



“Al servicio de la Justicia y de la Paz Social”

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL

MAGISTRADA PONENTE
ALBA LUCÍA GOYENECHE GUEVARA

Medellín, seis de diciembre de dos mil veintitrés.

Radicación No.	05001-31-03-013-2020-00134-01
Proceso	Verbal – Pertenencia.
Demandante	Martín Zaltz
Demandados	Sociedad Terrenos y Edificios Ltda. En Liquidación y demás personas indeterminadas
Procedencia	Juzgado Trece Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.
Decisión	Confirma
Temas	Presupuestos estructurales de la usucapión. Prescripción Adquisitiva de Dominio exige posesión material en el actor, y que se ejerza durante el tiempo fijado en la ley. Suma de posesiones. Es necesario probar la posesión de todos los que la han ostentado.
Rdo. Interno	110-22
Sentencia n°.	070-23
Aprobación.	Proyecto discutido y aprobado en sesión de la fecha.

I. ASUNTO A RESOLVER

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, procede la Sala a resolver la apelación interpuesta por la parte demandante, frente a la sentencia proferida en audiencia por el Juzgado Trece Civil del Circuito de Medellín el día 21 de noviembre de 2022, dentro del proceso verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio promovido por el señor Martín Zaltz en contra de la sociedad Terrenos y Edificios Ltda. En Liquidación y demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien a usucapir.

II. ANTECEDENTES.

1. LA DEMANDA.

1.1. Lo pretendido. Mediante escrito presentado el 21 de julio del año 2020, el accionante Martín Zaltz, actuando a través de apoderado, demandó a la sociedad enunciada y demás personas indeterminadas que puedan tener interés en el proceso, para que previo al trámite del proceso verbal de pertenencia, se declare que ha adquirido, por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, invocando la figura de la sumatoria de posesiones desde el mes de marzo de 2008, el bien inmueble:

“Un lote de terreno de 20 metros de frente por 12 metros de fondo ubicado en las orillas de la vía al manzanillo, Belén Rincón parte alta y sus linderos son: Por el lado izquierdo con servidumbre de OSCAR VILLEGAS, por atrás y costado derecho, con LILIANA ESPINOZA y por el frente con la vía al Manzanillo”. Este predio hace parte de otro lote de mayor extensión definido en la escritura pública N° 4508 del 3/10/1967 de la Notaría 5 de Medellín y aclarada mediante la escritura pública N° 2568 del 30/05/1973, de la Notaría 5 de Medellín, registrada en la Matricula Inmobiliaria N° 001-27020 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y CÓDIGO CATASTRAL 050010008700100000361000000000, definido como “UNA FINCA TERRITORIAL SITUADA EN LA FRACCIÓN BELÉN DE ESTE DISTRITO, DENOMINADO SAN JOSE LA CUAL SE COMPRENDE POR ESTOS LINDEROS: POR EL PIE CON PROPIEDAD DE SAMUEL CASTRILLÓN, HOY PROPIEDAD DE AVELINO RÍOS QUE VA A SER MOTIVO DE APOORTE A LA CIA QUE AQUÍ SE CONSTITUYE POR LA CABECERA CON FINCA QUE FUE DE ENRIQUE AGUDELO, DESPUÉS DE CARLOS CORREA Y HOY DE AVELINO RÍOS, POR UN COSTADO CON FINCA DE MARCO SALDARRIAGA Y POR EL OTRO COSTADO CON INMUEBLE DE EVARISTO RESTREPO Y OTROS.”

“Con los linderos actualizados: Por el ORIENTE; en 20 metros con la vía al Manzanillo, por el SUR; en 12 metros con servidumbre de OSCAR VILLEGAS, por el OCCIDENTE; en 20 metros con propiedad de la señora LILIANA ESPINOZA, por el NORTE; en 12 metros con propiedad de la señora LILIANA ESPINOZA”.

Como consecuencia de lo anterior, solicita que se ordene la inscripción de la sentencia en la respectiva oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, y se condene en costas a la parte vencida (Archivo digital 002. Demanda. Carpeta 01 Primera instancia. Cuaderno 01 Principal).

1.2. Los fundamentos fácticos. En sustento de lo pedido, aduce la actora lo siguiente:

- (i) Martín Zaltz, mediante contrato de compraventa celebrado con el señor Jaime Avelino Ríos Lopera el día 8 de marzo de 2019, adquirió los derechos de posesión material que éste venía ejerciendo con ánimo de señor y dueño por más de 11 años sobre el lote de terreno descrito, a través de la suma de posesiones.
- (ii) El señor Jaime Avelino Ríos Lopera había adquirido la posesión sobre la fracción del lote pretendido, desde el año 2008, como copropietario de los derechos que ostentaba sobre el lote de mayor extensión, aprovechando que la sociedad Terrenos y Edificios Ltda. En Liquidación abandonó la posesión sobre parte del lote de mayor extensión, decidiendo cercar el predio con las medidas relacionadas, defendiéndolo de ocupaciones de terceros, haciendo mantenimiento y cuidándolo.
- (iii) El señor Martín Zaltz ha poseído el terreno desde el 8 de marzo de 2019, fecha en que lo adquirió, realizando mejoras como cerramiento, construcción de un edificio con cuatro unidades habitacionales, instalación de servicios públicos de luz y acueducto veredal.
- (iv) El bien inmueble ha sido poseído de manera pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida, como señor y dueño, sin reclamaciones por parte de terceros o propietario con mejor derecho. De igual manera lo hizo su anterior poseedor.
- (v) El predio pretendido no tiene matrícula independiente ni destinación agraria. Y si bien en el folio de M.I. no. 001-27020 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur, aparece en la anotación 19 una oferta de compra por parte del municipio de Medellín, esta no recae sobre la totalidad del predio de mayor extensión, razón para no limitar la inscripción de la demanda.

2. LA RÉPLICA.

Admitida la demanda, conforme auto del 11 de agosto de 2020 (Archivo digital 007. Auto admisorio. Carpeta 01 Primera instancia. Cuaderno 01 Principal), y emplazados los convocados indeterminados, se realizaron los siguientes pronunciamientos:

- 2.1.** La sociedad Terrenos y Edificios Ltda. “en Liquidación”, a través de apoderada judicial, se opuso a las pretensiones manifestando que no es cierto que el señor Jaime Avelino Ríos Lopera hubiere ostentado la posesión material del lote de terreno identificado con

la matrícula inmobiliaria no. 001-27007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – zona sur-, pues la sociedad adquirió el dominio del inmueble por aporte que hiciera del mismo a la sociedad, el señor Avelino Ríos Llano, progenitor de José Avelino Ríos Lopera y del representante legal de la sociedad Sergio Andrés Ríos Quijano, predio que ha sido objeto de loteo por compra, venta parcial y cesión al municipio de Medellín por cuanto el mismo se declaró suelo protegido, y por tanto, no es posible la construcción en este. De esto tiene conocimiento el señor Ríos Lopera, en su calidad de socio de la empresa demandada, la cual, como titular del dominio ha pagado impuestos y adelantado negociaciones sobre el predio de mayor extensión, en partes que no están siendo ocupadas de manera ilegal.

Como excepción de mérito frente a la demanda propuso la que denominó: *Inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción*, sustentada en que:

- a) La sociedad demandada no ha dejado de ejercer actos de señora y dueña, con el pago de impuestos, compraventa y cesiones parciales al municipio de Medellín, presentación de quejas, denuncias para advertir de las construcciones ilegales, teniendo en cuenta que el suelo es protegido por ser ‘forestal protector’ según las normas del POT.
- b) No se demostró que el bien haya sido poseído por el señor Jaime Avelino Ríos Lopera, quien vendió al demandante, lo cual es fundamental para demostrar la cadena ininterrumpida de actos de señor y dueño de los antecesores y el accionante. Además, que el señor Ríos Lopera, como socio de la entidad demandada reconoce dominio ajeno.
- c) No se establecieron suficientemente y en concreto los límites del bien reclamado en usucapión, solo se manifiesta una cuota parte de terreno que hace parte del inmueble de mayor extensión, sin que la manifestación del área permita determinar el bien, adoleciendo de un plano georreferenciado que incorpore el área con sus linderos.

(Archivo digital 029. Contestación Demanda. Carpeta 01 Primera instancia. Cuaderno 01 Principal).

En escrito separado, el demandado formuló demanda de reconvención, que posteriormente fue desistida (Archivos digitales 03,12, 15. Carpeta 01 Primera instancia. Cuaderno 2 Reconvención).

2.2. El curador *ad litem*, en representación de los terceros indeterminados que se crean con derecho sobre el bien a usucapir, contestó la demanda señalando que no le constan los hechos que la soportan, y oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones, con fundamento en que no se acredita la posesión, y por el contrario se está probando la propiedad en cabeza de la sociedad demandada y la mala fe del demandante.

