

TEMA: PERTENENCIA - en la demanda de pertenencia debe estar identificado el bien que se pretende adquirir por prescripción; individualización e identificación que deben coincidir y demostrarse en el proceso con los demás elementos axiológicos de la pretensión - como la posesión y el tiempo; de lo contrario se estarían violando los derechos de los terceros eventualmente interesados en la usucapión. /

HECHOS: solicitaron declaratoria de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del bien inmueble. El Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Oralidad de Medellín profirió sentencia desestimatoria de las pretensiones el 16 de noviembre de 2023; no se encuentran reunidos los presupuestos axiológicos de la pretensión de pertenencia, específicamente el de la plena identificación del inmueble, toda vez que aquel que fue descrito en la demanda no coincide con el identificado en la inspección judicial ni en el dictamen pericial decretado de manera oficiosa; tal omisión conlleva al fracaso de la pretensión sin necesidad de estudiar los demás elementos axiológicos. (...) Corresponde a la sala determinar si Se cumplen los elementos axiológicos para acceder a la pretensión de prescripción extraordinaria; se identificó el inmueble a usucapir.

TESIS: La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 21 de abril de 1978 señaló los elementos que deben probarse para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, “Del anterior precepto y de otros más se desprende que la prescripción, en su modalidad adquisitiva, puede ser ordinaria o extraordinaria. La segunda, que es la que interesa al caso sublite, se configura mediante el lleno de los presupuestos siguientes: a) posesión material en el demandante; b) que la posesión se prolongue por el tiempo de ley; c) que la posesión ocurra ininterrumpidamente; y, d) que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción.” En sentencia de 1979, “a) que verse sobre una cosa prescriptible legalmente; b) que sobre dicho bien se ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio (mediante) una posesión pacífica, pública e ininterrumpida; c) que dicha posesión haya durado un tiempo no inferior a los veinte años. En síntesis, se demanda. demostrar: (i) posesión material del prescribiente⁵; (ii) que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción⁶ ; (iii) que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción⁷ ; y la iv) determinación o identidad de la cosa a usucapir” El último aspecto se ha interpretado en sentencia SC3271 de 2020 como integrado implícitamente en los términos del artículo 762 del C, en tanto refiere la posesión ejercida sobre “cosa determinada”, de modo que toda incertidumbre en los medios de convicción para demostrarla, “torna despreciable su declaración...” de modo que, “Es indudable que la posesión material, equívoca o incierta, no puede fundar una declaración de pertenencia, dados los importantes efectos que semejante decisión comporta. La ambigüedad no puede llevar a admitir que el ordenamiento permita alterar el derecho de dominio, con apoyo en una relación posesoria medida por la duda o dosis de incertidumbre, porque habría inseguridad jurídica y desquiciamiento del principio de confianza legítima.” En este orden para efectos de no violentar el derecho de propiedad, el derecho de defensa y de contradicción de los llamados al proceso y de todo aquel que tenga interés en el bien que es objeto del proceso de pertenencia, debe existir coincidencia entre el bien descrito, individualizado e identificado en el escrito de demanda con el que se constata probatoriamente en el trámite del proceso.(...) Ahora, Con respecto a la necesidad de identificación desde la demanda del bien que se pretende adquirir por prescripción, la Corte ha señalado que no es posible declarar la pertenencia sobre un bien distinto al señalado en la demanda, puesto que ello violaría el principio de congruencia: “Cuando, como ocurre en el presente caso, en su demanda el demandante concreta clara e inequívocamente sus pedimentos a que se le declare dueño de la totalidad de un inmueble, determinándolo como cuerpo cierto, pero en el proceso demuestra tener derecho solamente sobre una cuota en él, no es jurídicamente posible hacer la declaración de dominio sobre esta parte proindiviso, pues tal resolución implicaría una indiscutible alteración de la pretensión deducida en

