



“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, treinta de noviembre de dos mil veintitrés.

Radicación No.	05001-31-03-007-2020-00203-01
Proceso	Verbal – Pertenencia.
Demandante	Luz Marina Manrique Arias
Demandados	Manuel José Manrique Arias, Leónidas Manrique Arias, Noé de Jesús Manrique Arias, Moisés Manrique Arias y Gabriela Manrique Arias, como herederos de Sigifredo Manrique Arias. Herederos indeterminados y personas indeterminadas
Procedencia	Juzgado Séptimo 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, de manera exclusiva y excluyente, que se ejerza durante el tiempo fijado en la ley, que sea pública e ininterrumpida y que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción.
Rdo. Interno	108-22
Sentencia n°.	067-23
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 y la demandada Claudia Yaneht Manrique Arias (interviniente en el proceso), frente a la sentencia proferida en audiencia por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Medellín el día 29 de noviembre de 2022, dentro del proceso verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio promovido por la señora Luz Marina Manrique

Arias en contra de Manuel José Manrique Arias, Leónidas Manrique Arias, Noé de Jesús Manrique Arias, Moisés Manrique Arias y Gabriela Manrique Arias en calidad de herederos de Sigifredo Manrique Arias, y en contra de sus herederos indeterminados 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 1º de octubre del año 2020, la señora Luz Marina Manrique Arias, actuando a través de apoderado, demandó a los herederos determinados e indeterminados del señor Sigifredo Manrique Arias 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, el 100% del bien inmueble que hace parte de otro de mayor extensión, registrado con la matrícula inmobiliaria No. 001-288932 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, demarcado así:

Bien inmueble con placa no. 41 A-27 y 41 A-31 (primero y segundo piso), que hace parte del terreno situado en el barrio “La Asomadera” de la ciudad de Medellín, conformado por las dos casas de habitación construidas sobre él, es decir, primero y segundo piso, edificación dividida en dos plantas que componen dos casas de habitación independientes, distinguidas en sus puertas de entrada con las nomenclaturas citadas. Alinderado como se indica en el escrito de demanda (Carpeta 01 Primera instancia. Archivo digital 002. Página 13, literal A). Inmueble que hace parte de uno de mayor extensión, cuyo folio de matrícula inmobiliaria corresponde al no. 001-288932 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

Como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

1.2. Los fundamentos fácticos. En sustento de lo pedido, aduce la actora lo siguiente (Archivos digitales 002 y 007. Carpeta 01 Primera instancia):

- (i) El señor Cristian David Botero Sepúlveda, anterior propietario del inmueble, transfirió por compraventa al señor Sigifredo Manrique Arias el inmueble con matrícula inmobiliaria no. 001-288932, conforme obra en la escritura pública no. 1327 del 27 de septiembre de 2001, otorgada en la Notaría Dieciséis del Círculo de Medellín.
- (ii) El señor Sigifredo Manrique, hermano de la demandante, obra como propietario del inmueble en el certificado de tradición, no obstante, ha sido la señora Luz Marina Manrique quien asumió los gastos del predio y demás emolumentos necesarios para mantenerlo en condiciones habitables.
- (iii) Se le transfirió la propiedad a Sigifredo por cuanto ella no se había separado formalmente de su exesposo, y quería evitar que éste pudiera reclamar algo del predio.
- (iv) Ha vivido y explotado el bien por más de 32 años, ejerciendo actos de señora y dueña, como construir un muro de encerramiento del primer piso, una escalera, pintar, adelantar trabajos de plomería, cambiar pisos, colocar rejas. Actos de mantenimiento y seguridad, que fueron hechos por ella, sin oposición alguna y en forma pacífica, defendiéndose de perturbaciones de terceros y siendo reconocida como dueña.
- (v) Se hizo división material del inmueble, mas no jurídica, en dos partes iguales, ambas con dos pisos, y pese a contar cada parte con nomenclaturas, servicios y catastros diferentes, ambos conservan el mismo registro de instrumentos públicos.
- (vi) En el bien ha vivido con su hermano Sigifredo Manrique, quien el 26 de marzo de 2018 falleció, siendo el titular del dominio, pero de manera formal, pues en realidad es ella quien siempre ha tenido la posesión del predio, que por diversos temas no fue dividido de manera jurídica, posesión que ha ejercido desde hace 32 años.

2. LA RÉPLICA.

Admitida la demanda, conforme auto del 19 de octubre de 2020 (Archivo digital 08, 01 Carpeta Primera Instancia), y emplazados los convocados indeterminados, se realizaron los siguientes pronunciamientos:

2.1. La señora CLAUDIA YANEHT MANRIQUE ARIAS, a través de apoderado judicial, como tercera interviniente interesada en el proceso, se opuso a las pretensiones manifestando que ella ha vivido en el predio reclamado en este *sub*

judice, donde convivió con su tío Sigifredo, a quien acompañó y auxilió hasta el día de su fallecimiento en el año 2018. Por ello es testigo de que fue él quien como propietario ejerció actos de señor y dueño, disponiendo las mejoras y arreglos que narra la demandante. Que los pagos de impuestos y mejoras los asumió el señor Sigifredo Manrique, que la prueba documental aportada por la demandante no da cuenta de pagos efectuados por ella, sino por otras personas. Además, la señora Luz Marina Manrique Arias nunca adelantó acciones encaminadas a recuperar la propiedad, si en verdad hubiere sido ella la dueña y no su hermano, más cuando desde hace muchos años está separada.