Por lo anterior propuso como excepciones de mérito las denominadas: *Inexistencia de los requisitos para que se configure la prescripción adquisitiva extraordinaria, indebida identificación del bien de menor extensión cuya usucapión se pretende y mala fe del demandante*. (Archivo digital 042, Contestación Demanda Curador, Carpeta 01 Primera Instancia, Cuaderno 01 Principal).

3. LA SENTENCIA APELADA.

En la sentencia pronunciada en audiencia del 21 de noviembre de 2022, la juez *a quo*, luego de hacer una reseña de los requisitos de la posesión, de sus particularidades en tratándose de suma de posesiones, con citas jurisprudenciales en apoyo de su exposición, concluyó que la figura invocada en aras de acreditar el tiempo requerido para adquirir el bien por usucapión no fue probada. Si bien se encuentra demostrada la posesión del demandante, no se probó la de su antecesor.

Su conclusión se apoya en que el señor Martín Zaltz habla de una posesión de más de once años por parte de su vendedor Ríos Lopera, sin que exista prueba que indique cuales fueron los actos posesorios del vendedor Ríos Lopera.

Al respecto hace un recuento de los testimonios recaudados, indicando que el testigo Luis Fernando López, quien dijo ser vecino del predio, al indagársele sobre el conocimiento de Avelino Ríos, dice que lo ha oído mencionar, pues es dueño de muchos bienes y con él se entienden las personas que van a comprar. No tiene claridad sobre la posesión del vendedor ni del demandante, a este último solo lo ha visto desde hace unos 4 años, sin que antes de la compra hubiere observado mejoras pues era un lote vacío, sin construcción. Solo desde que ve al demandante ha observado que tiene una persona bajo el cuidado del inmueble, y las mejoras que ha realizado, consistentes en construcción de apartamentos e instalación de servicios públicos.

Por su parte el señor Juan Esteban Castañeda Luque, dijo que conoce al demandante hace unos 5 años. Que el señor Avelino no lo conoce, solo lo distingue, que sabe que era la persona que vendía terrenos en el sector. Que él compró su propio lote a alguien que lo adquirió de Avelino, lo que contradijo manifestación anterior donde dijo que se lo había comprado directamente al Avelino. Y solo narra los actos posesorios del demandante, no del señor Avelino.

Encontró el despacho de primer grado que no son contundentes las declaraciones, pues no conocen a su vendedor Avelino Ríos Lopera, pero si narran hechos que conocen del señor, como que es socio de la sociedad demandada.

Concluye que si bien existe un contrato de compra de posesión, que alude a una posesión de once años. La misma no se prueba de manera automática con el contrato, siendo un acto material que debe probarse con actos posesorios. Además, debe ser demostrada en el tiempo, y probarse que entre una y otra no hubo interrupciones.

Por otra parte, indica que, a pesar del allanamiento de las pretensiones por parte de la demandada, el representante legal de la empresa Sergio Alfonso Ríos para la época que se dice actuó como poseedor Jairo Avelino Ríos, adelantó varias acciones judiciales por considerar ilegales varias ventas que hicieron los socios Jaime Avelino, Germán y Diego Ríos. Problemas que surgieron porque el primer liquidador no hizo la liquidación correctamente, ya que de manera irregular entregó terrenos a los socios. Esto desde el año 2006. Desconociéndose que parte del terreno entregó a cada uno, lo cual no permite establecer si es la misma parte que el señor Avelino entregó por venta al demandante. Además, de resultar contradictorio que se diga que el mencionado señor Avelino entró en posesión desde el año 2008, cuando según dice el representante legal de la demandada, el liquidador hizo la entrega de terrenos en el 2006 a diez socios, de quienes no existe prueba sobre que se entregó y que ventas hicieron.

Así, concluye la primera instancia que no se encuentra demostrado el presupuesto de suma de posesiones, por tanto, el demandante no cumple con el tiempo mínimo para ser declarado poseedor. (Expediente digital, archivo 109. Carpeta 01 Primera Instancia, Cuaderno 01 Principal).

4. LA ALZADA.

4.1. Reparó concreto.

El demandante interpone el recurso de alzada presentando como único reparo el plazo establecido por la ley.

4.2. La sustentación del recurso

Al momento de descorrer el traslado en esta instancia, la parte demandante adujo que la Juez en la sentencia censurada, al señalar que no están llamadas a prosperar las pretensiones de la demanda de pertenencia, por considerar que no se cumplió a cabalidad con el elemento fundamental establecido por la ley respecto del tiempo de la posesión ejercida por el señor MARTIN ZALTZ, quien no reúne el tiempo necesario para cumplir con el presupuesto de la usucapión; no analizó adecuadamente los testimonios, ya que contrario a lo indicado por la funcionaria, si prueban los 10 años mínimos que exige la ley para la usucapión extraordinaria.

Considera que no es justo que la declaración del señor LUIS FERNANDO LOPEZ, quien no recordó haber visto al señor JAIME AVELINO RÍOS en el predio objeto de usucapión, tenga la suficiente fuerza relevante para desestimar otros hechos narrados por el mismo testigo, como también por el testigo JUAN ESTEBAN CASTAÑEDA, cuando dieron cuenta de que era costumbre en el sector por parte de los hermanos Ríos, vender fracciones de terrenos con compraventa, dejando ver con claridad que la verdadera intención de las ventas era la legalización de las mismas mediante un proceso posterior de pertenencia.

Pero si bien es cierto que la duda razonable de la Juez, se sustenta en el hecho de que a pesar de existir un justo título para la entrega de la posesión la cual resulta bastante nueva para efectos de la contabilización del término requerido, si existe una prueba contundente para demostrar que el señor JAIME AVELINO RÍOS LOPERA, ostentaba una posesión por más de once años atrás sobre la fracción del lote pretendido desde el año 2008, aprovechando su calidad de copropietario de los derechos que sobre el lote de mayor extensión siempre ha tenido.

La anterior prueba cobra toda la validez necesaria, mediante la presentación del documento de allanamiento a las pretensiones de la demanda presentado ante su

despacho, lo cual es un reconocimiento a la verdad narrada en los hechos de la demanda principal y sumado al desistimiento de la demanda de reconvención (Expediente digital, archivo 15. Carpeta 02 Segunda Instancia).

III. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES Y CONTROL DE LEGALIDAD DEL PROCESO.

Con relación al control de legalidad del proceso, la Sala advierte satisfechos los presupuestos procesales, tales como demanda en forma; competencia del Juzgado de primer grado; capacidad para ser parte, para comparecer al proceso, así como el interés para obrar, tanto por activa como por pasiva.

2. PRESUPUESTOS DE LA USUCAPIÓN.

En los términos del artículo 2518 del Código Civil, mediante la “*prescripción adquisitiva*”, también llamada “*usucapión*”, puede ganarse el dominio de los bienes corporales, muebles o inmuebles, así como los demás derechos reales, si las cosas pretendidas han sido poseídas en la forma y durante el tiempo establecido por el legislador.

De ese modo, la prescripción adquisitiva es una consecuencia de la posesión ejercida por el poseedor, quien viene ejecutando actos repetidos y continuos de dominio, durante el tiempo señalado en la norma, transcurrido el cual la posesión se puede convertir en un derecho real, generalmente de propiedad, previo el adelantamiento de un juicio de declaración de pertenencia, que no es más que la prosperidad de la pretensión constitutiva o la adquisición del derecho por prescripción adquisitiva.

Esta posesión puede ser ordinaria o extraordinaria. Se da la primera cuando existe una posesión regular, esto es, cuando hay justo título y buena fe en la adquisición de la posesión (Artículo 764, ib.), y se ha ejercido durante un tiempo determinado (10 años, reducidos a cinco, en virtud de la Ley 791 de 2002, art. 4). Se tipifica la segunda, cuando, sin título alguno, se posee un bien por un lapso de veinte años como regla general, reducidos a diez, nuevamente por disposición de la Ley 791 de 2002, artículo 1º.

Ahora bien, el medio procesal instituido para obtener la declaración judicial de la prescripción adquisitiva de dominio es el proceso de pertenencia, en el cual deben probarse los presupuestos esenciales de la usucapión, a saber:

a.- Posesión material por el demandante.

b.- Que se haya poseído durante el tiempo exigido por la ley. Diez (10) años para el caso de la extraordinaria, o cinco (5) para la ordinaria, contados desde la entrada en vigencia de la aludida Ley 791, en los términos del canon 41 de la Ley 153 de 1887.

c.- Que el ejercicio de la posesión haya sido público, pacífico e ininterrumpido; y,

d.- Que se trate de bienes susceptibles de adquirirse por prescripción.

Vale decir, debe tratarse de una propiedad privada, de suerte que no se involucren bienes fiscales, de uso público, o bienes baldíos.

Adicionalmente, la Jurisprudencia la Corte Suprema de Justicia ha venido integrando, como requisito de la usucapión, que la pretensión adquisitiva, así como la posesión, con las características anotadas y por el tiempo definido en la normativa, se vinculen a un bien determinado, esto es, la cosa que se quiere adquirir debe estar singularizada, de tal suerte que no da confundirse con otra, incluso para valorar si ésta es susceptible de ser adquirida de este modo.

3. CASO CONCRETO.

3.1. Conforme lo prevé el artículo 328 del Código General del Proceso, la competencia del superior está circunscrita a los argumentos expuestos por el apelante, y es sobre estos que debe pronunciarse.

Así entonces, en primer lugar se hará el estudio de los reparos que hace la parte demandante a la sentencia de primera instancia, sustentados ante esta Corporación en que las pruebas no fueron debidamente valoradas y analizadas, y por lo tanto, resulta errado considerar que el señor Martín Zaltz no demostró su calidad de señor y dueño del predio reclamado en usucapión, por el término exigido en la ley, cuando contrario a lo afirmado por la *iudex a quo*, su posesión, sumada

a la de su antecesor y vendedor José Avelino Ríos Lopera, es superior a los diez años que la ley exige.

3.2. Sea lo primero indicar que, para la prosperidad de la pretensión adquisitiva por prescripción extraordinaria de dominio, no puede existir siquiera asomo de duda sobre que el animus y el corpus están en cabeza de quien invoca la posesión y este se ha ejercido por el término que la ley reclama, para el caso de la prescripción extraordinaria de dominio de diez años (Ley 791 de 2002, artículo 1º).

Ahora, si se pretende sumar posesiones, el animus y el corpus no solo debe probarse en cabeza del demandante que predica la aludida condición. Debe demostrar que su antecesor también actuaba en la calidad de señor y dueño para poder unir los actos posesorios de ambos, y que entre uno y otro no se hayan presentado interrupciones.

Un mayor entendimiento nos lo da la jurisprudencia cuando señala:

*“Ahora bien, cuando la persona que acude a la acción usucapiante alega la unión de posesiones con base en el artículo 778 del Código Civil, menester es «1. Que exista un negocio jurídico traslativo entre el sucesor y el antecesor que permita la creación de un vínculo sustancial, como compraventa, permuta, donación, aporte en sociedad, etc. 2. **Que el antecesor o antecesores hayan sido poseedores del bien; y la cadena de posesiones sean ininterrumpidas.** 3. Que se entregue el bien, de suerte que se entre a realizar los actos de señorío calificadorios de la posesión.» (CSJ SC de 26 jun. 1986).*

“(…)El que vende posesión no está vendiendo en realidad la cosa misma; está autorizando apenas a que otro haga lo que él ha hecho hasta ahí, como es ejercer el poder de hecho; lo que se persigue así es la venia para poder hacer sobre la cosa, y no para hacerse jurídicamente a la cosa. Quien en condiciones semejantes recaba la prescripción adquisitiva no está alegando que alguien quiso hacerlo dueño, sino que alguien quiso dejarlo poseer, y que precisamente por faltarle esa condición de dueño es que viene a elevar la súplica de prescripción adquisitiva...(…)”. (resaltado fuera de texto). SC973-2021 Radicación n.º 68679-31-03-001-2012-00222-01. M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO.

Así entonces, no basta con demostrar que el demandante ha sido poseedor, y que su antecesor, con fundamento en el título traslativo de la posesión, la ejerció por el término que se indica. Debe, además, desplegarse un esfuerzo probatorio en acreditar que tanto el prescribiente como quien lo precedió como poseedor, ejecutaron actos reservados a quien se considera señor y dueño, por el tiempo que se requiere para la prosperidad de la pretensión adquisitiva de dominio, y sin solución de continuidad, es decir de manera ininterrumpida.

Solo así se podrán sumar posesiones, pues si únicamente se prueban las acciones que desplegó el demandante, pero no las que adelantó su antecesor, no podemos colegir que es procedente sumar actos posesorios no acreditados a los que si se han demostrado.

3.3. En el caso *in examine*, y adentrándonos en el análisis de las pruebas recaudadas, es pacífico el hecho que el señor Martín Zaltz, desde el día 8 de marzo de 2019, cuando mediante contrato de compraventa celebrado con el señor Jaime Avelino Ríos Lopera, adquirió los derechos de posesión material que se dice venía ejerciendo con ánimo de señor y dueño el último de los citados, ha estado ejerciendo actos de señor y dueño. Así se declaró en primera instancia y no fue rebatido por las partes.

Para el día 21 de julio de 2020 cuando se presentó la demanda que dio inicio al presente trámite apenas habían transcurrido un año y cuatro meses en el ejercicio de su posesión. Es por ello que, debiendo demostrar el término faltante para adquirir el predio reclamado en posesión (10 años en total), se procederá por la Sala a analizar las pruebas recaudadas, y con las cuales se buscó demostrar que al sumar posesiones (la suya y la del señor José Avelino Ríos) se cumplía con el presupuesto del tiempo. Punto controversial y por el cual se presentó el recurso de apelación.

3.4. Las siguientes, fueron las pruebas practicadas por el juzgador de primer grado:

3.4.1. Interrogatorio demandante. (minutos 10:00 al 32:50. Archivo digital 105AudienciaParte1. Carpeta Primera instancia).

El señor Martín Zaltz manifestó que adquirió el terreno a través de un intermediario, que el vendedor estaba enajenando varios lotes, y que su posesión era de más de

11 años. Describió el predio como una falda, cercada, sin construcciones, en la cual levantó un bloque de doce apartamentos, en seis pisos, solicitó instalación de servicios públicos de agua y luz. Tiene arrendados varios apartamentos, y prometidos en venta cuatro, estando a la espera de legalizar su posesión para poder transferir propiedad. Solo en una oportunidad vio al vendedor, de quien observó era reconocido por los vecinos como el propietario de los terrenos. Y que todos han adquirido por posesión, por lo cual ninguno tiene legalizada su compra. En síntesis, habla de sus actos posesorios, sin oposición alguna, de manera pacífica, sin que nadie le haya reclamado por el lote.

3.4.2. Interrogatorio demandado. (minutos 33:50 al 1:12:10. Archivo digital 105AudienciaParte 1. Carpeta Primera Instancia)

El representante legal de la sociedad resistente, señor Sergio Andrés Ríos Quijano, manifestó ser socio de la demandada y liquidador de la empresa que representa. Habló que el señor Jaime Avelino Ríos Lopera es medio hermano por parte de papá. En la sucesión del padre actúan 13 personas, se inició liquidación de la sociedad, desde el año 1988 por otro liquidador. Informó que el terreno de mayor extensión se declaró reserva forestal por lo cual no se podía comercializar. Sin embargo, desde 2011 José Avelino, Germán y Diego Ríos, todos hermanos y socios de la empresa, han vendido sin consultar 2.100 mts., lo que llevó a la sociedad a interponer denuncias y quejas. Indica que el anterior liquidador Jorge Cusi Arán, en el año 2012 instauró varias demandas en contra de Avelino y los dos hermanos por vender terrenos de la sociedad sin autorización para ello.

Durante varios años continuaron los problemas y es por ello que él con ayuda de otros socios, en el año 2018 intentaron detener las obras que se levantaban pues siendo una zona declarada como protegida, no era procedente hacerlas. Más adelante hubo expropiación por la Alcaldía, pero solo de zonas que no tienen problemas judiciales o invasiones, lo que se denominó como “zonas limpias”. En reuniones para conciliar, el señor Avelino Ríos, especialmente en el año 2019 cuando les pagaron dineros por la expropiación, reconoció que ilegalmente ha vendido varios lotes, por necesidades económicas de carácter familiar, pero no obstante no soluciona nada.

Desde el año 2018 han empezado a conocer de las acciones de pertenencia, en algunas los accionantes han desistido.

3.4.3. Testigo LUIS FERNANDO LÓPEZ. Señala que tres años atrás conoció a Martín Zaltz, por ser vecino. Lo vio construyendo un edificio, esto en el año 2019. A José Avelino Ríos lo distingue por ser el dueño de los lotes de todo el sector, siendo él uno de los compradores de lotes, cuatro años atrás. Su negocio lo hizo con Sergio Montoya. Le consta que todo el tiempo el demandante fue quien estuvo presente en la obra, durante aproximadamente tres años y medio. Antes conoció el lote sin construcción, no tenía encerramiento, ni sabía de quien era. Solo vio a un señor Davier excavando, haciendo mantenimiento, siendo la persona a quien consideraba dueño, y que los “avelinos” eran quienes vendían por ser los dueños. Ha visto personas viviendo en los apartamentos, sabe que quien arrienda es el señor Martín, que el predio cuenta con servicios públicos, nadie ha reclamado al demandante por el predio, no conoce de oposición a la posesión del señor Zaltz. (Minutos 2:10.00 al 2:34:00. Archivo 105 AudienciaParte1. Carpeta primera instancia).

3.4.4. Testigo JUAN ESTEBAN CASTAÑEDA DUQUE. Conoce al demandante desde hace cinco años. Es vecino y también compró un lote al señor Avelino Ríos en el mismo sector. Conoce que el vendedor hace parte de una empresa familiar y es socio de la empresa propietaria de los terrenos a nombre de quien están las escrituras, y que además es poseedor. Su conocimiento lo debe a que el señor Martín (demandante) le contó de la negociación, ya que ambos compraron posesiones. Es habitante del sector desde hace unos diez años, describe el lote antes de la compra, señalando que era un predio sin construcción, pero si demarcado, se sabía que era de mayor extensión y dividido en varios lotes. Su conocimiento sobre el inmueble se debe a sus propias indagaciones sobre la propiedad del lote, y tuvo la confianza de que el vendedor era socio de la empresa dueña y cuidaba de ellos. Además, les manifestó que era su herencia.

De otra parte, no conoció de acciones legales o policivas de desalojo o reclamo de la posesión. Solo que el municipio afectó algunas zonas cercanas y las intervino lo cual no afectó la parte que ellos ocupan. Sabe que el accionante desde el año 2018 entró como poseedor al predio y construyó un edificio de apartamentos dos años después aproximadamente, instalándole los servicios públicos y arrendando. (Minutos 3:00 al 28:00. Archivo 106 AudienciaParte2. Carpeta primera instancia).

3.5. Análisis probatorio. De las pruebas recaudadas, conforme se ha reseñado, se advierte que ninguna habla de actos posesorios del vendedor y antecesor del

demandante. Tanto el extremo activo de la litis, como los testigos, son contestes en señalar que por manifestaciones de terceros consideran al señor José Avelino Ríos Lopera como el poseedor y dueño de los diferentes lotes que se han vendido, pero ninguno da cuenta de cuáles son los actos concretos por los cuales se puede entender que ejerció actos de señor y dueño, tales como mejoras, pagos de impuestos, defensa del predio ante acciones de terceros que hubieren pretendido despojarlo de la posesión.

Antes bien, fue un hecho reconocido por ambas partes al fijarse el litigio, que los impuestos han sido cancelados por la empresa demandada (minutos 1:13:00 a 2:00. Archivo digital 105AudienciaParte 1. Carpeta Primera Instancia).

Aunado a lo anterior, el predio se encontraba sin ningún tipo de mejora o construcción, hasta que ingresó el acá demandante al mismo. Tampoco es claro desde que fecha se podría considerar al señor José Avelino Ríos como poseedor, pues ni la prueba documental ni los interrogatorios y declaraciones aportan sin dubitación datos al respecto.

Al respecto de la prueba documental, se observa que, en los anexos de la demanda, a folios 29, 30 y 31, obra el contrato denominado “compraventa de posesión material y mejoras” donde en la cláusula segunda, titulada adquisición se dice “*Que el vendedor adquirió la posesión por más de 11 años y quien desde la fecha lo ha conservado en forma pacífica, llana, tranquila quieta, pública e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño; esto a efectos de la acumulación de que trata el código civil*”. (archivo digital 003-Anexosdemanda. Pdf. 01Primera Instancia.1Cuaderno Principal).

No ofrece el contrato la claridad necesaria en cuanto a la forma como adquirió el vendedor Avelino Ríos la posesión, ni la fecha concreta desde la cual la obtuvo, para así determinar con certeza el tiempo durante el cual se dice que ejerció actos de señor y dueño. Expresar que adquirió la posesión **por más** de once años, nos ubica en un periodo de tiempo indefinido.

Ahora, como bien lo señaló la primera instancia, no basta con anunciar que se ostenta posesión, es necesario para el buen suceso de la pretensión, que se presenten pruebas que confirmen lo manifestado.

Tenemos entonces que las pruebas solo dan cuenta de actos posesorios del demandante Martín Zaltz, pero no así del señor Avelino Ríos, vendedor de derechos posesorios. En esa medida, para la Sala no es posible establecer que actos se desplegaron por el señor Ríos y durante cuánto tiempo, para ser considerado señor y dueño. Por tanto, la suma de posesiones invocada por el demandante no resulta procedente, al no haberse probado, sin lugar a duda que actos y por cuánto tiempo se ejercieron por el antecesor del señor Zaltz.

