



SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL

ASUNTO	Apelación Sentencia – Proceso Reivindicatorio y Pertenencia en reconvencción.
DEMANDANTE	Aguapeña S.A.S.
DEMANDADO	Héctor de Jesús Callejas Valencia y otros.
DECISIÓN	Revoca parcialmente
PROCESO RDO.	05088-31-03-002-2011-00286-02

Medellín, veintitrés de julio de dos mil veintiuno

ANTECEDENTES

1. DEMANDA. Aguapeña S.A.S., por medio de apoderado judicial, demandó mediante pretensión reivindicatoria a Héctor de Jesús Callejas Valencia, con el fin de que se ordenara la restitución de la posesión material de los siguientes bienes inmuebles: (i) Lote N° 14 A, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-5192589, (ii) Lote N° 15B, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-5192590, (iii) Lote N° 17, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-5158055, (iv) Lote N° 18B, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-5299839, (v) Lote N° 21, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-287898, (vi) Lote N° 22 A, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-5306455, (vii) Lote N° 25 A, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-5327464, (viii) Lote N° 27, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-288304 y (ix) Lote N° 31 G identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-5327465, todos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín –Zona Norte-. En el escrito de demanda, la parte demandante describió el área y los linderos de cada inmueble.

Asimismo, la entidad demandante pidió que se condenara al demandado -por ser poseedor de mala fe- a pagar los frutos civiles percibidos y los que, con mediana inteligencia, ella hubiese podido percibir.

Como fundamento de lo pretendido, el apoderado judicial expuso los siguientes hechos:

a. Los bienes objeto de la pretensión, fueron parte de lo que anteriormente se denominó "Finca la Primavera".

b. La sociedad Aguapeña S.A.S., antes Aguapeña S.A., mediante escritura pública 101 de 19 de enero de 2007, otorgada en la Notaría 1 de Itagüí, adquirió los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 01N-5192589, 01N-5192590, 01N-5158055, 01N-5158056, 01N-287898, 01N-287899, 01N-287900, 01N-288302, 01N-288303, 01N-288305, 01N-288306 y 01N-5247575.

c. Mediante escritura pública 3907 de 10 de julio de 2006, de la Notaría 20 de Medellín, el lote 18 que tuvo la matrícula inmobiliaria 01N-5158056 fue reloteado, lo cual dio paso al lote 18B con matrícula inmobiliaria 01N-5299839. Asimismo, por escritura pública 1873 de 13 de abril de 2010 de la Notaría 25 de Medellín. Los lotes 22, 23, 26, 29 y 31B que tuvieron las matrículas inmobiliarias 01N-287899, 01N-287900, 01N-288303, 01N-288306 y 01N-5247575 respectivamente, fueron englobados dando origen al inmueble con la matrícula 01N-5306434, el cual también se reloteó y dio origen al lote 22 A, al cual se asignó la matrícula inmobiliaria 01N-5306455. Por otro lado, mediante la escritura pública 6543 de 15 de junio de 2011 de la Notaría 15 de Medellín, los lotes 25 y 28 cuyas matrículas fueron la 01N-2883002 y 01N-288305 respectivamente fueron englobados, dando paso a la matrícula 01N-5327448, que luego se dividió y dio lugar a los lotes 25 A y 31 G, cuyas matrículas inmobiliarias son, 01N-5327464 y 01N-5327465 respectivamente; y por medio de la escritura pública 7034 de 23 de junio de 2011, las áreas del lote 31 G, fueron aclaradas.

d. La sociedad Aguapeña S.A.S. tiene por objeto social principal la inversión, explotación, diseño, construcción y comercialización de inmuebles, así como los movimientos de tierra, adecuación de escombros y elaboración de llenos, entre otros.

e. En 1986, Héctor de Jesús Callejas Valencia, junto con su familia, empezó a habitar la casa principal de la finca La Primavera -misma que ocupa al momento de la demanda-, por invitación de la señora Luz Victoria Ospina, quien residía allí en comodato. Las dos familias cohabitaron el inmueble desde 1986 hasta 1997, fecha en la que Luz Victoria entregó la cosa que le había sido dada en comodato. Ese mismo año, en 1997, esa casa le fue entregada a Héctor de Jesús Callejas en iguales condiciones, pues había ingresado a laborar a Construcciones La Primavera S.A. -antecesora en el dominio de Aguapeña S.A.S.-.

f. Héctor de Jesús Callejas Valencia es poseedor de mala fe de los inmuebles objeto de reivindicación, ya que sin título alguno entró a ocupar lo que no le pertenece y entorpeció el ejercicio legítimo de los derechos de la sociedad demandante.

g. Dicho señor, fue trabajador de Construcciones La Primavera S.A. desde el 22 de diciembre de 1997 hasta el 30 de noviembre de 2006. En principio, ocupó el cargo de celador, y luego, fue mayordomo de la antigua finca La Primavera.

h. Entre el demandado y la empresa Construcciones La Primavera S.A. se celebró un contrato de comodato precario el 01 de noviembre de 1997, cuyo objeto fue la entrega de la casa principal del predio, la cual está dentro del lote 21, para que aquel la habitara con la familia, obligándose, únicamente, a restituir la casa cuando la entidad comodante así lo dispusiera.

i. El 28 de junio de 2000, el demandado Héctor Callejas suscribió un documento privado con Fredy Humberto Gómez, para entregarle en comodato un lote de terreno de una cuadra, ubicado dentro de la finca La Primavera. El 28 de diciembre de 2000, también mediante documento privado, suscrito con Jaime de Jesús Álvarez, el demandado le entregó en comodato a este último un lote de terreno de dos cuadras para que lo cultivara y explotara dentro de la finca La Primavera.

El 02 de abril de 2001, el señor Callejas suscribió un documento privado con Diego Hernán González Arango, en el que le cedió a este un lote de terreno de una cuadra, ubicado en la finca La Primavera. Por último, el 25 de mayo de

2001, el señor Callejas suscribió un documento privado con Jhon Jairo Arango Quintero, en que lo autorizó para que retirara el material de playa que se deposita en los tanques ubicados en la finca La Primavera.

2. CONTESTACIÓN. Héctor de Jesús Callejas Valencia, notificado por aviso (fol. 290, c.1), por medio de apoderado judicial, se opuso a las pretensiones de la demanda y propuso las siguientes "excepciones":

(i) "*Falta de integración del litisconsorcio necesario*", bajo el argumento de que el demandado apenas posee una franja de terreno de aproximadamente 156.860 m² enclavados en lo que anteriormente era la Finca la Primavera y, por tanto, no posee los lotes en su totalidad, ya que por el hecho de las ventas de pequeñas franjas de terreno que ha hecho, la posesión se ha reducido y hay otras personas que detentan la posesión.

(ii) "*Falta de identidad de la cosa material por reivindicar, con la poseída por el demandado y con la descrita en los títulos presentados por el demandante*", fundamentada en que el demandado posee aproximadamente una franja de terreno de 156.860 m², que es diferente en cuanto al área que solicita la parte demandante, que pretende un área de 183.904,48 m², que es el resultado de la suma total de las áreas de los lotes objeto de la demanda.

Asimismo, precisó que, el requisito de que se trate de cosa singular reivindicable o una cuota o parte determinada de ella, tampoco se cumple, ya que no hay una plena identificación del bien a reivindicar. También señaló que los títulos que la sociedad demandante esgrime respecto a la franja de terreno que pretende reivindicar son varios y no los ha englobado materialmente en uno solo, de manera que se pueda determinar que lo pedido en la pretensión primera es la misma franja de terreno que el demandado ocupa.

(iii) "*Prescripción adquisitiva de dominio*", con sustento en que el demandado ocupa el inmueble desde 1985, sin que la sociedad demandada le haya discutido la posesión, por lo que lleva más de 20 años en esa condición y ha reunido los requisitos para adquirir por prescripción adquisitiva el dominio del bien inmueble objeto de reivindicación.

También trajo a colación la "*Prescripción extintiva*", tras advertir que ese fenómeno operó en este evento, por cuanto la parte demandante dejó transcurrir un tiempo determinado sin ejecutar la acción, lo que permitió que el demandado reuniera los requisitos para ejercer la pretensión de pertenencia, debido al ejercicio de actos de señor y dueño del inmueble objeto de litigio.

(iv) "*Falta del requisito de procedibilidad de la audiencia de conciliación prejudicial*".

Asimismo, solicitó el reconocimiento de mejoras e invocó el derecho de retención.

2.1. Mediante auto de 09 de septiembre 2013, el Juzgado 002 Civil del Circuito de Bello, ordenó integrar el contradictorio por pasiva con León Jairo Baena, Darío Patiño, Carlos Mario Patiño, Omar Patiño, Bernardo Antonio Builes Ortega, Jaime de Jesús Franco y José Eleazar Pérez Correa.

2.2. Bernardo Antonio Builes Ortega, debidamente notificado por aviso (fol. 781, c. 2), por medio de apoderado judicial, contestó la demanda de manera extemporánea (fol. 806, c.2).

2.3. León Jairo Baena Mesa, notificado en forma personal (fol. 792, c.2), mediante apoderada judicial, se opuso a las pretensiones de la demanda y solicitó que fuera declarada a su favor la prescripción adquisitiva de dominio sobre un lote de terreno de aproximadamente 1000 m² que se encuentra dentro del lote 17. Así, invocó la excepción que denominó "*prescripción adquisitiva de dominio*".

2.4. Jaime de Jesús Franco Hernández, notificado por aviso (fol. 677, c.2), mediante apoderado en amparo de pobreza, se opuso a las pretensiones de la demanda y presentó las "excepciones" que denominó:

(i) "*Falta de legitimación en la causa por pasiva*", bajo el argumento de que en este caso el demandado no tiene que integrar esta litis, ya que la posesión que él ostenta, deviene de una ocupación quieta, pacífica e ininterrumpida que ha ejercido por más de 10 años con ánimo de señor y dueño.

(ii) "*Mala fe*", con fundamento en que la parte demandante, pese a tener conocimiento de la posesión y de las mejoras efectuadas por el aquí vinculado, no lo demandó inicialmente y que, de no haber sido por la diligencia del juzgado, este pudo verse despojado de la posesión.

(iii) "*Prescripción extintiva de dominio*", porque el demandado entró en posesión de una parte de los inmuebles desde hace más de 20 años, y la ha ejercido con ánimo de señor y dueño, en forma ininterrumpida, pública y pacífica, sin reconocer dominio ajeno. Ha ejecutado actos propios, como edificaciones, construcciones y mejoras. Así, refirió que, si a la parte demandante alguna vez le asistió algún derecho a reclamar el bien, este prescribió por no haber ejercido tal prerrogativa durante más de veinte años.

(iv) "*La genérica*".

2.5. José Eleazar Pérez Correa, notificado en forma personal (fol. 720, c.2), mediante apoderado en amparo de pobreza, se opuso a las pretensiones de la demanda y presentó las siguientes "excepciones":

(i) "*Falta de legitimación en la causa por pasiva*", bajo el argumento de que en este caso el demandado no tiene que integrar esta litis, ya que la posesión que él ostenta, deviene de una ocupación quieta, pacífica e ininterrumpida que ha ejercido por más de 10 años con ánimo de señor y dueño.

(ii) "*Mala fe*", con fundamento en que la parte demandante, pese a tener conocimiento de la posesión y de las mejoras efectuadas por el aquí vinculado, no lo demandó inicialmente y que, de no haber sido por la diligencia del juzgado, este pudo verse despojado de la posesión.

(iii) "*Prescripción extintiva de dominio*", porque el demandado entró en posesión de parte de los inmuebles desde hace más de 23 años, con ánimo de señor y dueño, en forma ininterrumpida, pública y pacífica, sin reconocer dominio ajeno y ha ejecutado actos propios, como edificaciones, construcciones y mejoras. Así, refirió que, si a la parte demandante alguna vez le asistió algún derecho para reclamar el bien, este le prescribió por no haber ejercido tal prerrogativa durante más de veinte años.

(iv) "*La genérica*".

2.6. Mediante auto de 08 de marzo de 2016, el juzgado ordenó integrar el contradictorio con Luis Bernardo Builes Ortega, quien fue notificado en forma personal (fol. 887, c.2) y mediante apoderado judicial se opuso a la demanda y presentó las siguientes "excepciones":

(i) "*Prescripción adquisitiva de dominio*", fundamentada en que el señor Bernardo Antonio Builes (padre del opositor) tuvo la posesión quieta, tranquila y pacífica por un periodo superior a los 50 años, tal como se desprende de la escritura pública 1279 de 03 de agosto de 2004 de la Notaría 002 de Bello, mediante la cual declaró la posesión y las mejoras. Asimismo, el apoderado judicial del vinculado señaló que, mediante documento privado, de 28 de abril de 2011, el señor Bernardo Antonio le vendió la posesión a Luis Bernardo Builes Ortega, quien continúa con la posesión quieta, tranquila y pacífica y pretende sumar la posesión que su progenitor tenía, para adquirir el inmueble por el fenómeno de la prescripción veintenaria establecida en la Ley 50 de 1936. Por ello, solicitó que mediante sentencia se decrete la prescripción sobre el lote de terreno enclavado entre los lotes 24 y 21, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 01N-287898 y 01N-288301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín -Zona Norte-.

(ii) "*Falta de identidad entre lo pretendido y lo poseído*", bajo el sustento de que el vinculado es poseedor de un lote de terreno que está enclavado en dos lotes identificados con dos matrículas inmobiliarias diferentes, es decir, en parte del lote 24, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-287898 y en parte del lote 21, identificado con la matrícula inmobiliaria 01N-288301. En la demanda el demandante solo pide la reivindicación del lote 24, por ello no existe identidad entre lo poseído y lo reclamado por el demandante.

(iii) "*Las genéricas que se prueben en el proceso según lo establecido en el artículo 306 del C.P.C.*".

2.7. Los demás vinculados por pasiva, debidamente notificados, guardaron silencio al respecto.

3. DEMANDAS DE RECONVENCIÓN: Los demandados Jaime de Jesús Franco Hernández, José Eleazar Pérez Correa y Luis Bernardo Builes Ortega, en forma separada, presentaron demanda de reconvencción.

3.1. El demandado Jaime de Jesús Franco Hernández, presentó demanda de reconvencción en contra de la demandante Aguapeña S.A.S. y demás personas indeterminadas, con el fin de que se declarara que por el modo de la prescripción extraordinaria de dominio adquirió un inmueble de menor extensión, que se encuentra dentro del lote de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-288304 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín –Zona Norte.

Como sustento de lo pretendido en la demanda de reconvencción, el apoderado judicial de Jaime de Jesús Franco Hernández, expuso lo siguiente:

a. El demandante en reconvencción ha ejercido la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de 20 años, sobre el inmueble de menor extensión, distinguido así: *"Un lote de terreno con una casa de habitación, demás mejoras y anexidades, ubicado en la carrera 68 E Calle 59 BB – 12 INTERIOR 150, del municipio de Bello, Barrio El Salado, sector la Primavera, inmueble que mide 394 metros cuadrados, constituido, parte de material y parte de tapias y todas sus mejoras y anexidades, y cuyos linderos particulares son: Por el Norte en 41 metros en línea quebrada con franja del lote de Mayor extensión de propiedad de la sociedad AGUA PEÑA S.A.S.; Por el Sur en 38 metros en línea quebrada con el lote de Mayor extensión de propiedad de la sociedad AGUA PEÑA S.A.S.; Por el Oriente en 16.90 metros en línea semi recta con franja de lote de Mayor extensión de propiedad de la sociedad AGUA PEÑA S.A.S.; Por el Occidente en 17 metros en línea quebrada con franja del lote de Mayor extensión de propiedad de la sociedad AGUA PEÑA S.A.S."*

Expuso que el lote de mayor extensión, del cual se desagrega el que es objeto de la pretensión de pertenencia, se identifica así: *"Lote de terreno ubicado en el Municipio de Bello, sector la Primavera, identificado como el lote número 27 de forma irregular, que se desagrega de otro de mayor extensión, con un área aproximada de 19.890 metros cuadrados y está alinderado de la siguiente manera: 'Por el Norte en línea quebrada con terrenos que fueron de Fermín*

Arango y que dan al camino el salado; Por el Occidente en línea recta en extensión aproximada 235.00 metros con el lote 30 que se segregara del inmueble de mayor extensión (...); Por el sur en línea recta en extensión aproximada de 100.00 metros con el lote 28; Por el oriente en línea recta en extensión aproximada de 185.00 metros con el lote 24 ya descrito”.

b. Jaime de Jesús Franco Hernández entró en posesión del inmueble en mención el 14 de abril de 2000, fecha en la cual celebró compraventa de mejoras sobre el mismo, pero su antecesor llevaba una posesión de más de 10 años.

c. El demandante en reconvención ha poseído dicho bien con ánimo de señor y dueño, de manera ininterrumpida, quieta, pública y pacífica, lo cual, al aplicar la suma de posesiones, es superior a 20 años. Ha ejercido sobre el inmueble actos constantes de disposición, ya que ha efectuado construcción y mejoras, ha sembrado cultivos, lo ha habitado personalmente junto con su familia, ha cancelado y solicitado los servicios públicos domiciliarios y ha pagado el impuesto predial hasta la actualidad.

3.1.1. La demandada en reconvención, Sociedad Aguapeña S.A.S., se opuso a lo pretendido y presentó los siguientes medios de defensa:

(i) *"Inexistencia del derecho pretendido -Ausencia de requisitos estructurales de la acción de pertenencia invocada y falta de tiempo para usucapir”, con fundamento en que, Jaime de Jesús Franco Hernández no cumple con los presupuestos señalados, ya que de la prueba documental que allega no se desprende el tiempo para usucapir; además, Aguapeña S.A.S., una vez verificó el inicio de la construcción o perturbación por parte de aquel, puso esa situación en conocimiento de la autoridad competente para que iniciara las acciones del caso, al punto de mediar resolución pecuniaria y orden de demolición. A ello agregó que la supuesta posesión no ha sido quieta ni pacífica ni tiene el tiempo para usucapir, pues la suma de posesiones que el demandante en reconvención alega, no es cierta.*

(ii) *"Aguapeña S.A.S. ha sido y es propietaria del inmueble denominado Lote 27 con ánimo de señor y dueño, en ejercicio de todos sus derechos y quien*

ostenta el respectivo título legalmente inscrito en el registro de instrumentos públicos”, lo cual fue sustentado en que Aguapeña S.A.S. y sus antecesores en el dominio, han ejercido actos de señor y dueño sobre el lote 27, tales como el pago del impuesto predial, reloteos, hipotecas y la respectiva cancelación, fiducias mercantiles y su restitución, valorización y pagos al municipio de Bello, sin que se haya presentado oposición de terceros; querellas policivas, denuncias penales por invasión de tierras y quejas ante las autoridades correspondientes por construcciones ilegales en algunos de los lotes.

3.1.2. Las personas indeterminadas que se creyeran con derechos sobre los inmuebles objeto de la demanda, fueron notificadas por medio de curador *ad litem* (fol. 62, c.9), quien las representa y no se opuso a lo pretendido.

3.2. El demandado José Eleazar Pérez Correa, presentó demanda de reconvencción en contra de la demandante Aguapeña S.A.S. y demás personas indeterminadas, con el fin de que se declarara que por el modo de la prescripción extraordinaria de dominio adquirió un inmueble de menor extensión, que se encuentra dentro del lote de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-288304 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín –Zona Norte.

Como sustento de lo pretendido en la demanda de reconvencción, el apoderado judicial de José Eleazar Pérez Correa, expuso lo siguiente:

a. El demandante en reconvencción ha ejercido la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de 23 años, sobre el inmueble de menor extensión, distinguido así: *"Un lote de terreno con una casa de habitación, demás mejoras y anexidades, ubicado en la Calle 59 BB N° 69-281 interior 115 ante E.P.M. y 190 ante catastro municipal, del municipio de Bello, Barrio El Salado, sector La Primavera, inmueble que mide 1048.38 metros cuadrados, de los cuales 67.53 mt2, se encuentran construidos, y cuyos linderos particulares son: Por el Norte en 31 metros con Barranco o cañada; Por el Sur en 21 metros en parte con muro que lo separa del inmueble marcado con el número N° 69-281 de la Calle 59 BB t en parte con la Calle 59 BB; Por el Oriente en 18 metros con franja de terreno que pertenece al lote de mayor extensión de propiedad de la sociedad AGUAPEÑA S.A.S.; por el occidente en 16 metros, parte con muro medianero*

que lo separa de la vivienda marcada con el número 69-281 interior 113 de la Calle 59 BB de posesión de la señora MARIA ROSALVA PEREZ y en parte con terreno poseído por la misma señora MARIA ROSALVA PEREZ.

El anterior lote de menor extensión objeto de posesión se identifica en los planos que reposan en el expediente como lote F, el cual a su vez hace parte de otro lote de mayor extensión identificado como el lote 27".

Expuso que el lote de mayor extensión, del cual se desagrega el que es objeto de la pretensión de pertenencia, se identifica así: *"Lote de terreno ubicado en el Municipio de Bello, sector la Primavera, identificado como el lote número 27 de forma irregular, que se desagrega de otro de mayor extensión, con un área aproximada de 19.890 metros cuadrados y está alinderado de la siguiente manera: "Por el Norte en línea quebrada con terrenos que fueron de Fermín Arango y que dan al camino el salado; Por el Occidente en línea recta en extensión aproximada 235.00 metros con el lote 30 que se segregara del inmueble de mayor extensión (...); Por el sur en línea recta en extensión aproximada de 100.00 metros con el lote 28; Por el oriente en línea recta en extensión aproximada de 185.00 metros con el lote 24 ya descrito".*

b. José Eleazar Pérez Correa entró en posesión del inmueble antes relacionado el 05 de febrero de 1990, fecha en la cual celebró compraventa de mejoras sobre el mismo.

c. El demandante en reconvención ha poseído dicho bien con ánimo de señor y dueño, de manera ininterrumpida, quieta, pública y pacífica, por más de 23 años. Ha ejercido sobre el inmueble actos constantes de disposición, ya que ha efectuado construcción y mejoras, ha sembrado cultivos, lo ha habitado personalmente junto con su familia, ha cancelado y solicitado los servicios públicos domiciliarios y ha pagado el impuesto predial hasta la actualidad.

3.2.1. La demandada en reconvención, Sociedad Aguapeña S.A.S., se opuso a lo pretendido y presentó los siguientes medios de defensa:

(i) *"Inexistencia del derecho pretendido -Ausencia de requisitos estructurales de la acción de pertenencia invocada y falta de tiempo para usucapir",* bajo el

argumento de que de la prueba documental no se desprende el tiempo para usucapir.

(ii) *"Aguapeña S.A.S. ha sido y es propietaria del inmueble denominado Lote 27 con ánimo de señor y dueño, en ejercicio de todos sus derechos y quien ostenta el respectivo título legalmente inscrito en el registro de instrumentos públicos"*, la cual fue sustentada en que Aguapeña S.A.S. y sus antecesores en el dominio, han ejercido actos de señor y dueño sobre el lote 27, tales como el pago del impuesto predial, reloteos, hipotecas y la respectiva cancelación, fiducias mercantiles y su restitución, valorización y pagos al municipio de Bello, sin que se haya presentado oposición de terceros; querellas policivas, denuncias penales por invasión de tierras y quejas ante las autoridades correspondientes por construcciones ilegales en algunos de los lotes.

3.2.2. Las personas indeterminadas que se creyeran con derechos sobre los inmuebles objeto de la demanda, fueron notificadas por medio de curador *ad litem* (fol. 98, c.10), quien no se opuso a lo pretendido.

3.3. El demandado Luis Bernardo Builes Ortega, presentó demanda de reconvencción en contra de la demandante Aguapeña S.A.S. y demás personas indeterminadas, con el fin de que se declarara que por el modo de la prescripción extraordinaria de dominio adquirió una franja del lote de terreno ubicado en el municipio de Bello, barrio la Primavera, enclavado entre los lotes 24 y 21 identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 01N-287898 y 01N-288301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín -Zona Norte-, la cual se encuentra determinada por los siguientes linderos: *"por el frente con la calle 59BB, por los dos costados, con propiedades que fueron de los señores Molina Franco, luego deja los linderos con Molina Franco, a encontrar lindero con propiedad que fue del Doctor Raúl Zapata Lotero, hasta llegar a la calle 59 BB, punto de partida, por tanto se deberá inscribir en el folio de registro de instrumentos públicos como nuevo propietario"*.

Como sustento de lo pretendido en la demanda de reconvencción, el apoderado judicial de Luis Bernardo Builes Ortega, expuso lo siguiente:

a. El señor Bernardo Antonio Builes, quien falleció en febrero de 2016, tuvo la posesión quieta, tranquila y pacífica por un periodo superior a los 50 años, es decir, desde 1954, sobre la franja de terreno, ya descrita, ubicada en el barrio La Primavera del municipio de Bello. Esta franja hace parte de dos lotes de mayor extensión, lo cual fue descrito por el demandante en reconvención así: *"Lote número 21, identificado con matrícula inmobiliaria 01N-28789 de la oficina de instrumentos públicos zona norte de Medellín, se trata de un lote de forma irregular, que se segrega de otro lote de mayor extensión que hizo parte de la antigua finca la primavera ubicado en el Municipio de Bello, Departamento de Antioquia, con un área aproximada de 25.102,29 metros cuadrados, y está alinderado así: 'por el norte en la línea quebrada en parte con terrenos que fueron del señor Aquileo Calle y en la mayor parte con el camino del salado, por el occidente en línea recta en extensión aproximada de 295 metros con los lotes 24 y 25 que se segregaron del inmueble de mayor extensión, por el sur en línea recta en extensión aproximada de cien metros con el lote 22, que se describirá a continuación, y por el oriente en línea recta en extensión aproximada de 200 metros con el lote 17"*.

El otro es el lote 24, *"lote de terreno de forma irregular que se segrega de otro de mayor extensión que se segrega de otro de mayor extensión que hizo parte de la antigua finca de La Primavera, ubicado en el Municipio Bello, Departamento de Antioquia, con un área aproximada de 22.432,65 metros cuadrados. Y está alinderado así: 'por el norte, en línea quebrada con el camino el salado, por el occidente en línea recta en extensión aproximada de 185 metros, con el lote 27 que se describirá más adelante, por el sur, en línea recta en extensión aproximada de 100 metros. Con el lote 25 que se segrega del inmueble de mayor extensión y (...) por el oriente en línea recta en extensión de 195 metros. Con el lote 21 ya descrito, así consta en el folio de la matrícula inmobiliaria número 01N-288301 de la oficina de registro de instrumentos públicos zona norte de Medellín"*.

Advirtió que en el resto de los lotes 24 y 21 hay otros poseedores, entre ellos Héctor Callejas.

b. El 03 de agosto de 2004, mediante escritura pública 1279 de la Notaría 002 de Bello, el señor Bernardo Antonio Builes declaró posesión y mejoras, e indicó

que, desde esa fecha, su posesión data de más de 50 años, sobre los lotes descritos.

c. Mediante documento privado de 28 de abril de 2011, el señor Bernardo Antonio Builes le vendió la posesión material del inmueble a Luis Bernardo Builes Ortega e hizo entrega material del mismo.

d. El demandante conserva la posesión desde el 28 de abril de 2011 y suma la posesión quieta, tranquila y pacífica que tenía su padre, el señor Bernardo Antonio Builes Ortega, desde 1954, con lo cual adquiere el bien por el fenómeno de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio establecida en la Ley 50 de 1936.

El gestor de la acción de pertenencia es poseedor de buena fe, no reconoce dominio ajeno y desde el 28 de abril de 2011 ha efectuado mejoras, consistentes en el lleno del terreno con escombros para lograr en la actualidad una explanación y para ello ha utilizado su propia fuerza de trabajo, ha pagado trabajadores y el uso de volquetas y maquinaria pesada. También ha dispuesto la adecuación y el recogimiento de aguas lluvias y negras, el cerramiento de linderos en estacón y alambre de púas y los cuidados permanentes, lo que ha posibilitado que la comunidad del sector de La Primavera, lo reconozca como señor y dueño de la franja de terreno descrita.

3.3.1. La demandada en reconvención, Sociedad Aguapeña S.A.S., se opuso a lo pretendido y advirtió que el lote 24 con folio de matrícula inmobiliaria 01N-288301 no es objeto de reivindicación en este proceso, por lo que no puede ser objeto de la pretensión del demandante en reconvención. Además, alegó las siguientes "excepciones":

(i) *"Inexistencia del derecho pretendido -Ausencia de requisitos estructurales de la acción de pertenencia invocada y falta de tiempo para usucapir"*, fundada en que de la prueba documental no se desprende el tiempo para usucapir.

(ii) *"Aguapeña S.A.S. ha sido y es propietaria del inmueble denominado Lote 21 con ánimo de señor y dueño, en ejercicio de todos sus derechos y quien ostenta el respectivo título legalmente inscrito en el registro de instrumentos"*

públicos”, sustentada en que, Aguapeña S.A.S. y sus antecesores en el dominio, han ejercido actos de señora y dueña sobre el lote 21, tales como el pago del impuesto predial, reloteos, hipotecas y la respectiva cancelación, fiducias mercantiles y la restitución, y valorización y los pagos al municipio de Bello, sin que se haya presentado oposición por parte de terceros.

3.3.2. Las personas indeterminadas que se creyeran con derechos sobre el bien inmueble objeto de la demanda, fueron notificadas por medio de curador *ad litem* (fol. 153, c.16), quien no se opuso a lo pretendido.

4. SENTENCIA: Mediante sentencia de 21 de noviembre de 2017, el Juzgado 001 Civil del Circuito de Bello decidió: (i) declarar no probadas las excepciones propuestas tanto en el trámite inicial como en la reconvencción, (ii) negar las pretensiones invocadas en las demandas de reconvencción propuestas por Jaime de Jesús Franco Hernández y José Eleazar Pérez Correa, (iii) condenar a Aguapeña S.A.S. a pagar por concepto de mejoras a favor de Jaime de Jesús Franco Hernández, la suma de \$2'308.500^{oo} y a favor de José Eleazar Pérez Correa, la suma de \$3'444.000^{oo}, (iv) declarar que el demandante en reconvencción Luis Bernardo Builes Ortega, adquirió por prescripción adquisitiva el lote de terreno ubicado en la Calle 59BB con la 68E, cuyos linderos constan a folios 14 y 15 del cuaderno 17; y (v) en virtud de la acción reivindicatoria, ordenar a los demandados Héctor de Jesús Callejas Valencia, Jaime de Jesús Franco Hernández, León Jairo Baena, Darío Patiño, Carlos Mario Patiño, Omar Patiño y José Eleazar Pérez Correa, restituir a favor de Aguapeña S.A.S., en la proporción que les corresponda, los inmuebles objeto de litigio, distinguidos como Lotes 14 A, 15 B, 17, 18B, 21, 22 A, 25 A, 27 y 31G.

4.1. El juez de entrada advirtió que la posesión que Jaime Franco dice tener sobre parte de los lotes 21 y 27, apenas es desde abril de 2000 y, por lo tanto, al momento de la presentación de la demanda no cumplía con el requisito del tiempo exigido en la Ley 50 de 1936 -aplicable al presente caso-. Además, el juzgador señaló que esa posesión no ha sido pacífica, ya que la firma Aguapeña S.A.S. ha tenido que denunciar a Jaime de Jesús Franco y reclamar el derecho de propiedad, por los actos ejecutados por este, particularmente en lo relativo a la construcción de la casa de habitación que allí se constató.

4.2. En cuanto a José Eleazar Pérez, demandante en reconvención, el juzgador refirió que este no acreditó el término de posesión, ya que apenas se cuenta con la propia afirmación de que la ostenta desde hace 25 años, contrario a lo que advirtió la sociedad demandada, en cuanto a que apenas en 2005 se enteró que aquel ocupaba esa franja de terreno. Sobre el particular, el juez agregó que en la inspección judicial no fue posible determinar los linderos de la franja de terreno como el perito lo indicó.

4.3. De otro lado, el juez encontró acreditados los presupuestos para la prosperidad de la demanda de pertenencia invocada en reconvención por Luis Bernardo Builes Ortega. Señaló que de las pruebas practicadas se desprende la posesión del demandante Luis Bernardo, la cual deviene por lo menos de un lapso de 54 años anteriores a la presentación de la demanda, ya que aquel compró la posesión y las mejoras a su padre. Además, el perito determinó los respectivos linderos de la franja de terreno. El juez también señaló que se acreditó que el bien tiene una explotación económica para el momento, en mejoras tendientes a un futuro parqueadero, que el demandante Luis Bernardo inició hace tres años. Finalmente, expuso que las pruebas testimoniales rendidas por familiares del demandante en reconvención, no tienen nada de sospechosas.

4.4. Por último, el juez encontró acreditados los presupuestos de la pretensión reivindicatoria incoada por Aguapeña S.A.S. en la demanda inicial frente a los demás intervinientes en el proceso. El funcionario judicial determinó que la demandante ostenta la condición de propietaria de los lotes descritos en la demanda, los cuales se encuentran debidamente identificados y complementados con la inspección judicial. Además, expuso que los demandados son poseedores, por cuanto así lo afirmaron al contestar la demanda y así se desprende de las demás pruebas del proceso, sin que aquellos aportaran algún título que permitiera disputarle a la sociedad demandante la condición de dueña exclusiva de los distintos lotes objeto del proceso, lo cual conlleva además la suma de tradiciones acreditada en el proceso.

Finalmente, en lo que tiene que ver con las prestaciones mutuas, el juez reconoció mejoras a favor de los demandantes en reconvención José Eleazar

Pérez Correa y Jaime Franco, por concepto de construcciones, y no reconoció frutos a favor de la demandante por cuanto no se acreditó cómo sería la imputación respecto a cada poseedor.

5. APELACIÓN:

5.1. Los demandados JOSÉ ELEAZAR PÉREZ y JAIME DE JESÚS FRANCO, inconformes con lo resuelto, presentaron recurso de apelación y solicitaron que la sentencia de primera instancia fuera revocada.

-El apoderado judicial de los recurrentes cuestionó que el juzgador de primera instancia haya concluido que los demandantes en mención no demostraron los extremos temporales de la posesión, pues por el contrario, según advierte, en el proceso quedó acreditado que el 05 de febrero de 1990, José Eleazar Pérez entró en posesión de parte del inmueble de mayor extensión y que Jaime de Jesús Franco Hernández lo hizo el 14 de abril de 2000, fecha en la cual celebró compraventa de mejoras sobre el mismo, pero el antecesor de este, ostentó la posesión del bien por más de 10 años. También señaló que los bienes pretendidos en pertenencia fueron identificados, tal y como en las demandas de reconvención y en la demanda reivindicatoria consta, pues se trata de los mismos linderos en cuanto a los bienes de mayor extensión y afirmó que en el evento en que hubiese falta de identidad, esta también operaría para la demanda reivindicatoria de dominio.

-Sostuvo que el funcionario judicial se equivocó al señalar que los poseedores carecían de justo título de adquisición, pues el artículo 2531 del Código Civil, faculta al poseedor irregular para adquirir por prescripción extraordinaria el dominio de las cosas comerciales, sin que se requiera la existencia de título.

-También argumentó que la excepción de "*prescripción extintiva de dominio*" debió prosperar, pues el juez no tuvo en cuenta que los demandantes en reconvención -demandados iniciales- llevaban en posesión el tiempo suficiente para extinguir el derecho de la demandante en reivindicación, pues como se mencionó, tenían un término de más de 10 años en el caso de Jaime de Jesús Franco y 20 años, en el de José Eleazar Pérez Correa.

-El representante judicial de los apelantes además adujo que en el proceso quedó acreditado que, en el lote contiguo a los poseídos por estos, existe otros poseedores tales como Huber Arbey Pérez Bedoya, Maricela Ramírez Trujillo, Rocío Arias López y Rosalba Pérez Bedoya, que no fueron llamados a comparecer al despacho y que, igual pueden resultar afectados con la sentencia objeto de reparo.

-Por último, señaló que los valores reconocidos a sus representados, por concepto de mejoras, estaban desactualizados al momento de la sentencia y no se compadecen con las inversiones efectuadas por ellos para adecuar las viviendas en forma digna.

5.2. La demandante AGUAPEÑA S.A.S., mediante apelación adhesiva, señaló que su reparo va dirigido únicamente a que se revoque el reconocimiento de las pretensiones de la demanda de reconvención formulada por Luis Bernardo Builes Ortega y, en su lugar, se acceda a la reivindicación, en razón a que, no se acreditaron los elementos estructurales de la usucapión.

-Como soporte de tal solicitud dijo que, para acreditar la posesión y el término en que la ha ejercido, a Luis Bernardo Builes Ortega no le basta simplemente con una declaración de mejoras mediante escritura pública, pues la jurisprudencia ha determinado que allí el notario solo da fe de quién se presenta a rendir su declaración, más no da cuenta de lo dicho por aquel. Además, señaló que, en esa declaración de mejoras, no se identificó bien inmueble alguno que se asemeje al pretendido en la demanda de reconvención y que, en este caso, era al demandante a quien le correspondía demostrar la posesión pacífica y tranquila ejercida por más de 20 años, lo cual no aconteció.

-Asimismo indicó que el juez no analizó con sana crítica suficiente los testimonios rendidos por los hermanos de Luis Bernardo Builes Ortega, los cuales fueron tachados de sospechosos en virtud del parentesco, pues estos, extrañamente, casi al unísono, señalaron el mismo dicho.

-La apelante reiteró que no puede declararse en este proceso la usucapión de una parte del lote 24 -identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-

288301-, que no está comprendido entre los predios pretendidos en reivindicación, lo cual significa que el juzgador falló extra y ultra *petita*.

-De igual manera, cuestionó la interpretación que el juez hizo de la declaración de parte de Gustavo Gallego Carmona -representante legal de la Sociedad Aguapeña S.A.S.-. Errónea en sentir de la apelante, ya que lo señalado por aquel fue que tuvo conocimiento de que Bernardo Antonio Builes ocupó una faja de terreno hasta 1980, época en que la familia Molina Franco vendió la finca La Primavera a Inversiones La Primavera S.A. y que en ese momento esta familia le solicitó al señor Builes Ortega que tumbara el cerco, lo cual no ocurrió. Por último, precisó que, de la declaración de Francisco Mejía Maya, se desprende que durante el tiempo en que este fue representante legal de Construcciones La Primavera S.A., no advirtió ni fue informado por Héctor Callejas Valencia de alguna perturbación por parte de Bernardo Antonio Builes, lo cual se confirma con la declaración de Orlando Zapata, administrador entre 1985 y 1997 de la Cantera que quedaba en la Finca La Primavera.

6. ALEGATOS EN SEGUNDA INSTANCIA.

6.1. Los apelantes José Eleazar Pérez y Jaime de Jesús Franco, reiteraron los argumentos expuestos ante el juez de primer grado.

6.2. Por su parte, la sociedad Aguapeña S.A.S., al sustentar el recurso de apelación, reiteró y explicó los argumentos expuestos en los reparos concretos. Además, añadió que ya tiene en su dominio los bienes objeto de reivindicación e insistió en que la sentencia se debe revocar únicamente en lo relativo a la prescripción adquisitiva de dominio respecto de Luis Bernardo Builes Ortega, toda vez que el Lote 24 no hace parte de la demanda reivindicatoria y, además, aquel no logró demostrar el cumplimiento de los presupuestos necesarios para la pertenencia como es el de ser poseedor, por lo que se debe ordenar la restitución del área del lote de terreno que es ocupada por Luis Bernardo Builes Ortega, correspondiente al Lote 21.

CONSIDERACIONES

1. PRECISIÓN RELIMINAR: Previo al abordaje del fondo de este asunto, es necesario precisar el siguiente punto: El apoderado judicial de los apelantes José Eleazar Pérez Correa y Jaime de Jesús Franco Hernández, entre los reparos que hizo a la sentencia de primera instancia, advirtió que en el proceso quedó acreditado que, en el lote contiguo a los poseídos por los recurrentes, existe otros poseedores tales como Huber Arbey Pérez Bedoya, Maricela Ramírez Trujillo, Rocío Arias López y Rosalba Pérez Bedoya, que no fueron llamados a comparecer al despacho y que pueden resultar afectados con la sentencia objeto de reparo.

Sobre el particular, la Sala advierte que, como en el proceso no se acreditó que las personas enunciadas por los apelantes ostentaran la condición de coposeedoras con los demandados en el proceso reivindicatorio, no se es necesaria la comparecencia de aquellas, pues como bien lo ha referido la Corte Suprema de Justicia, solo en el evento en que dos personas o más detenten con ánimo de señor y dueño una misma cosa, hay "coposesión" y, por tanto, de perseguirse la reivindicación por parte del dueño, por ser ambos "*titulares de la relación sustancial*" debatida, se estructura un "*litisconsorcio necesario*" y, por tanto, deberá demandarse a ambos para obtener la reivindicación (SC11444-2016). (Subraya esta sala)

2. PROBLEMA JURIDICO. En este orden, en atención a los recursos de apelación interpuestos y de conformidad con la competencia determinada por el artículo 328 del Código General del Proceso, al Tribunal le corresponde definir -en síntesis-, en primer lugar, si a los demandantes en reconvención - Jaime de Jesús Franco y José Eleazar Pérez- les asiste razón al advertir que, contrario a lo expuesto por el juez *a quo*, ellos sí reúnen los requisitos para adquirir por pertenencia los bienes que fueron descritos en las respectivas demandas. Para ello, se analizará los elementos probatorios obrantes en el expediente, sin perjuicio de que el Tribunal evalúe nuevamente presupuestos axiológicos de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio. Luego, en lo que fuere pertinente, se abordará el reparo dirigido a cuestionar lo relativo a la excepción de "*prescripción extintiva de dominio*" y la actualización de las mejoras.

En segundo lugar, se atenderá la inconformidad de la demandante inicial - Aguapeña S.A.S.- y, en ese sentido, a la Sala corresponderá estudiar, si el funcionario judicial de primer grado se equivocó al acceder a la pertenencia invocada por Luis Bernardo Builes Ortega, por cuanto, a decir de la recurrente, conforme se desprende de las pruebas practicadas en el proceso, no se reunían los presupuestos axiológicos de la usucapión pretendida por el demandante en reconvención.

3. MARCO NORMATIVO Y APLICACIÓN A LA DECISIÓN DEL CASO EN CONCRETO.

3.1. La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, constituye un modo de adquirir el referido derecho real sobre bienes corporales ajenos, muebles o inmuebles, que estén en el comercio. Puede ser ordinaria o extraordinaria.

“(...)’la prescripción adquisitiva, llamada también usucapión, está erigida por el artículo 2518 del C.C. como un modo de ganar el dominio de las cosas corporales ajenas, muebles o inmuebles, y los demás derechos reales apropiables por tal medio, cuya consumación precisa la posesión de las cosas sobre las cuales recaen tales derechos, en la forma y durante el término requerido por el legislador’, modo de adquirir que puede asumir dos modalidades: ordinaria, fundada sobre la posesión regular durante el tiempo que la ley requiere (art. 2527 C.C.), y extraordinaria, apoyada en la posesión irregular, en la cual (...) no es necesario título alguno y se presume de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio’ (G.J., T. LXVI, pág. 347), requiriéndose en ambos casos para que se configure legalmente, la posesión material por parte del actor prolongada por el tiempo requerido en la ley, que se ejercite de manera pública, pacífica e ininterrumpida y que la cosa o bien sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo”.

Así, para que el juez declare la prescripción adquisitiva del derecho real de dominio sobre un bien, se deben verificar los siguientes requisitos:

(i) El ejercicio de la posesión material sobre el bien por parte del demandante, que implica la coexistencia de dos elementos esenciales: *animus* y *corpus* (artículo 762 del Código Civil). Entendido el primero como la intención de ser

o hacerse dueño, y el segundo como el poder de hecho que materialmente se ejerce sobre la cosa. La posesión debe ser pacífica, pública e ininterrumpida.

Sobre este elemento, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC 2776 de 25 de julio de 2019, recordó que:

"la posesión (...) es una relación material entre el individuo y la cosa, que igualmente exige la presencia de dos (2) elementos que doctrinal y jurisprudencialmente se han definido como el corpus y el animus, para referirse el primero a ese elemento volitivo de considerarse el poseedor dueño de la cosa, de tal manera que no reconozca a nadie más mejor derecho que el suyo; y el segundo, al poder de hecho de obrar sobre la cosa, sea que se tenga directamente o por intermedio de otra persona. Según los hermanos Mazeaud 'la posesión es el poder de hecho. La propiedad, el usufructo, otro derecho real, es el poder de derecho. Para determinar quién es poseedor, se examina, pues, la situación de hecho sin indagar si esa situación de hecho corresponde a una situación de derecho; es decir, si el poseedor es propietario o titular de otro derecho real'".

A su vez, en sentencia SC 4278 de 09 de octubre de 2019, la Corte reiteró que la configuración de la posesión exige la concurrencia del *animus* y el *corpus*, "entendido el primero como el «elemento subjetivo, la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno», y el segundo como «material o externo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros parecidos".

(ii) El transcurso de tiempo que para cada caso establezca el legislador.

(iii) Que el bien litigioso sea susceptible de usucapión, y de él se haga la debida individualización.

3.2. Ante el caso en concreto, la Sala empezará por estudiar los puntos de apelación elevados por José Eleazar Pérez y Jaime de Jesús Franco. Luego, se abordará lo propio respecto a la alzada interpuesta por Aguapeña S.A.S.

3.3. Apelación de José Eleazar Pérez Correa: El apelante en mención señaló que el juzgador de primera instancia erró al concluir que él no demostró los extremos temporales de la posesión, cuando contrario a ello, en el proceso quedó acreditado que entró en posesión de la franja de terreno el 05 de febrero de 1990. Además, precisó que acreditó los demás requisitos para adquirir el inmueble por usucapión. No obstante, la Sala, en armonía con lo expuesto por el juez *a quo*, efectivamente encuentra que, en este evento, el demandante en mención, que alega a su favor la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, no cumplió con la carga probatoria de demostrar que ha poseído la cosa objeto del litigio durante el lapso establecido en la ley.

En este asunto, para demostrar la iniciación de la posesión alegada, el demandante José Eleazar Pérez, apenas cuenta con su propia afirmación o versión de que ha ejercido actos de señor y dueño desde 1990 sobre la franja de terreno descrita en la demanda de reconvención. En dicho escrito, afirmó haber iniciado la posesión el 05 de febrero de 1990, fecha en que celebró un contrato de compraventa de mejoras sobre el bien, pero en el interrogatorio de parte, contradictoriamente adujo que *"A nadie le he comprado"* y al ser cuestionado sobre cómo entró a ocupar dicho lote, contestó: *"En la parte de atrás de donde yo vivo, vivía un hijo llamado Rodrigo y me vine para ahí a vivir unos días con él, con mi esposa y otro hijo. Después de eso, me salí de ahí y a un lado de donde vive mi hijo hice una casita (...) banqueé e hice la casa y ahí es donde estoy viviendo ahora, ya me puse a trabajar y a sembrar de que comer de ahí para abajo, porque eso era una montaña ahí no había nada"* (fol.1, c. 18). Así, se advierte la contradicción acerca de la supuesta compra de mejoras celebrada el 05 de febrero de 1990 y que esa fue la fecha de inicio de la posesión que adujo, sin que medie alguna otra prueba que resuelva la contradicción de su propio dicho, de manera que el hecho afirmado no fue acreditado. Contrario a ello, en el interrogatorio de parte absuelto por la demandada en reconvención -demandante inicial-, Gustavo Alonso Gallego Carmona -representante legal de Aguapeña S.A.S.- relató que conoció a José Eleazar aproximadamente en 2004 o 2005, cuando fue informado por Héctor Callejas de que aquel, en compañía de su pareja, había hecho un rancho al lado de la cañada (fol. 7, c. 13), lo cual se respalda con las declaraciones testimoniales de Luz Victoria Ospina y Luis Enrique Barón - quien trabajaba en la finca La Primavera-, y habitaron allí desde 1986 hasta 1997 e informaron

que durante esa época no conocieron a José Eleazar Pérez Correa (fols. 9 y 10, c.15). Por otra parte, la prueba documental aportada por el redemandante, para acreditar actos como el pago del impuesto predial a su nombre, así como la factura de servicios públicos, apenas data de 2012 en adelante, por lo que tampoco sirve para apoyar un término de posesión igual al que de acuerdo con la ley se requiere para adquirir por prescripción extraordinaria.

Así las cosas, la Sala encuentra que el demandante José Eleazar Pérez Correa no acreditó la época en que inició esa situación fáctica -posesión- que haya sido perceptible por los demás o trascendido ante terceros por medio de actos inequívocamente significativos de propiedad, lo cual implica que la pretensión de pertenencia debía ser denegada, tal como el juez de primera instancia concluyó. Por ende, es innecesario en esta instancia, ahondar en aspectos adicionales a los presupuestos axiológicos de la pretensión de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

3.4. Apelación de Jaime de Jesús Franco Hernández: El apelante señaló que, contrario a lo concluido por el juzgado de primera instancia, en el proceso quedó acreditado que él entró en posesión del bien el 14 de abril de 2000, fecha en la cual celebró compraventa de mejoras sobre el inmueble y que su antecesor llevaba más de 10 años poseyendo el bien. Además, advirtió que reúne todos los requisitos para adquirir por prescripción extraordinaria.

Sobre este punto, el Tribunal, por razones diferentes a las expuestas por el juez *a quo*, avizora una situación objetiva que impide la prosperidad de la pretensión de pertenencia invocada por el demandante en reconvención. En efecto, la Sala encuentra pertinente anotar de entrada que en el expediente está acreditado que el demandante en pertenencia Jaime de Jesús Franco, en junio de 2007, reconoció dominio ajeno o se desprendió del ánimo de señor y dueño e interrumpió la posible posesión que hubiera tenido, sin demostrar en qué momento exacto se haya vuelto a conjugar en él el *corpus* y el *animus* que la posesión requiere. Tal situación se evidencia en la diligencia de restitución de bien inmueble llevada a cabo el 02 de junio de 2007 por el Juzgado 001 Civil Municipal de Bello, en el proceso radicado 2006-00644, adelantado por Héctor de Jesús Callejas Valencia, en contra de Fabio Alonso Vélez Ospina y que recaía sobre el lote que ahora, el demandante Jaime Franco aduce poseer.

Valga anotar, que Fabio Alonso Vélez, fue quien figuró como vendedor de las mejoras del lote que el demandante Jaime de Jesús Franco alega poseer desde el 2000. En la práctica de dicha diligencia, que se reitera recaía sobre el lote objeto de litigio, fue encontrado Jaime de Jesús Franco, quien, al ser interrogado, adujo lo siguiente: *"yo estoy acá porque mi cuñado fabio alonso vélez ospina hizo este negocio con mi señora, la posesión de ocho años más seis que tengo acá por la suma 1.500.000 pesos. **Yo quiero pedir una prórroga de dos meses para poder buscar donde instalarme y salir dignamente de acá. Nosotros somos desplazados de Santuario"** (fol. 271, c.3).*

El hecho de que el demandante haya solicitado una prórroga para salir del inmueble, implica que este no se consideraba dueño del mismo y denota que reconoció un dominio que recae en persona diferente a él. A esto se agrega que en el trámite contravencional tramitado ante la Inspección Cuarta de Policía de Bello (fol. 244, c.3) -adelantado por Aguapeña S.A.S. en contra de Jaime Franco por las irregularidades en la construcción que este inició-, consta que, en marzo de 2012, el apoderado judicial del aquí demandante, insistió en que los poseedores materiales del lote de terreno pretendido, eran Jaime de Jesús Franco Hernández y su cónyuge Olga Ceneth Vélez Ospina (fol. 286, c.3), tanto que en escrito de esa fecha expuso ante la Inspección Cuarta que *"En la presente diligencia no se vinculó a la señora OLGA CENETH VELEZ OSPINA, quien es poseedora material del inmueble en compañía del señor JAIME DE JESÚS FRANCO HERNÁNDEZ (...)"*.

Lo apuntado evidencia que, a menos de dos años para que el demandante en reconvención Jaime de Jesús Franco fuera vinculado al presente trámite en virtud de la demanda reivindicatoria (fol. 421 y 677, c.2) y además, interpusiera la demanda de pertenencia en reconvención (c.9), aquel reconoció dominio ajeno, al no comportarse como señor y dueño y solicitar un plazo para salir del inmueble y, además, por cuanto en otra oportunidad, en el trámite contravencional, advirtió que ejercía una posesión compartida, lo cual hace que en esos momentos, el esfuerzo de señorío único y exclusivo que refiere en la demanda como ejercido desde el año 2000, se vea interrumpido y se desvirtúe esa posesión que el demandante en reconvención Jaime de Jesús Franco alega

con ánimo de señor y dueño, de forma pública, de manera ininterrumpida y sin reconocer dominio ajeno.

Por lo anterior, al advertirse que la posesión fue interrumpida con el reconocimiento de dominio ajeno en la diligencia de 02 de junio de 2007 y en el trámite de marzo de 2012, el Tribunal encuentra que en caso de que entre esa fecha y la interposición de la demanda de reconvención -25 de marzo de 2014-, hubiese operado la interversión del título o iniciara nuevamente la posesión exclusiva y excluyente sin reconocer dominio ajeno, el término de posesión requerido por la ley no alcanzaría para satisfacer los presupuestos de la pretensión de prescripción adquisitiva extraordinaria.

4. En este punto, cabe advertir que las mismas razones que dan pie a negar cada una de las demandas de pertenencia invocadas por José Eleazar Pérez y Jaime de Jesús Franco, respectivamente, por no reunir el término requerido de posesión, conlleva a que en el proceso reivindicatorio iniciado por Aguapeña S.A.S., no se acoja la excepción que aquellos, en la condición de demandados iniciales, en forma separada denominaron "*prescripción extintiva de dominio*", por llevar cada uno más de 20 años de posesión sobre los respectivos lotes de terreno, lo cual no fue acreditado como ya se advirtió.

En efecto, conviene precisar que la Corte Suprema de Justicia –Sala Civil- en sentencia de 06 de diciembre de 1999, Exp. 4931 (criterio reiterado en la STC 16626 de 2018), al referirse a la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria, ha expuesto que: "*...como desde antaño lo predica su jurisprudencia, que quien ostente por el tiempo legal una posesión material idónea para la prescripción adquisitiva de dominio, se hace dueño del bien, per se y con independencia del pronunciamiento judicial, porque la sentencia que en estos casos se profiere es meramente declarativa, pues ella se limita a verificar y declarar la existencia de la determinada situación jurídica atributiva del derecho de dominio, como hecho consumado, radicando ahí la justificación de la procedencia de la prescripción extintiva como excepción, porque si el demandante no es dueño, entonces carece de la acción reivindicatoria que hubo de proponer (...)*".

5. Por último, los apelantes señalaron que los valores reconocidos por concepto de mejoras se encontraban desactualizados para el momento de la sentencia y no se compadecen con las inversiones efectuadas por ellos para adecuar sus viviendas en forma digna. Al respecto, el Tribunal advierte que las mejoras determinadas por el dictamen pericial (fols. 15 a 50, c.13), no fueron controvertidas por aquellos y, por tanto, si bien los apelantes aducen que el monto allí determinado no se compadece con las inversiones realmente efectuadas, lo cierto es que en el trámite del proceso no acreditaron una suma diferente.

No obstante, conforme al artículo 283 del Código General del Proceso, que impone al juez de segunda instancia extender la condena en concreto hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia, aun cuando la parte beneficiada con ella no hubiese apelado, el Tribunal extenderá hasta la fecha en que el pago de las condenas por concepto de mejoras impuestas a favor de José Eleazar Pérez y Jaime de Jesús Franco se haga. A la fecha de esta sentencia, las sumas que fueron determinadas en dictamen pericial de 07 de septiembre de 2015, se indexan de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Va = \frac{Vh \text{ (valor histórico)} \times \text{Índice final}}{\text{Índice inicial}}$$

Respecto a José Eleazar Pérez:

$$Va = \frac{\$3'444.000^{\circ\circ} \times 108,78}{86,39} = \mathbf{\$4'336.593^{\circ\circ}}$$

Respecto a Jaime de Jesús Franco Hernández: la suma de

$$Va = \frac{\$2'308.500^{\circ\circ} \times 108,78}{86,39} = \mathbf{\$2'906.802^{\circ\circ}}$$

Entonces, a la fecha de esta sentencia, las condenas impuestas por concepto de mejoras equivalen: a las sumas de, CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS (\$4'336.593^{°°}) a favor de José Eleazar Pérez, y a favor de Jaime de Jesús Franco Hernández, DOS MILLONES NOVECIENTOS SEIS MIL OCHOCIENTOS DOS PESOS (\$2'906.802^{°°}). Más la actualización que se cause hasta la fecha del pago efectivo.

6. Apelación de Aguapeña S.A.S.: La sociedad Aguapeña S.A.S. -demandante inicial-, presentó inconformidad con la decisión que declaró la pertenencia a favor de Luis Bernardo Builes Ortega, en síntesis, por cuanto advierte que en el presente escenario, los elementos estructurales de la prescripción extraordinaria de dominio no fueron acreditados y, por tanto, elevó reparos frente a la valoración probatoria.

Ahora bien, abordado el estudio de este caso puntual, la Sala encuentra pertinente señalar la presencia de una situación objetiva, que, desde los presupuestos axiológicos, la pretensión de usucapión, impone estudiar nuevamente el elemento de la individualización del inmueble pretendido por el demandante en reconvención, de cara al conjunto probatorio obrante en el proceso. Luego, de ser pertinente, se estudiará concretamente los reparos concretos elevados en la apelación. En efecto, de manera oficiosa, se impone un estudio en tal sentido, lo cual encaja en las "excepciones" a la aplicación rigurosa de la apelación restrictiva de que trata el Código General del Proceso (CSJ, STC 1424 de 2020).

En relación con la identidad del predio poseído por el usucapiente, el artículo 762 del Código Civil¹, dispone la necesidad de determinarlo, a fin de establecer, desde lo corpóreo, el lugar preciso en el que los actos de propiedad sobre el corpus se detentan, y así establecer qué es lo que poseído, la naturaleza, clase, extensión y área del bien inmueble que, con sus particularidades concretas, se ostenta materialmente y en relación con el cual se pretende la declaración de dominio.

Sobre la debida identificación que debe hacerse en la demanda de los bienes cuyo dominio se pretende adquirir por prescripción, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, ha expuesto:

"No puede pasar desapercibida la importancia que tiene la plena identificación del bien objeto de las pretensiones en esta especie de litigio, habida cuenta que, como en su momento lo anotaron los jueces de instancia, las incorrecciones en la materia pueden afectar derechos de terceros no convocados al proceso, amén que la seguridad jurídica así lo

¹ "La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)"

impone en pos de evitar futuros y múltiples conflictos. De ahí que diversas normas del ordenamiento, como el artículo 76 del Código de Procedimiento Civil, el ordinal 7º del artículo 407 Ibídem, el artículo 6º del Decreto 1250 de 1970 y el artículo 31 del Decreto 960 de 1970, entre otros, reclamen la debida identificación de los inmuebles, a partir de sus linderos, perímetro, cabida, nomenclatura, lugar de ubicación, etc.²

Igualmente, al referirse a la identificación precisa de un inmueble, como requisito que se demanda para acceder tanto a la pretensión reivindicatoria como a la de declaración de pertenencia, esa Corporación en sentencia de 26 de junio de 2008, exp. 44001-03103-002-1998-00076-01, expuso:

"(...) si el bien que se pretende reivindicar forma parte de otro de mayor extensión, la identidad, para que sea cabal, debe comprender el objeto mayor, demostrándose, además, la individualidad del primero y que se halla comprendido dentro del segundo. Sólo de esa manera quedará correctamente establecida la correlación a la que acaba de aludir".

6.1. En el presente asunto, el bien pretendido en usucapión fue descrito así:

"una franja del lote de terreno ubicado en el municipio de Bello, barrio la Primavera, enclavado entre los lotes 24 y 21 identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 01N-287898 y 01N-288301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona norte de Medellín (...) el cual se encuentra determinado por los siguientes linderos por el frente con la calle 59BB, por los dos costados, con propiedades que fueron de los señores Molina Franco, luego deja los linderos con Molina Franco, a encontrar lindero con propiedad que fue del Doctor Raúl Zapata Lotero, hasta llegar a la calle 59 BB, punto de partida, por tanto se deberá inscribir en el folio de registro de instrumentos públicos como nuevo propietario".

Esa franja hace parte de dos lotes de mayor extensión, los cuales fueron descritos por el demandante en reconvención -Luis Bernardo Builes Ortega- así:

² CSJ, Cas. Civil, Sent. Dic. 13/06, M.P. Pedro Octavio Munar Cadena.

"Lote número 21, identificado con matrícula inmobiliaria 01N-28789 de la oficina de instrumentos públicos zona norte de Medellín, se trata de un lote de forma irregular, que se segrega de otro lote de mayor extensión que hizo parte de la antigua finca la primavera ubicado en el Municipio de Bello, Departamento de Antioquia, con un área aproximada de 25.102,29 metros cuadrados, y está alinderado así: 'por el norte en la línea quebrada en parte con terrenos que fueron del señor Aquileo Calle y en la mayor parte con el camino del salado, por el occidente en línea recta en extensión aproximada de 295 metros con los lotes 24 y 25 que se segregaron del inmueble de mayor extensión, por el sur en línea recta en extensión aproximada de cien metros con el lote 22, que se describirá a continuación, y por el oriente en línea recta en extensión aproximada de 200 metros con el lote 17'".

El otro es el lote 24, "lote de terreno de forma irregular que se segrega de otro de mayor extensión que se segrega de otro de mayor extensión que hizo parte de la antigua finca de La Primavera, ubicado en el Municipio Bello, Departamento de Antioquia, con un área aproximada de 22.432,65 metro cuadrados. Y está alinderado así: 'por el norte, en línea quebrada con el camino el salado, por el occidente en línea recta en extensión aproximada de 185 metros, con el lote 27 que se describirá más adelante, por el sur, en línea recta en extensión aproximada de 100 metros. Con el lote 25 que se segrega del inmueble de mayor extensión y (...) por el oriente en línea recta en extensión de 195 metros. Con el lote 21 ya descrito, así consta en el folio de la matrícula inmobiliaria número 01N-288301 de la oficina de registro de instrumentos públicos zona norte de Medellín'".

En síntesis, el demandante Luis Bernardo Builes Ortega, pretende se declare la prescripción adquisitiva sobre una fracción de un lote de terreno, que hace parte de otros dos bienes de mayor extensión -Lotes 21 y 24-. Ahora, si bien el demandante, al momento de presentar la demanda de reconvención, describe los lotes de mayor extensión, así como el de menor extensión que dice poseer, tal identificación no resulta suficiente para determinar en este caso concreto la franja de terreno objeto de usucapión. En efecto, el demandante debió demostrar la individualidad de la franja y en qué porción, proporción o parte se halla esta en cada uno de los bienes de mayor extensión, pues solo

de esta manera quedará correctamente establecida la correlación consistente en la identificación del objeto mayor y la del que se halla comprendido en él.

En este orden, véase que, en las diferentes actuaciones procesales -tanto al contestar la demanda reivindicatoria, como al presentar la demanda de reconvencción de pertenencia-, Luis Bernardo Builes Ortega, alegó la posesión de una franja de terreno *"sobre parte de los lotes número 24 y parte del lote número 21 identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 01N-287898 y 01N-288301 (...)"* (fol. 900, c.2), y en ningún momento especificó o determinó cuál porción o parte de cada uno de los lotes de mayor extensión es ocupada por la franja de terreno, lo cual imposibilita una debida individualización o determinación de la cosa poseída.

Nótese, además, que, en la inspección judicial practicada el 28 de julio de 2017, el demandante Luis Bernardo Builes Ortega, contradictoriamente afirmó que solo posee parte del Lote 21, sin distinguir tampoco cuál es la porción y cómo se encuentra incluida en ese lote de mayor extensión. En efecto, en esa diligencia se dejó la siguiente constancia: *"(...) se advierte por el demandado que esta posesión está en el lote 21 terreno de aguapeña s.a. (...)"* (fol. 14, c. 17). Aquí se advierte una contradicción, ya que aparte de las afirmaciones que el demandante hiciera en los actos procesales ya mencionados, al absolver el interrogatorio de parte, adujo que él fue quien autorizó al municipio de Bello, para que cruzara unas tuberías sobre el lote 24, lo cual denota que sí se arrogaba posesión en ese inmueble (fol. 19, reverso, c.17).

Además, si bien el peritaje aportado luego de esa inspección judicial afirmó que el lote inspeccionado y objeto de posesión solo corresponde a una parte del Lote 21, lo cierto es que contradictoriamente, el perito al ser interrogado por dicho estudio, afirmó que el dictamen consistía en evaluar unas *"mejoras de un lote 21 que a su vez tocan con el lote 24"* y más adelante, aseveró que *"hay una parte de la mejora que está contenida en el lote 24 (...)"*. Luego, al solicitársele que *"indicara desde dónde comienza y termina el lindero entre el lote 21 y 24 de acuerdo a la visita ocular y lo construido"*, el perito apenas contestó: *"el lindero del lote 21 empieza en más o menos 30 metros desde la puerta de entrada y de ahí hacia abajo son más o menos 40 metros de lo que está poseyendo el señor"*; respuesta que no arroja claridad ni es consistente

con la identificación de linderos, debido a la inexactitud de las medidas mencionadas por el experto. Finalmente, al perito se le preguntó *¿Qué porcentaje del lote 21 se encuentra afectado por las mejoras que hizo Luis Builes?*, frente a lo cual contestó: *"la extensión de la cobertura son 65 metros lineales, de los cuales en el lote 21 hay 30 metros lineales. No quieren decir que valgan mitad y mitad (...)"*, ante lo cual el apoderado judicial de la parte demandante inicial lo cuestionó sobre la falta de claridad de esa respuesta, por lo que el perito replicó *"si cogemos el ciento por ciento para 65 y te digo que 35, eso lo podés extractar muy fácil"* (CD 1, audio alegatos, min: 8 a 37), sin dar otras especificaciones.

En este orden, véase que el acervo probatorio no permite dilucidar con precisión la franja objeto de posesión total, ni en cada uno de los lotes involucrado, pues la parte demandante no logró acreditar la individualización material del lote que dice poseer ni la porción que este ocupa en los lotes de mayor extensión. Por el contrario, la descripción cada vez fue más confusa, y como bien señaló la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC 211 de 20 de enero de 2017, *"Son sintomáticas de la ausencia del requisito reclamado, la heterogeneidad de las áreas aducidas indistintamente por los actores en las diferentes piezas procesales (...)"*.

Así las cosas, la precitada relación probatoria, impone concluir que la descripción ambigua hecha por la parte demandante en reconvención y lo acreditado en el proceso, confirma la indeterminación del bien objeto de posesión, en tanto no fue individualizado en aras de que pudiera corroborarse la identidad de este y la fracción que posee con la correspondiente ubicación en cada uno de los lotes de mayor extensión, lo cual hace infructuoso el reconocimiento de la pretensión de pertenencia, sin necesidad de que se ahonde en los demás aspectos cuestionados relativos a los presupuestos axiológicos de la pretensión.

6.2. Ahora, si bien la revocatoria de la decisión que declaró la pertenencia a favor de Luis Bernardo Builes implicaría el estudio de la pretensión reivindicatoria ejercida por Aguapeña S.A.S. en lo que tiene que ver con la porción que aquel posee sobre un lote de su propiedad -descrito en la demanda como Lote 21-, lo cierto es que tal pretensión no estaría llamada a prosperar,

por la misma razón que se revocó la pertenencia, es decir porque en el proceso no se acreditó ni singularizó la porción o franja de terreno que Luis Bernardo Builes posee sobre el lote 21-. En efecto, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC 211 de 20 de enero de 2017, exp. 76001-31-03-005-2005-00124-01, expuso que tal presupuesto "*define el ámbito de la acción del dómine a tal punto que si el bien cuya restitución ha reclamado no quedó debidamente individualizado y determinado en el juicio, no procede decretar la reivindicación*"³.

7. De allí que, sin necesidad de ahondar en aspectos adicionales, la Sala dispondrá: (i) revocar el ordinal CUARTO de la decisión y, en su lugar, negar las pretensiones de la demanda de reconvención instaurada por Luis Bernardo Builes Ortega, (ii) adicionar el ordinal QUINTO en el sentido de negar la pretensión reivindicatoria en contra de Luis Bernardo Builes Ortega y (iii) disponer la actualización de la condena por concepto de mejoras a favor de José Eleazar Pérez Correa y Jaime de Jesús Franco Hernández.

En lo demás, la providencia impugnada permanecerá incólume. Sin costas en esta instancia, por cuanto los apelantes José Eleazar y Jaime de Jesús Franco, cuentan con amparo de pobreza y, además, el recurso de apelación instaurado por Aguapeña S.A.S. prosperó parcialmente (numeral 5 del art. 365 del Código General del Proceso).

DECISIÓN

Por lo expuesto la Sala Segunda de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley RESUELVE:

PRIMERO. REVOCAR el ordinal CUARTO de la sentencia proferida el 21 de noviembre de 2017, por el Juzgado 001 Civil del Circuito de Bello, y en su lugar, NEGAR la pretensión de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio invocada por el demandante en reconvención Luis Bernardo Builes Ortega.

³ CSJ. Civil. Sentencia de 27 de agosto de 2015, expediente 00128.

SEGUNDO: ADICIONAR el ordinal QUINTO, en el sentido de indicar que se niega la pretensión reivindicatoria en contra de Luis Bernardo Builes Ortega.

TERCERO: MODIFICAR el ordinal TERCERO, en el sentido de indicar que el pago de las mejoras se hará de manera actualizada hasta cuando se haga en forma efectiva. A la fecha de esta sentencia la suma actualizada por concepto de mejoras queda así: a favor de José Eleazar Pérez, la suma de CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS (\$4'336.593^{oo}), y a favor de Jaime de Jesús Franco Hernández, la suma de DOS MILLONES NOVECIENTOS SIES MIL OCHOCIENTOS DOS PESOS (\$2'906.802^{oo}).

La corrección monetaria sobre las anteriores sumas, causada a partir de la sentencia y hasta cuando se haga el pago efectivo, se hará al momento de efectuarse éste y deberá liquidarse de acuerdo con los lineamientos establecidos en la parte motiva de esta decisión.

CUARTO: CONFIRMAR en lo demás la providencia impugnada.

QUINTO: Sin costas en esta instancia.

NOFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los magistrados,



MARTHA CECLIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN