

**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**  
**SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL**

**MAGISTRADA PONENTE**  
**ALBA LUCÍA GOYENECHE GHEVARA**

Medellín, cinco de octubre de dos mil veintitrés.

Radicación	05001-31-03-006-2018-00126-01
Proceso	Pertenencia
Demandante	Martha Elena Henao Osorio
Demandado	Blanca Cecilia Ceballos Vargas y otros
Tema	Apelación de Sentencia
Decisión	Confirma sentencia
Rdo. interno	073-20
Providencia No.	061-23

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida en audiencia el 31 de agosto de 2020, por el Juzgado Sexto (6º) Civil de Oralidad del Circuito de la ciudad de Medellín en el proceso que promovió la señora MARTHA ELENA HENAO OSORIO contra BLANCA CECILIA CEBALLOS VARGAS y otros.

**ANTECEDENTES**

a. La señora MARTHA ELENA HENAO OSORIO solicitó a través de este proceso de pertenencia, se declarara que ha adquirido por prescripción extraordinaria, el domino del bien inmueble ubicado en el tercer piso de la calle 96 con carrera 73, con sus dos apartamentos 301 y 302, petición que eleva en contra de las demandadas BLANCA CECILIA CEBALLOS VARGAS, HORACIO DE JESÚS CEBALLOS VARGAS, LUZ STELLA CEBALLOS, MARIA DE LOS ANGELES CEBALLOS VARGAS, NOHRA DE JESUS RESTREPO RESTREPO, como subrogataria de derechos, el causante JESÚS ANTONIO CEBALLOS VARGAS representado por sus

hijos ELYERI MARCELA CEBALLOS BORJA, ELIANA PATRICIA CEBALLOS BORJA, EDISON ARLEY CEBALLOS BORJA, YANCILIVET CEBALLOS BORJA, YEIMI ALEJANDRA CEBBALLOS BORJA y KELIN CATALINA CEBALLOS BORJA, de quienes afirmó, no asistirles derecho sobre el bien raíz que describe en la demanda.

b. Con ese propósito manifestó que ejercía la posesión del inmueble de manera pública, quieta, pacífica e ininterrumpida.

### **LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

En sustento de su pretensión adquisitiva, la demandante adujo los siguientes supuestos fácticos:

a. Que el inmueble objeto de este litigio se encuentra ubicado en la ciudad de Medellín, en la calle 96 No. 73B-03 y 73 B-07 y sus linderos generales se encuentran contenidos en la escritura Número 5267 del 12 de noviembre de 1987 de la Notaría Cuarta de Medellín, tal y como los transcribe en la demanda, esto es: “Por el frente en ocho metros, con la calle 96, por un costado en 15,10 metros con propiedad de Arturo Bedoya; y por la parte de atrás en ocho metros con propiedad de Alfonso Vera.

b. Que dicho bien se encuentra registrado en la oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Medellín, con el folio de matrícula 01N-300617.

c. Afirma que dentro del mismo se encuentran los apartamentos 301 y 302, barrio Castilla La Esperanza y que está pendiente de realizar el desenglobe de los inmuebles que integran los tres pisos o niveles de la edificación.

d. Que la señora Marta Elena Henao Osorio, ha habitado el bien en el tercer piso, en calidad de poseedora desde el año 1989, año en que su ex esposo, José Luis Ceballos Vargas, la abandonó y a sus hijas, bajo el entendido de dejarles el inmueble a cambio de no pagar más alimentos.

e. Que el señor Néstor de Jesús Ceballos Botero, propietario inscrito del bien y padre del señor José Luis Ceballos quien a su vez fue el esposo de la demandante, falleció el 29 de mayo de 1989, conforme reza el certificado de defunción que adjuntó a la demanda. Que su sucesión tramitada conjuntamente con su esposa doña MARIA ADELA VARGAS ALZATE se adelantó ante el Juzgado 13 de Familia, en la que se adjudicó a los herederos de aquellos, hoy demandados, el bien inmueble objeto de este proceso.

f. Que la demandante ha ejercido la posesión material en forma pacífica por espacio no inferior a 20 años.

g. Y que mediante sentencia 476 del 4 de noviembre de 2008, emitida por el Juzgado 12 de Familia de la ciudad de Medellín, se decretó la cesación de efectos civiles del matrimonio eclesiástico que había contraído con el señor JOSÉ LUIS CEBALLOS VARGAS. Copia del registro civil de matrimonio con la anotación correspondiente se aportó al expediente.

Subsanada la demanda fue admitida mediante proveído del 6 de abril de 2018 que dispuso la notificación de los demandados, así como el emplazamiento de las personas que consideraran tener algún derecho frente al bien.

La señora NORA DE JESÚS RESTREPO se notificó personalmente de la demanda según acta vista al folio 349 del cuaderno 1 del expediente digital, así como la señora LUZ STELLA CEBALLOS DE GALLEGO, al folio 353 siguiente, ambas solicitaron les fuera concedido el amparo de pobreza. Los restantes demandados fueron notificados por aviso y no contestaron la demanda. Ordenada la inclusión de las personas emplazadas en el Registro Nacional, se les designó *curador ad litem* para su representación.

La demandada María de los Ángeles Ceballos Vargas otorgó poder a abogado, el cual fue reconocido mediante auto del 20 de mayo de 2019.

En virtud de la sustitución que hiciera el *curador ad litem* de las

personas con derecho a intervenir en el proceso, en favor del abogado Christian Camilo Lozano Chaparro, a fin de que representara a las amparadas de pobres, contestó la demanda y propuso las excepciones nominadas (i) *“la demandante es mera tenedora de la porción del inmueble pretendido - carencia de requisitos de la usucapión”* pues la demandante tendría la calidad de mera tenedora de una porción del bien inmueble pretendido, la (ii) *“interrupción de la posesión”* y (iii) *“Unidad jurídica y posesión conjunta”* (archivo digital, folios 813 a 826) .

Resuelta excepción previa desfavorable a los proponentes, el trámite continuó y cumplido como se verificó al interior del plenario, el Juzgado Sexto (6°) dictó sentencia en la que declaró probadas las excepciones propuestas y en consecuencia desestimó la adquisición pedida por la demandante.

### **LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Verificados los presupuestos procesales necesarios para la posibilidad de dictar sentencia, el juez negó las súplicas de la demanda luego de analizar las pruebas arrojadas, toda vez que desde su evaluación no encontró evidencia suficiente de la existencia de la posesión alegada.

La solicitud de prescripción extraordinaria solicitada apuntó a la declaratoria como dueña por parte de la demandante, del tercer piso del bien ubicado en la calle 96 No. 73 B-03/07 del Barrio Castilla de la ciudad de Medellín, conformado a su vez, por los apartamentos 301 y 302, alinderados en la demanda y la subsanación de la misma.

Luego de recordar el marco normativo que regula la adquisición de la propiedad por vía de la prescripción y constatar que no se trata de vivienda de interés social, el juez precisó que el estudio se haría bajo los preceptos de los artículos 2512 a 2534 del Código Civil, las normas de la usucapión y las que definen la posesión, contenidas además, en los artículos 762 a 792 *ejusdem*, que indican que ésta hace relación a la tenencia material o física de un bien con el propósito de hacerse dueño a través de su detentación y el paso del tiempo.

Estableció que de acuerdo con la jurisprudencia de la Corte y los Tribunales Superiores, los requisitos necesarios para la prescripción adquisitiva deben confluir en su totalidad, pues la ausencia de uno solo de ellos hace

inviabile la declaratoria pedida. Ellos son, en primer lugar, la posesión material por quien la solicite, de por lo menos 20 años, si es anterior a la ley 791 de 2002, o de al menos, 10 años si es posterior, directa, o por interpuesta persona a su nombre, con el propósito del ánimo de señor y dueño (elementos objetivo y subjetivo de la posesión).

También se requiere que aquella posesión sea pacífica, pública e ininterrumpida y que el bien no sea de aquellos definidos como imprescriptibles.

Debe acreditarse la posesión de orden regular, y para la forma extraordinaria no se requiere justo título, pero sí, el cumplimiento del plazo legal para configurarla y coincidencia entre el predio poseído y el que se solicita por vía de pertenencia.

Se adentró entonces en los medios de prueba traídos al proceso, iniciando por la prueba documental consistente en un contrato de arrendamiento (fl. 97 del c. 1 físico) celebrado por la demandante con el señor WILMER ARIEL VERA sobre el apartamento 301, a partir “aparentemente” del 16 de octubre de 2010, se aportó un contrato de arrendamiento (fl.98 a 102), otro contrato de tenencia a folios 106 y 107, con enmendaduras, entre la demandante y un señor “julio” o “julia” pues no surge clara su lectura, luego no es posible establecer el nombre del inquilino. A folio 108 a 110 aparece contrato con el señor JORGE ELIECER ÁLVAREZ a partir de enero 10 de 2016, y a folio 109 y 110 con la señora LUISA FERNANDA DURANGO, como arrendataria desde el 3 de enero de 2017 a 2018, pero con enmendaduras en las fechas y la omisión del número de apartamento.

A folio 124, llamó la atención del juez, el documento que da cuenta del registro civil de matrimonio del señor JOSÉ LUIS CEBALLOS VARGAS y la demandante MARTHA HENAO de fecha 25 de diciembre de 1971, y a folio vuelto la atestación de la nota marginal, que indicó que mediante sentencia de noviembre 4 de 2008 del Juzgado 12 de Familia de Medellín, se emitió una decisión de cesación de efectos civiles de ese matrimonio y la disolución y liquidación de la sociedad conyugal.

Que igualmente, dentro de la documental reunida, las declaraciones de los señores Leonel Muñoz, Alicia Vásquez Echeverry, María Lucía Castro, María Rosina Echeverry, Duver Álvarez y Carlos Cruz, algunos ratificados en

el proceso, (María Rosina y Leonel Muñoz), informaron sobre la posesión que a ellos les constaba en favor de la demandante. (fls. 111,116, 112,114 y113 del cuaderno principal).