la demanda, porque se estaría reconociendo una relación jurídica no invocada en ese libelo, así el derecho reconocido recaiga sobre el mismo bien. Así, en la demanda de pertenencia debe estar identificado el bien que se pretende adquirir por prescripción; individualización e identificación que deben coincidir y demostrarse en el proceso con los demás elementos axiológicos de la pretensión - como la posesión y el tiempo; de lo contrario se estarían violando los derechos de los terceros eventualmente interesados en la usucapión –emplazados para demostrar su interés en el bien señalado en la demanda- y se estaría atentando contra el principio de congruencia que prohíbe al Juez proferir sentencia por objeto distinto al pretendido en la demanda (artículo 281 CGP) Coherente con la jurisprudencia, con sentencia SC3271 de 2020 y lo dispuesto en el artículo 762 del CC, se concluye que lo pretendido no fue demostrado, la posesión material se tornó (para efectos procesales) equívoca o incierta, impidiendo fundar la declaración de pertenencia, en tanto comportaría violación al principio de seguridad jurídica y confianza legítima; teniendo en cuenta que no es de rigor puntualizar sus linderos de modo absoluto o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran, lo constatado da cuenta que lo descrito no infiere que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales; así que lo probado da cuenta de graves inconsistencias en la identificación del inmueble, fundamento para la desestimación del presupuesto axiológico; en este sentido, se CONFIRMARÁ la sentencia de primera instancia.

M.P. RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

FECHA: 20/05/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, veinte de mayo de dos mil veinticuatro

De conformidad con la Ley 2213 de 2022 se procede a decidir por escrito, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia proferida el 16 de noviembre de 2023 por el Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Medellín, en el proceso verbal adelantado por LAURA ROSA ZAPATA y MARÍA FANY ZAPATA contra JOHN JAIME ACOSTA MORENO.

1. ANTECEDENTES

1. LAURA ROSA ZAPATA y MARÍA FANY ZAPATA solicitaron declaratoria de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del bien inmueble con matrícula inmobiliaria 01N-5159805 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín; ubicado en la carrera 36 N° 68-10 de Medellín; conformado por un lote de terreno de 4 metros de frente por 8 de centro, sobre el cual existe una edificación con sus mejoras, conformada por 3 pisos construidos por las demandantes, destinados a vivienda y con los linderos, *“por el frente, con propiedad del vendedor anterior MARTÍN EMILIO BETANCUR MURILLO, por un costado, con propiedad del mismo vendedor anterior MARTÍN EMILIO BETANCUR MURILLO, por el otro costado con propiedad*

de Rafael Gallo, y por la otra parte de atrás, con predio del vendedor anterior MARTÍN EMILIO BETANCUR MURILLO.”

2. Han ejercido la posesión desde 1988 de forma pública, pacífica e ininterrumpida; siempre han estado en el inmueble donde vivían con sus padres desde 1971 hasta su fallecimiento, realizando actos de señor y dueño como ***“reparaciones, pintura, cancelación de servicios públicos, arrendamiento del primer piso a la señora NANCY MILENA ZAPATA”***, sin reconocer dominio ajeno.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Admitida la demanda¹, la curadora ad litem que representa al demandado y demás personas que se crean con derecho sobre el bien a usucapir, se pronunció sin proponer excepciones (archivo 19, cuaderno principal del expediente digital).

5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Oralidad de Medellín profirió sentencia desestimatoria de las pretensiones el 16 de noviembre de 2023; no se encuentran reunidos los presupuestos axiológicos de la pretensión de pertenencia, específicamente el de la plena identificación del inmueble, toda vez que aquel que fue descrito en la demanda no coincide con el identificado en la inspección judicial ni en el dictamen pericial decretado de manera oficiosa; tal omisión conlleva al fracaso de la pretensión sin necesidad de estudiar los demás elementos axiológicos.

¹ Providencia del 28 de abril de 2014.

