

TEMA: LA IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE EN PROCESOS DE PERTENENCIA - Se trata entonces de un presupuesto axiológico de la pretensión, de tal suerte que su ausencia solo conduce a sentencia desestimatoria de las pretensiones. /

HECHOS: Solicitaron los actores que se declarara que adquirieron por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el bien inmueble identificado con Matrícula inmobiliaria N° 001-0311293 de Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur con un área total de 4.745.25 metros cuadrados, según levantamiento topográfico, por haberlo poseído a título de señores y dueños por un lapso superior a los diez (10) años, de manera pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida. Oportunamente Coltejer S.A. dio respuesta al libelo, donde se opuso a las pretensiones de la demanda indicando que no era clara la identificación del inmueble en cuanto a la cabida y linderos. El A quo declaró que prosperaban las excepciones de falta de identificación plena del inmueble y la imprescriptibilidad de los bienes de uso público; en consecuencia, negó las pretensiones de la demanda. Inconforme con la decisión la parte demandante se alzó en su contra e interpuso el recurso de apelación. Corresponde a la Sala determinar si dentro del presente proceso se cumplieron todos los requisitos exigidos para declarar la prescripción adquisitiva, haciendo especial énfasis en el requisito de la identificación plena del inmueble.

TESIS: Había señalado la Sala de Casación Civil, en punto a la identificación del inmueble en proceso de pertenencia que "No ha requerido la jurisprudencia, porque en verdad ninguna norma así lo exige y repugna ello a la naturaleza de la posesión, que exista una matemática coincidencia en linderos y medidas entre el bien o porción del bien poseído y el que se encuentre descrito en el folio de matrícula inmobiliaria que debe aportarse al proceso -como lo exige el artículo 407 mencionado. A fin de cuentas, la posesión de un bien inmueble es un fenómeno fáctico, que se concreta o materializa en la detentación con ánimo de dueño mediante actos inequívocos de señorío que se focalizan y extienden hasta donde llegan el animus y el corpus, con relativa independencia de medidas y linderos preestablecidos 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, y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor". (...) Se trata entonces de un presupuesto axiológico de la pretensión, de tal suerte que su ausencia solo conduce a sentencia desestimatoria de las pretensiones. No se trata, como lo entendió el juez, de la prosperidad de excepción alguna. Lo mismo se predica de que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción. (...) "En síntesis, se demanda demostrar: (i) posesión material del prescribiente; (ii) que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción; (iii) que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción; y la iv) determinación o identidad de la cosa a usucapir. Este último aspecto aun cuando no está señalado en los antecedentes citados, como presupuesto de la acción, debe entenderse integrado implícitamente por cuanto el art. 762 del C.C. y las disposiciones concordantes se refieren a la posesión ejercida sobre una "cosa determinada", que de este modo debe estarlos para todos los efectos de registro, catastro, fiscal y obligaciones ambulatorias a cargo del usucapiente, entre otros muchos aspectos". (...) Luego, no se trata, como se señaló por la parte recurrente, de que el demandado acredite la titularidad del bien, o dispute la posesión sin que exista de por medio demanda de mutua petición con pretensión reivindicatoria, sino de que el actor cumpla con la carga de demostrar aquellos elementos axiológicos, so pena de que la ausencia de alguno de ellos dé al traste con sus pretensiones. (...) Finalmente, al respecto, señala la Corte 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 mediada por la duda o dosis de incertidumbre, porque habría inseguridad jurídica y desquiciamiento del principio de confianza legítima”.

M.P. JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

FECHA: 30/04/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

Proceso	Pertenencia
Demandantes	Nelson de Jesús Santa Úsuga y Nabor de Jesús Santa Úsuga
Demandados	Compañía Colombiana de Tejidos S.A. – Coltejer - y personas indeterminadas
procedencia	Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad Itagüí
Radicado	05360 31 03 002 2021 00074 01
Instancia	Segunda
Ponente	Juan Carlos Sosa Londoño
Asunto	Sentencia No. 011
Decisión	Confirma
Tema	Identidad inmueble
	<p>Había señalado la Sala de Casación Civil, en punto a la identificación del inmueble en proceso de pertenencia que</p> <p><i>"No ha requerido la jurisprudencia, porque en verdad ninguna norma así lo exige y repugna ello a la naturaleza de la posesión, que exista una matemática coincidencia en linderos y medidas entre el bien o porción del bien poseído y el que se encuentre descrito en el folio de matrícula inmobiliaria que debe aportarse al proceso -como lo exige el artículo 407 mencionado-. A fin de cuentas, la posesión de un bien inmueble es un fenómeno fáctico, que se concreta o materializa en la detentación con ánimo de dueño mediante actos inequívocos de señorío que se focalizan y extienden hasta donde llegan el animus y el corpus, con relativa independencia de medidas y linderos preestablecidos 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, y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor".</i></p> <p>Se trata entonces de un presupuesto axiológico de la pretensión, de tal suerte que su ausencia solo conduce a sentencia desestimatoria de las pretensiones. No se trata, como lo entendió el juez, de la prosperidad de excepción alguna. Lo mismo se predica de que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción.</p> <p>“En síntesis, se demanda. demostrar: (i) posesión material del prescribiente (ii) que esa posesión del bien haya sido pública,</p>

	<p>pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción (iii) que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción, y la iv) determinación o identidad de la cosa a usucapir.</p> <p>Este último aspecto aun cuando no está señalado en los antecedentes citados, como presupuesto de la acción, debe entenderse integrado implícitamente por cuanto el art. 762 del C.C. y las disposiciones concordantes se refieren a la posesión ejercida sobre una "<i>cosa determinada</i>", que de este modo debe estarlos para todos los efectos de registro, catastro, fiscal y obligaciones ambulatorias a cargo del usucapiente, entre otros muchos aspectos"</p> <p>Luego, no se trata, como se señaló por la parte recurrente, de que el demandado acredite la titularidad del bien, o dispute la posesión sin que exista de pro medio demanda de mutua petición con pretensión reivindicatoria, sino de que el actor cumpla con la carga de demostrar aquellos elementos axiológicos, so pena de que la ausencia de alguno de ellos dé al traste con sus pretensiones.</p>
--	---

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN

2023- 021

SALA TERCERA CIVIL DE DECISION

Medellín, treinta (30) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Se decide por la Sala Civil del Tribunal el recurso de apelación que interpusieran Nelson de Jesús Santa Úsuga y Nabor de Jesús Santa Úsuga frente a la sentencia emitida el 27 de febrero de 2023 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí en el proceso declarativo que instauraron en contra de la Compañía Colombiana de Tejidos S.A. – Coltejer - y personas indeterminadas, en el que intervino también el Municipio de Itagüí.

I. ANTECEDENTES

1. Solicitaron los actores que se declarara que adquirieron por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el bien inmueble identificado con Matrícula inmobiliaria# 001-0311293 de Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur con un área total 4.745.25 metros cuadrados, según levantamiento topográfico por haberlo poseído a título de señores y dueños por un lapso superior a los diez (10) años, de manera pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida.

2. En sustento de tal pretensión, de la demanda se extraen con relevancia los siguientes:

a) Desde mediados del mes de junio de 1.986 hasta la fecha, Nelson de Jesús Santa Úsuga y Nabor de Jesús Santa Úsuga, tomaron posesión, con ánimo de señores y dueños de “un lote de terreno situado en el Municipio de Itagüí, con un área total de 4.745.25 metros cuadrados, según levantamiento topográfico elaborado por el Ingeniero Jorge Orlando Pérez ; lote ubicado entre las carreras 52 D y 55 A, con la calle 61 costado oeste del Parque del Artista, municipio de Itagüí; delimitado por los siguientes linderos: *“por el Occidente, en 45. 449 metros, detalle en planos del 62 al 73, lindando con propiedad de Nelson De Jesús Santa Úsuga y el Barrio El Tablazo; por el Norte: en 91.61 metros, detalles en planos 38 al 62, lindando con la Compañía Colombiana De Tejidos S.A. Coltejer S.A y Escuela María de Jesús Mejía - Sección Primaria – en 112.14 metros, detalle del plano 1 al 38; por el Oriente, en 21.04 metros detalle en planos 1, lindando con la carrera 52 D Municipio de Itagüí; por el Sur, en 95.14 metros, detalles en planos 5 al 34, lindando con la Urbanización las Américas, y en 110.59 metros, detalle en planos*

34 a 73, con la Urbanización Colina del Campestre. Matrícula inmobiliaria 001-311293 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín. Zona sur. Siendo este el lote de terreno de menor extensión.

b) La anterior franja de terreno o lote fue disgregado, desmembrado, o desprendido del lote de mayor extensión que pertenece a la sociedad comercial Compañía Colombiana De Tejidos S.A “ Coltejer S.A” adquirido por medio de la Escritura Pública # 2.661 del 11 de Junio de 1946 de la Notaria Tercera del Círculo de Medellín, folio real 001-0311293 de Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, situado en el paraje “El Tablazo” del Municipio de Itagüí, denominado “El Porvenir” y alinderado así: “por el pie, con propiedad de Roberto Saldarriaga; por un costado, con una calle Pública, que va para el Manzanillo, por la cabecera, con una calle de servidumbre; y por el otro costado, con propiedad de Juan Ángel y su esposa Zoila Rosa Álvarez. Siendo este el lote de terreno de mayor extensión, con un área inicial 12.000 metros cuadrados.”

c) Los actores desde mediados del año 1.986 hasta la fecha, vienen ejercitando actos de señor y dueño, esto es, realizando posesión pública pacífica, tranquila, quieta, e interrumpida, sobre la franja de terreno del bien descrito en el hecho primero, destinándolo a cultivos agrícolas: naranja, guayaba, limón, mandarina, aguacate, plátanos, bananos, cebollas y huerta casera. Siendo reconocidos por toda la vecindad y sus amigos, como propietarios indiscutidos e indiscutibles del inmueble del objeto del actual proceso de declaración de pertenencia.

d) El predio poseído por los convocantes, está afectado por el Municipio de Itagüí a “continuación de vía pública”- Secretaría de Obras Públicas Municipales. Plan de Ordenamiento Territorial. P.O.T. años 2018 – 2022.

3. Oportunamente Coltejer S.A. dio respuesta al libelo indicando que el inmueble de mayor extensión, folio real 001-311293 fue adjudicado totalmente en otros procesos de pertenencia que dieron lugar a la apertura de las matrículas 001-763813 y 001-1165286, por lo que no paga impuesto predial, ni servicios públicos y no se encuentra inventariado en la contabilidad de la sociedad. Se opuso a las pretensiones de la demanda indicando que no era clara la identificación del inmueble en cuanto a la cabida y linderos.

El curador *ad litem* indicó que con los anexos de la demanda se había allegado un plano de un lote de menor extensión, pero que la escritura correspondiente al lote de mayor extensión no era legible y por ello no se podía verificar que tenía un área de 12.000 metros cuadrados. Indicó que, con la anuencia de los demandantes, visitó el inmueble en el que funciona un vivero, allegando registro fotográfico. Finalmente, dijo que se atenía a lo probado en el proceso.

El Municipio de Itagüí compareció al proceso solicitando ser parte del contradictorio por pasiva, en tanto, en la demanda se solicitó que fuera informado de la existencia del proceso; además, en el hecho cuarto se afirmó que el predio soporta afectación por construcción de vía pública según el POT 2018-2022. Expresó

que es propietario de dos lotes que se encuentran dentro del inmueble que se relacionó en el edicto, folios reales 001-1264230 y 001-1264231, por lo que al estar involucrados esos predios, son bienes de uso público que hacen parte del Plan Parcial Coltejer adoptado por Decreto 1009 de 1 de noviembre de 2007, cesión que se hizo como pago de una obligación urbanística con destinación a espacio público, por lo que el predio pretendido por los actores es imprescriptible.

II. SENTENCIA APELADA

En providencia proferida en audiencia del 27 de febrero de 2023 el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí Oralidad, dispuso:

PRIMERO. DECLARAR que prosperan las excepciones de FALTA DE IDENTIFICACIÓN PLENA DEL INMUEBLE Y LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO, por lo expresado.

En consecuencia, NEGAR las pretensiones de la demanda incoada por NELSON DE JESÚS SANTA ÚSUGA Y NABOR DE JESÚS SANTA ÚSUGA en contra de COMPAÑÍA COLOMBIANA DE TEJIDOS S.A “COLTEJER S.A”, personas desconocidas que se crean con derechos sobre el bien y, MUNICIPIO DE ITAGÜÍ.

SEGUNDO. ORDENAR la cancelación de la medida de inscripción de demanda en el folio de matrícula inmobiliaria N°001-311293. Líbrese oficio que deberá ser reclamado por el interesado en la Secretaría del Juzgado.

TERCERO. CONDENAR en costas a la parte vencida. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$3.000.000 de pesos. Se liquidarán por la Secretaría.

CUARTO. FIJAR honorarios definitivos al Curador ad-litem, se le fijan en la suma de \$500.000 a cargo del demandante.

QUINTO. Como honorarios definitivos al perito, se le fijan la suma de \$2.000.000, valor suma adicional al pago por gastos. Se hace claridad

que como la prueba fue oficiosa, deberán ser cancelados por las partes, esto es, parte actora, Coltejer y Municipio de Itagüí.

Para decidir de la manera como lo hizo, el Juzgador comenzó con un recuento de todo lo transcurrido en el proceso y luego encontró satisfechos los presupuestos procesales para proferir sentencia de mérito. Establecido lo anterior, efectuó algunas consideraciones de orden sustantivo sobre la prescripción adquisitiva de dominio.

Descendiendo al caso concreto, dijo que se decretaron las pruebas solicitadas por las partes, la inspección judicial obligatoria, y una prueba pericial, siendo un requisito para la prosperidad de la acción que se identifique de manera clara el bien objeto de posesión, de conformidad con el artículo 83 del C. General del Proceso, por lo que efectuaba un análisis respecto del lote de menor extensión.

La identificación jurídica, expresó, es dada por el folio de matrícula inmobiliaria, y los actores pretenden adquirir el lote descrito en los hechos de la demanda folio 001-311293, frente al cual se expresó por el perito: Según la anterior ilustración en la cual se sobrepone el levantamiento de la posesión con las bases de catastro, se logra evidenciar que hace parte de tres predios de mayor extensión: (i) 001-112195 de propiedad de Coltejer; (ii) 001-1264230 del Municipio de Itagüí y (iii) 001-1264231 también del Municipio.

Concluyó también el perito, que el predio identificado 001-311293 respecto del cual se dio apertura a dos folios (001-763813 y 001-

1165286) como consecuencia de procesos de pertenencia anteriores tramitados en el juzgado 1º Civil del Circuito, pero sin que se demostrara que del mismo quedare resto, situación que aparece de manera lógica.

Como es sabido, la función de la oficina de registro es servir de medio de tradición y publicidad a los actos que se lleven en cada uno de ellos. La de catastro, es dependencia administrativa de características descriptivas sobre terrenos y vivienda de cierta, delimitación geográfica. Luego, los documentos catastrales, más el dictamen pericial, da pie para señalar que el folio que se pretende como de mayor extensión, no atañe al citado en la demanda.

Se tiene entonces, que hace parte de las tres matrículas como en la parte del occidente corresponden a la matrícula 001-112195, y la oriental que da a la carrera 52, folios 001-1264230 y 1264231, lo que llevan al convencimiento de que no se identificó claramente el lote de mayor extensión, del cual se pretende derivar lo poseído, es decir, no se logra demostrar si lo poseído está inmerso o hace parte de ese lote con matrícula 001-311293.

Siguiendo con el examen, un argumento adicional, al existir bienes vinculados al Municipio de Itagüí, de conformidad con la sentencia C-293 de 2016 son imprescriptibles. Luego, lo pretendido por los actores en la parte oriental no es susceptible de adquirir por prescripción, por lo que queda claro que no se cumplió la debida identificación del bien pretendido y el de mayor extensión.

No basta un certificado que señale que la franja se desgaje de un lote identificado con folio del 001-311293, sino que era necesario el estudio riguroso de títulos antecedentes y la valoración precisa y geográfica como la realizada por el perito. La prueba testimonial, además, Martín Emilio Jaramillo y Lina María Posada, esta recordó que, frente al Plan Parcial, la cesión de áreas obligadas corresponde a un sendero de Calatrava, paralelo a la planta de filtros y la Plaza del Artista.

Con respecto a la declaración de Wilson Santa Úsuga, hermano de los actores, se suma a la falta de identificación, pues, aunque dijo que son dueños y propietarios del terreno, su declaración se refirió a una dirección distinta de la expresada en la demanda, lo que confirma la falta de identificación del bien. A pesar de la prueba testimonial y documental, resaltó que los actos de dominio no son suficientes para una debida individualización del bien.

III. LA APELACION

Inconforme con la decisión la parte demandante se alzó en su contra, manifestando el apoderado en la audiencia sucintos reparos concretos así:

La sentencia se basó en una pretendida excepción de indebida identificación del bien, pero los documentos aportados y la prueba anexada demuestra lo contrario. Corresponde probar la propiedad al que la alega, y el Municipio de Itagüí u otra entidad pública que pretenda la posesión, la reivindicar el bien, no puede guardar silencio afirmando únicamente que es el titular del dominio. Dijo el recurrente que exigía la prueba de dicho derecho sobre la franja

9

materia de la litis; por lo que no encontraba fundamento *“que soporte la actuación judicial, simplemente de una forma muy folclórica, da respuesta, pero no presenta la prueba de la titularidad del bien”*. El certificado especial del registrador indicó los linderos y que el propietario inscrito es la sociedad Coltejer, bien poseído y explotado económicamente por los actores.

En esta instancia manifestó que los demandantes habían ejercido posesión durante 38 años, allegando el certificado especial de pertenencia No. 2021-113227 y luego de efectuar una exposición legal y doctrinaria sobre el fenómeno posesorio y la prescripción adquisitiva, indicó que había quedado demostrado el dominio en cabeza de Coltejer, la explotación económica y que en el folio aparecía la anotación efectuada en el año 1946, referente a su adquisición por venta celebrada con Alfonso Vélez. Igualmente, se allegaron escrituras públicas contentivas sobre declaraciones de la posesión, y en punto a la falta de identificación del bien, soporte del fallo, resaltó que quedaba probada tal delimitación con el certificado especial de pertenencia; que las partes aceptaron en procesos anteriores la plena identificación del inmueble, además de la realizada durante la inspección judicial, por lo que la afirmación de que pertenece al Municipio de Itagüí es una apreciación subjetiva abiertamente ilegal.

Oportunamente se pronunció la apoderada del municipio de Itagüí, reiterando que, en razón de la cesión de fajas a título gratuito efectuada por Coltejer S.A. son titulares de los denominados Lote 10, Tecnológico, folio real 001-1264230 y Lote 10-1 Sendero Calatrava, folio 001-1264231 ambos bienes de uso público, lo que se corroboró con el testimonio de Luisa Madrigal y

10

el dictamen pericial.

Coltejer S.A. se pronunció reiterando que no se cumplieron los presupuestos para sentencia favorable, la prueba documental no fue suficiente para identificar el bien objeto del proceso, como lo ratificó el perito y los testimonios practicados previa solicitud de su parte.

III. CONSIDERACIONES

1. Había señalado la Sala de Casación Civil, en punto a la identificación del inmueble en proceso de pertenencia que¹

"No ha requerido la jurisprudencia, porque en verdad ninguna norma así lo exige y repugna ello a la naturaleza de la posesión, que exista una matemática coincidencia en linderos y medidas entre el bien o porción del bien poseído y el que se encuentre descrito en el folio de matrícula inmobiliaria que debe aportarse al proceso -como lo exige el artículo 407 mencionado-. A fin de cuentas, la posesión de un bien inmueble es un fenómeno fáctico, que se concreta o materializa en la detentación con ánimo de dueño mediante actos inequívocos de señorío que se focalizan y extienden hasta donde llegan el animus y el corpus, con relativa independencia de medidas y linderos preestablecidos 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, y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor".

Se trata entonces de un presupuesto axiológico de la pretensión, de tal suerte que su ausencia solo conduce a sentencia desestimatoria de las pretensiones. No se trata, como lo entendió el juez, de la prosperidad de excepción alguna. Lo mismo se

¹ Sala Civil. SC13811-2015.

predica de que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción.

“En síntesis, se demanda. demostrar: (i) posesión material del prescribiente¹⁴; (ii) que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción¹⁵; (iii) que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción,¹⁶; y la iv) determinación o identidad de la cosa a usucapir¹⁷.

Este último aspecto aun cuando no está señalado en los antecedentes citados, como presupuesto de la acción, debe entenderse integrado implícitamente por cuanto el art. 762 del C.C. y las disposiciones concordantes se refieren a la posesión ejercida sobre una "*cosa determinada*", que de este modo debe estarlos para todos los efectos de registro, catastro, fiscal y obligaciones ambulatorias a cargo del usucapiente, entre otros muchos aspectos”²

¹⁴ Según el canon 762 del Código Civil es “(...) *la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño* (...)Urgiendo para su existencia dos elementos: *el animus 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.

¹⁵ 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 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. ,I 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.

¹⁶ 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.

¹⁷ El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 997, num. 1r. del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 1r del precepto 375 *eiusdem*, Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmiembra de un globo de mayor extensión.

² SC-3271 de 2020

Luego, no se trata, como se señaló por la parte recurrente, de que el demandado acredite la titularidad del bien, o dispute la posesión sin que exista de por medio demanda de mutua petición con pretensión reivindicatoria, sino de que el actor cumpla con la carga de demostrar aquellos elementos axiológicos, so pena de que la ausencia de alguno de ellos dé al traste con sus pretensiones.

2. Pues bien, en el evento que ofrece la foliatura se advierte que los accionantes recurrentes centran sus pretensiones impugnativas en el certificado especial expedido por la oficina registral, ante petición efectuada por el apoderado de los actores (fls. 8) que en lo pertinente señaló:

Hoja Nro. 1

CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA PLENO DOMINIO

CERTIFICADO Nro. 2021-113227

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR

Que para efecto de lo establecido, o en lo dispuesto por el numeral 5º artículo 375 de la ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, art. 11 Ley 1561 de 2012, art. 69 de la Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, Instrucción Administrativa Nro. 10 del 04 de Mayo de 2017, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro y en virtud de lo solicitado mediante turno de certificado con radicación Nro.113227, del 16 de Marzo de 2021.

CERTIFICA

PRIMERO: Que con la documentación e información aportada por el usuario, matrícula 001-311293, se consultó la base de datos de la Oficina de Registro, encontrándose que el bien objeto de solicitud es: Lote de terreno de mayor extensión con casa de habitación de tapias y tejas, mejoras y anexidades, entre estas, un derecho de desagüe que existe en la casa, inmueble que está situado en el Paraje –EL TABLAZO- en el Municipio de Itagüí, denominado – EL PORVENIR- que linda: - Por el pie, con propiedad de Roberto Saldarriaga, por un costado, con una calle pública que va para – EL MANZANILLO-, por la cabecera, con una calle de servidumbre, y por el otro costado con propiedad de Juan Ángel y su esposa Zoila Rosa Álvarez

El lote de menor extensión segregado de la matrícula 001-311293, área de 4.745.25 metros cuadrados, según levantamiento topográfico lote en la carrera 52D Con calle 61 costado oeste parque del artista municipio de Itagüí Antioquia, elaborado por el ingeniero Doctor Jorge Orlando Pérez con matrícula profesional Nro. 010148: Delimitado por los siguientes linderos: Por el Occidente en 45.449 metros, detalle en planos del 62 al 73, lindando con propiedad de Nelson de Jesús Santa Usuga, y el barrio El Tablazo; por el Norte 91.61 metros, detalle en planos 38 al 62, lindando con la compañía Colombiana de Tejidos Coltejer S.A y Escuela María de Jesús Mejía- sección Primaria en 112.14 metros, detalle en planos 1 al 38; por el Oriente 21.04 metros detalle en planos 1 lindando con la carrera 52D Municipio de Itagüí, por el Sur 95.14 metros , detalle en planos 5 al 34 lindando con la Urbanización las Américas, y en 110.59 metros detalle en planos 34 al 73, con la Urbanización Colina Campestre; sin que exista antecedente alguno de acción Administrativa, policial o judicial que haya disputado nuestra calidad de poseedores.

Hoja Nro. 2

SEGUNDO: El inmueble mencionado en el numeral anterior, objeto de la búsqueda con los datos ofrecidos en el documento aportado por el usuario o encontrados en los archivos de la Oficina de Registro, registra actualmente en el folio de matrícula 001-311293, de acuerdo a su tradición, determinándose de esta manera la EXISTENCIA y/o Titularidad de Derechos reales a FAVOR DE: COMPAÑÍA COLOMBIANA DE TEJIDOS S.A –COLTEJER-. A petición del Abogado: RUBEN DARIO CARDONA JARAMILLO C.C Nro. 8.261.987. T.P Nro. 13.967 C.S de la J. Dada el 25 de Marzo de 2021.


NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
Registradora Principal de II.PP.
Medellín Zona Sur.

Revisó y elaboró
Nicolas Muñoz
Archivo Antiguo Sistema

3. Por manera que, tal y como se advierte de su texto, lo que allí se expresa se hizo con fundamento en la información y documentación allegada por el usuario, a tal punto que el acápite primero, párrafo segundo sólo es transcripción de lo afirmado por el petente. Recuérdese, por lo demás, que en la sentencia recurrida el *a quo* indicó, en afirmación que comparte la Sala, que para la debida identificación del bien, no es suficiente un certificado que señale que la franja hace parte de un lote identificado con folio del 001-311293, sino que era necesario el estudio riguroso de títulos antecedentes y la valoración precisa y geográfica como la realizada por el perito, escrutinio frente al cual no es dable aceptar la afirmación del recurrente de que se trata de un documento público con efectos *erga omnes* mientras no se demuestre y pruebe su falsedad.

4. En el escrito de sustentación de la apelación se hace referencia a posesión durante más de 35 años, relaciona actos de explotación económica, la escritura 2361 de 11 de junio de 1946 de la Notaria Tercera de Medellín, a la apertura del folio según el nuevo sistema registral en el año 1994, la copia del Plan de Ordenamiento Territorial, copia de la escritura 2553 de diciembre 7 de 2007 de la Notaria Segunda de Itagüí, contentiva de declaraciones de varias personas, relativas a la posesión, copias de pago de servicios públicos desde 1985, pero nada se señala sobre los aspectos fundantes del fallo: que el examen de la prueba documental y de la experticia, permitió al juez concluir que a pesar del certificado especial, ese folio real, 001-311293 había quedado agotado en virtud de los procesos de declaración de pertenecía anteriores, sin que se hicieran declaraciones relativas a porciones de terreno restantes. Tampoco se mencionó desatino

alguno frente a la conclusión de que la franja de terreno pretendida por los convocantes incluía tres inmuebles pertenecientes a Coltejer (001-112195) y dos al Municipio de Itagüí destinados a uso público (001-1264230 y 001-1264231).

5. Luego, como frente a esos medios probatorios y esos segmentos específicos fundantes de la sentencia de primera instancia, ningún reproche se hizo ante el *a quo*, no pueden ser objeto de análisis del Tribunal por estar restringida su competencia a la pretensión impugnatoria: “la competencia del juez de la alzada, por el mero hecho de la impugnación, no es totalizadora ni ilimitada, de tal modo que se pueda entrometer en cualquiera de los escenarios por los cuales ha circulado el debate, sino circunscrita a los aspectos motivo expreso de la apelación, «(...) salvo que en razón de la reforma fuere indispensable hacer modificaciones sobre puntos íntimamente relacionados con aquélla (...)» (art. 357, *eiusdem*).” Y si desconoce ese postulado “incurre *ipso iure*, en vicio procesal insanable, en términos del artículo 144, *in fine*, del Estatuto Procesal Civil, precisamente por falta de competencia funcional”³.

6. Siendo, así las cosas, se confirmará el fallo recurrido, puesto que como lo resaltó la Sala de Casación Civil en la providencia traída por la Sala como argumento de autoridad,

“...toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrarla, torna despreciable su declaración, por tal razón, esta Corte ha postulado que

(...) para adquirir por prescripción (...) es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido 4.4 sin efectivo reconocimiento de

³ SC 10223 de agosto 1º de 2014.

derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad' (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad' (cas. civ. 1 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800) (...)"¹⁸.

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 mediada por la duda o dosis de incertidumbre, porque habría inseguridad jurídica y desquiciamiento del principio de confianza legítima”.

7. Para concluir, dado el resultado de la impugnación, costas en esta instancia a cargo de los demandantes.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto la **SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia emitida el 27 de febrero de 2023 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí. Costas en esta instancia a cargo de los recurrentes.

Proyecto discutido y aprobado en sesión 18 y acta 08 del presente mes.

NOTIFIQUESE

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado

¹⁸ s CSJ SC, sentencia 273 de 4 de noviembre de 2005, rad. 7665

Continúan firmas sentencia 011 radicado 05360 31 03 002 2021 00074 01.

NATTAN NISIMBLAT MURILLO
Magistrado

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada

Firmado Por:

Juan Carlos Sosa Londono
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 001 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Martha Cecilia Ospina Patiño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 007 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Nattan Nisimblat Murillo
Magistrado
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **693d6eb8ffe60117cf75f9fb91db5c6ef1d55945c3054a08a9ed7bd56ef3fa80**

Documento generado en 30/04/2024 10:49:13 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>