También los testimonios de José Luis Ceballos Vargas, Gabriela Cano, Aydé Luz Cano, Joaquín Emilio Restrepo y la señora Lilian María Torres Rojas. Afirmó que del señor Walter Vélez no fue posible recaudar la ratificación de unos documentos de un presunto avalúo aportado, por lo que no se tuvo en cuenta.

La parte accionada aportó una copia del certificado de tradición y libertad con el número 01N 300617 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, (Fls.418 y siguientes del expediente), en el que consta un alinderamiento general del bien y lo identifica además como de tres (3) plantas, con las direcciones, calle 93 No 76 B-03/07/123.

La anotación No. 10 de dicho folio indica, el registro de la escritura pública número 4987 del 15 de septiembre de 2017 de la Notaría 16 de Medellín, que inscribió por sucesión un derecho de cuota al señor HORACIO DE JESUS VARGAS, el que, a su vez, traspasó a la señora MARIA ANDREA CEBALLOS GARCÍA, y que, a través de la misma escritura se había hecho una actualización de nomenclatura, lo cual consta de acuerdo con lo verificado por el funcionario judicial a fl. 420 del encuadernamiento.

Con base en tal anotación, halló el juzgado la copia de la sentencia del 2 de diciembre de 2016 del juzgado 13 de Familia (fls. 506 a 509) trascendente para la decisión, pues da cuenta del proceso sucesorio adelantado respecto de los causantes, padres del acá demandado, JOSE LUIS CEBALLOS, esto es de los señores NÉSTOR CEBALLOS y MARIA ADELA VARGAS (q.e.p.d.).

Y se tornó entonces relevante para el análisis, la constatación probatoria mencionada pues si a partir de 2008 se produjo la disolución de la sociedad conyugal entre el señor JOSÉ LUIS y la señora MARTHA, no puede predicarse una posesión exclusiva de esta última con anterioridad a esa fecha, es decir noviembre 4 de 2008.

Pero además, si se adelantó un proceso de sucesión que culminó con sentencia, ello también afecta las condiciones de la presunta posesión deprecada por la demandante.

El señor NÉSTOR CEBALLOS aparece como último propietario inscrito, luego acudió el juez a las declaraciones en sendos interrogatorios a las partes de los cuales evidenció, entre otros aspectos que la señora Martha Henao, sin duda ocupó el inmueble pero en distintas épocas, una ocurrió hasta 1998, cuando según los declarantes testimoniales, la señora Martha Henao junto con el señor José Luis se habían desplazado a la ciudad de Cali hasta su regreso en 2000 o 2001, época en la que se presentó al parecer una ruptura de la convivencia conyugal entre ambos, quedando la señora Martha Henao, en el bien, por un tiempo que en realidad no se pudo determinar.

Como tampoco se pudo determinar las condiciones de tiempo y forma de división del tercer piso en dos apartamentos en el edificio de la calle 96 con carrera 73, pues no existió coincidencia entre los testimonios recaudados. Tampoco de las facturas aportadas se establece la compra de materiales con ese fin, en algunos no aparece fecha o contenido tendiente a tales arreglos o mejoras que indicó la parte actora haber realizado.

Y tampoco de los recursos de los que pudieron haber provenido tales arreglos. Los declarantes adujeron tanto del dinero del señor José Luis Ceballos, que enviaba desde otra ciudad, antes y después de la convivencia, así como del producto del trabajo artesanal que cumplía la actora, sin que se tuviera claridad del recaudo sobre este punto.

Luego, concluyó que la señora Martha permaneció al parecer, hasta el 2010 o 2012, cuando por sus afectaciones de rodilla, dejó de habitar el bien.

Con relación a los contratos de arrendamiento aportados, el juez no los tuvo en cuenta por las enmendaduras impuestas. Y, aun cuando los testigos declararon sobre el arrendamiento de ambos apartamentos, tampoco alcanzaron a precisar cada una de esas relaciones de tenencia aducidas. Se vislumbró entonces el arrendamiento de por lo menos uno de los apartamentos, hasta cuando el señor José Luis vuelve al inmueble en el año 2016, a convivir con la señora Nohora Restrepo, acá demandada.

La primera conclusión evidente de la reunión de pruebas así practicadas fue para el juez, la ausencia de la posesión no interrumpida en cabeza de la accionante, la segunda, que la división vista en el tercer piso del inmueble hallada también en la diligencia de inspección judicial, dio cuenta de dos áreas habitacionales diferentes, el apartamento 301 y 302, el primero ocupado por el

inquilino Edwin Arbey Ceballos, entendido como a nombre de la señora Martha, y el 302 ocupado al momento de la diligencia, por el señor José Luis Ceballos Vargas como heredero, desde el año 2016, lo que niega la posesión de la primera sobre este aparte.