4. APELACIÓN

La parte actora presentó en primera instancia el reparo sustentado, *“Se reduce solamente a lo siguiente, me permito interponer recurso de apelación fundamentado en la situación que se presenta con las medidas del inmueble teniendo en cuenta que al momento de presentarse la demanda se alinean los documentos como tal, certificados de libertad, etc. De otro lado mediante la prueba del dictamen pericial se determina la realidad de las medidas del inmueble, por lo tanto, al no ser objeto de ningún reparo se deduce como una prueba fehaciente de la realidad del objeto, entiendo lo que usted dice que no hay una identificación entre lo que hay en los documentos y la realidad, pero para eso es que se lleva a cabo la prueba pericial.”*

En segunda instancia amplió la sustentación en forma extemporánea; mediante providencia del 25 de enero de 2024 se dispuso *“Con lo estipulado en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, una vez ejecutoriado el presente auto, el apelante deberá presentar sus alegaciones dentro de un término de cinco (5) días al cabo de los cuales se correrá traslado por Secretaría al no recurrente, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo del artículo 9 de la Ley 2213 de 2022”*; el 12 de febrero siguiente, la secretaría de la Sala Civil de este Tribunal, dejó constancia: *“Informo señor Magistrado que el auto proferido el 25 de enero de 2024, por medio del cual se admitió el recurso de apelación y se concedieron términos para sustentar y alegar, fue notificado en estados No. 15 del 30 de enero de 2024, quedando ejecutoriado el 2 de febrero de 2024. El término de cinco días concedido para sustentar el recurso de apelación venció el 9 de febrero de 2024, en silencio.”*

Revisado el trámite de los traslados para la parte apelante y no apelante del recurso de apelación formulado y sustentado en primera instancia, se advirtió

omitido el traslado por cinco (5) días a la parte no recurrente; así que en providencia del 22 de abril de 2024 se dispuso que por parte de la Secretaría se efectuaría el traslado por cinco (5) días a la parte no apelante, auto que quedó ejecutoriado el 30 de abril de 2024; los 5 días dados al no recurrente fenecieron el 8 de mayo de 2024 a las 5:00 pm.

El demandante apelante presentó su escrito de sustentación en segunda instancia el 10 de mayo de 2024; extemporáneo.

5. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

¿Se cumplen los elementos axiológicos para acceder a la pretensión de prescripción extraordinaria; se identificó el inmueble a usucapir?

6. PLANTEAMIENTO PRELIMINAR

Efectuados reparos claros, concretos y sustentados en primera instancia frente a la sentencia emitida por el A quo, se pasa a resolver la alzada conforme delineamiento dado por la Corte Constitucional en Sentencia de T-310 de 2023, en los términos planteados en los reparos concretos delineados por el recurrente en la audiencia de instrucción y juzgamiento.

7. CONSIDERACIONES

7.1 ¿Declaración de pertenencia?

El artículo 2518 del CC regula lo relativo con la prescripción adquisitiva de dominio:

“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.”

El artículo 2527:

“La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria.”

El artículo 2528, establece:

“Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren.”

El artículo 2531:

“El dominio de cosas comerciales, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

- 1. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.***
- 2. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.***
- 3. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:***

- 1. Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción².***
- 2. Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.”***

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 21 de abril de 1978 señaló los elementos que deben probarse para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, ***“Del anterior precepto y de otros más se desprende que la prescripción, en su modalidad adquisitiva, puede ser ordinaria o extraordinaria. La segunda, que es la que interesa al caso sublite, se configura mediante el lleno de los presupuestos siguientes: a) posesión material en el demandante; b) que la posesión se prolongue por el tiempo de ley; c) que la posesión ocurra ininterrumpidamente; y, d) que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción.”***³

En sentencia de 1979, ***“a) que verse sobre una cosa prescriptible legalmente; b) que sobre dicho bien se ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio (mediante) una posesión pacífica, pública e ininterrumpida; c) que dicha posesión haya durado un tiempo no inferior a los veinte años⁴. En síntesis, se demanda. demostrar: (i) posesión material del prescribiente⁵”; (ii) que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción⁶; (iii) que***

² Hoy diez (10) años, según el artículo 5 de la Ley 791 de 2002.

³ CSJ, Cas. Civil, Sent. Ago. 21/78.

⁴ COLOMBIA, CSJ. Civil. Sentencia de del 21 de mayo de 1979, Mg. Pon. Horado Montoya 011.

⁵ Según el canon 762 del Código Civil es le.) la tenencia de una cosa determinarla can anima de señor y dueña (...). Urgiendo para su existencia dos elementos: el asimos y el corpus Entendido" el primero. como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación risita o material de la cosa.

⁶ La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el

la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción⁷; y la iv) determinación o identidad de la cosa a usucapir⁸ (subrayas intencionales).

El último aspecto se ha interpretado en sentencia SC3271 de 2020 como integrado implícitamente en los términos del artículo 762 del C, en tanto refiere la posesión ejercida sobre “cosa determinada”, de modo que toda incertidumbre en los medios de convicción para demostrarla, ***“torna despreciable su declaración...”*** de modo que, ***“Es indudable que la posesión material, equívoca o incierta, no puede fundar una declaración de pertenencia, dados los importantes efectos que semejante decisión comporta. La ambigüedad no puede llevar a admitir que el ordenamiento permita alterar el derecho de dominio, con apoyo en una relación posesoria medida por la duda o dosis de incertidumbre, porque habría inseguridad jurídica y desquiciamiento del principio de confianza legítima.”***

En este orden para efectos de no violentar el derecho de propiedad, el derecho de defensa y de contradicción de los llamados al proceso y de todo aquel que tenga interés en el bien que es objeto del proceso de pertenencia, debe existir coincidencia entre el bien descrito, individualizado e identificado en el escrito de demanda con el que se constata probatoriamente en el trámite del proceso.

Para fijar la identidad material de la cosa que se dice poseer, tratándose de bienes inmuebles, es preciso describirlo con su cabida y linderos, sirviendo de

demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

⁷ Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 9, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

⁸ El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 997, num. Ir. del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. r del precepto 375 ejtsidem, Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.

apoyo para lo pertinente el título o instrumento público, el certificado de tradición, la información y número catastral, entre otros; sin embargo, la verificación en campo realizada mediante la inspección judicial impone al Juez el deber de comprobación que implica en ocasiones la verificación de imprecisiones entre lo descrito en la demanda y lo inspeccionado, que no constituyen per sé fundamento para desestimar la pretensión; ha enunciado la Corte, ***“la asimetría matemática o representativa respecto a las líneas divisorias y medidas entre el bien o porción del terreno poseído y el descrito en el folio de matrícula inmobiliaria o en un escrito notarial, donde los actos de señor y dueño ejercidos, evidencian “...un fenómeno fáctico...con relativa independencia de medidas y linderos prestablecidos que se hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor.”***

Dijo que la identidad de un bien raíz tratándose de juicios de pertenencia, ***“...no es de rigor puntualizar sus linderos...e modo absoluto...o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran...pues basta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales, porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos 'bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc’”***⁹; lo que no obsta que ante graves inconsistencias en la identificación del inmueble, surja fundamento para la desestimación del presupuesto axiológico.

El Juzgado de primera instancia consideró que no hubo coincidencia entre el inmueble especificado e identificado en la demanda con el descrito en dictamen pericial y verificado a través de inspección judicial; lo que a juicio de esta Sala Civil incide directamente en el tema de la prueba de la posesión

⁹ CSJ SC048-2006, citado en SC8845-2016.

coherente con lo pronunciado por la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil:

“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 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 7° del artículo 407 Ibídem, el artículo 6° 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.”¹⁰

Con respecto a la necesidad de identificación desde la demanda del bien que se pretende adquirir por prescripción, la Corte ha señalado que no es posible declarar la pertenencia sobre un bien distinto al señalado en la demanda, puesto que ello violaría el principio de congruencia:

“Cuando, como ocurre en el presente caso, en su demanda el demandante concreta clara e inequívocamente sus pedimentos a que se le declare dueño de la totalidad de un inmueble, determinándolo como cuerpo cierto, pero en el proceso demuestra tener derecho solamente sobre una cuota en él, no es jurídicamente posible hacer la declaración de dominio sobre esta parte proindiviso, pues tal resolución implicaría una indiscutible alteración de la pretensión deducida en la demanda, porque se estaría reconociendo una relación jurídica no invocada en ese libelo, así el derecho reconocido recaiga sobre el mismo bien.

¹⁰ CSJ, Cas. Civil, Sent. Dic. 13/06, M.P. Pedro Octavio Munar Cadena.

...

“Ciertamente es que con aplicación del principio de la plus petitio el juez debe en los eventos en que el autor no demuestre el derecho en el quantum señalado en la demanda, reconocerlo en cuantía inferior; pero también es verdad que en tal supuesto debe mantener inalterada la relación jurídica invocada como objeto de la pretensión deducida. Y siendo ello así, como en rigor jurídico lo es, no puede decirse inequívocamente que en los casos en que se demande un cuerpo cierto y el demandante no demuestre ser dueño sino de una parte, debe hacerse la declaración de dominio sobre dicha cuota parte, porque el cambio de la relación material que dicha resolución supone impide deducir la ocurrencia al referido fenómeno de la plus petitio.”¹¹

Así, en la demanda de pertenencia debe estar identificado el bien que se pretende adquirir por prescripción; individualización e identificación que deben coincidir y demostrarse en el proceso con los demás elementos axiológicos de la pretensión - como la posesión y el tiempo; de lo contrario se estarían violando los derechos de los terceros eventualmente interesados en la usucapición –emplazados para demostrar su interés en el bien señalado en la demanda- y se estaría atentando contra el principio de congruencia que prohíbe al Juez proferir sentencia por objeto distinto al pretendido en la demanda (artículo 281 CGP).

En la demanda se individualizó, ***“bien inmueble identificado con FMI 01N-5159805 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, ubicado en la carrera 36 # 68-10 de la ciudad, conformado por un lote de terreno de 4 metros de frente por 8 de centro, sobre el cual existe una construcción con sus mejoras, conformada por 3 pisos construidos por las demandantes, destinados a vivienda y con los linderos, por el frente, con***

¹¹ C.S.J., Sent. Jun. 22/73.

propiedad del vendedor anterior MARTÍN EMILIO BETANCUR MURILLO, por un costado, con propiedad del mismo vendedor anterior MARTÍN EMILIO BETANCUR MURILLO, por el otro costado con propiedad de Rafael Gallo, y por la otra parte de atrás, con predio del vendedor anterior MARTÍN EMILIO BETANCUR MURILLO.”

En la escritura pública 2982 del 8 de Julio 1971 Notaria Sexta, "Un lote de terreno, con construcción, todas sus demás mejoras y anexidades, de cuatro metros (4) de frente. por ocho metros de centro f8 mts). situado en el barrio Manrique Oriental, de esta ciudad, que linda: Por el frente, con propiedad del vendedor anterior; por un costado, con propiedad del mismo vendedor anterior; Por el otro costado, con propiedad de Rafael Gallo; y por la parte de atrás, con predio del vendedor anterior" este lote queda con derecho a servidumbre de tránsito por un callejón 0.80 centímetros de ancho para salir a la carrera 35, callejón que será por el predio que le queda al vendedor anterior, en la parte que linda con propiedad del señor Rafael Gallo."

Se constató en la inspección judicial que “se encuentra ubicado en la carrera 36 N° 68-10 de la Ciudad de Medellín. Una vez se llega al lugar, se advierte que el inmueble se trata de una construcción de tres pisos sin identificación en su puerta de ingreso, no obstante, cuenta con 3 contadores independientes identificados dos de ellos con los N° 201 y 301...El bien objeto de prescripción linda por el costado norte con inmueble identificado con nomenclatura 68-14 de quien no se conocen sus actuales propietarios... por el costado sur con inmueble de nomenclatura N°68-04 de que se informa es propiedad de la señora Mariela Gallo, por el oriente o fondo con inmueble de propiedad del señor Martín Emilio Betancur y por el occidente o frente con carrera 36...En cuanto a las características generales del inmueble se advierte que es una edificación de construcción tradicional...

acondicionado para vivienda y a la cual se ingresa luego de entrada sobre una rampa sobre la carrera 36...

El dictamen pericial, ***“En la cabida del lote analizado confluyen dos apreciaciones que son contradictorias, pues se demanda un lote de 8 x 4 mts y al realizar la visita física al inmueble se valida en el primer piso, una cabida real entre medianeros de 4 mts de frente por 14 mts de fondo, o sea = 56.80 m² lo que incrementa de forma "exorbitante" el área reclamada (ley 1579 de 2012, resolución conjunta 1732 del 21 de febrero de 2018 IGAC y 221 SNR”***; tuvo en cuenta, ***“inconsistencia grave en las áreas construidas que es preciso entrar a legalizar previamente, pues los títulos predicen áreas de (4 mts X 8 mts) o sea 32 mts² en visita se encuentran 57,74 y 60 mts² para el primer, segundo y tercer piso respectivamente.”***

Contrastado lo pedido con lo descrito en la escritura pública aportada, se advierte coherencia; sin embargo, lo evidenciado en la inspección judicial y en la experticia, da cuenta de serias inconsistencias en la identidad del inmueble poseído por las demandantes y el descrito en el escrito de demanda; lo poseído excede la cabida de lo descrito en varios metros cuadrados; si bien se puede ubicar el inmueble con la dirección correspondiente, no se trata de lote de terreno con mejoras y anexidades de 4 metros de frente por 8 de centro; no linda por el frente con propiedad de MARTÍN EMILIO BETANCUR MURILLO, linda con la carrera 36 (como consta el dictamen pericial).

Coherente con la jurisprudencia, con sentencia SC3271 de 2020 y lo dispuesto en el artículo 762 del CC, se concluye que lo pretendido no fue demostrado, la posesión material se tornó (para efectos procesales) equívoca o incierta, impidiendo fundar la declaración de pertenencia, en tanto comportaría violación al principio de seguridad jurídica y confianza legítima; teniendo en cuenta que no es de rigor puntualizar sus linderos de modo absoluto o que la

medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran, lo constatado da cuenta que lo descrito no infiere que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales; así que lo probado da cuenta de graves inconsistencias en la identificación del inmueble, fundamento para la desestimación del presupuesto axiológico; en este sentido, se CONFIRMARÁ la sentencia de primera instancia.

7. COSTAS

De conformidad con lo establecido por los numerales 1 y 3 del artículo 365 del CGP y ante la negativa del recurso de apelación, se impone condena en costas en esta instancia a cargo de la parte demandante – apelante y en favor de la parte demandada.

8. AGENCIAS EN DERECHO

Se fijan como AGENCIAS EN DERECHO a cargo de la parte demandante – apelante y en favor de la demandada, por el equivalente a UN (1) SMLMV.

DECISIÓN

La **SALA SEGUNDA CIVIL DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: Por las razones expuestas, se **CONFIRMA** la sentencia de la referencia.

SEGUNDO: Se **CONDENA en COSTAS** en esta instancia a la parte demandante – apelante y en favor de la demandada.

TERCERO: Se fijan como **AGENCIAS EN DERECHO** a cargo de la parte demandada – apelante y en favor de la demandada, el equivalente a UN (1) SMLMV.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS Y ELECTRÓNICAMENTE

LOS MAGISTRADOS



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA