

TEMA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA-No se demostró la posesión exclusiva y excluyente de la demandante en reconvención por el tiempo exigido por la Ley para la eficacia del presupuesto axiológico de la pretensión de pertenencia

HECHOS: Solicitan los demandantes se declare que les pertenece el derecho de dominio pleno y absoluto de un bien inmueble ubicado en la carrera 52 N°129 Sur-XX, se ordene la reivindicación para la comunidad y se reconozcan los frutos naturales o civiles del inmueble percibidos o los que se hubieren podido percibir con mediana inteligencia y cuidado desde el momento de la posesión hasta la entrega. En sentencia de primera instancia el Juzgado Primero Promiscuo Circuito de Caldas Antioquia declaró probada la excepción de “No cumplir con los requisitos de tiempo para solicitar la declaratoria de pertenencia” que propuso la parte reconvenida y condenó a la demandada en reivindicación a restituir el inmueble a la parte demandante. Debe la sala determinar si ¿Se encuentran acreditados los elementos axiológicos para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio?

TESIS: (...) En relación con los presupuestos necesarios para la ocurrencia de la prescripción adquisitiva extraordinaria, que es la invocada en este caso, la Corte Suprema de Justicia ha señalado: “...se configura mediante el lleno de los presupuestos siguientes: a) posesión material en el demandante; b) que la posesión se prolongue por el tiempo de ley; c) que la posesión ocurra ininterrumpidamente; y, d) que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción.” (...) La posesión ha sido entendida como la aprehensión material que se hace de un bien (corpus) acompañada del ánimo de ser señor y dueño (ánimus), lo cual conlleva a que se desconozca de plano cualquier pretensión o manifestación de dominio ajeno en cabeza de quien detente el derecho real de dominio. (...) Mediante escritura pública 56x del 25 de abril de 2003 Marta Rosa Acevedo de Betancur transfirió a título de venta en favor de Luz Mery Betancur Acevedo “TODOS LOS DERECHOS HERENCIALES QUE A TÍTULO UNIVERSAL le corresponda o le puedan corresponder en el proceso de sucesión ilíquido e intestado de su legítima madre CARMELINA LONDOÑO DE ACEVEDO, fallecida en el municipio de Caldas (Ant), el 24 de noviembre de 1.985...Que los derechos herenciales que la vendedora transfiere por este instrumento público, los adquirió por su calidad de HIJA LEGÍTIMA de la causante CARMELINA LONDOÑO DE ACEVEDO” y a través de escritura pública 47x del 14 de abril de 2004, Deyanira Acevedo Londoño transfirió a título de venta en favor de Luz Mery Betancur Acevedo, “LOS DERECHOS HERENCIALES QUE A TÍTULO UNIVERSAL LE CORRESPONDA O PUEDAN CORRESPONDER en el proceso de sucesión ilíquido e intestado de su legítima madre CARMELINA LONDOÑO DE ACEVEDO fallecida...Que los derechos herenciales que la vendedora transfiere por este instrumento público, los adquirió por su calidad de HIJA LEGÍTIMA de la causante CARMELINA LONDOÑO DE ACEVEDO.” Según registro civil anexado al expediente, la muerte de Carmelina Londoño de Acevedo ocurrió el 25 de noviembre de 1985; obra partida de bautismo de Marta Rosa Acevedo Londoño, donde consta que es hija de Carmelina Londoño y Marcos Acevedo y registro de defunción que falleció el 12 de febrero de 2005; registro civil de nacimiento de Isidoro Acevedo Londoño que es hijo de Carmelina Londoño Rendón y Marco Antonio Acevedo Ruiz y de registro civil de defunción que falleció el 13 de septiembre de 2013; partida de bautismo de María Deyanira Acevedo Londoño que es hija de María Carmelina Londoño y Marco Antonio Acevedo y registro Civil de defunción que falleció en enero de 2014. Es por ello que la prueba de la demandante en reconvención – pertenencia, debe enfocarse en demostrar que la posesión ejercida sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 001- 5458XX era exclusiva y excluyente respecto de los titulares de los derechos herenciales que habitaban y no habitaban el predio carga de la prueba que con base en los artículos 164 y 167 del CGP recae en la demandante en reconvención -pretensora de pertenencia- sin dar lugar a crear confusiones sobre las

expectativas legítimas que les son propias ante la expectativa del derecho herencial que detenta en los términos de las escrituras públicas mencionadas. (...) Según el hecho NOVENO de la demanda reivindicatoria, la demandada inició la posesión del inmueble el 16 de enero de 2014, luego del fallecimiento de Deyanira Acevedo Londoño, “que habitaba la casa paterna con un hermano discapacitado”; sin embargo, en interrogatorio de parte LUZ MERY BETANCUR ACEVEDO reconoce que habitaba el predio objeto de litis con Deyanira, David e Isidoro; María Deyanira Acevedo Londoño quien le vendió mediante escritura pública 47X del 14 de abril de 2004 los derechos herenciales de Carmelina Londoño de Acevedo y falleció en enero de 2014; deduciéndose que un aspecto es habitar, otro reconocer dominio ajeno y otro poseer con ánimo de señora y dueña; Luz Mery reconoció a Deyanira como titular de derechos sobre el predio hasta la fecha de suscripción del documento público; respecto de la calidad en la cual Isidoro ocupaba el inmueble reconoció en audiencia, “¿Isidoro qué era con relación al inmueble, qué título tenía para vivir en esa casa? Él era uno de los dueños...”; complementando con posterioridad, “...el murió en octubre de 2013.” De lo que puede desprenderse que la propia demandante reconoció a partir de la celebración del negocio jurídico con una de las habitantes del predio y hasta el fallecimiento de Isidoro que lo habitaba, la existencia de titulares con derechos; fue con la muerte de Isidoro que comenzó a ejercer su calidad de poseedora única y excluyente, tal y como lo sustenta el A quo. Permitiendo a esta Judicatura arribar a la misma conclusión adoptada por el Juez de instancia, debido a que la parte demandante no cumplió con la carga probatoria de acreditar ante la jurisdicción, la posesión excluyente y exclusiva respecto de quienes tenían derechos hereditarios sobre el inmueble por el tiempo exigido por la Ley – diez (10) años para la extraordinaria; incluso los reconoció como dueños. (...) Ante la falta de prueba de los elementos axiológicos de la pretensión de prescripción extraordinaria – tiempo exigido por la Ley - lo propio es CONFIRMAR la sentencia de primera instancia.

MP. RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

FECHA: 10/07/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE
MEDELLÍN
SALA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, diez (10) de junio de dos mil veinticinco (2025)

Proceso:	Verbal-reivindicatorio/pertenencia
Radicado:	05129 31 03 001 2015 00494 01
Demandante:	Luis Alfonso Acevedo Londoño y otros
Demandada:	Luz Mery Betancur Acevedo
Providencia:	Sentencia
Tema:	No se demostró la posesión exclusiva y excluyente de la demandante en reconvencción por el tiempo exigido por la Ley para la eficacia del presupuesto axiológico de la pretensión de pertenencia
Decisión:	Confirma sentencia
Sustanciador/ponente:	Ricardo León Carvajal Martínez

De conformidad con el artículo 12 de la Ley 2213 de 2023 en concordancia con el artículo 373 del CGP se procede a decidir por escrito, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en la demanda principal y demandante en la demanda de reconvencción frente a la sentencia proferida el 30 de octubre de 2024 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Caldas-Antioquia, en el proceso verbal adelantado por RUBÉN DARÍO ACEVEDO; BEATRIZ, MARIO DE JESÚS, LUIS ORLANDO, NELLY DEL SOCORRO, BLANCA SONIA, LUZ

MIRIAM, MARÍA EUGENIA y CLAUDIA MARÍA ACEVEDO RUIZ; LUIS ALFONSO ACEVEDO LONDOÑO; LUIS HORACIO, GERARDO DE JESÚS, ÁLVARO DE JESÚS, CARLOS ENRIQUE, NUBIA DEL SOCORRO, MARÍA BERENICE y MARÍA EUCARIS ACEVEDO GONZÁLEZ; ROSMIRA ACEVEDO ATEHORTÚA; MARLENY DEL CARMEN ACEVEDO MONTOYA; BLANCA NELLY, JUAN ESTEBAN, ELKIN HUMBERTO y ALIRIO DE JESÚS ATEHORTÚA ACEVEDO; LUISA MELISA BETANCUR ACEVEDO; y LADY JANETH, LUIS FERNANDO, MARÍA ROSA y AMPARO CORREA ACEVEDO contra LUZ MERY BETANCUR ACEVEDO.

1. ANTECEDENTES

1.1 Los demandantes son propietarios en común y proindiviso del inmueble con matrícula inmobiliaria 001-545899 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - zona sur, ubicado en la carrera 52 N°129 Sur-22, ***“que consiste en un lote de terreno con casa de habitación de tapias y tejas, con su terreno correspondiente demás mejoras y anexidades, situada en la cabecera del municipio de Caldas Ant”***; linderos, ***“Por el frente con la Carrera 52; por un costado con propiedad de la señora Marta Betancur Posada y por la parte de atrás con parqueadero, propiedad del señor Pedro Betancur.”***

1.2 Se encuentran privados de la posesión material del inmueble por la demandada, quien entró en circunstancias violentas ***“en el mes de Enero de 2014 -16 de enero de 2014, luego de la muerte de la señora DEYANIRA ACEVEDO LONDOÑO, hermana y tía de mis mandantes, que habitaba la casa paterna con un hermano discapacitado, mediante intimidación a sus verdaderos dueños, les impidió el regreso al inmueble cambiando las guardas de la puerta principal, instalando una reja de seguridad y con ofensas verbales, tomó posesión violenta, prohibiendo a mis mandantes el ingreso e incluso llegando a proferir amenazas en caso de que accedieran al bien objeto de este proceso.”***

1.3 Pretenden -entre otros- se declare que les pertenece el derecho de dominio pleno y absoluto, se ordene la reivindicación para la comunidad y se reconozcan los frutos naturales o civiles del inmueble percibidos o los que se hubieren podido percibir con mediana inteligencia y cuidado desde el momento de la posesión hasta la entrega.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA PRINCIPAL

Admitida la demanda por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Caldas Antioquia se presentó demanda de reconvencción con pretensión de pertenencia; el expediente fue

remitido al Juzgado Primero Promiscuo del Circuito del mismo municipio¹; frente a la demanda principal, la demandada propuso las excepciones:

2.1. "EXISTENCIA DE POSEEDOR DE BUENA FE", en sentencia C544 de 1994, "***Mientras no se ha notificado al poseedor de buena fe del auto admisorio de la demanda, la ley, con razón, reconoce la legitimidad de su situación...***"; de acuerdo con las escrituras públicas 564 y 470 del 24 de abril de 2003 y 14 de abril de 2004 de la Notaría Única de Caldas, Marta Rosa Acevedo de Betancur y Deyanira Acevedo Londoño transfirieron a la demandada, por venta, los derechos herenciales que a título universal les corresponden en la sucesión de su madre Carmelina Londoño de Acevedo, "***Motivación que tuvo como génesis la retribución que ellas hicieron por la labor que mi mandante realizaba en pro del inmueble, con los gastos que correlativamente asumía en beneficio de tal heredad; buscando, innegablemente, legalizar en cabeza de esta la respectiva propiedad***"; es poseedora de buena fe, está exenta de los deterioros del predio, puede retener frutos de la cosa percibidos antes de la presentación de la demanda, puede reclamar mejoras necesarias y útiles.