Por lo anterior, y en el evento de ser acogidas las pretensiones, solicita que se tenga en cuenta que ella también tiene derechos sobre el inmueble por ser hija de una de las posibles herederas del señor Sigifredo, ya que su señora madre María Delfina Manrique Arias (q.e.p.d.), fallecida el 26 de julio de 2015, fue hermana del fallecido tío, por lo cual invoca la excepción denominada “*legitimación en la causa por pasiva*”. (Archivo digital 49. Carpeta 01 Primera instancia).

2.2. La señora VERÓNICA MANRIQUE JURADO, en su calidad de heredera determinada del señor Sigifredo Manrique Arias, como hija reconocida en proceso de investigación de paternidad en sentencia del 5 de marzo de 2021, proferida por el Juzgado Once de Familia de Medellín, contestó la demanda sin oponerse a las pretensiones de la demandante, reconociéndola como poseedora por ser quien ha estado pendiente del predio en calidad de señora y dueña. Afirmó que no ha iniciado proceso de sucesión y que en su calidad de heredera del señor Sigifredo, el 11 de junio de 2019 hizo cesión de derechos hereditarios en favor de Luz Marina Manrique (Archivos digitales 94 a 97, Carpeta 01 Primera Instancia).

2.3. Por su parte el curador *ad litem* designado para representar a herederos indeterminados y personas que pudieren tener algún interés sobre el bien, se opuso a las pretensiones de la demanda señalando que desde su inicio ya se encuentran inconsistencias y contradicciones entre lo que se dice y lo que se pretende, pues reconoce la demandante que hubo una compraventa celebrada entre un vendedor y el señor Sigifredo, su hermano, como comprador, con todos los requisitos tanto de existencia como de validez, no se desconoció que el dueño del inmueble fuera el hermano, lo que deja dudas de cuál es el ánimo de señora y dueña que indica la demandante tener desde hace más de 30 años.

Añade que la actora pretende hacer ver, sin prueba alguna, que había un acuerdo entre los hermanos y una intención de la demandante de no figurar como la dueña del inmueble para evitar que su cónyuge obtuviera algún beneficio si algo le ocurría a ésta, lo cual no demuestra nada. Tampoco acreditó actos posesorios como pagos de impuestos, servicios, etc. Solo se demuestra que ella habitó el predio mientras el dueño vivía. El adquirir un servicio público, como fue Tigo, no denota posesión pues las empresas lo contratan con la persona, no con el inmueble. (Expediente digital, archivo 130. Carpeta 01 Primera Instancia).

3. LA SENTENCIA APELADA.

En sentencia pronunciada en audiencia el veintinueve de noviembre de 2022, el *a quo* desestimó la pretensión de declaración de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, tras considerar que está probado: (i) que Luz Marina Manrique Arias (demandante) y Sigifredo Manrique Arias llegaron al predio materia de usucapión en calidad de arrendatarios, (ii) que el segundo de los mencionados adquirió el predio mediante contrato de compraventa celebrado entre él y el señor Cristian David Botero Sepúlveda, anterior propietario del inmueble, quien se lo transfirió conforme obra en la escritura pública no. 1327 del 27 de septiembre de 2001, (iii) que el propietario registrado fallece en el año 2018, (iv) que su hija reconocida en sentencia Verónica Manrique Jurado celebró cesión de derechos herenciales con la demandante mediante escritura pública suscrita por ambas en el año 2019.

Se señaló por el juzgador de primer grado que la propia demandante confesó en que calidad llegó al predio, tildándose como “arrimada”, que tradujo luego en arrendataria, manifestando que la propietaria era Bárbara Botero quien luego les entregó a ella y a su hermano el bien en calidad de dueños, como un reconocimiento por los trabajos que hacían en el predio, pero solo en escritura se le transfirió a Sigifredo la propiedad en el año 2001. Todo esto conduce a que se haya reconocido por la parte actora derecho ajeno en cabeza de la señora Bárbara Botero y su hijo Cristian Botero, hasta el año 2001, por tanto, no son más de 30 años los que la demandante ha ostentado ánimo de señora y dueña.

