



Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO

Magistrado

Proceso: Verbal (Declaración de pertenencia)
Demandante: CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S
Demandado: PERSONAS INDETERMINADAS
Radicado: 05001 31 03 013 2019 00358 01
Decisión: Revoca sentencia
Sentencia No: 020

**DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
TRIBUNAL SUPERIOR
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL**

Medellín, veintiocho de julio de dos mil veintiuno

Se procede a decidir por la Sala Civil del Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia proferida por el JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN el 3 de marzo de 2020, dentro del proceso Verbal de pertenencia instaurado por CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S. contra de PERSONAS INDETERMINADAS.

I. ANTECEDENTES

1.1. El petitum. Pretenden la demandante que se declare que es titular plena del derecho de dominio respecto del inmueble descrito en el hecho tercero y que cualquier eventual vicio sobre su titularidad ha quedado saneado por contar con un justo título, mediante la prescripción ordinaria de 5 años, operando el fenómeno de suma de posesiones y el de prescripción extintiva de derechos en contra de terceros indeterminados. En consecuencia, solicitó se declare que se mantiene o pervive a pesar de la declaración de saneamiento mediante pertenencia, el gravamen hipotecario existente al momento de la presentación de la demanda a favor de los acreedores hipotecarios citados al proceso. Adicionalmente se ordene al registrador de Instrumentos Públicos de

Medellín Zona Norte, inscribir la sentencia en la que conste que la actora es la titular del 100% del derecho de dominio sobre el inmueble objeto de la pretensión y que se sana de cualquier eventual vicio que existiera en la tradición.

1.2. Causa petendi. Fundamentan su pedimento argumentando que mediante escritura pública 2157 del 16 de junio de 2016 de la Notaría Séptima de Medellín adquirió por compra que realizara a la señora Piedad Montes Pérez posesión y el derecho de dominio que ésta tenía sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-440336; relató que dicho bien fue destinado para la construcción de un proyecto inmobiliario denominado NEW YORK; manifestó que anterior a la compra la pretensora realizó un estudio de títulos verificando que no existiera ningún vicio en la tradición ni ningún otro que impidiera celebrar el negocio jurídico; dijo que desde el momento de la compra ha ejercido actos de señor y dueño tendientes a la ejecución del proyecto indicado, de manera pacífica, quieta, pública e ininterrumpida, sin reconocer dominio ajeno, además de pagar el impuesto predial y solicitar licencias de construcción, así como el mantenimiento del bien. Arguyó que el 23 de enero de 2017 se registró en el folio de matrícula por parte de la Fiscalía General de la Nación la medida de "*Suspensión del poder dispositivo del inmueble*", dentro del proceso penal que por suplantación de la señora Piedad Montes Pérez en la firma de las escrituras públicas de compraventa se tramitó en dicha dependencia judicial; indicó que esa medida sólo se le dio publicidad en enero de 2017, pese a que la denuncia data del año 2012 sin que se hubiese decretado la misma en esa oportunidad; adicionalmente los anteriores titulares del derecho de dominio han sido negligentes, pues no han ejercido ninguna acción para recuperar los supuestos derechos que tenían sobre el inmueble descrito; finalmente refirió que en este caso opera la suma de posesiones acorde con lo establecido en el artículo 778 del C. Civil, además de reconocerse por parte de la Fiscalía General al demandante como comprador de buena fe, debiéndose tener en cuenta la seguridad jurídica por la apariencia de buen derecho.

1.3. Trámite, contestación de la demanda y excepciones. La demanda fue admitida el 29 de julio de 2019, ordenándose vincular como parte pasiva a los señores SARA ROSA CAMPUZANO DE PALACIO RICARDO ANDRÉS GONZALEZ PALACIO e IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO.

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

OSCAR FABIO PINO LOPERA, a través de apoderado dio respuesta indicando que la venta realizada por la señora Piedad Montes fue conocida por él, pues la pretensora se encargaría del pago de la hipoteca que ésta adquirió y a favor de los señores Iván Darío Palacio Campuzano, Sara Rosa Campuzano de Palacio y Ricardo Andrés González Palacio; refirió que es cierta la posesión pacífica, pública y sin ninguna clase de requerimientos de terceras personas de la señora Piedad Montes Pérez y posteriormente de la Constructora del Norte de Bello S.A.S. No se opuso a las pretensiones ni formuló medios de defensa.

La curadora ad-litem de los señores JAIME ANDRES ECHEVERRI, JUDITH MELISA ECHEVERRI y PIEDAD MONTES PÉREZ dio respuesta dando por ciertos algunos hechos e indicando que no le constaban otros, oponiéndose a las pretensiones sin formular excepciones.

LA SENTENCIA APELADA

Mediante providencia del 3 de marzo de 2020 el Juzgado Trece Civil del Circuito de Medellín dictó sentencia anticipada declarando probada de oficio la falta de legitimación en la causa por activa de la sociedad demandante.

EL RECURSO DE APELACIÓN

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

Advirtió que la juez de conocimiento no tuvo en cuenta el principio de seguridad jurídica revocando la decisión en donde ya había sido reconocida la legitimación por activa para actuar como lo es el auto admisorio de la demanda, debido a que la judicatura conocía que el demandante pretendía la limpieza (sic) del título como lo permite la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, razón por la cual se ejerció la acción en contra de personas indeterminadas, pues no se podía vincular por pasiva al propietaria inscrito, encontrándose vedado para el funcionario judicial la revocatoria de los auto interlocutorios ejecutoriados de oficio o a petición de parte, pues no esta previsto en el ordenamiento jurídico como fórmula procesal válida. Arguyó que desconoció la obligatoriedad de la doctrina probable de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia acorde con lo analizado en sentencia C-836 de 2001, pues sobre el caso planteado a la jurisdicción existen varias sentencias en donde se admite la posibilidad de buscar la limpieza del propio título de dominio por el mismo propietario, caso en el cual la demanda estaría dirigida en contra de tercero indeterminados y en la cual se puede deducir que en el presente caso el proceso penal no incide de manera alguna en el proceso de pertenencia, pues en voces de la Corte, quien tiene un título de dominio a su favor esta legitimado para impetrar la acción ordinaria con el fin de que mediante sentencia pueda disipar toda duda acerca del derecho que tiene sobre el inmueble para despejar las amenazas que se ciernen, poniendo fin a las expectativas que los terceros pudieran tener respecto del mismo bien.

Recibido el copiado en esta Corporación, se procedió a admitir el recurso de apelación interpuesto. Por auto del 12 de marzo de 2021 se corrió traslado al apelante quien el momento de sustentar lo realizó con los argumentos antes relacionados y agregando que la sentencia proferida por la Corte Suprema de Justicia en el año 2006 es suficientemente ilustrativa para deducir que el proceso penal no incide en este, además

porque lo que se promueve con la presente acción no tiene por finalidad que se declare propietario, pues ya lo es, sino que se despeje cualquier amenaza que se cierne sobre el título de dominio, poniendo fin a las expectativas que terceros pudieran tener.

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

CONSIDERACIONES

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

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

4.2. Problema jurídico. Conforme a la competencia restringida del Superior en sede de apelación, prevista en el artículo 328 del Código General del Proceso, habida cuenta del carácter rogado de este recurso, formulado solo por la parte demandada, la competencia se limita a los motivos de inconformidad expuestos por la recurrente.

En punto a ello, deberá determinarse si en este caso mediante la acción de prescripción adquisitiva de dominio el demandante puede sanear la titularidad del predio adquirido por éste.

4.3. De la usucapión y de la posesión. Según lo tiene previsto el artículo 2512 del Código Civil, el fenómeno jurídico de la prescripción no sólo cumple la función de extinguir las acciones o derechos que se tienen sobre las cosas por su falta de ejercicio y por la omisión en el uso de las correspondientes acciones, prescripción extintiva o liberatoria,

sino que, al propio tiempo, constituye también un modo de adquirir los bienes ajenos por la posesión de estos, prescripción adquisitiva o usucapión. Bajo esta última forma, asume las modalidades de ordinaria, cuya consumación está precedida de título justo y buena fe, y de extraordinaria, para la que no es necesario título alguno (Arts. 764, 765, 2527 y 2531 del C. C.). En ambos casos, prescripción ordinaria y extraordinaria, la prescripción adquisitiva requiere para su configuración legal de los siguientes elementos: posesión material en el actor; prolongación de la misma por el tiempo requerido en la ley; que se ejercite de manera pública e ininterrumpida; y que la cosa o derecho sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo (Arts. 2518, 2519, 2522, 2529 y 2532 *ibídem*; 1º de la Ley 50 de 1936 y 407 del C. de P. C.).

A su vez, la posesión está definida por el artículo 762 del Código Civil como “...*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño...*”, está integrada, según los alcances de esa norma y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia (Sentencia del 28 de agosto de 2017, SC13099-2017, M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, Radicado N° 11001-31-03-027-2007-00109-01), por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (*corpus*), y por uno intrínseco o psicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño (*animus domini*) o de conseguir esa calidad (*animus rem sibi habendi*) que, por escapar a la percepción directa de los sentidos resulta preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio. Y, finalmente, es condición *sine qua non* la existencia de lo que se puede denominar “triple identidad” del bien que se pretende usucapir; es decir, que haya indiscutible y certera identidad entre el bien que se describe y señala en la demanda como el objeto material de la pretensión de adquisición por prescripción, la posesión por el término establecido en la norma y que se trate de un bien susceptible de prescripción.

Estos elementos deben ser acreditados por el prescribiente para que la posesión, como soporte determinante que es de la prescripción, tenga la

virtud de consolidar, sumada a los otros requisitos legales antes anunciados, el derecho de propiedad del usucapiente.

4.4. Del saneamiento de la titularización del bien usucapión mediante el proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

Establece el artículo 1º de la Ley 1561 de 2012 que el objeto de la misma es: "...promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles".

Sobre el tema, la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil ha analizado el tema y específicamente sobre la posibilidad que tiene el propietario de sanear su título de adquisición en sentencia del 22 de agosto de 2006. M P. Edgardo Villamil Portilla. Ref. 25843 3103 001 2000 00081 01 se explicó que:

"Siendo la usucapión ordinaria o extraordinaria, el medio más adecuado para sanear los títulos sobre inmuebles, nada se opone a que el dueño de un predio, quien tiene sobre él título de dominio debidamente registrado, demande luego para que se haga en su favor la declaración de pertenencia sobre el bien respectivo, pues logrando sentencia favorable no sólo afirma con solidez su título de dominio, obteniendo la mejor prueba que de él existe, sino que así alcanza la limpieza de los posibles vicios que su primitivo título ostentara y termina con las expectativas y con los derechos que los terceros tuvieron sobre el mismo bien"

Esta posibilidad de legitimación por activa para la demanda de pertenencia, aunque no está expresamente consagrada en el artículo 407 del C de P C, se infiere luego de integrar diversas normas que regulan de manera especial algunos aspectos relacionados con la pertenencia, así pues, el decreto 508 de 1974 en su artículo 8 consagra la posibilidad de dirigir la demanda contra persona indeterminada, asimismo, la ley 9 de 1989 y 388 de 1997 consagran la "legalización de títulos" por el camino de la prescripción.

Teniendo en cuenta que la demanda de prescripción adquisitiva de dominio debe dirigirse en contra del titular del derecho de dominio que aparezca registrado, resultaría absurdo que el demandante dirigiera la demanda contra sí mismo, por ser él precisamente el propietario registrado, entonces, es por ello que en este caso la demanda debe ser dirigida en contra de personas indeterminadas, la utilidad práctica para esta clase de proceso es que permite al propietario que tenga alguna duda o sombra respecto a la manera como adquirió el bien, "limpiar" su título y de esa manera puede precaver futuros litigios que ataquen su derecho de dominio.

Lo anterior podría presentarse eventualmente con la presentación de demandas dirigidas en contra del propietario tendientes a discutir la legitimidad de su

derecho de dominio respecto a algún bien, tal sería el caso y de manera simplemente enunciativa, de demandas de nulidad o resolución de contrato, lesión enorme, simulación, petición de herencia, entre otras.

Que el propietario pueda pedir la declaración de pertenencia hace que su incertidumbre desaparezca, "poniendo fin a las expectativas que terceros pudieran tener sobre el mismo bien, dado que, si cualquier persona creyere tener un mejor derecho, mediante el emplazamiento efectuado podría conocer de las pretensiones y concurrir al proceso a hacer valer sus reclamos", todo lo anterior, por cuanto el nuevo título de adquisición sería la sentencia de declaración de pertenencia que es el título más sano, con el que no queda manto de duda acerca de la propiedad".

En sentencia de fresca data el Alto Tribunal de Cierre Civil¹ en sentencia indicó:

"3.3. Consecuente con lo anterior, para los efectos procesales, quien pretenda que la jurisdicción lo declare propietario de un bien por haberlo adquirido por el modo de la prescripción adquisitiva tendrá a su cargo la demostración de que ha poseído con ánimo de señor y dueño por todo el tiempo que exige el ordenamiento, una cosa determinada, y si acude a la ordinaria adicionalmente tendrá que acreditar la existencia de un justo título.

3.3.1. Por sabido se tiene que, el proceso de pertenencia está concebido, en principio, para que quien posee una cosa como señor y dueño se haga a su dominio por el modo de la prescripción adquisitiva, en donde esta declaración «implica alterar el derecho real de dominio, porque al paso que para un sujeto de derecho se extingue o modifica, para otro se adquiere. Es una de las prerrogativas más importantes en la construcción de la historia de la humanidad y de la riqueza, al punto que cuenta con un decisivo raigambre legal en todos los códigos civiles modernos, con un registro inmobiliario autónomo, con acciones judiciales propias, e inclusive con estatuta constitucional, como en el caso colombiano en el artículo 58 de la Carta de 1991» (CSJ SC16250-2017 de 9 de oct. de 2017, rad. 2011-00162-01), lo que significa que el juicio de usucapión tiene la virtualidad de permitir al poseedor adquirir el derecho del propietario precedente, libre de vicios, dando así seguridad jurídica a esa relación patrimonial.

3.3.2. Esa posibilidad de adquirir la propiedad libre de cualquier vicio que la embarace, por el modo de la prescripción adquisitiva no está vedada a quien ya tiene la condición de propietario, en razón de su inscripción como titular del derecho de dominio, antes por el contrario, se ha considerado procedente que quien está en esa situación puede acudir a este mecanismo para sanear los títulos de su tradición, pues, como ha dicho esta Corporación:

«siendo la usucapión ordinaria o extraordinaria, el modo más adecuado de sanear los títulos sobre inmuebles, nada se opone a que el dueño de un predio, quien tiene sobre él título de dominio debidamente registrado, demande luego, con apoyo en el artículo 413 del C. de P. Civil, que se haga en su favor la declaración de pertenencia sobre el bien respectivo, pues logrando sentencia favorable no solo afirma con solidez su título de dominio obteniendo la mejor prueba que de él existe, sino que así alcanza la limpieza de los posibles vicios que su primitivo título ostentara y termina con las expectativas y con los derechos que los terceros tuvieran sobre el mismo bien (CSJ SC de jul. 3 de 1979).

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC2776-2019 del 25 de julio de 2019, M.P. Margarita Cabello Blanco; radicado 54001-31-03-006-2008-00056-01.

Con ese mismo propósito se expidió la ley 1561 de 2012², cuyo objeto es «es promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles» (art. 1º), siempre que se acredite el ejercicio de posesión sobre el mismo por el término que dicha norma consagra.

3.3.3. Resulta de lo dicho que, sea que se trate de mero poseedor o titular de dominio que pretenda sanear su tradición, en el proceso de pertenencia estarán obligados a demostrar que se posee el bien con ánimo de señor y dueño en los términos y condiciones que impone la ley, para abrir paso a la declaración de prescripción, sea ordinaria o extraordinaria, sin que por el hecho de tener un título inscrito se exima al demandante de demostrar todos y cada uno de los presupuestos de la usucapión, antes referidos”.

4.5. En el caso sometido a consideración de la Sala, tiene como propósito que se declare que el título de adquisición de la sociedad demandante, fue por modo de la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, para sanear los posibles vicios que en el acto se dieron al momento de su constitución.

La *Iudex a quo* al momento de dictar sentencia advierte que la pretensión del actor además de deficiente es incompleta y poco entendible, indicando que la acción alegada solo esta dada para adquirir el dominio de las cosas ajenas y como ocurre en este caso el demandante es propietario inscrito.

Al respecto, resulta diáfano advertir, acorde con la jurisprudencia citada y los argumentos expuestos por el recurrente que la acción adquisitiva de dominio, sea ordinaria o extraordinaria, si esta dada para el propietario inscrito, como titular del derecho de dominio para el saneamiento el título mediante el cual adquirió y no únicamente para el poseedor que pretenda cosas ajenas. Lo anterior tiene sentido, pues con ello puede atacar los vicios que el título ostenta el documento contentivo de su derecho y así evitar que el mismo se convierta en una mera expectativa y terceros puedan reclamar el mismo.

² Aun cuando esta norma no es aplicable, dada la fecha de su entrada en vigencia, se hace alusión a ella como ilustración sobre tendencia legislativa a habilitar la posibilidad de sanear títulos de falsa tradición.

De tal manera que, si la Juez de Conocimiento evidenció que la pretensión del actor no era clara, deficiente o incompleta, debió acorde con el artículo 42 del C. general del proceso en su numeral 5º interpretar la demanda de manera que le permitiera decidir de fondo el asunto. En este sentido la Corte Suprema de Justicia ha sido reiterativa en afirmar que: *"...la interpretación de la demanda es un imperativo legal, cuando en ella hay obscuridad, confusión o falta de claridad en su redacción..."*³; omisión que debe subsanarse, pues la Constructora demandante si se encuentra legitimada en esta caso para el ejercicio de la acción en los términos indicados, máxime cuando de los hechos se puede advertir lo que realmente se pretende con la misma.

Con todo, considera la Sala, que partiendo de que en este caso si esta dada la legitimación del actor, se debió analizar la pretensión realizado una interpretación de la demanda, que amerita un análisis de fondo del asunto, precedido a realizar el correspondiente debate probatorio, donde se establezca si efectivamente es viable el saneamiento del título de adquisición de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S. Por lo tanto, se REVOCARÁ la sentencia de primer grado y se ordenará la remisión del expediente para que se proceda con la etapa correspondiente y la decisión de fondo que en derecho corresponda. No hay lugar a condena en costas pues no se causaron ante la prosperidad del recurso interpuesto.

V. DECISIÓN

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

F A L L A:

³ Sentencia SC2491- 2021 M.P. Álvaro Fernando García Restrepo Rad. 85001-31-03-001-2013-00077-01

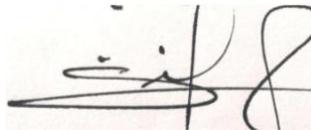
PRIMERO: REVOCAR la sentencia anticipada emitida el 3 de marzo de 2020, por el JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN dentro del proceso Verbal de pertenencia instaurado por CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S. contra de PERSONAS INDETERMINADAS.

SEGUNDO: En su lugar, se **ORDENA CONTINUAR** el trámite del proceso en las etapas pendientes.

TERCERO: Sin lugar a condena en costas en esta instancia por cuanto no se causaron.

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

NOTIFIQUESE



JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO

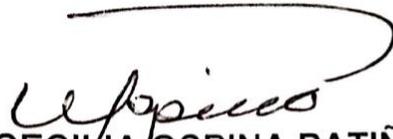
(Firma escaneada conforme al art. 11 del Decreto 491 de 2020 Ministerio de Justicia y del Derecho)
Utilizada para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín



CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA

(Firma escaneada conforme al art. 11 del Decreto 491 de 2020 Ministerio de Justicia y del Derecho)

Utilizada para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín



MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

*(Firma escaneada conforme al art. 11 del Decreto 491 de 2020 Ministerio de Justicia y del Derecho)
Utilizada para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín*