

**TEMA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINO** - requiere para su existencia de los dos elementos, el ánimos y el corpus, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención de ser dueño; el elemento externo, la detención física o material de la cosa. / **COMODATO PRECARIO** - toma el título de precario si el comodante se reserva la facultad de pedir la cosa prestada en cualquier tiempo. / **VALORACIÓN PROBATORIA** /

**HECHOS:** Se procede a decidir por la Sala Civil del Tribunal Superior, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, dentro del proceso Verbal de Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio instaurado por ANA FRANCISCA ÁLVAREZ DE GAVIRIA en contra de AMANDA DEL SOCORRO GAVIRIA ÁLVAREZ Y PERSONAS INDETERMINADAS.

**TESIS:** (...) De conformidad con los artículos 2512, 2518, 2519, 2527, 2531, y 2532 del Código Civil los elementos que tipifican la prescripción extraordinaria del derecho de dominio, son: Posesión material en el actor; Que se trate de una posesión pública, pacífica, e ininterrumpida; Que la posesión se prolongue por el tiempo requerido por la ley para la prescripción extraordinaria de dominio de inmueble es de veinte (20) años (hoy 10 años con la modificación introducida por la ley 791 de 2002 -contados a partir del 2002); Que se trata de aquellos bienes susceptibles de adquirirse por prescripción; Que durante la posesión del actor, el propietario haya dejado de ejercer sus derecho (...) En el presente asunto, a la actora quien pretendía que se le declarara propietaria del bien objeto del proceso por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria, le correspondía probar de manera contundente, la posesión exclusiva e ininterrumpida, sin reconocer dominio ajeno del predio, durante el tiempo exigido por la ley.(...) De la prueba recaudada no es posible deducir con certeza los actos de posesión alegados, en tanto no se allegó prueba documental en tal sentido y de la testimonial, solo se aludió a la pintura y las rejas, de lo cual ya se hizo referencia que no se estableció claramente quien asumió los gastos; de la instalación de sanitarios y lavamanos nada se indicó. A pesar de que se afirma que fue la demandante quien realizó el pago del impuesto predial, la resolución aludida con el valor allí reportado en mora por más de diez y seis millones de pesos, es prueba de lo contrario, de que llevaba un largo periodo de tiempo sin cancelar y del alquiler de las habitaciones, nada concreto se estableció. (...) Y tampoco puede dejarse de lado, que si mientras estuvo habitando el inmueble la señora ANA FRANCISCA no se demostraron actos de posesión, según documentación allegada al expediente y si bien el impugnante afirma que por su avanzada edad, requiere de cuidados especiales, es claro que el tema no se desconoce, pero ello no es suficiente para aceptar como se pretende, que el pago que allí se hace es con el producto de los arriendos de las alcobas del inmueble, porque ello no fue demostrado, como tampoco quienes lo ocupan ni cuánto cancelan, de eso nada se demostró.

M.P: JOSE GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO

FECHA:01/12/2020

PROVIDENCIA: SENTENCIA



JOSE GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO

Magistrado

Proceso: Verbal (Prescripción extraordinaria adquisitiva dominio)  
Demandante: ANA FRANCISCA ÁLVAREZ DE GAVIRIA  
Demandado: AMANDA GAVIRIA ÁLVAREZ e indeterminados  
Radicado: 050013103008 2011-00741-01  
Decisión: Confirma sentencia  
Sentencia Nro. 042

**TRIBUNAL SUPERIOR**  
**SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL**  
**Medellín, primero de diciembre de dos mil veinte**

Se procede a decidir por la Sala Civil del Tribunal Superior, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, frente a la sentencia del 18 de octubre de 2019, proferida por el Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Medellín, dentro del proceso Verbal de Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio instaurado por ANA FRANCISCA ÁLVAREZ DE GAVIRIA en contra de AMANDA DEL SOCORRO GAVIRIA ÁLVAREZ Y PERSONAS INDETERMINADAS.