Aunado a lo anterior, desde el año 2001 en adelante, tampoco se reconoció como señora y dueña pues dijo que era su hermano Sigifredo quien tenía los derechos de propietario, como lo narró en el interrogatorio cuando se le preguntó por mejoras

indicando que Sigifredo aportaba dinero y ella mano de obra. Y ambos tomaban decisiones sobre el bien, señalándolo como dueño a Sigifredo, por ser el que aparece en el folio de matrícula inmobiliaria. Tan es así que celebró contrato de cesión de derechos herenciales con Verónica Manrique, hija de Sigifredo, con lo cual reconoce derechos sobre el inmueble en otra persona, y así lo manifestó en interrogatorio cuando se le preguntó si la cesión incluía el predio reclamado en posesión, a lo cual contestó afirmativamente.

Las pruebas documentales que aportó para acreditar actos posesorios, datan del año 2018, cuando falleció el señor Sigifredo. Es decir, que solo desde este momento se podría probar el ánimo de poseedora.

Aunado a lo anterior, tampoco tiene el corpus de todo el inmueble, como lo indica en la demanda, pues se pudo constatar en la inspección judicial que en el segundo piso habita la señora Claudia Manrique, demandada-tercero interviniente, quien no le permite ejercer ningún derecho sobre este piso desde el fallecimiento del señor Sigifredo. Esto indica que no tiene posesión exclusiva y excluyente de todo el inmueble. En conclusión, no existe ni *animus* ni *corpus* en cabeza de la demandante, durante el tiempo indicado en la demanda, ni sobre la totalidad del predio.

Añade que la demandada Claudia Janeht Manrique no solicitó en su contestación de la demanda que le fuera reconocida posesión sobre el inmueble o parte de este, pues no presentó pretensiones en tal sentido. Solo se opuso a lo invocado en la demanda, señalando que no eran ciertos los hechos que las fundamentaban. Su excepción de mérito se enunció como legitimación por pasiva. Por lo cual no hay lugar entrar al estudio de la presunta posesión de la demandada, como una pretensión.

En consecuencia, el juez *a quo* negó las pretensiones de la demanda, con las demás consecuencias que derivan de la resolución. (Expediente digital, archivo 143. Carpeta 01 Primera Instancia, minutos 2:00 a 2:33).

4. LA ALZADA.

4.1. Los reparos concretos. Interpuesto el recurso de apelación por la parte actora, manifestó que hay indebida valoración del acervo probatorio, se dejaron de lado interrogatorios y otras pruebas, pues la propiedad del señor Sigifredo, hermano de

la demandante fue meramente formal y por la vigencia del matrimonio de la señora Luz Marina, quien no se había separado formalmente, por lo cual quería evitar que el bien pudiera quedar en manos del ex esposo. Tampoco se tuvo en cuenta que Verónica, hija de Sigifredo, reconoce como poseedora a su tía Luz Marina, y con la cesión de derechos herenciales lo que hizo fue refrendar tal calidad, pues atendió la voluntad del padre quien así se lo manifestó.

Considera que el testimonio de John Clavijo no debió tenerse en cuenta por la cercanía que tenía con el señor Sigifredo, al ser amigo o pareja, pues no se le cumplió su propósito frente al inmueble, así que debe analizarse con más rigurosidad su declaración (Expediente digital, archivo 143. Carpeta 01 Primera Instancia, minutos 2:34 a 2:39).

El apoderado de la demandada Claudia Janeht Manrique, presenta como reparos los siguientes: Si presentó unas pretensiones frente a la demanda, pues lo dijo en la contestación al indicar que ha ejercido actos posesorios, y para ello allegó pruebas. Además, propuso una excepción de mérito, por lo que considera que debió resolverse sobre su posesión (Expediente digital, archivo 143. Carpeta 01 Primera Instancia, minutos 2:42 a 2:45).

4.2. La sustentación del recurso

Al momento de recorrer el traslado en esta instancia, la parte demandante hace un recuento de la prueba de interrogatorio y testimonial recaudada, para señalar que no fue debidamente valorada por el juez de primera instancia, pues la misma da cuenta que la demandante siempre actuó como señora y dueña, y así fue reconocida por su propio hermano Sigifredo cuando le pidió que no desamparara a su compañero Clavijo, y lo dejara vivir en una habitación de manera indefinida, petición que no hizo a su sobrina Claudia, con lo cual se denota que a esta última no le reconocía ningún derecho sobre el bien.

Además, si bien la demandante en algunos apartes de su interrogatorio señala que existían otros propietarios (como la señora Bárbara y el señor Sigifredo su hermano), ello se debe entender en consonancia con la demanda y el resto de su declaración, que lo fueron en el ámbito meramente formal o aparente para evitar que su ex esposo pudiese efectuar algún reclamo frente al inmueble, por cuanto la persona que ostentaba el ánimo y el corpus de manera material era ella, ya que durante un

período de años superior a 10 fue la encargada de realizar todos los arreglos y reformas, así como los contratos de arrendamiento del inquilinato, decidiendo a quienes arrendaba, por qué valor, y percibiendo directamente los emolumentos de dicho arrendamiento. Delegando en su hija Mónica la compras y los pagos necesarios para llevar a cabo las tareas necesarias sobre el inmueble.

