

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



“Al servicio de la justicia y de la paz social”

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, veintidós (22) de Noviembre de dos mil veintiuno (2021)

-discutida y aprobada en sesión virtual de la fecha-

PROCESO	PERTENENCIA
DEMANDANTES	CLAUDIA IVÓN ESTRADA ALVAREZ, ESNEDA DEL PILAR ESTRADA ALVAREZ y MAGDA MARÍA ESTRADA ALVAREZ
DEMANDADO VINCULADOS	PERSONAS INDETERMINADAS GUILLERMO POSADA PELÁEZ Y OTROS MUNICIPIO DE MEDELLÍN
RADICADO	05001 31 03 008 2012 00530 02
INSTANCIA	SEGUNDA –APELACIÓN SENTENCIA-
PROCEDENCIA	JUZGADO VEINTE CIVIL CIRCUITO DE MEDELLÍN.
PROVIDENCIA	SENTENCIA N° 101
TEMAS Y	PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO-
SUBTEMAS	PRESUPUESTOS- TIEMPO-
DECISIÓN	CONFIRMA
MAGISTRADA PONENTE	MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

Previo a abordar el estudio del asunto, es pertinente poner de presente que, aunque el Código General del Proceso establece la oralidad como regla general en el trámite de los procesos civiles, en este caso la etapa de sustentación y de sentencia se realiza de forma escrita, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Legislativo N° 806 del 4 de junio de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho, *“Por el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, **agilizar los procesos judiciales** y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica”*, el cual entró en vigencia *“a partir de su publicación y estará vigente durante los dos (2) años siguientes a partir de su expedición”*.

La norma citada es de aplicación inmediata para los procesos en curso y para los que se presenten durante el estado de emergencia, como se desprende de las siguientes consideraciones del mencionado Decreto:

“Que por lo anterior, es necesario crear un marco normativo que se compadezca con la situación actual que vive el mundo y especialmente Colombia, que perdure durante el estado de emergencia sanitaria, y que establezca un término de transición mientras se logra la completa normalidad y aplicación de las normas ordinarias”.

“Que este marco normativo procurará que por regla general las actuaciones judiciales se tramiten a través de medios virtuales y excepcionalmente de manera presencial. Por lo que se debe entender que las disposiciones de este decreto complementan las normas procesales vigentes, las cuales seguirán siendo aplicables a las actuaciones no reguladas en este decreto”.

“Que estas medidas, se adoptarán en los procesos en curso y los que se inicien luego de la expedición de este decreto”.

“Que se regula la segunda instancia en materia civil y familia para que esta se pueda tramitar, en los casos en que no se decreten pruebas en segunda instancia, sin que tenga que adelantarse la audiencia para la sustentación del recurso, y por el contrario la sustentación, su traslado y sentencia se hará a través de documentos aportados por medios electrónicos”.

Así pues, procede el Tribunal a decidir el recurso de apelación interpuesto por la apoderada judicial de la parte demandante, en contra de la sentencia proferida en audiencia el día 29 de junio de 2021, por el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín, dentro del radicado referido.

I. ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES.

En el líbello demandatorio la parte actora presenta como pretensiones (carpeta 1.Expedienteremitido/carpeta 01.CuadernoPrincipal/archivo 01.ExpedienteFI.1-81,páf pdf 13, 78): el cual fue subsanado luego de declaratoria de nulidad en segunda instancia: Que las demandantes ESTRADA ÁLVAREZ han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la calle 30 A no. 65-3 de Medellín con sus mejoras y anexidades cuyos linderos son: *Oriente, con la carrera 65 en una extensión de 28 metros; Sur, con JORGE ESCOBAR CEBALLOS en 9 metros; Norte, en 10 metros con calle 30 A; Occidente, con propiedad de NUBIA TORRES y JORGE ESCOBAR CEBALLOS en 28 metros*”. Como consecuencia de la anterior declaración se decidirá. 1. Se ORDENE al Registrador de Instrumentos Públicos abrir un

nuevo folio e inscribir la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria donde se registró la demanda o en la que corresponda. 2. En caso de oposición a la demanda se condene en costas.

2. FUNDAMENTOS FÁCTICOS DE LAS PRETENSIONES.

Las demandantes han tenido y tienen la posesión real y material, quieta, pacífica, pública e ininterrumpida, desde hace más de 20 años, toda vez que no se ha presentado interrupción natural ni civil, sobre el inmueble lote de terreno ubicado en el municipio de Medellín en la calle 30 A No. 65-3, alinderado en la pretensión. Bien sobre el cual no se pudo localizar matrícula inmobiliaria, como tampoco persona que fuere titular del derecho de dominio, según certificación expedida por la Oficina de Registro el 16 de enero de 2008, y en mayo de 2012. Durante los 20 años las demandantes han ejecutado actos de los que solo se permite a quienes detentan dominio sobre las cosas, como pagar impuestos y servicios públicos, vivir en el inmueble, construir mejoras, ampliar el área construida, arrendar parte del inmueble para un kiosco que funciona en toda la esquina, hacerle el encerramiento en malla, limpieza, arreglo de techos, construcción de habitaciones, sostenimiento y mantenimiento de pisos, adecuación de baños, paredes, y demás mejoras suntuosas y necesarias. Las demandantes nunca han reconocido otro dueño, y como tal se han comportado, condición reconocida en el vecindario.

Invoca la prescripción extraordinaria de dominio, bajo el trámite de un proceso ordinario de mayor cuantía, teniendo el inmueble un valor catastral de \$153'595.000.00

Afirma el apoderado que el hecho de no aparecer titular del dominio sobre el predio, ello no se traduce en que sea trate de un baldío o bien fiscal, ni de uso público, ni de propiedad de alguna entidad pública. Y que puede que se desprenda de uno de mayor extensión, por la antigüedad del bien, de más de 100 años. Advierte que en el año 2008 se intentó la misma pretensión, pero se declaró la nulidad del proceso por adelantarlo por proceso diferente, y finalmente se quedó en inadmisión por falta de algunos requisitos.

3. POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA

Declarada la nulidad de lo actuado por haberse dado un trámite que no correspondía, incluso del auto admisorio, por este Tribunal, con auto de julio 19 de 2016 el juzgado dispuso dar cumplimiento a lo resuelto (pág pdf 74) y con

auto del 17 de agosto de 2016 (pág. 75 pdf) decidió inadmitir la demanda, la cual fue subsanada, para luego admitirla con providencia fechada 30 de septiembre de 2016 (pag pdf 83), ordenando el emplazamiento a todas las personas que se creyeran con interés sobre el bien, luego con auto de enero 11 de 2017 nombra la terna de curadores (pág, pdf 95) para proceder el 23 de enero siguiente a notificar personalmente a la curadora ANA CONSUELO MEJÍA GUTIERREZ para representar a las **PERSONAS INDETERMINADAS**.(pag. pdf 96), quien contestó que los hechos no le constan, y deben ser probados, sin oponerse a las pretensiones siempre y cuando se prueben los hechos en que se fundan, no propone excepciones.

Conocido que el bien tiene folio de matrícula, se dispuso con auto del 25 de julio de 2018 (archivo 04) vincular a los que allí figuran como titulares **FRANCISCO ARANGO UPEGUI, GUILLERMO BARRIENTOS H, IVAN DUQUE ARANGO, JORGE ESCOBAR C., JORGE GÓMEZ BOTERO, ARNOLDO GÓMEZ GIRALDO, LUIS MEDINA ROJAS, CARLOS MÚNERA T., GILBERTO PELÁEZ VILLEGAS, ENRIQUE QUINTERO S., GUILLERMO POSADA VÉLEZ, ABELARDO VALENCIA A., MUNICIPIO DE MEDELLÍN DEPARTAMENTO DE VALORIZACIÓN y SOCIEDAD INDUSTRIA COLOMBIANA DE MADERAS BARRIENTOS NICHOLLS Y CIA LTDA**, quienes son representados por curador ad litem, excepto el municipio de Medellín, designado con auto del 22 de octubre de 2018, quien contestó diciendo que los hechos no les constan y deben probarse (archivo 04). Posteriormente en desarrollo de la audiencia inicial se declaró la nulidad del emplazamiento del señor GUILLERMO POSADA VÉLEZ, por ser incorrecto el segundo apellido, pues su nombre es **GUILLERMO POSADA PELAEZ**, subsanado ello, se le nombró a la misma curadora con auto del 24 de septiembre de 2020, quien contestó (archivo 15) diciendo que revisada las pruebas obrantes en el proceso, en los folios 164 y 166 el demandante aclara que el inmueble pretendido es de propiedad de GUILLERMO, y al leer el folio de matrícula 001-702050 junto con la escritura 2081, en ella se reserva un lote de terreno, luego de la venta al Municipio de Medellín, del cual nunca se desprendió, siendo claro para ella que el bien pretendido hace parte del inmueble cuyo titular es el señor POSADA PELAEZ.

Por su parte el **MUNICIPIO DE MEDELLÍN** notificado en forma personal el 14 de marzo de 2019, respondió (archivo 05ExpedienteFI 193-222) diciendo que los hechos no le constan o no son ciertos, aclara que conforme a la ley 160 de 1994 los ocupantes de tierras baldías no adquieren la calidad de poseedores, y

la adjudicación es una mea expectativa, además el bien pretendido corresponde a un bien propiedad de la entidad de derecho público vinculada, y de conformidad con el régimen de los bienes del Estado, estos son imprescriptibles, inalienables e inembargables, no susceptible de adquirir por prescripción.

Se opone a las pretensiones y argumenta que con oficio 201920025889 del 06 de abril de 2019, suscrita por EDGAR MARIO DUQUE RAMÍREZ informa a PAULA CRISTINA LEMA FERNÁNDEZ, Subsecretaria de Defensa y Protección de lo Público Secretaria General del Municipio de Medellín que no se han encontrado títulos de propiedad sobre el inmueble, pero que debe tenerse en cuenta la instrucción conjunta No. 13 del 13 de noviembre de 2014 de Supernotariado, sobre la presunción de baldío del bien que no tiene registro.

Como excepción plantea: 1. IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LOS BIENES DEL ESTADO, arts. 674 y 675 CC demás normas concordantes, 2. IMPROCEDENCIA DE LA DECLARACIÓN DE PERTENENCIA, INEXISTENCIA DEL DERECHO, INEXISTENCIA DE LA ACCIÓN

4. ETAPAS PROCESALES SUBSIGUIENTES A LA INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO

Trabado el contradictorio con los demandados indeterminados, se dispuso vincular al trámite al INCODER en liquidación, a la Agencia Nacional de Tierras, al IGAC, a Catastro Municipal y a la Secretaria de Planeación de Medellín para lograr determinar si el bien es prescriptible, en los términos del art. 2519 CC (pág. pdf 99), librando los correspondientes oficios, luego, conocido el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-702050 se dispuso integrar el contradictorio y recibidas las respuestas (archivo 05 ExpedienteFI 193-222); se corre traslado de las excepciones propuestas por el Municipio de Medellín, las cuales merecieron respuesta de la parte actora; se decreta pruebas (archivo 06ExpedienteFI 223-295), para luego fijar fecha para llevar a cabo audiencia en la cual se practicaría la diligencia de inspección judicial y recepción de testimonios, con auto del 10 de diciembre de 2019 (archivo 7 y 8). Posteriormente se declara nulidad del emplazamiento del señor GUILLERMO POSADA PELAEZ por error en los apellidos (archivo 09 y 10), situación corregida, a quien se le asignó la misma curadora de los indeterminados (archivo 14), quien respondió como se referenció (archivo 15), fijando fecha

para llevar a cabo audiencia para escuchar alegatos y proferir el fallo (archivo 18 y 19).

5. DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA

El fallo de primera instancia fue proferido en audiencia del 29 de junio de 2021 (archivo 19), en el cual se denegó la pretensión por falta de presupuestos axiológicos de la acción, el tiempo de posesión exclusiva, necesario para adquirir por este medio el dominio.

Para ello, establece que los presupuestos para proferir la decisión se cumplen a cabalidad, y al ser conocidos los antecedentes del caso seguidamente plantea el problema jurídico a resolver, primero si el predio es susceptible de ser adquirido por prescripción, y segundo si se reúnen los presupuestos axiológicos para ello.

Para resolver el primero señala que si bien en principio se señaló que el bien no tenía folio de matrícula, en el curso del proceso se estableció que si cuenta con él, el cual obra en folios 154-158, y el Municipio manifestó que no encontró títulos a su favor de dicho predio.

Para el segundo punto, relacionado con la posesión y el tiempo, indicó el juez que era indiscutible que las demandantes han vivido en el bien toda su vida, pues allí nacieron, pero no en calidad de poseedoras mientras vivieron sus padres, fallecidos estos, las demandantes podían tomar la decisión de seguir la posesión de sus padres y demandar en favor de la herencia, o, desconocer la comunidad con sus hermanos y adoptar la posesión exclusiva, demostrando eso sí, a partir de cuándo se desconocía a los demás coherederos, acreditando la fecha de interverción de la tenencia en posesión, la posesión exclusiva. Pero una vez fallece el padre, con quien vivían en el predio, las demandantes negocian con sus hermanos los derechos herenciales, pero no se demostró el ejercicio de la posesión exclusiva y por el tiempo necesario, porque la posesión como herederos no suma a la exclusiva como poseedor (SC1939-2019), entonces las demandantes no probaron la posesión exclusiva no a partir de cuándo.

6. DE LA IMPUGNACION

La sentencia de primera instancia fue recurrida parcialmente en apelación por el mandatario judicial de la parte demandante, quien en escrito presentado

dentro de los tres días siguientes al fallo indicó como reparos concretos (archivos 21 y 22). 1. El juzgado no se aparta del precedente judicial, y escoge el camino más fácil, se limita a decir que el inmueble tiene un antecedente de posesión compartida para concluir que las demandantes no probaron el tiempo necesario, cuando se ha acreditado un tiempo mayor a los 20 años si se suma la de los antecesores, cuando la ley exige 10. Si bien las demandantes adquirieron los derechos de sus hermanos, según dijeron en el interrogatorio dos años antes, ello debe beneficiarles, pues no está prohibida la venta de derechos entre comuneros, y la renuncia a su condición de coposeedores no puede perjudicar a las demandantes. El Despacho no fue claro en indicar cuanto tiempo tenían las demandantes al momento de la presentación de la demanda y cuanto al momento de la sentencia. Con esta decisión se está premiando a quien abandonó el inmueble hace más de 50 años.

En esta instancia, durante el tiempo que se le otorgó para sustentar el recurso expuso (carpeta 04. memorial Agosto 9 DE 2021) que se reprocha la negación de las pretensiones por no haber acreditado el tiempo de posesión, cuando de los testimonios de MARLENY DE JESÚS VELÁSQUEZ, ÁNGELA MARÍA PELAEZ y MARTHA LÍA JIMÉNEZ se extrae que el sector donde está el inmueble era una manga, el tiempo de posesión de más de 50 años, que también es el tiempo de abandono del bien. Y los testimonios de HERNANDO DE JESÚS, ARACELLY MARÍA, LUZ ESTELLA y MARINO ESTRADA ÁLVAREZ sirven para acreditar que todos los hermanos, vendieron sus derechos a MAGDA, ESNEDA y CLAUDIA, negocio verbal y por \$10'000.000.00, reconociéndolas como propietarias, sin que se discuta que fue la casa paterna y materna y que los padres fallecieron. También se acreditó que las demandantes arriendan el inmueble, lo han mejorado, no le han disputado su derecho.

Fallecidos los padres, hace 40 y 30 años las demandantes adquirieron ipso jure la posesión de su padres y con la compra a sus hermanos toda la posesión que quedó en su cabeza, entonces por ministerio de la ley continúan con el derecho de posesión que ostentaban los padres, no como herederas sino como poseedoras.

Adicional expone que el art. 778 CC permite la suma de posesiones, entonces a las demandantes debe sumársele la de sus antecesores.