¹ Providencias del 2 de septiembre de 2015 y 22 de octubre de 2015.

2.2. "ACREDITACIÓN DE LA CONDICIÓN DE POSEEDORA DE LA DEMANDADA COMO LEGITIMADA POR PASIVA", desde el año 1986, posterior al deceso de Londoño de Acevedo, ha sido reconocida como poseedora del inmueble objeto de litis por sus vecinos; ejerciendo hechos positivos **"de aquellos que sólo da el dominio"** como pagar impuestos y servicios públicos; mediante declaración extra proceso del 25 de noviembre de 2013, Deyanira Acevedo Londoño indica que desde 1986 la demandada veló por su subsistencia y la de su hermano especial y estuvo encargada de los gastos de la casa; en escrito del 14 de febrero de 2014 Francisco Osorio Salazar acredita realización de trabajos en el inmueble objeto del proceso. Los demandantes a pesar de figurar como titulares del derecho real de dominio nunca efectuaron acciones para el beneficio del inmueble, abandonándolo.

2.3. "FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA", es inverosímil que se desconozca su calidad de poseedora de buena fe menospreciando los hechos positivos ejercitados en el predio; debe probar la parte demandante cómo se ha conservado el bien una vez acaecido el deceso de su propietaria y quienes han satisfecho sus requerimientos; la demandada ejerce corpus y ánimos, ostenta derechos adquiridos sobre el bien provenientes de personas con igual o mejor derecho que los demandantes.

2.4. "INEXISTENCIA DE REQUERIMIENTO JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL PARA DENUNCIAR ACTUACIONES ILÍCITAS Y COMPORTAMIENTOS OPROBIOSOS O DE CUALQUIER OTRA ÍNDOLE SOBRE TAL HEREDAD", no existe prueba que permita asegurar la existencia de una delación civil o penal que durante el transcurso de la posesión hubiera sido interpuesta por los demandantes para impedir que los efectos sustanciales del señorío que se reclama sobre el inmueble; existe convicción invencible que respalda el proceder de la demandada, las escrituras públicas, las comunicaciones y declaraciones.

2.5. "IMPOSIBILIDAD DE REIVINDICACIÓN SOBRE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE", la acción no se encuentra respaldada por todos los intervinientes en el trámite sucesoral en el que se adelantó la adjudicación del inmueble objeto de remate, en esa medida lo reclamado no puede hacerse extensible a quienes no participan, **"lo pretendido se ciñe única y exclusivamente a la posibilidad de reivindicación de una cuota determinada pro indiviso de una cosa singular."**

2.6. "FALTA DE PRESUPUESTOS PROCESALES", no existen en el sub lite los presupuestos procesales de fondo o materiales como la existencia del derecho que tutela la pretensión procesal, legitimidad para obrar e interés para obrar.

3 DEMANDA DE RECONVENCIÓN

3.1 El inmueble con matrícula inmobiliaria 001-545899 se encuentra ubicado en la carrera 52 N° 129 Sur 22, barrio La Docena - Caldas Antioquia, alinderado ***“Por el norte, con muro que lo separa de la propiedad marcada en su puerta de entrada con el número 51-67 de la Calle 129 Sur-28 de la carrera 52; por el Oriente, con muro que lo separa de la propiedad marcada con el número 51-55 de la calle 129 Sur; por el Occidente, con la carrera 52; por el Cenit, con techo que le sirve de cubierta general a la edificación; y por el Nadir, con cimientos que sirven de base a la edificación.”***

3.2 La demandante en reconvencción habita el bien como poseedora (de manera pública, pacífica e ininterrumpida) desde el 24 de noviembre de 1985 (momento del fallecimiento de Carmelina Londoño Acevedo), dado que alguien se tenía que hacer cargo de las responsabilidades del predio; ha sido reconocida como poseedora desde 1986 por los vecinos, ha realizado mejoras (reparos y arreglos), paga impuestos y servicios públicos; la prueba testimonial de Deyanira Acevedo Londoño y Fabio Osorio Salazar, dan cuenta de ello.

3.3 Según escrituras públicas 564 y 470 del 24 de abril de 2003 y 14 de abril de 2004, Marta Rosa Acevedo de Betancur y Deyanira Acevedo Londoño, transfirieron a

título de venta, los derechos herenciales que a título universal le corresponden en la sucesión de su madre Carmelina Londoño de Acevedo.

3.4 Mediante sentencia 54 del 12 de septiembre de 2014 del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Caldas, se adjudicó la sucesión de Marco Antonio Acevedo Ortiz y Carmelina Londoño de Acevedo, protocolizada mediante escritura pública 1999 del 10 de diciembre de 2014; los adquirentes no han velado por la adecuación, conservación y mantenimiento de la heredad.

3.5 Ha transcurrido el tiempo establecido por la Ley para adquirir el bien por prescripción extraordinaria; ejercida la posesión de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, reconociéndose como propietaria por más de 18 años.

3.6 Pretende la declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, otorgándose el título de propiedad en su favor con la correspondiente anotación en el folio de matrícula inmobiliaria

4. CONTESTACIÓN DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Admitida la demanda de reconvención²; la parte demandada guardó silencio y el curador ad litem de las personas emplazadas contestó sin oposición ni excepciones.

5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Caldas profirió sentencia estimatoria de la demanda principal reivindicatoria y desestimatoria de las pretensiones de la demanda reconvención pertenencia el 30 de octubre de 2024, declaró probada la excepción de **"No cumplir con los requisitos de tiempo para solicitar la declaratoria de pertenencia"** que propuso la parte reconvenida y condenó a la demandada en reivindicación a restituir el inmueble a la parte demandante.

La reivindicación o acción de dominio la estatuye el artículo 946 del CC, concepto que en aplicación del artículo 949 ibid cabe extenderse a una cuota proindiviso en una cosa singular para recuperar la posesión perdida de la cuota; para el éxito de la pretensión se exige la demostración por el demandante del derecho de dominio sobre el bien o cuota, posesión actual de la parte demandada, identidad del bien del que se llama propietario, el poseído por el demandado y que lo que se pretende reivindicar sea cosa singular reivindicable o cosa determinada de cosa singular.

² Providencia del 28 de marzo de 2016.

El derecho de dominio sobre el bien se pudo constatar en el folio de matrícula inmobiliaria, lo que da al traste con la excepción de falta de legitimación en la causa por activa; la posesión actual de la demandada está determinada por la manifestación realizada en la demanda reivindicatoria desde el 16 de enero de 2014 (en principio); sobre la identidad del bien no se suscitó discusión en el proceso, se trata del mismo inmueble con la misma matrícula y nomenclatura; se trata de cosa singular reivindicable.

Acorde el artículo 2512 del CC la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, concurriendo los requisitos que prevé la Ley; la CSJ dispone que para el éxito de la pretensión de pertenencia se deben probar, la posesión material en el usucapiente, que dure el término señalado en la ley, que sea pública e ininterrumpida y que la cosa sobre la que recae la acción sea susceptible de adquirirse por prescripción.

En el escrito de demanda se afirma que la demandante en la demanda de reconvención se encuentra poseyendo el inmueble desde el mes de noviembre de 1985 seguido el derecho del deceso de Carmelina Londoño de Acevedo propietaria inscrita del predio en el que la prescribiente vivía desde tiempo atrás; la demandante no llegó al predio como propietaria, es a partir del fallecimiento de la citada que opera la interversión del título inicial, debiendo demostrar la transformación de esa inicial calidad en posesión, ***“la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño***

desconociendo el dominio de aquel para contabilizar desde dicha fecha el tiempo ejercido de posesión..."

Debió demandante acreditar el ejercicio de actos posesorios por completo propios y directos sobre el inmueble por un término mínimo de 10 años anteriores a la fecha de presentación de la demanda (6 de octubre de 2015); que tales comportamientos los efectuó con total desconocimiento de los derechos de propiedad que ostentaban los herederos de Carmelina Londoño de Acevedo; la causante falleció en 1985 y en el inmueble vivía la demandante, pero pervivían en el tiempo y el espacio (en el mismo inmueble) Marta Rosa Acevedo de Betancur, Deyanira Acevedo Londoño e Isidoro Acevedo Londoño muchos años más allá del fallecimiento de Carmelina Londoño de Acevedo hasta el deceso de cada uno; la existencia de una posesión de la demandante en reconvención a partir de 1985 o 1986 no es acertada, porque fallecida Carmelina, sus citados hijos continuaron ejerciendo su derecho derivado de la sucesión de su progenitora y tenían la clara conciencia de ser propietarios de esa heredad en la porción que les correspondía en virtud de la sucesión; se comprueba en tanto Marta Rosa en el año 2003 y Deyanira en el 2004 vendieron a la aquí demandante los derechos que les asistía a ellas sobre la sucesión de su progenitora (no ligados a un bien específico ni referente a una posesión), hecho que la demandada debía conocer; si se dijera que al efecto Marta Rosa y Deyanira desconocían la calidad de herederos de sus hermanos, significa que ellas se consideraban propietarias hasta la fecha de su venta, lo que se contrapone a la fecha de posesión expresada en la

demanda de pertenencia; si pensáramos que a partir del año 2003 ó 2004 se inició la posesión por la demandante, a esa posesión se opone que Marta Rosa y Deyanira continuaron viviendo en el inmueble hasta la fecha de su deceso (2005 y 2014 respectivamente); no es posible sostener que la demandante se considerara en su fuero interno dueña del predio estando vivas las herederas de Carmelina y viviendo en el mismo inmueble.

Adicionalmente, Isidoro Acevedo Londoño vivió en el mismo predio hasta septiembre de 2013 cuando falleció; debe aplicarse el artículo 2530 del CC, es evidente que en su fuero interno se manifestaban circunstancias que le impedían hacer valer su derecho; si en gracia de discusión se valora que no se ha probado su discapacidad mediante interdicción, vivió hasta 2013 y era hijo y heredero de Carmelina sin vender sus derechos herenciales a la demandante, ejercía pleno acto de posesión como heredero, lo que no fue desvirtuado por la demandante.

La posesión real de la demandada fue desde el 16 de enero de 2014 cuando falleció Deyanira Acevedo Londoño, última de las herederas de Carmelina; a la fecha de presentación de la demanda había pasado poco más de un año, tiempo que no permite acreditar el requisito de Ley; prosperando la excepción de falta de requisitos formales propuesta por la demandada en reconvencción, sin necesidad de analizar las otras excepciones.

Sin lugar a restitución de frutos en tanto no hay posesión de mala fe de la demandante en pertenencia; las mejoras no se acreditaron.

6. APELACIÓN

La demandada en la demanda principal y demandante en reconvencción apeló; se encuentra habitando el bien inmueble ubicado en el Municipio de Caldas Antioquia, barrio la docena, localizado en la carrera 52 número 129 Sur – 22, con matrícula inmobiliaria 001-545899 en calidad de poseedora material desde noviembre de 1985, momento en el cual falleció Carmelina Londoño de Acevedo; su permanencia en el bien no obedeció a su fallecimiento sino a la necesidad que alguien se hiciera cargo de las necesidades que demandaba el predio.

Es error interpretativo del Juzgado de indicar que ingresa al bien como mera tenedora, para luego mutar su condición; desde el inicio de la permanencia en el bien ha ostentado calidad de poseedora, jamás reconoció ejercer actos de mera tenencia ni actuar como poseedora en connivencia con otros; dan fe los testigos quienes acreditan que es sólo ella quien ha velado por la manutención, conservación y sostenibilidad de la heredad desde el año de su ingreso.

Son ambivalentes en interrogatorio los demandantes quienes indican satisfacer pagos que generaba el bien, pero no tienen soporte; indican que la única que laboraba era Luz Mery pues Isidoro tenía una discapacidad y Deyanira no tenía ingresos; no

en vano la demandante ha sido reconocida como poseedora del bien objeto material de aprehensión legal por los vecinos ÁNGELA DEL SOCORRO PÉREZ RIVERA; HUMBERTO VANEGAS CORREA; MARTA CECILIA BETANCUR POSADA; RUBIELA VANEGAS CORREA; MARTHA CECILIA ZAPATA ZAPATA y PATRICIA HELENA OSSA OSSA, personas que acreditan la calidad y actos efectuados sobre el inmueble durante la posesión.

Mediante declaración juramentada con fines extraprocesales del 25 de noviembre de 2013, efectuada ante la Notaría Única del Círculo Notarial de Caldas Antioquia, Deyanira Acevedo Londoño declara que tal persona desde el año de 1986, fue la que veló por su subsistencia y la de su hermano especial, la encargada de ellos, de la casa, de los impuestos, de los servicios públicos y de todo en general, ***"porque ningún familiar le ayuda para nada, solo dependíamos de Dios y de ella, ningún familiar apporto para nada, por eso le (sic) reconozco a ella, como solo dueña y señora del inmueble, en la dirección carrera 52 Nro. 129 Sur 22 que linda con la familia Morales y la señora Martha Betancur Posada y el parqueadero de Pedro Betancur Posada."***

El escrito del 14 de febrero de 2014 emitido por Fabio Osorio Salazar, acredita la materialización de trabajos en el inmueble, era la persona encargada de realizar todo lo que requería; las escrituras públicas, 564, 470 del 24 de abril de 2003 y 14 de abril de 2004 de la Notaría Única del Círculo Notarial de Caldas Antioquia, por medio de las cuales Marta Rosa Acevedo de

Betancur y Deyanira Acevedo Londoño transfirieron a título de venta los derechos herenciales a la demandante en pertenencia tuvo como génesis la retribución que ellas hicieron por la labor realizada en pro del inmueble, buscando innegablemente, legalizar en su cabeza la propiedad; tales derechos no estaban vinculados a un bien en particular, en la medida que Carmelina no tenía otro distinto a la propiedad objeto del juicio sucesorio.

La posesión ha sido pública, quieta, pacífica e ininterrumpida y sin reconocer dominio ajeno sobre el inmueble desde la fecha de su posesión material, desde el 24 de noviembre de 1985; propone desatinadamente el Juez que a la muerte de Carmelina en el año de 1985, Marta Rosa, Deyanira e Isidoro, continuaron su permanencia allí, empezando a ejercer su derecho hereditario, teniendo la clara conciencia de ser propietarios en la porción que les correspondía; jamás fueron poseedores, nunca ejercieron actos de señores y dueños, no tenían la capacidad económica de satisfacer los requerimientos que generaba el bien, aunado que Marta Rosa y Deyanira habían enajenado los derechos y Marta Rosa, no vivía allí.

Se dio credibilidad absoluta a la declaración de la testigo Ángela del Socorro Pérez Rivera, sin examinar los demás medios probatorios; la parte reivindicante debió establecer cómo se ha conservado el bien acaecido el deceso de su propietaria y quiénes satisficieron los requerimientos que la heredad necesitaba (tributos, arreglos, cuidado y mantenimiento, servicios públicos domiciliarios); es inverosímil, que se desconozca la calidad de

poseedora de buena fe menospreciando los hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho al dominio.

Al iniciar el trámite liquidatorio, los sucesores desconocieron la calidad que les asistía a personas que faltaron por convocar, Luz Mery ostenta derechos sobre el bien provenientes de personas con igual o mejor derecho al de los demandantes; la acción no se presentó por los intervinientes en el trámite sucesoral, lo reclamado no puede hacerse extensible a quienes no participan en el rito ordinario, lo pretendido se ciñe a la posibilidad de reivindicación de una cuota determinada proindiviso de una cosa singular.

7. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

¿Se encuentran acreditados los elementos axiológicos para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio?

8. CONSIDERACIONES

Como la sentencia de primera instancia determinó que la demandada en la demanda reivindicatoria ostenta la calidad de poseedora -declarando próspera esa pretensión- pero que el tiempo de posesión no es el necesario para adquirir el inmueble vía prescripción adquisitiva, decayendo uno de los elementos axiológicos de la pretensión incoada vía reconvenición y en la

apelación se cuestionó acreditada la temporalidad indicada, debe establecerse:

8.1 ¿Existe prueba de los elementos de la prescripción adquisitiva de dominio?

Según el artículo 762 del CC, la posesión es ***“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.”***

A su vez, en el artículo 2518 ibídem dispone que, ***“Puede ganarse por prescripción el dominio de los bienes corporales que están en el comercio humano y se hayan poseído acatando los requisitos de ley.”***

Mientras que el artículo 2527 del CC expresa que la prescripción puede ser ordinaria o extraordinaria, siendo la primera aquella fundamentada en una posesión regular, que procede de un justo título y ha sido adquirida de buena fe; y la segunda, no reúne los requisitos anteriores y requiere de un tiempo de posesión de 20 años para su configuración (atendiendo a posesiones iniciadas antes de entrar en vigencia la Ley 791 de 2002 que es de 10 años).

En relación con los presupuestos necesarios para la ocurrencia de la prescripción adquisitiva extraordinaria, que es la invocada en este caso, la Corte Suprema de Justicia ha señalado:

“Del anterior precepto y de otros más se desprende que la prescripción, en su modalidad adquisitiva, puede ser ordinaria o extraordinaria. La segunda, que es la que interesa al caso sublite, se configura mediante el lleno de los presupuestos siguientes: a) posesión material en el demandante; b) que la posesión se prolongue por el tiempo de ley; c) que la posesión ocurra ininterrumpidamente; y, d) que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción.”³

Atendiendo a que la parte demandante atacó las consideraciones realizadas por el Juzgado de conocimiento en torno a la valoración probatoria, esta Sala de Decisión Civil debe entrar a estudiar si en el caso concreto se encuentran probados los presupuestos axiológicos para declarar la prescripción adquisitiva de dominio en sus modalidades de ordinaria o extraordinaria.

De entrada, basta mencionar que el inmueble es susceptible de ser adquirido por prescripción al no encontrarse enlistado dentro de los bienes baldíos ni de uso público o fiscales cuya titularidad y dominio pertenece de forma exclusiva al Estado.

Asimismo, de conformidad con la inspección judicial practicada por el A quo el inmueble descrito en los hechos y pretensiones de

³ CSJ, CAS. Civil, Sent. Ago. 21/78.

la demanda es aquel que efectivamente se encuentra en disputa, debido a que los linderos, nomenclatura y cabida son coincidentes con lo observado y con la información que se encuentra en el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-545899 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Zona Sur); según el certificado de tradición y libertad del inmueble, Carmelina Londoño de Acevedo adquirió el predio mediante compraventa efectuada a Juan de Dios Sánchez Sánchez por escritura pública 3034 del 21 de agosto de 1969 (anotación 2); luego de su fallecimiento, se adjudicó mediante sentencia 54 del 12 de septiembre de 2014 a los 29 demandantes (anotación 3); lo pertinente consta en escritura pública 1999 del 10 de diciembre de 2014 que protocolizó la sucesión de los causantes Marco Antonio Acevedo Ortiz y Carmelina Londoño de Acevedo.

Teniendo por descartados los dos presupuestos, el análisis de esta Corporación se centrará en los elementos basilares de la prescripción como modo de adquirir el derecho real de dominio, la posesión – que comprende el elemento material, espiritual y el tiempo determinado por Ley – que sería de 10 años tratándose de prescripción extraordinaria o de 5 años si hablamos de prescripción ordinaria.

8.2 ¿Posesión material ejercida por el demandante?

La posesión ha sido entendida como la aprehensión material que se hace de un bien (corpus) acompañada del ánimo de ser señor y dueño (ánimus), lo cual conlleva a que se desconozca de plano

cualquier pretensión o manifestación de dominio ajeno en cabeza de quien detente el derecho real de dominio.

Al ser un fenómeno de hecho, se busca que el poseedor desde que entre en contacto con la cosa lo haga con la intención de crear en terceros el convencimiento de ser el dueño y señor de la cosa; debe tener claridad respecto del bien sobre el que ejerce los actos de señorío, lo cual adquiere una connotación especial en el presente caso en el que la demandante en reconvención adquirió mediante documentos públicos un derecho herencial de algunas quienes eran legítimas herederas de los propietarios del predio objeto de litis.

Mediante escritura pública 564 del 25 de abril de 2003 Marta Rosa Acevedo de Betancur transfirió a título de venta en favor de Luz Mery Betancur Acevedo **“*TODOS LOS DERECHOS HERENCIALES QUE A TÍTULO UNIVERSAL le corresponda o le puedan corresponder en el proceso de sucesión ilíquido e intestado de su legítima madre CARMELINA LONDOÑO DE ACEVEDO, fallecida en el municipio de Caldas (Ant), el veinticuatro (24) de Noviembre de mil novecientos ochenta y cinco (1.985)...Que los derechos herenciales que la vendedora transfiere por este instrumento público, los adquirió por su calidad de HIJA LEGÍTIMA de la causante CARMELINA LONDOÑO DE ACEVEDO*”** y a través de escritura pública 470 del 14 de abril de 2004, Deyanira Acevedo Londoño transfirió a título de venta en favor de Luz Mery Betancur Acevedo , **“*LOS DERECHOS HERENCIALES QUE A TÍTULO UNIVERSAL***

LE CORRESPONDA O PUEDAN CORRESPONDER en el proceso de sucesión ilíquido e intestado de su legítima madre CARMELINA LONDOÑO DE ACEVEDO fallecida en el municipio de Caldas (Ant), el veinticuatro (24) de Noviembre de mil novecientos ochenta y cinco (1.985)...Que los derechos herenciales que la vendedora transfiere por este instrumento público, los adquirió por su calidad de HIJA LEGÍTIMA de la causante CARMELINA LONDOÑO DE ACEVEDO."

Según registro civil anexado al expediente, la muerte de Carmelina Londoño de Acevedo ocurrió el 25 de noviembre de 1985; obra partida de bautismo de Marta Rosa Acevedo Londoño, donde consta que es hija de Carmelina Lodoño y Marcos Acevedo y registro de defunción que falleció el 12 de febrero de 2005; registro civil de nacimiento de Isidoro Acevedo Londoño que es hijo de Carmelina Londoño Rendón y Marco Antonio Acevedo Ruiz y de registro civil de defunción que falleció el 13 de septiembre de 2013; partida de bautismo de María Deyanira Acevedo Londoño que es hija de María Carmelina Londoño y Marco Antonio Acevedo y registro Civil de defunción que falleció en enero de 2014.

Es por ello que la prueba de la demandante en reconvención – pertenencia, debe enfocarse en demostrar que la posesión ejercida sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 001-545899 era exclusiva y excluyente respecto de los titulares de los derechos herenciales que habitaban y no habitaban el predio;

carga de la prueba que con base en los artículos 164 y 167 del CGP recae en la demandante en reconvención -pretensora de pertenencia- sin dar lugar a crear confusiones sobre las expectativas legítimas que les son propias ante la expectativa del derecho herencial que detenta en los términos de las escrituras públicas mencionadas.

Según el hecho NOVENO de la demanda reivindicatoria, la demandada inició la posesión del inmueble el 16 de enero de 2014, luego del fallecimiento de Deyanira Acevedo Londoño, ***“que habitaba la casa paterna con un hermano discapacitado”***; en el pronunciamiento frente al hecho NOVENO, la demandada indicó, ***“NO ES CIERTO...LUZ MERY BETANCUR ACEVEDO se encuentra habitando el bien inmueble mencionado en el hecho antes expuesto en calidad de poseedora material desde el día 24 del mes de noviembre del año 1985, momento en el cual falleció la señora CARMELINA LONDOÑO DE ACEVEDO...su permanencia en el bien no obedeció a la muerte acaecida, sino por la inoperante obligatoriedad de que alguien se hiciera cargo de las necesidades que demandaba el mismo. Es por ello que desde el año de 1986 y posterior al deceso de la señora LONDOÑO DE ACEVEDO, la demandante ha sido reconocida como poseedora del bien objeto material de aprehensión legal...”***; postura que se planteó en idénticos términos en la demanda de reconvención con pretensión de pertenencia, ***“La señora LUZ MERY BETANCUR ACEVEDO, mi apoderada, se encuentra habitando el bien inmueble mencionado en el hecho antes expuesto en calidad***

de poseedora material desde el día 24 del mes de noviembre del año 1985, momento en el cual falleció la señora CARMELINA LONDOÑO DE ACEVEDO..."; coherente con lo declarado en el interrogatorio de parte:

“¿Cuál es el parentesco entre usted y los demandantes? El señor Alfonso es tío de mi mamá y los sobrinos de él son primos hermanos de mi mamá, Marina Betancur hija de Marta Rosa Acevedo de Betancur; ¿Los señores Marco Antonio y Carmelina eran abuelos suyos? Son abuelos de mi mamá, bisabuelos míos; ¿Cómo llegó usted a esa vivienda que inicialmente se menciona como propiedad de Marco Antonio y Carmelina? Yo llegué a esa vivienda en el año 85, finalizando el año por el mes de diciembre...como mi abuela era encargada de mi existencia, entonces mi abuela, como éramos tan humildes ella me mandó a vivir donde una familia en Medellín, yo estaba viviendo allá, cuando se murió mi bisabuela mi abuela Marta y Deyanira se pusieron de acuerdo para que me trajeran a vivir ahí...ellas al ver que estaban tan solas y tan desprotegidas, como yo toda la vida he facturado he trabajado -con esta familia yo trabajaba, ellos me pagaban- entonces cuando mi abuela me trajo de allá, se puso de acuerdo mi abuela con Deyanira para traerme para acá para manejar los gastos que requería el inmueble, entonces yo por eso he ejercido como actos de dueña y señora sin interrupción de nadie,

públicamente, pacíficamente he ejercido como dueña; ¿Cuándo dice que su abuela y Deyanira la trajeron era para que administrara el inmueble o para que se hiciera cargo? De todo, porque Deyanira nunca trabajó entonces ella cuidaba a Isidoro que era discapacitado mental, mi abuela vivía en Tablaza con sus hijos...; ¿Con quién se pasó a vivir usted en diciembre del 85? Con Deyanira, Isidoro y David (el hijo del señor Alfonso); ¿En ese momento en que trabajaba usted? Primero con esa familia, luego me quedó muy lejos...empecé a trabajar acá, en empresas, trabajaba en muchas cosas; ¿En el 86 usted donde trabajaba? Con esa familia; ¿Pero usted estaba muy joven? Si, yo era adolescente; ¿y porqué aceptó esa obligación? Porque al ver que nadie se...responsabilizaba de los viejitos ni del inmueble ni de nada, yo me hice cargo porque yo toda la vida he sido trabajadora...; ¿A usted quien le dijo puntualmente qué era lo que tenía que hacer en la casa? Yo...al ver las necesidades veía que era lo que tenía que hacer...como he sido responsable toda la vida con mis cosas...no había ninguno que se manifestara con nada...todos estaban felices porque yo estaba allá y porque yo estaba responsabilizada de todo...cuando todos fallecieron, los hermanos del señor Alfonso, ninguno se responsabilizó; ¿Cómo se llegó a esa venta de derechos herenciales que se hizo en 2003 y 2004? En gratitud, ellas hicieron en gratitud por todo lo que yo había laborado y hecho por sus hermanas y por su

casa; ¿Usted pagó esos \$3.500.000? Eso no se dio, simplemente eso tiene que figurar así; ¿Usted hizo algo para reclamar esos derechos frente al resto de la familia? ¿Entendió qué comprendían esos derechos? No, era una parte, una participación ahí...yo le hice saber a la señora Luisa que yo tenía el derecho de mi abuela y ella se enfureció y no creyó en lo que yo le conté...ya cuando ellos entraron a la sucesión no me llamaron a participar en nada; ¿Usted tuvo conocimiento de la sucesión que se hizo en septiembre de 2014? Sí claro, yo tuve conocimiento porque la doctora Alma Cristina me mandó una carta para que me presentara allá en el juzgado, pero entonces el Dr Mauricio me representó; ¿Finalmente no quedó usted? No...todos saben la estadía mía ahí pero siempre me ignoraron..."

Sin embargo, en interrogatorio de parte LUZ MERY BETANCUR ACEVEDO reconoce que habitaba el predio objeto de litis con Deyanira, David e Isidoro; María Deyanira Acevedo Londoño quien le vendió mediante escritura pública 470 del 14 de abril de 2004 los derechos herenciales de Carmelina Londoño de Acevedo y falleció en enero de 2014; deduciéndose que un aspecto es habitar, otro reconocer dominio ajeno y otro poseer con ánimo de señora y dueña; Luz Mery reconoció a Deyanira como titular de derechos sobre el predio hasta la fecha de suscripción del documento público; respecto de la calidad en la cual Isidoro ocupaba el inmueble reconoció en audiencia, "***¿Isidoro qué era***

con relación al inmueble, qué título tenía para vivir en esa casa? Él era uno de los dueños..."; complementando con posterioridad, **"...el murió en octubre de 2013."**

De lo que puede desprenderse que la propia demandante reconoció a partir de la celebración del negocio jurídico con una de las habitantes del predio y hasta el fallecimiento de Isidoro que lo habitaba, la existencia de titulares con derechos; fue con la muerte de Isidoro que comenzó a ejercer su calidad de poseedora única y excluyente, tal y como lo sustenta el A quo.

Permitiendo a esta Judicatura arribar a la misma conclusión adoptada por el Juez de instancia, debido a que la parte demandante no cumplió con la carga probatoria de acreditar ante la jurisdicción, la posesión excluyente y exclusiva respecto de quienes tenían derechos hereditarios sobre el inmueble por el tiempo exigido por la Ley – diez (10) años para la extraordinaria; incluso los reconoció como dueños, porque el ser titular derechos hereditarios que le fueron transferidos mediante escritura pública, no se traduce automáticamente en ser tratada como poseedora exclusiva y excluyente del predio que hace parte del acervo hereditario; sólo a partir del año 2014 se le pudiera tener como poseedora exclusiva y excluyente, presentando la demanda en el año 2015, sin que transcurriera el lapso legal de 10 años.

Ante la falta de prueba de los elementos axiológicos de la pretensión de prescripción extraordinaria – tiempo exigido por la Ley - lo propio es CONFIRMAR la sentencia de primera instancia.

9. COSTAS

Puesto que la sentencia se CONFIRMARÁ, se condenará en costas a la parte demandada- recurrente de acuerdo con lo establecido en el numeral primero del artículo 365 del CGP.

10. AGENCIAS EN DERECHO

De conformidad con lo establecido por el artículo 365 del CGP en concordancia con el artículo 5 numeral 1 del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, en esta instancia se fijan como agencias en derecho el equivalente a UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE a cargo de la parte demandada y en favor de la demandante.

DECISIÓN

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

FALLA

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

SEGUNDO: Se condena en COSTAS a la parte demandada en favor de la parte demandante.

TERCERO: Se fijan como AGENCIAS EN DERECHO el equivalente a UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE, en favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS ELECTRÓNICAMENTE.

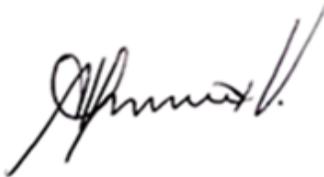
LOS MAGISTRADOS

(Firmado electrónicamente)

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

Ausencia justificada



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

Firmado Por:
Ricardo Leon Carvajal Martinez
Juez
Sala 09 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: **a27be63ebe1a67157ca731e6643f5a000491440913f9c9424cafb5e2cf21c153**

Documento generado en 12/06/2025 10:12:12 AM

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