3.5. Como último argumento que soporta la apelación del demandante, encaminado a desvirtuar la sentencia apelada, alega el censor que debe tenerse en cuenta que se presentó allanamiento de las pretensiones por parte de la sociedad demandada. Lo cual indica que se reconoce la posesión en cabeza de uno de sus socios, señor José Avelino Ríos Lopera.

Sea lo primero señalar que el allanamiento de la demanda está consagrado en el artículo 98 del Código General del Proceso, en los siguientes términos:

“En la contestación o en cualquier momento anterior a la sentencia de primera instancia el demandado podrá allanarse expresamente a las pretensiones de la demanda reconociendo sus fundamentos de hecho, caso en el cual se procederá a dictar sentencia de conformidad con lo pedido. Sin embargo, el juez podrá rechazar el allanamiento y decretar pruebas de oficio cuando advierta fraude, colusión o cualquier otra situación similar...(...)”.

Por su parte el artículo 99 ibidem, sobre la ineficacia del allanamiento prevé:

“El allanamiento será ineficaz en los siguientes casos:

- 1. Cuando el demandado no tenga capacidad dispositiva.*
- 2. Cuando el derecho no sea susceptible de disposición de las partes.*
- 3. Cuando los hechos admitidos no puedan probarse por confesión.*
- 4. Cuando se haga por medio de apoderado y este carezca de facultad para allanarse.*
- 5. Cuando la sentencia deba producir efectos de cosa juzgada respecto de terceros.*
- 6. Cuando habiendo litisconsorcio necesario no provenga de todos los demandados”*.

En el caso bajo examen, los hechos que concitan el trámite de esta acción, no

pueden probarse con confesión, máxime cuando atañen a actuaciones de terceros como es el caso del señor José Avelino Ríos Lopera, quien no es demandado. Por tanto, no podría el extremo pasivo confesar el que un tercero en el proceso, como persona natural, ejerció actos posesorios durante el tiempo que se indica en la demanda. Asimismo, la sentencia está llamada a producir efectos de cosa juzgada frente a todos, conforme prevé el artículo 375 numeral 10 del Código General del Proceso.

En tal virtud, no puede darse al allanamiento de la demandada el valor probatorio pretendido por la parte demandante. Como tampoco al desistimiento de la demanda de reconvención que formuló la pasiva, ya que esta fue encaminada a un reconocimiento del derecho de dominio en cabeza de la sociedad y posesión en el señor Zaltz, y su consecuente reivindicación, por parte del acá demandante. Lo cual no da cuenta de actos posesorios en quien se busca sumar posesión, es decir el tercero José Avelino Ríos Lopera. Sus pretensiones y fundamento fáctico tuvieron una finalidad diferente.

CONCLUSIÓN GENERAL

Conforme lo expuesto, no se demostraron debidamente los elementos constitutivos de la posesión, específicamente en lo que corresponde a la suma de posesiones, las pruebas recaudadas no respaldaron los argumentos de la parte demandante, por lo cual, como lo analizó la juez *a quo*, no resultaba procedente acceder a las pretensiones de la demanda, ya que ni el animus ni el corpus fueron demostrados por el periodo de tiempo que reclama la ley (10 años), ni en cabeza del antecesor del gestor de la presente acción, es decir del señor José Avelino Ríos Lopera.

De otra parte, tampoco era viable analizar el allanamiento a la demanda que en esta instancia presentara la parte demandada, por cuanto lo que se pretende probar no podía ser confesado o aceptado por la sociedad, al corresponder a actos que se predicen de una persona diferente, no de la demandada.

Así entonces, la sentencia será confirmada, sin condena en costas por no aparecer causadas.

IV. DECISIÓN

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

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Trece Civil del Circuito de Medellín el 21 de noviembre de 2022, dentro del proceso verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de la referencia, por las razones aquí esgrimidas.

SEGUNDO: Sin lugar a condena en costas en esta instancia dada su no causación.

TERCERO: Ejecutoriada la presente decisión, devuélvase lo actuado a su lugar de origen.

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE.

ALBA LUCÍA GOYENECHE GUEVARA
Magistrada

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada

NATTAN NISIMBLAT MURILLO
Magistrado

Firmado Por:

Alba Lucia Goyeneche Guevara
Magistrada
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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

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

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

Código de verificación: **7745c86db6d188175ceee3defbeaa5af182228629063f4a20652bdf33e2abfa2**

Documento generado en 06/12/2023 08:54:41 AM

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