos judiciales que han accedido a la pretensión de pertenencia frente a bienes sin antecedentes registrales, ha acogido el criterio que ya venía siendo sostenido por la Corte Constitucional, bajo cuya premisa tienen la calidad de baldíos los inmuebles que no tienen antecedentes registrales y por tanto, son imprescriptibles. Siendo pertinente traer a colación lo considerado por esta alta corporación en sentencia del 14 de junio de dos mil diecisiete⁷, que en lo pertinente señaló:

“A su turno, el artículo 675 del Código Civil se refiere a los baldíos, al establecer imperativamente que «[s]on bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño», norma que se incluyó, no como mera presunción sino como un mandato legal.

(...)

En ese contexto, resulta claro que los bienes baldíos son aquellos cuya titularidad está en cabeza del Estado y se encuentran situados dentro de los límites del mismo, y en virtud de esa calidad, los particulares pueden hacerse dueños de éstos sólo y exclusivamente por adjudicación administrativa, para lo cual deberán acreditar los requisitos contemplados en la ley, no siendo posible adquirirlos por otro modo diferente, incluida la usucapión.

Siendo así las cosas, si los antecedentes registrales que datan de fecha anterior a la primera de las anotaciones registradas, dan cuenta de una falsa tradición –venta de posesión, posible es afirmar que de ahí en adelante los negocios celebrados, en principio, tal suerte correrían, pues no puede venderse más del derecho que se tiene. Y de no ser así, a ese estudio debió descender la autoridad judicial censurada con el fin de esclarecer y determinar con certeza cuál es la naturaleza del predio, y por qué tales registros posteriores. (...)

⁵ Corte Constitucional, Sentencia C-097 de 1996.

⁶ Sentencia del doce (12) de julio de dos mil diecisiete (2017). M.P. LUIS ALONSO RICO PUERTA; Sentencia del primero (1º) de junio de dos mil diecisiete (2017) MP. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO; Sentencia del siete (7) de abril de dos mil diecisiete (2017) M.P. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA.

⁷ Rad. N° 25000-22-13-000-2017-00108-01. MP. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO.

La certificación del Registrador de Instrumentos Públicos -ha dicho la Sala, está destinada a cumplir múltiples funciones, entre ellas: dar cuenta de la existencia del inmueble; permitir que se establezca quién es el propietario actual; proporcionar información sobre los titulares inscritos de derechos reales principales contra los cuales ha de dirigirse la demanda; instrumentar la publicidad del proceso, pues el artículo 692 del Código de Procedimiento Civil instituye la inscripción de la demanda como medida cautelar forzosa en los procesos de pertenencia; contribuir a garantizar la defensa de las personas que pudieran tener derechos sobre el inmueble, y hacer las veces de medio para la identificación del inmueble «pues los datos que allí se consignan sirven para demostrar si el predio pretendido realmente existe, como también para saber si es susceptible de ser ganado por prescripción» (CSJ SC, 4 Sep. 2006, Rad. 1999-01101-01, criterio reiterado en STC2618-2017).

*No obstante, es posible que tal como lo contempla la norma citada, **en dicho documento no aparezca ninguna persona como titular de derechos reales**, como ocurre en el sub-lite, e incluso es probable que el predio no cuente con un folio de matrícula inmobiliaria, ya sea porque hace parte de otro de mayor extensión; no tiene antecedente registral de actos dispositivos en vigencia del sistema implementado a partir del Decreto 1250 de 1970; o por cuanto corresponde a un terreno baldío adjudicable con explotación económica (art. 1º Ley 200 de 1936) por la Agencia Nacional de Tierras, situaciones las anteriores que corresponde esclarecer al juez de la usucapión demandada.*

8.2. *Luego entonces, con tan solo esas circunstancias, de acuerdo a lo mencionado en precedencia, se podía colegir que no se trataba de un bien privado, **principalmente por carecer de dueños inscritos**, por ende, no susceptible de ser adquirido por prescripción, lo que exigía al funcionario judicial acusado per se en la etapa probatoria, decretar los elementos de convicción a que hubiere lugar con el fin de esclarecer la naturaleza del predio de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 174 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, norma aplicable para época del fallo acusado.”*

De ahí que atendiendo a las pruebas recopiladas dentro del plenario, aportadas por la parte demandante, como las dispuestas de manera oficiosa por el estrado judicial, el bien inmueble objeto de este proceso, no tiene un propietario inscrito, pues como se vio, no existe titular de derecho real de dominio.

Por lo anterior y en virtud del precedente que sobre este asunto tienen por establecido las altas Cortes, habiéndose decretado todas las pruebas pertinentes y necesarias con el fin de indagar

por la titularidad privada del inmueble objeto del proceso, y de conformidad con lo preceptuado en el artículo 682 del Código Civil, el bien inmueble objeto de este proceso, al carecer de titular del derecho real de dominio, es un bien baldío, y en tal sentido es imprescriptible, y al ser éste uno de los presupuestos de la acción que se estudia, la misma no está llamada a prosperar, circunstancia que releva a este Despacho de examinar los demás aspectos que como presupuestos son necesarios para que se configure, imponiéndose en consecuencia desestimar las pretensiones.

Importa precisar que la decisión desfavorable a las pretensiones de la parte actora no conlleva la condena en costas ni hay lugar a fijar honorarios definitivos al curador, en razón de que ésta fue beneficiada con el amparo de pobreza y que la parte demandada se encuentra conformada por las personas indeterminadas, a las que, por obvias razones no le es exigible el pago de los mismos.

En mérito de lo expuesto y sin que sean necesarias consideraciones adicionales, el **JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: DESESTIMAR, por las razones expuestas, la pretensión de declaración de pertenencia adquisitiva extraordinaria de dominio formulada por el señor RAFAEL ÁNGEL ZAPATA MONROY contra PERSONAS INDETERMINADAS.

SEGUNDO: NO IMPONER condena en costas al demandante ni el pago de los honorarios que pudieran corresponder al curador, en razón de que ésta fue beneficiada con el amparo de pobreza.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JORGE HUMBERTO IBARRA
JUEZ

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE
ORALIDAD DE MEDELLÍN

El fallo que antecede se notifica por anotación en estados
No. 09 fijado en la página oficial de la Rama
Judicial hoy 01 de 02 de 2023 a las 8 A.M.

SANDRA MARGARITA ZAPATA HERNÁNDEZ
Secretaria