Considera que los testimonios de la señora Carlina y de Mónica Manrique Jurado, no fueron debidamente valorados, pues daban cuenta de los actos posesorios de la demandante, y en cambio se le dio valor a la declaración del señor Clavijo, quien tiene interés en las resultas del proceso.

Finaliza señalando que Claudia Manrique, si bien se opuso a las pretensiones de la demanda, pretende ser reconocida como poseedora sin invocarlo con la técnica pertinente, es decir promoviendo demanda de reconvención. Por lo cual no debe ser escuchada en apelación.

Por todo lo anterior, pide la revocatoria de la decisión de primera instancia y que se acceda a las pretensiones.

La demandada Claudia Manrique no sustentó en segunda instancia el recurso de alzada propuesto en audiencia.

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 los apelantes, 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 los indica que las pruebas no fueron debidamente valoradas y analizadas, y por lo tanto, resulta errado considerar que la señora Luz Marina Manrique no demostró su calidad de señora y dueña del predio reclamado en usucapión, por el término exigido en la ley, cuando contrario a lo afirmado por el juez, se puede establecer tanto con los documentos, como con el interrogatorio de parte y los testimonios por ella solicitados, que quien realmente ha ostentado la posesión es la demandante, y así ha sido reconocida hasta por la propia heredera, señora Verónica Manrique, quien figura como titular del derecho de dominio sobre el bien.

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.

Sobre el particular, resulta apropiado hacer la siguiente cita jurisprudencial:

“(…) 4.3. En síntesis, como se elucidó en CSJ SC16250- 2017, 9 oct., 0(…) [s]iendo la propiedad tan trascendente, toda mutación en la titularidad, y con mayor razón, cuando se edifica a partir de la posesión material alegada por vía prescriptiva, aparece comprobar certera y límpidamente la concurrencia de los componentes axiológicos que la integran: (1) posesión material actual en el prescribiente; (ii) que

el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia.

A propósito de los señalados elementos, dijo esta Corte que "(...) para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos: 1) Posesión material en el usucapiente. 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley. 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida. 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción sea [identificable y] susceptible de ser adquirido por usucapión (...)" (CSJ SC sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCI1; pág. 278. Reiterada en sentencias 007 de 1 de febrero de 2000, rad. C-5135 y SC 8751 de 20 de junio de 2017, rad. 2002-01092-01). De ahí, toda fluctuación o equivocidad, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrar la prescripción, torna deleznable su declaración. Por esto, con prudencia inalterable, la doctrina de esta corporación en forma uniforme ha postulado que "(...) [n]o en vano, en esta materia la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. De allí la importancia capital que ella reviste en este tipo de causas judiciales, más aún cuando militan razones o circunstancias que tornen equívoca o ambigua la posesión, la que debe ser inmaculada, diáfana y exclusiva, rectamente entendida, de lo que se desprende que no debe arrojar la más mínima hesitación. En caso contrario, no podrá erigirse en percursor de derechos. Esta Corte, sobre el particular bien ha señalado que 'del detenido análisis del art. 2531 del C.C. se llega a la categórica conclusión de que para adquirir por prescripción extraordinaria es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad' (Lxvg 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello desde este punto 'de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad" (cas. civ. 2 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800)». 5. Posesión y tenencia. Según el artículo 775 del Código Civil...(SC3925-2020 Radicación n.º 11001-31-03-020-2009-00625-01, LUIS ALONSO RICO PUERTA Magistrado ponente. Diecinueve (19) de octubre de dos mil veinte (2020)).

Veamos entonces si la prueba recaudada permite que, sin asomo de duda y en forma categórica, se pueda predicar que la señora Luz Marina Manrique Arias ha sido la poseedora del predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-288932, durante el término que invoca, y cumpliendo todos los presupuestos sustanciales que permiten declarar que ostenta tal calidad.

3.3. Del material probatorio recaudado, se puede deducir lo siguiente:

3.3.1. Documental. En la prueba aportada, anexa a la demanda, se observa que los folios 21 a 227 (Archivo digital 002. Demanda y anexos. 01 Carpeta Primera instancia) en su mayoría se relacionan con los pagos por impuesto predial que hiciera el señor Sigifredo Manrique Arias, titular del derecho de dominio sobre el bien, y recibos donde obra que un tercero, Mónica Isabel Aguirre Manrique, adquirió material o servicios para el inmueble ubicado en la Calle 41 A No. 44-35. Además, los folios 226 y 227 son copias de actuaciones en proceso adelantado en el Juzgado Once Civil Municipal de Oralidad de Medellín, el primero corresponde a una decisión en la que se designa abogado para que represente a las demandantes Mónica Aguirre y Luz Marina Manrique, en proceso de pertenencia (no se indica sobre que inmueble).