Entonces, de entrada, como la demandante solicitó la prescripción de la totalidad del piso, fácil arribó el juez a la conclusión de no hallar la posesión en tal sentido por todo el piso solicitado, carecía entonces de identidad lo pedido con lo constatado incluso visualmente en el proceso.

Ahora si el tiempo se debía configurar desde el 2008, fecha de la terminación de la sociedad conyugal, halló también talanquera el juez de conocimiento cuando en el 2016 y mediante la sentencia arriba aludida, se adjudicó al menos una cuota parte de todo el inmueble a un tercero, luego no era posible acceder a la pretensión de pertenencia porque la demandante no acreditó posesión ininterrumpida por el tiempo exigido en la ley, como tampoco identidad entre el predio pedido con el demostrado en el proceso.

Por último, se refirió el juez a la prosperidad de la excepción referida a la unidad jurídica del predio, asunto que impidió también la declaratoria de adquisición, pues la imposibilidad de la actora frente a la identificación e identidad de la porción que buscaba usucapir sobre el mismo hacía indeterminable también su pretensión.

## **EL RECURSO DE APELACIÓN**

La parte demandante solicitó revocar la sentencia, por las siguientes razones:

- a. En lo que se refiere a la prueba documental, en torno a los contratos de arrendamiento, no hubo tacha de los mismos, no fueron controvertidos y por lo tanto los considera válidos.
- b. Aquellos se encuentran en la línea de tiempo de la posesión invocada, lo que al tenor del artículo 762 comprueban que los arrendatarios tenían la cosa a nombre de ella, desde el 2010 hasta la fecha donde se hizo la inspección judicial, por lo que se les debió dar credibilidad.
- c. La señora Martha Henao, indicó claramente a quiénes, y



por cuanto tiempo había arrendado, entre ellos familiares del señor Ceballos, Erick Ceballos, Wilmar Vega, etc., lo que acompañó con los contratos que reitera no fueron tachados por la contraparte.

d. Se pudo determinar que en el apartamento 302, ella también arrendó y que lo hizo por considerarse dueña, como ella se reputaba frente al bien.

e. En el caso de la declaración del señor Joaquín, estableció que hizo un arreglo en un techo, en el 2006, que la entrada era por la calle 96.

f. También existen unas facturas que no fueron tenidas en cuenta cuando en realidad dan cuenta que la señora MARTHA HENAO efectuó arreglos y cambios en el bien, adquirió materiales para una casa, para la construcción. Y que si bien estaban a nombre de otras personas se debían entender que eran para la casa. La del 12 de febrero de 2003, a nombre de la demandante por la compra de ladrillo por valor de \$3.827.000, entre otras.

g. Que hacia 2001, la señora Martha Henao no se encontraba ya conviviendo con el señor José Luis Marca como hito de la separación el año 1998, fecha que calcula como inicio de la posesión hasta el 2008, diez años que invoca en la apelación para la configuración de la posesión requerida.

h. Expuso facturas de GAS Y HOGAR del año 2011, para reforzar sus argumentos, y respecto de los recursos que debió demostrar la demandante con miras a acreditar los ingresos de manutención y para las reformas que hizo al interior del inmueble pretendido, reiteró que quien las pagaba era la señora MARTHA HENAO, lo cual se pudo extraer del testimonio del señor JOAQUÍN.

i. Que tampoco los testigos de la parte actora fueron tachados de falsos, lo que hace plenamente creíbles sus declaraciones. Que, en cambio, el señor José Luis Ceballos, trasladó el derecho herencial a su nueva compañera, lo que si debió ser considerado en contra de su declaración como no creíble.

j. Que, si hay una posesión desde el comienzo de la relación con el señor José Luis Ceballos, quien luego de iniciar otra relación dejó el inmueble. Y lo cierto es que la señora Martha Henao permaneció en el predio, atendiendo su hogar y ejerciendo directamente el ánimo de señora y dueña sobre el área mencionada.

## CONSIDERACIONES

1. Dado que no existe causal de nulidad que invalide lo actuado, que concurren los presupuestos procesales requeridos y que nos encontramos ante el trámite debido, se dispone este cuerpo colegiado a desatar el recurso de apelación interpuesto con la limitación expresa contenida en el artículo 328 del Código General del Proceso.

2. De entrada, el Tribunal confirmará la sentencia apelada y desestimaré las razones del recurso por dos motivos fundamentales: la primera, por ausencia de la totalidad de los requisitos para concluir que la demandante ostenta la posesión por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el bien referido e identificado como el tercer piso del inmueble, y la segunda por cuanto no aparece siquiera determinado desde la demanda, ni en el curso del proceso, el intervalo de tiempo desde el cual se intentó tal posesión.