**I. ANTECEDENTES**

1. Pretende la parte demandante, que se declare que ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble urbano ubicado en el primer piso, apartamento 39 A 27 de la calle 45 CARACAS de Medellín... Alinderado así: *por el NORTE, con muro común, puertas y ventanas que sirven de fachada y lo separan de la calle 54 Caracas, en parte con escaleras que sirven de acceso al edificio y en parte con propiedad demarcada con el nro. 39 A 21; por el ORIENTE, con muro que lo*

*separa de la propiedad demarcada con el nro. 39 A 21 y en parte con muro que lo separa de las escaleras que sirven de acceso al edificio; por el OCCIDENTE, con muro que lo separa de la propiedad demarcada con el NRO. 39 A 41 y por el SUR, con muro que lo separa de la propiedad demarcada con el NRO. 39 A 15 y 39 A 17 y en parte con la propiedad demarcada con el NRO. 39 A 41; por la parte de ENCIMA, con losa de dominio común, que lo separa del segundo piso; por la parte de ABAJO, con lote de terreno. Matrícula inmobiliaria 01N-5014069. Que, como consecuencia de esta declaración judicial, se ordene el registro en el folio de matrícula inmobiliaria citado y la condena en costas.*

2. Como sustrato de sus pedimentos, adujeron los hechos que así se compendian:

a) La señora ANA FRANCISCA ÁLVAREZ ha ejercido su posesión real y material en el inmueble citado, en forma quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida desde el 26 de agosto de 1991, ejerciendo actos de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno, tales como pintura, revoque, mantenimiento y arreglo de las instalaciones de acueducto y alcantarillado, instalación de sanitario y lavamanos, dos rejas metálicas, el pago del impuesto predial y servicios públicos, ha arrendado piezas del inmueble. Siempre ha sido reconocida como dueña por el vecindario.

b) El inmueble fue adquirido por AMANDA GAVIRIA ÁLVAREZ por compra a GONZALO ISAZA mediante escritura 2243 del 26 de agosto de 1991 y registrada en el folio de matrícula citado.

c) La señora AMANDA GAVIRIA ÁLVAREZ instauró demanda de restitución en contra de la demandante alegando COMODATO PRECARIO, que terminó con sentencia desestimatoria de las pretensiones. Y la señora ANA FRANCISCA ÁLVAREZ, instauró en su contra, pertenencia de vivienda de interés social la cual terminó declarando el desistimiento tácito en el año 2009.

3. La demanda fue admitida en auto del 28 de noviembre de 2011 en contra de AMANDA GAVIRIA ÁLVAREZ y personas indeterminadas. La demandada se notifica personalmente y a través de apoderado judicial, se opone a las pretensiones, proponiendo como excepciones de mérito: mala fe y temeridad y falta de legitimación en la causa por activa. Luego de surtirse el emplazamiento de las personas indeterminadas en legal forma, se procedió a designar curador ad *litem*, quien da respuesta al libelo, sin oposición.

## II. LA SENTENCIA APELADA

4. Mediante providencia del 18 de octubre de 2019, el Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Medellín consideró que la demandante no acreditó posesión con ánimo de señor y dueño, ni probó los actos de señorío que indicó; por lo tanto, desestimó las pretensiones de la demanda.

## III. LA IMPUGNACIÓN

5. Inconforme con la decisión, la sentencia fue recurrida por la demandante, formulando los reparos en los términos que establece el artículo 322 del CGP y en el término concedido para sustentar el recurso en ésta instancia, allegó escrito en los siguientes términos:

En su escrito manifiesta que el despacho se equivocó en la valoración de la prueba trasladada que cursó en el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN: **A.** porque indicó que los testigos de la parte demandante eran de oídas y no presencial, resaltando las declaraciones de LUIS ALFONSO BENJUMEA CUARTAS, primo de AMANDA y sobrino de ANA FRANCISCA, vivió

con ésta y es concedor directo de los hechos y acompañó a su tía a retirar un dinero; WILLIAM ESTRADA era vecino y asesoró a ANA FRANCISCA en la adquisición del inmueble; TERESA RESTREPO los conoce hace 40 años y declaró que lo habita desde hace 17 años y sabe que dicha señora arrienda alcobas para obtener su sustento y que colocó rejas.

**B.** Respecto al aporte económico de la señora ANA FRANCISCA, debe tenerse en cuenta que si bien es cierto el proceso no se debate la propiedad, considera que se debió valorar la participación de ésta en su adquisición y eso aclara porqué ingresó a habitar la casa como su propia vivienda, la fecha en que empezó a habitarla y la condición en que lo hizo ya que no existe contrato de arrendamiento y nunca pagó renta y a instancia de la señora AMANDA DEL SOCORRO, cursó en el juzgado SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO, un proceso de restitución por comodato, donde le fueron denegadas las pretensiones y según la sentencia de primera instancia en el párrafo que transcribe, deja demostrado un elemento bastante fuerte de apoyo bajo el convencimiento de que le asiste el derecho de propiedad del inmueble.

**C.** Quedó demostrado que la señora ANA FRANCISCA al aportar dinero para comprar el inmueble, se consideraba dueña y por esta razón lo habitó como su propia vivienda, sin existir contrato de arrendamiento, ni pagar arriendo, ni hubo comodato y de acuerdo a su precaria situación económica, solo pudo hacerle escaso mantenimiento, como colocarle rejas al patio y a la ventana, pagar los servicios público y por lo mismo no pudo pagar el impuesto predial, que se acumuló por varios años, alquilaba permanente alcobas para su sustento y al momento de fallecer tenía 96 años. Ejerció durante todos estos años la posesión real y material del bien, cumpliendo los requisitos de la posesión para adquirir por prescripción. Y al contrario, la señora AMANDA DEL SOCORRO nunca habitó ni se preocupó por el inmueble, solo en el año 2006

reclamó la restitución por comodato, pero le fue negada y pagó el impuesto predial pero muy avanzado el proceso.

**D.** En la inspección judicial se pudo verificar que la demandante tiene 96 años, con precaria salud física y neurológica; no obstante, cuando se le indagó sobre la propiedad, ratificó que era la dueña, lo que demuestra el animus de señor y dueño, que no se tuvo en cuenta al momento de proferir el fallo.

**E.** porque por el solo hecho de estar la demandante interna desde el 1 de octubre de 2017 en un hogar gerontológico, abandonó el inmueble y no tiene la posesión, considerando que el juez se equivocó en este aspecto, porque dicha señora requiere cuidados especiales por su avanzada edad que no los tiene en su casa, pero sí en el hogar donde paga \$530.000 mensuales con el producto del arriendo de algunas alcobas del inmueble objeto de la controversia, de donde deriva su subsistencia como obra de las declaraciones de los testigos.

Solicita revocar la sentencia de primera instancia y se declare que la señora ANA FRANCISCA ÁLVAREZ adquirió por prescripción extraordinaria el dominio del inmueble, ordenando la inscripción en la matrícula del inmueble.

En el trámite de la segunda instancia, también se manifestó el apoderado de la parte demandada, presentando alegatos de conclusión, refiriéndose concretamente a los reparos que formuló la parte demandante, cuando hace referencia a que la decisión afecta sus derechos fundamentales por no valoración de las pruebas, concretamente la prueba trasladada, de un supuesto comodato que nunca se probó en dos procesos, uno rechazado y otro declarado desierto, advirtiendo que tuvieron más de 30 días para promover

con celeridad y diligencia y nadie puede invocar su propia culpa para pretender hacer valer una acción judicial que tácitamente fue desistida por ellos mismos. Repara el hecho de que los testigos no fueron valorados, pero dentro del audio, se advierte que el juez de conocimiento reiteró la pregunta y de manera dubitativa reiteraron que lo que estaban declarando, lo sabían porque lo habían oído y no presenciado.

Sorprende que se afirme que el juez omitió tener en cuenta los apartes probatorios que los beneficiaban, sin especificar cuáles fueron excluidos, teniendo incluso la oportunidad de haber interpuesto recurso de apelación contra el auto que negaba dichas pruebas y ello brilla por su ausencia.

En la diligencia de inspección judicial, el juez pudo comprobar el deteriorado estado de salud físico y mental de la señora ANA FRANCISCA, lo que impide tener un acertado concepto frente al supuesto ánimo de señor y dueño deprecado. Y finalmente, el juez nunca afirmó que la demandante haya abandonado el inmueble por estar internada en un hogar geriátrico, lo que afirmó es que este aspecto, sumado a la debilidad de la prueba con que sustentan la pretensión, desvirtúa totalmente la supuesta posesión pacífica e ininterrumpida del inmueble. Termina el escrito solicitando, confirmar la sentencia impugnada y condenar en costas al apelante.

## **V. CONSIDERACIONES**

6. Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, se procede a penetrar en el mérito del asunto. Conforme a la competencia restringida del superior en sede de apelación, prevista

en el artículo 328 del CGP, habida cuenta que el recurso de apelación fue formulado solo por la demandante, la competencia se limita a los motivos de inconformidad expuestos por el recurrente.

7. **PROBLEMA JURÍDICO.** Se concreta en analizar si fue indebidamente valorado el material probatorio presentado por la parte demandante como prueba trasladada, o si por el contrario, como se afirma, se demostraron los actos de señor y dueño y por tanto es viable declarar en su favor la prescripción adquisitiva que se alega.

8. De conformidad con los artículos 2512, 2518, 2519, 2527, 2531, y 2532 del Código Civil los elementos que tipifican la prescripción extraordinaria del derecho de dominio, son: **Posesión material en el actor**; Que se trate de una **posesión pública, pacífica, e ininterrumpida**; Que la posesión se **prolongue por el tiempo requerido por la ley** para la prescripción extraordinaria de dominio de inmueble es de veinte (20) años (hoy 10 años con la modificación introducida por la ley 791 de 2002 -contados a partir del 2002); Que se trata de aquellos **bienes susceptibles de adquirirse por prescripción**; Que durante la posesión del actor, **el propietario haya dejado de ejercer sus derechos.**

La posesión ha sido definida en el artículo 762 del C. C. como "*...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...*"; es decir, que requiere para su existencia de los dos elementos, **el ánimo y el corpus, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención de ser dueño; el elemento externo, la detención física o material de la cosa.** Estos elementos deben ser acreditados plenamente por el prescribiente para que esa posesión como presupuesto de la acción, junto con los otros requisitos señalados, lleve al juzgador a declarar la pertenencia deprecada a favor de la solicitante.



9. Sobre el tema la jurisprudencia ha sostenido: *"A su vez, la posesión ha sido definida en el artículo 762 del C.C. como "...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...", es decir que requiere para su existencia de los dos elementos, el animus y el corpus, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención de ser dueño, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el tiempo que dure la posesión y que constituyen la manifestación visible del señorío..., y el elemento externo, la detención física o material de la cosa, los que deben ser acreditados plenamente por el prescribiente para que esa posesión como presupuesto de la acción, junto con los otros requisitos señalados, lleve al juzgador a declarar la pertenencia deprecada a favor del actor<sup>1</sup>".*

Posteriormente la Corte Suprema de Justicia<sup>2</sup> precisó: *"De conformidad con el artículo 2518 del Código Civil, a través de la "prescripción adquisitiva", llamada también "usucapión", puede ganarse el dominio de los bienes corporales, muebles o inmuebles, así como los demás derechos reales, si las cosas sobre las cuales recaen los mismos, han sido detentadas en la forma y por el tiempo que el legislador ha previsto. La prescripción... tiene como fundamento esencial la tenencia del bien con ánimo de señor y dueño, sin que sea necesario respaldarse en "título" alguno, circunstancia esta en la que se presume la buena fe del "poseedor".*

10. En el presente asunto, a la actora quien pretendía que se le declarara propietaria del bien objeto del proceso por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria, le correspondía probar de manera contundente, la posesión exclusiva e ininterrumpida, sin reconocer dominio ajeno del predio, durante el tiempo exigido por la ley. Y en efecto desde el propio texto de la demanda, se afirmó por la parte actora que había entrado a poseer el predio el 26 de agosto de 1991, en el cual lleva más de 20 años ejerciendo actos de señor y dueño y realizando una serie de mejoras que relacionó.

---

<sup>1</sup> Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia. Sentencia de junio 4 de 2002, Exp. 6821. M.P. Jorge Santos Ballesteros.

<sup>2</sup> en Sentencia del 08 de Agosto de 2013 con ponencia de la Magistrada Ruth Marina Díaz Rueda,

11. La sentencia negó las pretensiones de la demanda y en la impugnación, la parte demandante se queja de la valoración probatoria que hizo el A quo, pretendiendo que en ésta instancia se valore nuevamente la prueba trasladada.

La parte demandante, allegó a folios 21 copia del folio de matrícula inmobiliaria nro. 01N-5014069 correspondiente al bien que es objeto de esta Litis, dando cuenta de su titularidad en cabeza de la señora GAVIRIA ÁLVAREZ aquí demandada, así como también, de la escritura nro. 2243 de 26 de agosto de 1991 por medio del cual se adquiere el bien por compra venta realizada con el señor GONZALO ISAZA HENAO.

12. A folios 3 a 20, se allega copia de las sentencias de primera y segunda instancia que pusieron fin a un proceso de COMODATO PRECARIO sobre el mismo inmueble que es objeto de este proceso, instaurado por AMANDA GAVIRIA ÁLVAREZ en contra de ANA FRANCISCA ÁLVAREZ tramitada ante el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, sentencia del 2 de julio de 2008 que desestimó las pretensiones, confirmada por el TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN, el día 10 de agosto de 2010.

Así mismo, según se informa en los hechos de la demanda, la señora ANA FRANCISCA ÁLVAREZ instauró en contra de la demandada, un proceso de pertenencia de vivienda de interés social, el cual según consta a folios 228, terminó por DESISTIMIENTO TÁCITO.

Ya se ha indicado, que la sentencia de primera instancia, advirtió que la demandante no demostró los actos de señor y dueño que alega y que en sentir del impugnante, faltó valoración de la prueba trasladada que fue decretada y allegada al plenario, contentiva del

interrogatorio de parte que absolvieron tanto demandante como demandada, los testigos y las sentencias de primera y segunda instancia a las cuales ya se hizo alusión, por lo cual se procederá con su respectivo análisis.

13. De los interrogatorios de parte absueltos por las partes, en lo único que hubo coincidencia en sus versiones, fue en el hecho de que ambas afirman que hicieron negociación con el señor GONZALO ISAZA; no obstante, en la prueba trasladada, mientras la señora **ANA FRANCISCA ÁLVAREZ** afirmó que fue por escrito, pero al ser preguntada sobre el documento indicó: *"Yo no hice documento de escritura porque la hija mía hizo la escritura a escondidas mías... cuando le hice el reclamo a los tres meses ... me dijo... después arreglamos esa escritura... ya yo empecé a notar que ellos seguían con su mala fe, inmediatamente **yo empecé a recoger los recibos de todos los gastos que yo había hecho de la plata que yo había dado**, primero un millón quinientos, con la venta de una finquita que yo tengo en hatillo, después le di en la oficina del doctor Estrada un millón. ... cuando yo le entregué el millón de pesos a mi hija para que se los llevara a GONZALO ... inmediatamente yo le entregué a don GONZALO el millón y medio él me entregó las llaves* y por parte de la señora **AMANDA GAVIRIA** indicó: *"yo tomé la casa en el 89 y el señor GONZALO ISAZA que nos vendió, nos puso a escoger a mi esposo y a mí el primero o el segundo piso y mi esposo escogió el primero porque nos convenía por el trabajo para el taller... en el 89 se hizo la negociación y en el 91 se organizó el negocio... Agregó que la señora ANA "en ningún momento me ayudó para comprar el inmueble..."*.

14. La primera, manifiesta que el señor GONZALO ISAZA le entregó las llaves inmediatamente le entregó el primer contado y la segunda, al ser preguntada si es cierto que la señora ANA FRANCISCA vive en el inmueble desde el 26 de agosto de 1991 respondió: *"ella llegó después pasado el 91, porque **yo compré la casa en el 89**; llegó en el 91 porque yo le dije que viviéramos juntas...."* La señora ANA FRANCISCA afirma: *"yo tenía una platica, mandé a colocar las rejas por seguridad, conseguí quien pintara, los servicios del baño y lavamanos estaban*

*malos, yo los mandé a instalar...” y la señora AMANDA dice que “Yo mandaba la plata para que cambiaran un lavadero, yo me hice cargo de todo. Las rejas las compró mi esposo, yo ayudé para el acueducto. El predial lo pago yo, la casa está al día”. La señora ANA FRANCISCA dice que “yo me siento dueña porque yo la compré” mientras que la señora AMANDA afirma no reconocer a la señora ANA como señora y dueña porque “esa es mi casa”. Y respecto a los recursos con que se compró el bien, fue afirmado que el dinero de la señora ANA FRANCISCA salió de la venta de la finca en el HATILLO y por parte de la señora AMANDA se afirma “esa finca se había comprado en compañía de mi esposo, en el momento en que se fue a hacer la escritura mi esposo no fue y en ningún momento se nos dijo que eso se había vendido... era en compañía...”*