Solo se observa que los siguientes folios se relacionan con la demandante:

- 74, 80, 81, 89, 166 al 174 (servicios de internet, telefonía, televisión, contratados con Tigo desde 2018),
- 197 a 203, compra lote en parque cementerio Campos de Paz, escritura pública no. 1268 del 12 de julio de 2017 de la Notaría Novena de Medellín,
- 204 a 206 póliza de seguro de vida adquirida el 21 de abril de 2006 por Sigifredo Manrique, designando como beneficiaria a Luz Marina Manrique,
- 207 a 209, inspecciones a la instalación del servicio de gas natural con fecha 26 de abril de 2018, atendidos por la demandante.

Evidente es, sin mayores elucubraciones, que la prueba documental no está dando cuenta de actos posesorios de la señora LUZ MARINA MANRIQUE ARIAS. Los únicos documentos que tienen relación directa con el predio reclamado en posesión, en los que se menciona a la señora Luz Marina, son las facturas de la empresa Tigo, y la de gas, pero de ellos no se puede colegir posesión. También los arrendatarios o tenedores pueden adquirir los servicios de las empresas de internet, televisión, teléfono, no se exige ser dueño para ello. Y las inspecciones del servicio de gas pueden ser atendidas por cualquier persona que habite el bien.

Los demás escritos, denotan el pago de impuestos por parte del propietario del predio, y compras de materiales de construcción, muebles y servicios por parte de Mónica Aguirre, los cuales no dan claridad sobre que la señora en mención actuara en nombre de Luz Marina Manrique y que esta se reputara dueña.

Así entonces, la documental allegada no demuestra posesión como se pretende, en cabeza de la demandante.

3.3.2. Interrogatorio de parte de la demandante. La parte actora narró cómo llegó al inmueble en el año 1987, siendo entonces su propietaria la señora Bárbara Botero. Poco a poco fueron llegando sus familiares, entre ellos Sigifredo su hermano a quien la dueña le dio la administración del bien. Ella por su parte le colaboraba a Sigifredo y hacia arreglos en la casa, hasta el año 2001 cuando la señora Bárbara les ofrece poner la casa a nombre de alguno de los dos hermanos Manrique. Ella no aceptó el ofrecimiento por encontrarse casada y separada, pues temía que el ex esposo pudiera reclamar. Por ello pidió que quedara el inmueble a nombre de su hermano Sigifredo.

Expuso sobre mejoras efectuadas por ella, como arreglo de paredes, cambió de la baldosa del primer nivel y de unas escalas ubicadas en el patio. Señaló que de los arriendos salía para las mejoras, si no alcanzaba Sigifredo ayudaba con dinero, con ello se pagaban impuestos y se ayudaba a los demás hermanos, a la mamá, en la atención de sus enfermedades. Cuando falleció el señor Sigifredo en el año 2018, Claudia Manrique, la sobrina, entró a la casa con agresiones, cambió chapas, ocupó habitaciones en el segundo piso, le reclamó por los arriendos, todo lo cual denunció ante las autoridades. Es por lo que en el momento en que es interrogada y se practicó inspección judicial, la demandante no tiene acceso al segundo piso del inmueble, pues quien lo ocupa es Claudia.

Dice que cuando se hizo la escritura de la casa a nombre de Sigifredo, ella lo consideró dueño, pero sin embargo siguió actuando igual que como lo venía haciendo antes, es decir arrendando, efectuando mejoras. (Expediente digital. Carpeta 01 Primera instancia. Archivo 142, minutos 2 al 34).

Para la Sala, en las respuestas dadas por la demandante, se observan inconsistencias y contradicciones, pues por una parte habla de sus actuaciones frente al bien, por las que se considera poseedora, y de otro lado señala que su

hermano era el dueño ya que así aparece en la escritura y certificado de tradición, además que eran ambos los que disponían de los arreglos en la casa. Aunado a lo anterior, reclama en posesión la totalidad del bien, no obstante, narra como una sobrina de nombre Claudia entró a ocupar el segundo piso y no le permite ejercer ninguna acción en este nivel del inmueble, desde el año 2018 cuando falleció el señor Sigifredo.

Es decir, en vez de demostrar que se comporta como poseedora y dueña de todo el inmueble, con su propio relato reconoce que le está siendo disputada la posesión en el segundo piso, al cual ya no tiene acceso por no permitírselo su sobrina Claudia. Por tanto, no es claro y contundente el interrogatorio practicado a la demandante, en cuanto la narrativa que hace sobre la pretendida calidad de poseedora, es contradictoria. En ella reconoce en otras personas actos de posesión -Sigifredo Manrique-, y perturbación a la posesión que reclama -Claudia Manrique-.

Sumado a lo anterior dice la demandante que con la hija de su hermano, Verónica Manrique, celebró un contrato de cesión de derechos herenciales que busca ratificar su posesión, lo cual como se verá más adelante, no tiene la virtualidad de mostrar posesión, sino todo lo contrario, denota reconocimiento de derechos, en este caso herenciales, en cabeza de otra persona.

De otro lado, al indicar que en el año 2001 su hermano adquirió la propiedad del predio mediante compraventa a Cristian Botero, y quien les ofreció el bien fue la señora Bárbara Botero a la cual reconoce como la propietaria y persona que con el acto de la venta quiso remunerar el cuidado que ella y su hermano Sigifredo tenían del inmueble, claramente revela que no son más de treinta años los que ha ostentado la presunta posesión, como en diferentes oportunidades lo menciona, pues antes del 2001 reconoce a otras personas como dueños. Y entre el 2001 y el 2020 cuando presentó la demanda que promovió el presente proceso, solo transcurrieron 19 años y no los que invoca.

Por tanto, su insistencia en el tiempo que dice ha actuado como poseedora, es contradictoria frente a lo que explica en cuanto a la forma como llegó al bien (arrendataria) y se transfirió la propiedad de este a su hermano Sigifredo (año 2001), en quien reconoce actos de dominio al ser la persona que junto con ella ha velado por el inmueble.

3.3.3. Interrogatorio de la tercera interviniente. La demandada Claudia Manrique Arias, declara como en 1989 llegaron ella, su abuela, tíos y hermanos a vivir en la casa como inquilinos. Para entonces la dueña era la señora Bárbara, y un señor de nombre Bernardo era el administrador. Luego pasaron ella y su tío Sigifredo a disponer, recogían arriendos y se los entregaban a la señora Bárbara. El hijo de la dueña, de nombre Cristian, fue quien en el año 2001 escrituró el predio al tío Alfredo (Sigifredo).

Habla que la tía Luz Marina llegó a vivir en 1997 a la casa, con su compañero e hijos, pagando arriendo al tío, por la suma de \$6.000 diarios, pues así se arrendaba en el inquilinato, pagando por días. Dice que la demandante siempre canceló arriendos, no especifica hasta cuándo. Cree que dejó de pagar al separarse del compañero con el que vivía. Cuando murió el propietario del bien empezaron los inconvenientes entre ella y su tía, pues ha querido que salga de la casa donde ha vivido desde 1997, en el segundo piso, y con su tío Sigifredo y familia. Dice que la demandante siempre ha vivido en el primer piso y ella en el segundo. Que una vez fallece Sigifredo le quiso impedir la entrada a la casa por lo que tuvo que acudir a la policía y está ocupándolo actualmente (Expediente digital. Carpeta 01 Primera instancia. Archivo 142, minutos 35 al 52).

Para esta instancia, claramente la anterior declaración de la tercera interviniente, no aporta elementos que permitan inferir que la demandante se comporta como señora y dueña sobre el bien. Por el contrario, la misma señora Claudia se presenta como poseedora, y hace ver que el propietario vivió en el inmueble actuando como dueño, usufructuando el bien, recibiendo rentas. Y ella actualmente ocupa parte del bien, es decir que no es la demandante quien ejerce actos de señorío sobre la totalidad del predio. Por lo tanto, desdibuja la calidad de poseedora que se dice recae en cabeza de Luz Marina Manrique.

3.3.4. Testimonios.

3.3.4.1. Verónica Manrique. Se presenta como hija de Sigifredo Manrique, dice que su tía es la dueña, que así se lo dijo siempre su papá, que en el primer piso ha vivido la tía y en el segundo su papá y familiares. Que desde que murió el papá, arbitrariamente entró Claudia a ocupar el segundo piso. Que ella le hizo cesión de derechos a su tía Luz Marina de lo que le corresponde en sucesión, para que su tía quedara con todo el predio. Que en el primer piso viven la tía Luz Marina y otros familiares. Y en el segundo Claudia y la familia, y en vida vivía su papá, quien se

hacía cargo de todo lo relacionado con el predio, con ayuda de su tía Luz Marina. Luego agrega que de todo se hacía cargo Luz Marina, no obstante, sabe que con su papá tomaban decisiones sobre la casa. (Expediente digital. Carpeta 01 Primera instancia. Archivo 142, minutos 53 al 1:10).

3.3.4.2. María Carlina Duque. Señaló que conocía a la demandante desde hace más de 30 años, que vivió en el predio reclamado desde el año 1992 hasta el 2003 aproximadamente, en calidad de inquilina, y que con quien se entendía para los temas del arrendamiento fue con la señora Luz Marina (demandante), pues era quien recibía cánones de arrendamiento y enseñaba el manejo de la casa que era un inquilinato. No obstante, desconoce quién era el propietario, nadie se lo dijo, vivían allí la señora Ofelia, mamá de la actora, y otros familiares de la demandante. Además, el señor Alfredo (se refiere a Sigifredo), hermano de Luz Marina, también cobraba arriendos y lo vio encargándose de mejoras, junto con la señora Luz Marina. Es decir que a ambos hermanos los vio reclamando cánones y pendientes de mejoras.

De la señora Claudia Yaneht Manrique Arias, señaló que la conoció en el inmueble, muy joven, primero la vio de visita pues vivía en otra parte con la mamá y los hermanos, y luego viviendo allí y pagando arriendo como inquilina, no sabe a cuál de los tíos le cancelaba. Claudia vivió poco tiempo, pues cuando la testigo salió del predio ya no vivía Claudia, se había ido. Como todavía frecuenta la casa, sabe que Claudia se encuentra actualmente viviendo en ella. (Expediente digital. 01 Carpeta primera instancia. Archivo 143. Practica pruebas. Sentencia. Minutos 03 al 38).