3. En relación con el primer argumento del recurso, esto es, el referido a la valoración de los contratos de arrendamiento agregados como prueba del ejercicio de la posesión de la actora, baste decir que aun cuando no hubieran sido redargüidos o tachados, el juez debe efectuar como lo hizo, la valoración de cada uno de ellos, como prueba del proceso. Examinados, y en conjunto con las demás aportadas, el juez observó que los documentos que los contenían presentaban errores y enmendaduras tanto en los nombres como en las fechas de duración de aquellas relaciones de tenencia. Ahora, revisados nuevamente en esta instancia, se observa que el primero, iniciado el 24 de enero de 2010 con Yorley o Norbey Gallego (contiene tachón o enmendadura que dificulta su lectura), tenía una duración de 6 meses, esto es hasta el 24 de julio de ese año. No existe prueba de su prórroga o de su terminación. El segundo, cuya fecha o comienzo del contrato da cuenta del 16 de octubre de ese mismo año, 2010, cuyo arrendatario fue Wilmar Ariel Vera, tenía una duración también convenida de 6 meses, lo que quiere decir ante la ausencia de manifestación o prueba de su prórroga o terminación que culminó en el mes de marzo de 2011.

El siguiente que encontramos, sin duda, y como bien lo acotó el juez de la primera instancia tiene enmendaduras tanto en el nombre de la arrendataria (Julie Gallego) como en la fecha de iniciación del contrato pues parece que inició el 04-01-2012 también con una duración de 6 meses, pero cuya entrega material se realizó hasta el 24 de enero de 2012, según su texto (fl 206 del expediente digital).

El próximo contrato que aparece data el 10 de enero de 2016 como fecha de su celebración, no da cuenta de la dirección del inmueble y fue suscrito con el señor Jorge Eliezer Álvarez, sin más datos.

Otro fue suscrito con Luisa Fernanda Durango hasta el 3 de agosto de 2017, y con un vencimiento tachado del 03-1-2018, luego la apreciación del juez sobre este punto solo recogió la evidencia de los errores vistos y por lo tanto, debían aquellas observaciones ser tenidas en cuenta con el restante recaudo para concluir la falta de prueba en la continuidad y permanencia de la posesión alegada. Luego no es cierto que hubieran conservado una línea de tiempo hasta el momento de la inspección realizada, en la cual dicho sea de paso, se halló ocupado uno de los apartamentos por persona distinta a la usucapiente.

Lo propio debe decirse en cuanto a las facturas y recibos allegados, de los cuales el juez hizo también la respectiva valoración.

4. Argumento nuevo que presenta el apoderado hasta la formulación del presente recurso, hace relación al límite o hito desde el cual marcar el tiempo de prescripción. Si bien en la demanda informó que la posesión de la actora inició desde el año 1989, ya con el recurso la hace más próxima al año 1998 cuando el señor José Luis Ceballos había abandonado el hogar conformado con la demandante. Con todo, y bajo los argumentos que a bien tuvo el juez de instancia, ni aun así hubiese podido completar el tiempo debido.

Las razones de la negación de las pretensiones de la demanda fueron, entre otras, la existencia de una sociedad conyugal por lo menos hasta el 2008 fecha en la cual efectivamente, y mediante sentencia se puso fin a los efectos de aquella, si hubo abandono por parte del esposo de la

actora, hacia 1996 o 1998, lo cierto es que, probatoriamente hablando, la parte interesada no pudo hacer claridad sobre ese aspecto.

Ahora, ninguno de los testimonios recibidos o las declaraciones de parte recibidas dieron cuenta de una fecha cierta de separación de la pareja y entonces debe concluirse, en acuerdo con la decisión de la primera instancia que no es posible precisar la fecha desde la cual, con exclusividad, se invocó la posesión.

La parte actora no probó que lo hubiera sido por el tiempo exigido por la ley para la prescripción extraordinaria (10 años que debieron completarse con anterioridad a la presentación de la demanda) sin interrupción; por cuanto indistintamente contabilizó el plazo transcurrido desde cuando era la esposa del señor JOSE LUIS CEBALLOS y luego de su separación, entonces confundió periodos de tiempo que fueron desde 1998 hasta la sentencia de divorcio, no supo indicar con precisión hasta cuándo tuvo lugar la convivencia, cuándo se separaron y de qué manera acreditó los años subsiguientes.

El año 2010 o 2012, fecha en la cual se adujo que la demandante, ya no habitó más el inmueble por razones de salud tampoco es clara ni precisa y en armonía con lo decidido en primera instancia, como arriba se dijo, los contratos de arrendamiento allegados en copia no dieron tampoco razón de fechas y periodos determinados.

5. Por manera que si, como se lee, los reparos interpuestos por su apoderado en el recurso apuntan a una indebida valoración probatoria, basta una nueva revisión del recaudo para dirimirlo, y hallar la razón de la fundamentación que desembocó en la negativa de las pretensiones.

6. En interrogatorio oficioso a la señora demandante Martha Helena Henao Osorio, evocó que el señor JOSE LUIS CEBALLOS y la señora NOHORA RESTREPO, le hicieron una usurpación de un apartamento, en abril de 2016, ella interpuso una querella con la que no tuvo finalmente resultado alguno.