15. Con las versiones de los declarantes se presenta la misma controversia, pues según el señor **FELIPE HERNANDO ÁLVAREZ GARZÓN** dice que *“la casa siempre ha sido de mi mamá AMANDA inclusive la iba a perder y el trabajo en Bogotá estaba bueno y consiguió la plata para terminar de pagar... AMANDA Y PEDRO de 1998 a 1991 trabajaban con cortinas y tenían buenos clientes. Tengo entendido que la finca del Hatillo mi abuelo la compró a su papá y mi mamá ayudó a levantar la parte interna de la finca”*. El señor **WILLIAM ESTRADA ATEHORTÚA** a pesar de que afirmó haber asesorado a la señora ANA para la venta de una finca en HATILLO y que ésta le manifestó que quería comprar una casa para ella y su hija AMANDA, dijo *“yo le hice el contrato formal para proteger la hija, **después me dijo que había hecho el negocio de la casita** y que la iba a hacer a nombre de ella y de Amanda, en esa época tenía mucho trabajo y muy ocupada”*, no estuvo presente en el negocio, supo los detalles porque la señora ANA le contó que *“la compra se hizo en tres contados, un millón y medio con parte del dinero que yo le asesoré en la compra de la finquita y el otro contado a 90 días de millón y medio y el último de dos millones para pagar en un año con intereses... En mi oficina le entregó Ana a Amanda como un millón, porque ya tenía el proyecto de la casa. Eso fue como en el segundo semestre del año 88, el negocio fue como en el 89 y la escritura en el 91”*.

Por parte de la señora **TERESA RESTREPO QUIJANO**, también manifestó que supo de la existencia de la finca, que se vendió y de esa plata la señora ANA FRANCISCA *"le dio a AMANDA millón y medio para pisar la casa... después le dio otro millón..."* y al ser preguntada si estuvo presente en el negocio, Contestó: **"en el negocio no, pero si vi cuando ella le dio la plata a Amanda.. Ana Álvarez le dio a Amanda la plata para pagar la primera cuota que fueron millón quinientos y esa plata se la dio de una finca que tenía en el hatillo y que vendió"**.

16. Llama la atención de la Sala, que ni el señor **ESTRADA ATEHORTÚA** ni **RESTREPO QUIJANO** presenciaron el negocio, pero ambos afirman que en su presencia se entregó dinero, incluso en el segundo semestre del año 88, cuando ya se ha indicado que el negocio se hizo en el año 89 y se materializó con la escritura pública, en el año 91 y de ambos existe constancia. A folios 253 a 254 se allega copia del CONTRATO DE COMPRAVENTA suscrito el día **17 de abril de 1989** entre GONZALO ISAZA HENAO como vendedor y AMANDA DEL SOCORRO GAVIRIA ÁLVAREZ como compradora, del inmueble que es objeto de este proceso, con un precio de \$4.500.000, cancelados así: la suma de \$1.500.000 a la firma del contrato (**17 de abril de 1989**), la suma de \$1.000.000 el 17 de julio de 1989 y el saldo \$2.000.000 en un año. Y a folios 1 a 2 se allega copia de la escritura pública que materializa dicha negociación nro. 2243 **del 26 de agosto de 1991**, con la anotación que el comprador canceló la obligación y la más importante *"que desde la fecha se efectúa la entrega real y material de lo vendido..."* cuando la señora ANA FRANCISCA había indicado en la declaración que rindió en la prueba trasladada, que con la entrega del primer contado el señor GONZALO le entregó las llaves.

No fue ahondado en detalles el negocio de la venta de la finca el HATILLO de donde supuestamente la demandante obtuvo fondos para adquirir el bien que hoy reclama mediante esta acción, porque

al parecer la compra inicial de esa finca fue en compañía con la aquí demandada y su esposo, pues así se deduce de las declaraciones que se recibieron y que según indicó la señora AMANDA no se enteraron de que había sido vendida, quedando la duda incluso, si el dinero que la señora ANA FRANCISCA le entregó a la señora AMANDA, tuvo que ver con dicha negociación, si se tiene en cuenta que entregó el dinero mucho tiempo antes de perfeccionarse la compraventa que involucra el bien de este proceso o si por el contrario, era para adquirir éste último, pues se reitera, ninguno de los testigos supo de la negociación y en eso asistió razón al A quo, porque todos son de oídas, de la versión que la misma señora ANA FRANCISCA les contó; ello no admite ninguna duda, pues basta leer las declaraciones, incluso la del señor **LUIS ALFONSO BENJUMEA CUARTAS** que fue quien acompañó a la señora ANA FRANCISCA al banco a retirar el dinero y a pesar de que afirma que *"Mi tía ANA ALVAREZ adquirió ese inmueble por una propiedad que tenía en el HATILLO, vendió allá y con plata de eso compraron la casa entre las dos, es decir ANA ÁLVAREZ Y AMANDA GAVIRIA... siempre he venido escuchando que mi tía aportó unos dineros para la compra de esa casa"*, dijo no saber cuánto dinero retiró, cuánto fue el monto que colocó la una y la otra, no sabe a quién le compraron, ni la fecha de la negociación.

17. En cuanto a la mejoras, tanto demandante como demandada afirman haber realizado la instalación de las rejas, pero ninguna aportó el respectivo soporte documental, pero no puede dejarse de lado, que según la prueba trasladada que se aportó, teniendo presente las facturas que lo soportaban, fueron citados al reconocimiento de documentos el señor **ARTURO GALEANO RODRÍGUEZ**, hermano de la allí demandada, a quien se le exhibieron unas facturas y manifestó: *"esta es factura mía y es la firma mía, yo se la expedía al esposo de AMANDA llamado PEDRO OBANDO y fue de unos trabajos de cerrajería que le hice"... PREGUNTADO... cuál es el contenido de la factura del folio 48 y 49?. RESPONDIÓ: refiriéndose al folio 48*

dice; Recibí del señor PEDRO OBANDO la suma de \$72.000 por concepto **de tres rejas de patio y una puerta, por la suma de \$70.000**. Respecto al folio 49 dice: Recibí del señor PEDRO OBANDO la suma de **\$142.000 por concepto de una puerta y tres rejas”**.

Y la señora **ADRIANA MARÍA GALEANO BERNAL**, refiriéndose a las facturas indicó: “*esa factura es de mi padre, la realicé con letra mía, la firma es de mi papá... me acuerdo un día que estábamos acostados y la señora ANA ALVAREZ llamó por la mañana y le dijo a mi papá que por favor le diera una factura la cual dijera que ella le había hecho reformas a la casa, que porque un yerno le quería quitar la casa, entonces mi papá me puso a mi... ella le dio la fecha...*”. (folios 11 y 12 cuaderno nro. 2).

18. Desde el análisis concreto que se hizo en el proceso de COMODATO al que se hizo referencia, sobre las mejoras que se hicieron en el inmueble, fueron desechadas por varias razones, entre ellas, porque se consideró que su reconocimiento partió de un tercero que no fue su autor, porque no se indicaba dirección donde fueron instaladas y porque además, **se presentaron varias facturas sobre el mismo trabajo**, como si se hubiesen instalado varias veces y esta acotación resulta de mucha importancia, porque al menos en ese proceso se allegaron y se tuvo la oportunidad de su análisis, mientras que en el proceso que hoy nos ocupa, no se arrimó ningún recibo y cada parte aboga en su propio favor, lo mismo que los testigos y aunque el señor BENJUMEA CUARTAS afirma que la única reforma es pintura y tuberías, que a él le tocó pintar y los gastos fueron por parte del señor PEDRO OBANDO, pero que por la mano de obra no cobró nada y que ello hace 17 años, el señor WILLIAM ESTRADA afirma que la señora ANA FRANCISCA hizo como mejoras rejas y mantenimiento, que una vez vio que estaban pintando y también por comentarios de ésta, le indicó que por seguridad, ella había contratado y además afirmó en la declaración del proceso de restitución, que había colocado tres rejas y los bajantes de agua y fue justamente en ese proceso,

donde se debatió la validez de las facturas que soportaron dicho arreglo.

Respecto al arriendo de los cuartos, el único testigo que se refirió a ello fue el señor ALFONSO BENJUMEA pero manifestó que no sabía del monto, solo que se mantenían arrendados. De la misma manera, tanto el señor WILLIAM ESTRADA como TERESA RESTREPO afirmaron saber que la señora ANA FRANCISCA cancelaba el predial porque a ambos les solicitó prestado para pagarlos y no obstante, con la demanda, si bien es cierto se allegaron recibos tanto de servicios públicos como del predial, del año 2009 y 2011, también lo es, que están sin constancia de haber sido cancelados. En cambio, la parte demandada allegó copia de una resolución expedida por el Municipio de Medellín, subsecretaría de Rentas, contentiva de un acuerdo de pago del impuesto predial en mora, cuentas de cobro y comprobantes de pago, al punto que en su declaración afirmó que a la fecha está al día con dicho impuesto y se demuestra con la respuesta al oficio que emitiera el Municipio de Medellín, relacionando los pagos que realizó por este concepto la señora AMANDA GAVIRIA ÁLVAREZ ( folios 264) y el paz y salvo que obra a folios 265.

19. De la prueba recaudada no es posible deducir con certeza los actos de posesión alegados en el HECHO TERCERO de la demanda por parte de la señora ANA FRANCISCA ÁLVAREZ, en tanto no se allegó prueba documental en tal sentido y de la testimonial, solo se aludió a la pintura y las rejas, de lo cual ya se hizo referencia que no se estableció claramente quien asumió los gastos; de la instalación de sanitarios y lavamanos nada se indicó. A pesar de que se afirma que fue la demandante quien realizó el pago del impuesto predial, la resolución aludida con el valor allí reportado en mora por más de diez y seis millones de pesos, es prueba de lo contrario, de que llevaba un largo periodo de tiempo sin cancelar y



del alquiler de las habitaciones, nada concreto se estableció. Aparte de lo anterior, es cuestionable la afirmación que se hace en el HECHO CUARTO de la demanda, de que la demandante no ha reconocido dueño y que además, es reconocida como tal por el vecindario, porque si se retoma la versión de la señora TERESA RESTREPO que dijo saber "*las intimidaciones de la familia*", cuando se refería a las mejoras que supuestamente realizó ANA FRANCISCA como pintura, cambiar los bajantes por PVC y las rejas indicó, refiriéndose a la señora AMANDA y a su esposo, "*que ella les ha pedido colaboración y no se las han dado*", lo que es propio de un reconocimiento de dominio ajeno; los testigos reconocen como dueñas del predio a ambas y advirtieron que los vecinos conocen a la demandante porque lleva viviendo varios años en el bien, pero desconocen en qué calidad la tienen en el vecindario.

20. Y tampoco puede dejarse de lado, que si mientras estuvo habitando el inmueble la señora ANA FRANCISCA no se demostraron actos de posesión, menos después del año 2017 que ya no lo habita, por estar recluida en un hogar gerontológico desde el 1º de octubre de 2017, según documentación allegada al expediente y si bien el impugnante afirma que por su avanzada edad, requiere de cuidados especiales, es claro que el tema no se desconoce, pero ello no es suficiente para aceptar como se pretende, que el pago que allí se hace de \$530.000 es con el producto de los arriendos de las alcobas del inmueble, porque ello no fue demostrado, como tampoco quienes lo ocupan ni cuánto cancelan, de eso nada se demostró.

21. En el escrito de apelación, el apoderado de la parte demandante también se queja de que el juez de conocimiento no valoró en forma clara, contundente y de manera integral las pruebas, pero otra cosa se deduce del análisis que en esta nueva oportunidad se hace, concluyéndose que le asistió razón al A quo al

desestimar las pretensiones por falta de los presupuestos para adquirir por el modo pretendido. Con todo y si en gracia de discusión se admitiese que el bien inmueble que es objeto de este proceso fue adquirido con dineros de ambas partes, esa reclamación sería tema de otro proceso y el tema que ocupa la atención de la Sala, estuvo encaminada a que se declarara el dominio en favor de la demandante por haber habitado el inmueble como poseedora por más de diez años, ejerciendo actos de posesión que no fueron demostrado, máxime que no es posible ahondar en más detalles de los ya expuestos, sobre el aporte económico que la señora ANA FRANCISCA pudo haber realizado para comprar el inmueble, valorar la participación de ésta en su adquisición y que era la causa para considerarse dueña y para habitarlo como su propia vivienda, porque éste último argumento, no fue objeto de reparos en su oportunidad, es un tema que se pretende desarrollar solamente en el escrito de sustentación del recurso. En esos términos, la decisión de primera instancia será confirmada. Sin lugar a condenar en costas en ésta instancia a la parte demandante, en tanto está beneficiada con amparo de pobreza.

## **V. DECISIÓN**

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

## **VI. FALLA:**

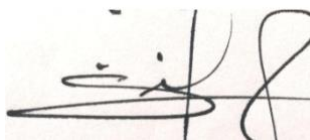
**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia apelada, proferida el día 18 de octubre de 2019 por el Juzgado DÉCIMO OCTAVO Civil del

Circuito de Medellín, dentro del proceso Verbal de Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio instaurado ANA FRANCISCA ÁLVAREZ DE GAVIRIA en contra de AMANDA DEL SOCORRO GAVIRIA ÁLVAREZ Y PERSONAS INDETERMINADAS.

**SEGUNDO:** SIN COSTAS en ésta instancia, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva.

**TERCERO:** Ejecutoriada la presente providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

### **NOTIFIQUESE**



(Firma scaneada conforme al Art. 11 del Decreto 491 del 28 de Marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)

**JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO**

**Magistrado**

**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**

**Magistrada**

**SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ**

**Magistrado**