3.3.4.3. John William Clavijo. Manifestó conocer a la familia Manrique desde hace aproximadamente veinte años por su relación con Sigifredo Manrique, y al inmueble desde hace más de 35 años por encontrarse ocupándolo Sigifredo con su familia, conformada por la mamá, varias hermanas y hermanos de él, entre los que se contaba Luz Marina. Dice que el dueño era Sigifredo, o Alfredo, que él lo compró, en el primer piso se arrendaban habitaciones, y en el segundo vivía la familia. Él fue siempre quien dispuso del inmueble, la hermana solo le ayudaba recaudando los cánones de arrendamiento, de lo cual rendía cuentas a Sigifredo. Además, Luz Marina también pagaba arriendo, hasta la fecha de fallecimiento de Alfredo (Sigifredo).

Le consta que Sigifredo adquiría préstamos de dinero para poder mejorar el predio, pues cuando lo adquirió recibió “un coco” (minuto 59). Las mejoras consistieron en arreglar habitaciones con servicios, construir unas escalas, arregló pisos. Sabe que la hermana Luz Marina le ayudó con pagos de servicios, y algunos arreglos, cuando Sigifredo necesitó colaboración. Su conocimiento se debe a que su relación con Sigifredo perduró hasta el fallecimiento de éste. Narra además que Claudia siempre vivió en el predio en el segundo piso, y Alfredo dijo antes de fallecer que este piso sería para ella, y el primero para sus hermanos. (Expediente digital. 01 Carpeta primera instancia. Archivo 143. Practica pruebas. Sentencia. Minutos 44 al 1:22).

3.3.4.4. Análisis de los testimonios. Para la Sala, ninguno de los testimonios permite establecer con claridad que la señora Luz Marina Manrique, ha sido señora y dueña del bien reclamado, por el tiempo que señala y con todos los elementos que deben confluir en cabeza de quien se dice poseedor.

En el caso de la señora Verónica Manrique, no expone cuales son los actos por los cuales señala que su tía Luz Marina es poseedora, antes bien, dice que, en todas las decisiones sobre el inmueble, su padre Sigifredo Manrique intervenía.

Además, resulta llamativo que Verónica hubiere efectuado una cesión de derechos herenciales a favor de la demandante, señalando que en estos va inmersa la casa materia del presente litigio, lo cual, en vez de ratificar que la considera poseedora, lo que hace es fortalecer que se considera que los derechos se encontraban en cabeza del señor Sigifredo Manrique, y una vez fallecido éste, le correspondían a la hija, y es por ello que se están cediendo a la demandante Luz Marina Manrique, quien actúa en la cesión y la firma como cesionaria (Archivo digital 94. Carpeta 01 Primera Instancia).

El acto notarial celebrado en la Notaria Dieciocho de Medellín el once de junio del año 2019, da fe en su cláusula quinta que la cedente lo suscribe “*como reconocimiento de que todos los bienes muebles e inmuebles, del **causante fueron administrados desde siempre y siguen siendo administrados por la señora LUZ MARINA MANRIQUE ARIAS**, en calidad de señora y dueña y además porque dicha señora estuvo pendiente de todos los negocios del difunto, sufrago todos los gastos de la enfermedad de su presunto padre biológico hasta el momento de su fallecimiento....*”. (Resaltado fuera de texto)

Y en la cláusula séptima se contempla que *“desde hoy cede la posesión legal de la herencia con las facultades inherentes a ellas y las de continuar con la posesión material de los bienes herenciales y seguir administrándolos”*. Seguidamente se hace constar que LUZ MARINA MANRIQUE ARIAS acepta la escritura y la cesión de derechos a satisfacción.

Conforme lo anterior, es evidente que la parte actora en el año 2019, y a través de un acto público reconoció derecho ajeno sobre el inmueble en cabeza de la heredera de su hermano, y es por ello que como cesionaria celebró la cesión de todos los derechos herenciales que correspondían a Verónica Manrique, quien fungió como cedente, prerrogativas que según los dichos de ésta incluían el inmueble. Si al contrario se hubiere considerado poseedora absoluta no había razón para celebrar el contrato de cesión de derechos.

Ahora bien, por parte de María Carlina Duque, quien vivió en el predio por aproximadamente once años, no se vislumbra que reconozca como exclusiva señora y dueña del predio a la demandante. En su testimonio cita a varios familiares del señor Sigifredo como quienes, junto con él, estaban pendientes del inmueble, cobraban arriendos y efectuaban mejoras. Dice además que no tiene conocimiento de quien era el dueño. Solo señala con claridad que la demandante era quien recibía a los inquilinos y les explicaba todo lo relacionado con la casa.