7. Que hacia el año 1998 y luego de que su esposo la abandonó en 1996, ella dividió el piso en dos apartamentos para ella habitar

uno y arrendar el otro. Sin embargo, relata luego, que la separación pudo ser en el 2000 o en el 2004, desdibujando con ello un límite temporal cierto de la ocurrencia de los hechos.

Preguntada por las mejoras, afirmó haber hecho pisos, baños cocina y empezó a alquilar los apartamentos como en el 2010, luego de que empezó a presentar problemas de salud y debió abandonar el inmueble por no poder subir las escaleras.

Relató que el primer inquilino fue su hijo, Edwin Ceballos, el segundo un sobrino de José Luis, que se llama Norbey Gallego, el tercero Wilmar Vera, que él era el que estaba viviendo ahí cuando entró a vivir su exesposo. Habitaron también en el inmueble Julieth Gallego y Marly Gallego, y Luisa Vásquez.<sup>1</sup>

Que la razón por la cual se considera dueña del bien se originó por lo prometido en venta por su suegro, don Néstor Ceballos, sobre ese tercer piso, en pago de unas cuentas que ella y su esposo le ayudaron a efectuar al padre de su esposo. Y cuando se fue José Luis le dejó a ella la casa, nunca más le volvió a pagar para la manutención de ella o de sus hijos, pues para eso acordaron que ella se quedaba con la casa. Sin embargo, ninguna prueba arrió a las diligencias sobre este dicho.

Del interrogatorio de la señora LUZ STELLA CEBALLOS, se extrae la afirmación categórica como heredera de que la propiedad del inmueble recae en los hijos de los señores NÉSTOR Y ADELA y por lo tanto no es la demandante la dueña del bien inmueble. Informó que si hicieron sucesión, pero que no se acordaba bien en dónde<sup>2</sup>.

La demandada Nohora Restrepo Restrepo, dio cuenta de que se encuentra en unión libre con el señor José Luis Ceballos, que vive en el apartamento 302 del bien inmueble objeto de pertenencia, afirmó que la demandante no es la dueña de la casa, (minuto 28:33), que esta es de los

---

<sup>1</sup> Minuto 41:12 y siguientes. Archivo 02 audiencia del 31 de agosto de 2020.

<sup>2</sup> Archivo 02 y 05- Audiencia del 31 de agosto de 2020

herederos de los padres de su compañero, y que ellos únicamente les prestaron el espacio para vivir en ella, mientras duró ese matrimonio. Mencionó que el señor José Luis comenzó a convivir con ella en el año 1998 y que la señora Martha, en efecto, posteriormente dividió ese tercer piso en dos apartamentos y los arrendó<sup>3</sup>.

Que del año 1993 más o menos hasta 1998 estuvo el señor José Luis en Bogotá, luego en Cali, y luego volvió a la casa, pero en el año 1999 se fue a vivir con doña Nohora en el barrio el Volador. Que, en el 2014, volvieron a vivir en el segundo piso de la casa, donde la hermana de don José Luis hasta que, en el mes de noviembre, por decisión de todos los hermanos, que consideraron que él podía vivir en la casa, se ubicó con él, en el apartamento 302 hacia marzo de 2016.

No negó la deponente que el apartamento donde ella habita estuvo alquilado hasta el momento en que ellos se pasaron, por un familiar de su compañero, pero explicó que fue éste y luego de la decisión de todos los hermanos que convinieron en que don José Luis tenía el derecho de vivir allí, que le fue entregado, no hubo violencia ni agresión alguna para ingresar y desde entonces habitan el apartamento, pues es parte de lo heredado de los padres de José Luis Ceballos.

Respecto del apartamento 301, afirmó que trataron de hacer una conciliación con la señora Martha a fin de que entregara el apartamento, lo cual no fue posible, razón por la cual el mismo continuó arrendando.

Las anteriores manifestaciones tienen en común la nebulosidad en las fechas acotadas, si bien dan cuenta de actuaciones generales de cada uno de los involucrados, tanto las partes como los testigos que más adelante se precisarán, no son contestes en las fechas y datos determinantes de la posesión. Hablan además indistintamente de la casa y del tercer piso, lo que diluye también la posesión que se afirma de una parte del bien a nombre de la demandante y contribuyen precisamente a la indefinición de un límite espacio temporal de la presunta posesión de la demandante.

---

<sup>3</sup> Minuto 29 y siguientes. Archivo 05 Audiencia de pruebas del 31 de Agosto de 2020.

Con la inspección judicial frente a este aspecto, se contrapone lo pedido en la demanda (todo el tercer piso) con lo constatado *in situ* en aquella, pues en efecto el apartamento 302 se encontraba ocupado por personas distintas a la demandante.