II. CONSIDERACIONES

1. VERIFICACIÓN DE PRESUPUESTOS PROCESALES Y AUSENCIA DE VICIOS DE NULIDAD

Se ha verificado por el Tribunal que concurren dentro del asunto *sub-examine* los presupuestos procesales traducidos en competencia del juez, demanda en forma, capacidad procesal y capacidad para ser parte, amén de que no se advierte causal de nulidad alguna que pueda comprometer la validez de lo actuado, permitiendo adelantar el trámite de la presente instancia, y proceder a proferir el fallo que corresponde para dar solución al recurso planteado.

2. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

Deberá esta Sala de Decisión determinar si a diferencia de lo que concluyó el A quo y como lo alega la parte demandante en apelación, está plenamente acreditado el tiempo necesario para adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el bien perseguido. Y de ser así se deberá verificar la presencia de los demás presupuestos axiológicos para la prosperidad de la acción.

3. PREMISAS JURÍDICAS APLICABLES AL CASO

3.1. DEL DERECHO DE DOMINIO Y SU ADQUISICIÓN POR PRESCRIPCIÓN

El art. 2512 C.C. establece que *“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales(...)”*.

Ahora, la prescripción adquisitiva está concebida por el artículo 2518 del Código Civil como un modo de adquirir el dominio de las cosas corporales ajenas, muebles o inmuebles, y los demás derechos reales susceptibles de apropiación por tal medio, de allí que *“el fundamento esencial de la prescripción adquisitiva del derecho de dominio es la posesión ejercida sobre un bien ajeno determinado por el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley”*¹. Igualmente, acorde con el artículo 2527 *ejusdem*, esa modalidad de prescripción puede ser ordinaria, caso en el que de manera invariable requerirá de la posesión regular extendida por el período de tiempo que el ordenamiento prevé (art. 2529 *ib.*), o extraordinaria, apoyada en la posesión irregular, también durante el lapso que positivamente se haya consagrado (art. 2531 *ib.*).

¹ Sala de Casación Civil – Corte Suprema de Justicia. Sentencia 084 de septiembre 29 de 1998.

De otro lado, al tenor de lo establecido por el artículo 673 del Código Civil, la prescripción constituye uno de los modos de adquirir el dominio, la cual opera en virtud de que se posea un bien por un tiempo determinado y debe descansar sobre tres elementos a saber:

a) La posesión material en el actor: Elemento estructural y decisivo de la usucapión, es la **posesión exclusiva y excluyente** sobre la cosa o sobre el derecho de parte de quien se califica a sí mismo como usucapiente.

Es definida por el artículo 762 del Ordenamiento Civil, como *“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”*.

Acorde con la norma en comento, la posesión exige la concurrencia de dos elementos que la estructuran a saber: **1) el animus**: Elemento subjetivo intelectual por medio del cual el poseedor se comporta y siente como dueño de la cosa y desconoce a otro como propietario de la misma. **2) el corpus**: Se refiere al simple apoderamiento físico de la cosa, la realización de actos materiales aprehensibles por los sentidos y propios de dueño sobre el bien respectivo, poniendo en evidencia tal señorío.

En palabras de la Corte Suprema de Justicia:

“La posesión, como simple relación de dominio de hecho, amparada por el orden jurídico, implica la vinculación de la voluntad de una persona a un “corpus”, como si esa relación emanara del derecho de propiedad. Por ello se ha dicho con razón que la posesión no es otra cosa que la exteriorización del dominio, un reflejo de este derecho fundamental” (CSJ. Cas. Civil Sent. Agosto 22/1957).

Y en otro de sus pronunciamientos, apuntó:

“(…) Si por definición la posesión supone la concurrencia en el mismo individuo del corpus y del animus, lógico es que ella no se adquiera, por regla general, sino desde el instante en que se unan esos dos presupuestos frente a una cosa determinada en la misma persona. Pero si para adquirirla se requiere, en principio, la suma de dos elementos, para conservar la posesión basta, generalmente, mantener su elemento subjetivo (…)” (CSJ. Cas. Civil Sent. Junio 24 de 1980).

b) Que la posesión sea actual y se haya ejercido de manera pública, pacífica e ininterrumpida **durante el tiempo exigido por la ley, sobre un bien plenamente identificado.**

c) Que la cosa o el derecho sobre el cual recae la posesión sea susceptible de adquirirse por ese modo.

En cuanto al **tiempo de posesión** mínimo exigido por la ley para configurar la prescripción, el mismo depende de la prescripción invocada. Según lo disponían los artículo 2527 y 2532 del Código Civil, es de veinte (20) años ininterrumpidos para la extraordinaria y de diez (10) años cuando la invocada es la ordinaria. Tales términos fueron reducidos por la Ley 791 de 2002, la cual consagró para la prescripción extraordinaria el término de diez (10) años, con excepción de la prescripción extraordinaria de viviendas de interés social, que según la ley 9 de 1989 reduce a cinco (5) años el término para la prescripción adquisitiva, mientras que para la ordinaria es de tres (3) años cuando de bienes inmuebles se trata.

III. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

Conforme lo establece 320 y 328 CGP la competencia del Tribunal se limita a los motivos de reparo planteados por el recurrente en contra de la sentencia que ha sido atacada a través del recurso de alzada, por ello se limitará el estudio a los puntos motivo de censura.

Se inicia por dejar claro que el tiempo que debe aplicarse a este asunto es del de 20 años, y no de 10 como lo insinúa el recurrente en su sustentación, pues la ley 791 de 2002 empezó a regir en diciembre de 2002, y desde allí se contarían los 10 años, y en el presente caso la demanda se presentó el 19 de junio de 2012, fecha para la cual no había reunido el tiempo de 10 años, por tanto el tiempo del cual debe probar posesión es de 20 años cumplidos para la fecha de presentación de la demanda, pues para ese momento el derecho debe estar consolidado, y no pretender que durante el trámite del proceso siga sumando tiempo, como lo deja entrever el recurrente debe tenerse en cuenta por el juez.

Centrándose la discusión en el tiempo de posesión de manera exclusiva y excluyente como requisito para la prosperidad de la acción, el cual considera el recurrente está acreditado en más de 20 años, se cuenta en el proceso con las pruebas allegadas de oficio, relacionadas con proceso adelantado por las mismas demandantes en otro trámite, entre ellas los interrogatorios absueltos por las demandantes, que obran en la Carpeta 02Pruebasoficio/Archivo 01ExpedienteEscaneado.

En dichos interrogatorios absueltos por las mismas demandantes dentro del proceso 2008-0070 que se adelantó ante el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Medellín, prueba traída de oficio, en el cual se pretendía también la declaratoria de pertenencia en su favor, en diligencia adelantada el tres de diciembre de 2009 se encuentra que ESNEDA DEL PILAR ESTRADA ÁLVAREZ respondió al indagársele por los actos de señora y dueña que ejercía sobre el bien “ *Sobre ese inmueble ya somos dueñas tres personas que somos MAGDA, CLAUDA (sic) y ESNEDA, **somos dueñas desde hace 2 años que le compramos a nuestros hermanos, porque nosotros tuvimos un caso que lo empezamos en el 97, ese caso vinieron a dar el fallo en el 2007, y no lo hizo la doctora INÉS RICO, que era para la posesión y salió en contra de nosotros porque nosotros demandamos al Municipio y a los vecinos, creyendo que ellos eran los dueños, pero ninguno de ellos eran los dueños. Salió en contra porque nosotros no demandamos contra personas indeterminadas. De ahí ya en el 2007, nuestros hermanos dijeron que no querían saber nada de la casa ni de nada y entonces nosotras las (sic) compramos los derechos, les dimos de a 2 millones a cada uno....***” (se resalta).. Mas adelante, al responder quien pagaba los impuestos del predio y desde cuando, contestó “**Nosotras, desde hace dos años que le compramos a nuestros hermanos, y antes entre todos**” (se resalta). Seguidamente se recibe el interrogatorio a MAGDA MARÍA ESTRADA ÁLVAREZ quien al indagársele por quienes han vivido en el inmueble contestó “*Todos los hermanos hasta hace dos años que fuimos saliendo todas, los hermanos llamados HERNANDO, ESTELLA, NALIDA, MARINO, ARACELLY, ESNEDA, CLAUDIA Y mi persona*”, más adelante al preguntarle por quien paga los trabajos realizados en la casa contestó “*Nosotras tres las que estamos en el proceso, las dueñas. **Soy dueña porque le compré a mis hermanos y antes todos los hermanos le compramos a mi mamá. Le compré a los hermanos hace 2 años, les compré el derecho de ellos porque anteriormente se había llevado este proceso en cual fue fallido, y entonces ellos no quisieron continuar, y a cada uno se le dio 2 millones de***”

pesos, y nosotras tres les dimos la plata a ellos, a cada uno 2 millones de pesos. A mi mamá le compramos el derecho de posesión y en ese entonces le dimos 1 millón de pesos, hace más de 20 años". Y al preguntarle quien pagaba el impuesto predial respondió **"Entre las tres desde hace 2 años"**. Se continúa la diligencia con el interrogatorio de CLAUDIA IVÓN ESTRADA ÁLVAREZ quien al preguntarle quien ha habitado el inmueble contestó "Los hermanos llamados NADO, MARINO, ARACELLY, ESTELLA, ANÁLIDA, CLAUDIA Y MAGDA, ellos lo habitaron hasta el 2007, es que nosotros hicimos un proceso acá en este juzgado y demandamos a los vecinos y al municipio también y el fallo fue a contra de nosotros, de ahí en vida la compramos a mi mamá la vivienda en un millón de pesos, de esto hace 20 años. Como el fallo fue a contra de nosotros los hermanos dijeron que no querían saber nada más de esos, **y entonces le compramos a ellos la parte de ellos, les dimos 10 millones y le tocó a cada uno dos millones de pesos, de esto hace dos años, del 2007 que fue el fallo...**", y al preguntarle quien paga el impuesto predial respondió **"...primero dábamos todos, pero como ya es de las tres, ya nosotras asumimos pagar el impuesto predial"**. Advirtiendo que ninguna de las deponentes sabe a nombre de quien se encuentra el inmueble en el registro.

Circunstancias que son reafirmadas por los testigos HERNANDO DE JESÚS, ARACELLY MARÍA, LUZ ESTELLA y MARINO ALBERTO ESTRADA ÁLVAREZ quienes en la diligencia de inspección judicial (archivo 07 AudienciaArt.373) expusieron que ellos, hermanos, vendieron a las demandantes sus derechos sobre la posesión en el año 2007, en forma verbal y desde ese momento las tres demandantes son las que se encargan del predio, de pagar impuestos y hacer las mejoras, así como de arrendar, lo que hacían entre todos antes de venderles

Como se observa de estas pruebas, en forma clara se puede afirmar con certeza que para el momento en que se presentó la demanda, junio 19 de 2012, las pretensoras no tenían el tiempo requerido de posesión exclusiva y excluyente para pretender se declare de su propiedad el inmueble, pues desconociendo la fecha exacta o por lo menos cercana de cuando se vendieron y compraron los derechos de los hermanos en el año 2007, y siendo generosos con este término, contándolo desde el 01 de enero de dicho año, para el 2012 contarían con 5 años y medio, tiempo ínfimo para el que debían cumplir de 20 años. Sin que pueda tenerse en cuenta el tiempo anterior pues ellas mismas

han aceptado que son dueñas desde cuando le compraron a los hermanos, es decir desde el 2007, fecha desde la cual se sienten propietarias (animus), que antes de dicha venta todos los hermanos habían iniciado proceso con estas mismas pretensiones en el año 1997 el cual culminó con fallo en contra en el año 2007, y que entre todos pagaban los impuestos del predio, y que entre todos le compraron la posesión a la mamá, es decir todos los hermanos ejercían actos de señor y dueño sobre el predio, y solo en el año 2007, conocido el fallo que negó aquellas pretensiones, las hoy demandantes compraron los derechos a los hermanos, y desde ese tiempo son las demandantes quienes ejercen los actos de señorío y se consideran dueñas únicas del predio, pues antes de ello lo eran todos los hermanos, como lo confirmaron los mismos al testificar en diligencia de inspección judicial.

De estos dichos también se extrae con claridad que antes del 2007 cuando las demandantes adquirieron por compra los derechos herenciales sobre la posesión, no ejercían en forma exclusiva y excluyente la posesión, pues esta era ejercida por todos los herederos, como lo afirmaron las demandantes en sus interrogatorios al decir que en el año 1997 todos presentaron demanda de pertenencia la cual obtuvo fallo desfavorable en el año 2007 y por esa razón los hermanos les vendieron sus derechos, lo que permite inferir con claridad que todos ejercían actos de señorío, pues entre todos además pagaban los impuestos y estaban pendientes del predio, como también lo afirmaron los demás hermanos en sus declaraciones, por tanto las demandantes no cuentan con estos dos requisitos de la acción, tiempo y exclusividad por dicho tiempo en ejercicio de la posesión, como bien lo afirmó el juez en su decisión.

Ahora el reclamo frente a la valoración de los dichos de MARLENY DE JESÚS VELASQUEZ, ÁNGELA MARÍA PELAEZ y MARTHA LÍA JIMÉNEZ, (archivos 07 Audiencia373 y 07 Testimonios), se tiene que estos no dan cuenta de la posesión de las demandantes, sino de las condiciones del predio desde tiempo atrás cuando los padres de las demandantes aún vivían, llamando la atención que al preguntarle a quien reconocen como propietarios afirman que son todos los hijos ESTRADA, sin dar cuenta tampoco de quien paga los impuestos y demás gastos que genera el predio, suponen que son los mismos hijos, dichos que en nada contribuyen al objeto del proceso, y por tanto no afectan en esta instancia la decisión atacada.

La manifestación del recurrente con la cual reclama que el juez debió apartarse del precedente jurisprudencial, y acceder a las pretensiones de la demanda, no tiene soporte, pues para que el funcionario proceda a ello, es decisión autónoma y debe ser lo suficientemente argumentada, pero en este caso no se observa que sea procedente tal apartamiento, pues la exigencia de los requisitos para la prosperidad de la acción de adquisición por prescripción ha sido reiterada por la Corte Suprema de Justicia, y es carga de la parte actora acreditarlos con suficiencia.

Finalmente, el recurrente en la interposición del recurso y la sustentación en esta instancia, trae a colación la suma de posesiones de los antecesores, para beneficiar a las demandantes, pero ha de decirse que dicha situación no fue expresada en la demanda, por tanto constituye un hecho nuevo, que no puede analizarse por sorprender a la parte demandada y vinculados al proceso, quienes no tuvieron la oportunidad de defenderse frente a tal pedimento, y al Despacho, pues no fue motivo de controversia ni análisis y mucho menos de pronunciamiento, por tanto no será objeto de estudio en esta instancia.

IV. COLOFÓN Y COSTAS

Teniendo en cuenta que el reparo formulado por el recurrente no tuvo la fuerza para enervar la decisión objeto de alzada se CONFIRMARÁ la misma y se impondrá condena en costas a la parte demandante recurrente en favor del extremo pasivo, las cuáles serán liquidadas en forma concentrada por el juez de primera instancia como lo dispone el art. 366 CGP. Se fija por la ponente como agencias en derecho según el acuerdo ACUERDO No. PSAA16-10554 de Agosto 5 de 2016, la suma equivalente a DOS (2) SMLMV

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN - SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

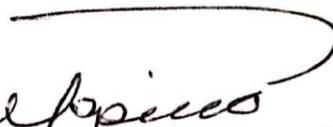
PRIMERO. CONFIRMAR la decisión objeto de alzada, proferida por el JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, en audiencia celebrada el 29 de junio de 2021, por las consideraciones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO. CONDENAR en costas de esta instancia a la parte recurrente en favor de su contraparte (Art. 365 CGP). Las que serán liquidadas en forma concentrada por el juez de primera instancia como lo dispone el art. 366 CGP.

TERCERO. Como agencias en derecho se fija según el acuerdo ACUERDO No. PSAA16-10554 Agosto 5 de 2016, la suma equivalente a DOS (2) SMLMV

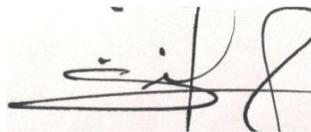
NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

Los Magistrados,



MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

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



JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO

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



CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA

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