Finalmente, el señor John Clavijo en toda su declaración expone actos de señor y dueño exclusivamente en cabeza de Sigifredo Manrique Arias, por tanto, en nada contribuye para reconocer derechos de posesión en la parte actora, solo desde el fallecimiento de Sigifredo, menciona a Luz Marina Manrique como la persona que ha tomado decisiones sobre el bien, de manera individual. Aunado a ello señala a Claudia Manrique como la persona que ocupa el segundo piso, y acompaña en este nivel al señor Sigifredo cuando vivía.

Todo lo anterior permite colegir que la calidad de señora y dueña, de manera exclusiva, pacífica, ininterrumpida y pública, con la prueba testimonial no está debidamente respaldada. Todo lo contrario, dejan dudas sobre si la demandante fue poseedora antes del fallecimiento de su hermano, de quien se puede concluir no renunció a ejercer sus derechos como propietario, ya que estuvo al tanto de los pagos de impuestos prediales (conforme la prueba documental que la demandante aportó como anexo

a la demanda. Archivo digital 02. Carpeta 01 Primera Instancia). Como también de las mejoras y arrendamientos. Según dichos de la demandante y testigos.

Es más, el señor Sigifredo Manrique vivió en el inmueble hasta su fallecimiento, así lo reconocen partes y testigos, y siendo propietario, al no existir prueba en contrario se colige que era el señor y dueño del bien de su propiedad. Razón de más para concluir que la demandante, solo podría ejercer actos de señora y dueña, sin oposición del titular del derecho de dominio, desde el fallecimiento de éste.

3.4. Por su parte la señora Claudia Manrique Arias, en calidad de tercera interviniente y opositora de las pretensiones que la demandante formulara, aduce por intermedio de su apoderado, al interponer la apelación, que se le debe reconocer a ella como poseedora del segundo nivel.

En su contestación de la demanda, solo formuló la excepción de legitimación en la causa por pasiva, bajo el entendido que debe ser considerada demandada pues tiene derechos sobre el predio.

Su calidad de demandada no tiene discusión, al presentarse como interesada en las resultas del proceso, y oponerse a la demanda, se le dio el trato de demandada. Pero al no alegar como medio exceptivo y enfilarse sus pruebas a acreditar la calidad de poseedora, no era viable, como lo dispuso el juez de primera instancia, declarar que ostenta posesión sobre el bien.

La sola afirmación, sin las pruebas pertinentes y contundentes, no puede dar lugar a que se le reconozca tal calidad. Como bien se dijo, si ese era su propósito adoleció su conducta procesal, de la técnica necesaria para que se hiciera el correspondiente estudio de pretensiones posesorias, es decir a través de una demanda de reconvención.

Sobre el particular, apropiado resulta citar lo normado en el artículo 281 del Código General del Proceso, que habla de la congruencia de la sentencia *“La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con*

las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley (....)”.

Por tanto, no había lugar a entrar en el estudio de una posesión que no fue debidamente alegada, sustentada y probada en la contestación de la demanda, por parte de la señora Claudia Manrique Arias, como bien lo decidió el *iudex a quo*.

IV. CONCLUSIÓN GENERAL

Conforme lo expuesto, no se demostraron debidamente los elementos constitutivos de la posesión, las pruebas recaudadas no respaldaron los argumentos de la demandante, por lo cual, como lo analizó el juzgador de primer grado, no resultaba procedente acceder a las pretensiones de la demanda, ya que ni el animus ni el corpus fueron confirmados por el periodo de tiempo que se indica, ni en la totalidad del predio reclamado. Antes bien, se encuentra probado que reconoció derecho ajeno en cabeza de la señora Bárbara Botero, y los señores Cristian Botero y Sigifredo Manrique Arias. Además, que la presunta posesión ha sido perturbada por los actos ejercidos por Claudia Manrique Arias. Es decir, no ha sido quieta, pacífica e ininterrumpida.

Sumado a lo anterior, el contrato de derechos herenciales que en su favor celebrara la heredera del titular del derecho de dominio, antes que ratificar señorío, fortalece la conclusión de no considerarse poseedora, pues con este acto reconoció derecho ajeno.

De otra parte, tampoco era viable analizar una posible posesión en cabeza de la demandada Claudia Manrique Arias, por no haberse invocado conforme lo prevén las normas procesales.

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

V. 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 Séptimo Civil del Circuito de Medellín el 29 de noviembre de 2022, dentro del proceso verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio promovido por la señora Luz Marina Manrique Arias en contra de Manuel José Manrique Arias, Leónidas Manrique Arias, Noé de Jesús Manrique Arias, Moisés Manrique Arias y Gabriela Manrique Arias en calidad de herederos de Sigifredo Manrique Arias, y en contra de sus herederos indeterminados y demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien a usucapir, 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: **86cf0019367b41ebfb7f0ce5afe9903049e5b17ec8884081762598d50b9afea7**

Documento generado en 30/11/2023 09:49:41 AM

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