La posesión según jurisprudencia reiterada de la Corte Suprema de Justicia obliga por lo menos a la coincidencia sobre dicha calidad en varios de los actos procesales y probatorios cumplidos en el proceso, para que resulte suficiente su demostración en el poseedor que afirma detentarla. Cuando, como en el *sub lite*, las declaraciones sobre el lapso de tiempo se superponen y contradicen entre los propios contrincantes y declarantes y no se precisan al menos en un periodo de tiempo determinado y claro, el resultado será necesariamente adverso a la petición de prescripción por usucapión.

8. En el evento, los actos posesorios no dan cuenta sino de las varias circunstancias de interrupción de la mencionada posesión, en primer lugar, por cuanto parte del tiempo que se invoca, en efecto, surge de la convivencia en sociedad conyugal, otra parte interrumpida por la sentencia de divorcio, en segundo término, por cuanto la evidencia de una adjudicación en sucesión a los herederos y luego la enajenación de uno de ellos de su cuota parte en favor de un tercero, vuelve a interrumpir la pretensión posesoria; y tercero, por cuanto, si bien la presunta poseedora demandante ocupó el inmueble y afirmó haber realizado mejoras, no se comprobó que lo hubieran sido con exclusividad a su nombre, luego la posesión, que se reitera, debe ser continua, a título personal e ininterrumpida, como bien lo concluyó el juez de la primera instancia, no se comprobó en el proceso.

Además, serios rescoldos se otean de la misma verificación del bien sobre uno de los apartamentos que ni siquiera ocupa la presunta poseedora. Por consiguiente, no quedaba más que negar la pretensión por falta de identidad entre lo que solicita y lo que realmente ocupa la demandante.

Ni que decir de los restantes medios probatorios que no alcanzan tampoco por su sola aportación a comprobar los actos posesorios ejercidos durante el plazo decenal de que trata el artículo 2532 del Código

Civil, que fuera modificado por el artículo 6° de la ley 791 de 2002:

(i) Los diferentes recibos y facturas por compra de materiales, en efecto, no pueden atribuirse todos a la demandada.

(ii) Los contratos de arrendamiento que si bien pudieron dar cuenta de una línea de tiempo, lo son luego del 2010, esto es anteriores y posteriores a la sentencia de adjudicación y con las falencias advertidas por el juez de primer grado, en cuanto a su falta de claridad y enmendaduras, a más que el contrato de arrendamiento no es un acto exclusivo del poseedor pues solo da cuenta de una relación de tenencia sobre el bien, es decir, apunta al corpus pero nada dice de su finalidad para hacerse dueña del bien, es decir su *ánimus* conforme lo tiene previsto la Corte: *“la posesión no se configura jurídicamente con los simples actos materiales o mera tenencia que percibieron los declarantes como hecho externo o corpus aprehensible por los sentidos, sino que requiere esencialmente la intención de ser dueño”*<sup>4</sup>.

Ahora bien, no difiere mucho lo concluido respecto de los testimonios recibidos, los cuales también adolecieron de imprecisión en los tiempos, que si bien son antiguos, debieron ser más cercanos a una cronología de los hechos narrados.

(i) Entre otros, la declaración del testigo Leonel Antonio Muñoz Ospina identificado con la cédula de ciudadanía 3407468, quien fue vecino de la actora, y dio cuenta de que la propiedad objeto de este proceso, era de los *“antiguos padres de los Ceballos”* y que la señora demandante se pasó a vivir al tercer piso haciéndole unas mejoras. Afirmó haber estado una vez en la casa antes de hacerle las reformas. Dijo conocer a la demandante desde hace cuarenta o cuarenta y cinco años, sin parentesco alguno con ella, pero además, dijo conocer también a don José Luis Ceballos indicando que el hogar de ellos se había acabado, reseñó que uno de sus hijos prestó dinero para reformar la vivienda a la demandante o a alguna de sus hermanas. A la pregunta de

---

<sup>4</sup> G.J. T. LXXXIII, p. 775 y 776, sentencia de 20 de marzo de 2013. Exp.47001-3103-005-1995-00037 01



la apoderada de la parte demandada sobre la fecha de convivencia, el testigo no dijo fecha siquiera aproximada pero sí insistió en el dinero prestado para efectuar arreglos al bien raíz.

(ii) La señora Gabriela Cano González, testigo de la pasiva, ubicada para la práctica de la prueba en el apartamento de José Luis Ceballos, señaló también conocer el edificio al que se refirió como de tres pisos, y recordó que vivieron mucho tiempo, -sin poder precisar cuánto-, aproximadamente indicó que hasta el 2010, vivió doña Martha, que tuvo problemas de rodilla y le daba dificultad para subir el piso, minuto 54:05: “creo que fue porque tenía incapacidad del médico... como es en un tercer piso que está ubicado el inmueble”,

Informó que el inmueble si fue arrendado en un tiempo a unos sobrinos de don José Luis.

De José Luis y la señora Nohora, su segunda compañera, afirmó que se vinieron a vivir al apartamento 302, posteriormente, como de unos cinco (5) años a la fecha de la diligencia de la inspección judicial (año 2020).

Relató que doña Martha volvió a reclamarle en alguna ocasión, con sus hijos, e incluso hubo una agresión física contra él, pero la testigo no ahondó en esos hechos. Dio cuenta de una negociación que la pareja intentó realizar luego, pero que resultó fallida por cuanto el señor José Luis le iba a dar un apartamento y ella dijo que quería los dos apartamentos.

Dijo que José Luis y Marta se separaron desde hace como unos 20 o 22 años. Y que él le mandaba dinero a ella.

(iii) La señora María Rosina Echeverry de Vásquez, de 89 años, narró que conoció a ambas partes del proceso en el barrio Castilla, que ella vivió en Cartagena, aproximadamente por 20 años y por lo tanto puede inferirse que los hechos que aduce son anteriores a esa etapa. Dijo

de la señora Martha que, si había hecho mejoras en el inmueble, las había hecho después de que ella se fue.

(iv) Por último, la señora Aydé Luz Restrepo Cano, también desde el inmueble de las diligencias, manifestó conocer a toda la familia Ceballos, desde hace muchos años, incluso desde cuando vivían con los padres del demandado; a la señora Martha Henao, desde cuando estaba casada con don José Luis; el edificio objeto del proceso, constándole que el tercer piso lo dividieron en dos apartamentos, 301 y 302, que en el 301 vivió doña Martha, y que el 302 lo ocupan don José Luis y doña Nohora; que don José Luis le enviaba dinero a doña Martha incluso, luego de su separación y recordó de un trámite policivo que interpuso la señora Martha al señor José Luis, pero respecto del bien y la posesión que defiende la demandante ningún referente temporal o intervalo afirmó, como tampoco fecha o data cierta.

En general, los testigos no dieron razón de la ciencia de su dicho, fueron imprecisos frente al tiempo presunto de posesión y evasivos en torno a las mejoras presuntas realizadas por la demandante, pues finalmente no se pudo determinar si aquellas se hicieron con dineros de don José Luis, o con dineros de la demandante, menos aún en qué fechas ciertas se realizaron.

Estos testimonios, analizados de manera conjunta de conformidad con lo reglado por el artículo 176 del Código General del Proceso, no fueron responsivos o siquiera completos o integrales en torno a la materialidad de la posesión que la señora Henao habría ejercido sobre el predio, sobre todo desde los años en que se afirmó en la demanda. Subsisten unos gastos soportados en la documental allegada que darían cuenta de algunos arreglos efectuados por la actora, pero de los que con claridad debe decirse no provienen de su intervención ni están apoyados con su firma, como tampoco hacen claridad de las fechas de compra de materiales que describen.

En su interrogatorio, la demandante afirmó haber participado en la división del tercer piso, haber pagado servicios públicos. Tanto de la declaración de Luz Stella Ceballos como de la demandada Nohora Restrepo puede concluirse que efectuó pagos de mejoras y adecuaciones y que vivió

hasta el año 2010, aproximadamente desde el año 1989. Pero luego afirmaron que desde el año 1998.

Con las alegaciones finales la parte demandada recordó que esta última fecha está en entredicho si como se dijo la señora Martha Elena se separó de su esposo hacia el año 1998, luego sería entonces desde allí que opera la petición de usucapión y no antes, cuando la posesión no sería exclusiva.

Como límites temporales puede auscultarse que la señora Martha hacia los años de 1996 o 1998, se separó del señor José Luis Ceballos, no obstante, continuó viviendo en el inmueble hasta que se presentaron una serie de incapacidades en su movilidad que la obligaron a dejar de habitarlo.

Sin embargo, luego de este tiempo no se demuestra elemento alguno de la posesión, no se establece vínculo alguno de la demandante con el bien y no se tuvo realmente, claridad sobre los ocupantes de este ni la calidad en que lo hicieron.

### CONCLUSIÓN

Por consiguiente, si la posesión es el ejercicio continuado, no interrumpido y pacífico de quien la ostenta frente a la cosa reclamada por usucapión, bien pronto se constata que ésta no se encuentra presente en el asunto puesto bajo examen, pues, además de la falta de claridad sobre el tiempo que se dice ha sido ejercida, y los actos de señora y dueña, entre otros aspectos, se reclama sobre los dos apartamentos del piso tercero, siendo el apartamento 302 del bien ocupado por su contraparte, esto es el señor José Luis Ceballos y su compañera.

Se confirmará, entonces, la sentencia apelada con la consecuente sin condena en costas por no aparecer causadas en esta instancia.

### DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Medellín, Sala Tercera Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia de fecha 31 de agosto de 2020, proferida por el Juzgado 6° Civil del Circuito de Oralidad de la ciudad de Medellín en este proceso.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas por no aparecer causadas.

**TERCERO:** Ejecutoriada la presente decisión, devuélvase el expediente digital a su lugar de origen.

**NOTIFIQUESE y CÚMPLASE.**

**Los Magistrados,**

**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: **194a09df7eac3e66c032fe3e11409481370633f15176f32e7c04739d0ac6db2d**

Documento generado en 05/10/2023 01:24:57 PM

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