

TEMA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO - Es el medio a través del cual se gana el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. / **POSESIÓN** - Es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. / **POSESIÓN DE COMUNERO** - Su utilidad es pro indiviso, es decir, para la misma comunidad, porque para admitir la mutación de una posesión de comunero por la de poseedor exclusivo, es necesario que el comunero ejerza una posesión personal, autónoma o independiente, y por ende excluyente de la comunidad. / **INTERVERSIÓN DEL TÍTULO**-La interversión del título requiere que se demuestre un acto ostensible de rebeldía, exclusivo y excluyente de los derechos que surgieron desde la constitución de la comunidad. /

HECHOS: Pretende la parte demandante se declare que ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria, el dominio absoluto de inmueble. El demandado, formuló demanda de reconvencción, en la que pretende se declare que le pertenece en dominio pleno y absoluto el 50% del bien inmueble. EL Juzgado Tercero Civil del Circuito de Medellín, declaró la pertenencia prescripción extraordinaria de dominio del 50% del inmueble, desestimó las excepciones de mérito propuestas por el demandado en la demanda principal de pertenencia, negó las pretensiones de la demanda de reconvencción. Corresponde a la Sala establecer si se acreditó la interversión del título por parte de la demandante en calidad de comunera y, en caso afirmativo, la época en que aconteció para determinar si en condición de poseedora exclusiva y excluyente alcanzó el término legal para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio el derecho de cuota del condueño. En defecto de lo anterior, se establecerá si se configuran los requisitos esenciales para la prosperidad de la reivindicación.

TESIS: La prescripción es definida por el artículo 2512 del Código Civil como “un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”. Tratándose de prescripción adquisitiva de dominio, el artículo 2518 del Código Civil la define como el medio a través del cual se gana “el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.” (...) La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria, según que la posesión surja de justo título y buena fe, conocida como posesión regular en los términos del artículo 764 del Código Civil, o no se tengan tales calidades, en cuyo caso se denomina posesión irregular, requiriéndose para la modalidad ordinaria posesión por cinco años y diez para la extraordinaria. (...) El artículo 762 del Código Civil precisa que la posesión es la “tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”. De antaño, ha sostenido la Corte que, para la adquisición del derecho de dominio por esta vía, es necesario que en el prescribiente concurra un elemento objetivo y otro subjetivo, el primero conocido como el corpus y el segundo como el animus. (...) Entonces, la prescripción adquisitiva de dominio tiene como uno de sus presupuestos el de la posesión material sobre un bien desconociendo totalmente dominio ajeno sobre el mismo. Por tal razón, en principio, podría entenderse que el comunero no podría adquirir por este modo extraordinario, la cosa común o parte de ella. Sin embargo, el legislador posibilitó dicha situación y el tema ha sido desarrollado por la jurisprudencia, pero se ha supeditado el éxito de la pretensión a que el comunero que pretenda usucapir demuestre irrefutablemente que ejerció actos de señor y dueño sobre el derecho pretendido, esto es, desconociendo en absoluto acto de rebeldía, el derecho de dominio que sobre el bien tengan otros comuneros. (...) En el artículo 407 del CPC y actualmente en el artículo 375 del CGP: “. La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los

otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad". (...) La prescripción extraordinaria del comunero frente a otro condueño, requiere un mayor esfuerzo demostrativo por la especial condición que la caracteriza, considerando que, si bien el comunero puede adquirir por prescripción adquisitiva la titularidad sobre la participación del otro propietario en proindiviso, para alcanzar su finalidad debe acreditar el desconocimiento de los derechos que surgieron desde la constitución de la comunidad: que tratándose de la "posesión de comunero" su utilidad es "pro indiviso", es decir, para la misma comunidad, porque para admitir la mutación de una "posesión de comunero" por la de "poseedor exclusivo", es necesario que el comunero ejerza una posesión personal, autónoma o independiente, y por ende excluyente de la comunidad. (...) El legislador exige (artículo 375 del CGP), que con el ánimo de usucapir el bien de la comunidad, el comunero debe hacerlo por el término de la prescripción extraordinaria (10 años), con dos parámetros fundamentales, el primero, y como ya se refirió, que la posesión tiene que ser con exclusión de los demás condueños, y la segunda, que la explotación económica que haga del predio, no debe producirse por acuerdo con los demás comuneros, por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad. (...) Cotejada la sentencia del a quo con los medios probatorios recaudados, analizados uno a uno y en conjunto, surge que no le asiste razón al apelante en su inconformidad referente a que la mutación de la condición de comunera a poseedora exclusiva no fue acreditada y demás errores probatorios referidos respecto de la sentencia apelada porque, como se expondrá, la prueba de la mutación de comunera a poseedora exclusiva y excluyente deriva fundamentalmente de la confesión contenida en la demanda de reconversión presentada en este trámite y en el proceso verbal de reconocimiento y pago de frutos civiles instaurado por el demandando. Expuso la Corte Suprema de Justicia en la sentencia del 16 de marzo de 1998 (...) que, en principio, el comunero que ejerce posesión no posee en forma exclusiva y excluyente, sino que se entiende por el legislador que su posesión también beneficia a los demás copropietarios, es decir, existe una coposesión. (...) En ese estado de cosas, se evidencia la satisfacción de los presupuestos axiológicos para confirmar la sentencia de primera instancia que accedió a las aspiraciones de la actora, debido a que las pruebas acreditan con la certeza requerida el dominio pleno y absoluto del bien por parte de la demandante. (...) Los medios demostrativos recaudados generan la convicción suficiente para considerar configurados los elementos estructurales de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, particularmente, la posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida ejercida por la actora por un lapso superior a diez años respecto del derecho de cuota del demandado, sobre el bien identificado con F.M.I Nro. 001-560XXX por la interversión del título según prueba de confesión valorada de manera conjunta con demás pruebas practicadas.

MP. SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

FECHA: 20/09/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

SALVAMENTO DE VOTO: JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

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

Medellín, veinte (20) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	DECLARATIVO – PERTENENCIA
Radicado:	05001310300320190053401
Demandante:	ZOILA MIREYA ROSERO DIAGO
Demandado:	CARLOS EMILIO ZEA MUÑOZ
Providencia	Sentencia
Tema:	Presupuestos estructurales de la usucapión del comunero respecto de la cuota del condueño. Prueba del abandono de la condición inicial de comunero para pasar a la de poseedor. La interversión del título requiere que se demuestre un acto ostensible de rebeldía, exclusivo y excluyente de los derechos que surgieron desde la constitución de la comunidad. La confesión como prueba de la interversión del título.
Decisión:	Confirma
Sustanciador/ponente	Sergio Raúl Cardoso González

Decide la Sala la apelación de la sentencia proferida el 29 de septiembre de 2022 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Medellín.

1. ANTECEDENTES.

1.1 DEMANDA¹.

Pretende la parte demandante se declare que ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria, el dominio absoluto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 001-560644 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

Expuso que el 4 de junio de 1982 contrajo matrimonio civil con Carlos Emilio Zea Muñoz, producto del cual nacieron Laura Catalina Zea Rosero y Adriana Zea Rosero; que en vigencia de la sociedad conyugal adquirieron el inmueble con F.M.I. Nro. 001-560644², ubicado en la Carrera 71 A # 4-126 Int 0153 (dirección catastral),

¹ Carpeta 01. C01Principal. Archivo 002DemandaAnexosy004InadmiteyRequisitos, a partir de la pág. 9

² Carpeta 01. C01Principal. Archivo 002DemandaAnexos. Hecho tercero. pág. 2: descrito "adquirió: Consorcio Mercantil Colombiano S.A. el inmueble mayor objeto de declaraciones sobre loteo, por compra a: Concreto S.A., según escritura 7129 de 20 de diciembre de 1.990 de la notaría 15. de Medellín, registrada el 27 de diciembre de 1.990, en el folio de matrícula 001-543917.-adquirió: Concreto S.A., en adjudicación por liquidación de la comunidad con Viviendas de Antioquia S.A., según escritura 3265 de 27-12-89 de la Notaría 7. de Medellín, registrada el 01-02-90, en el folio de matrícula 001-0543917.- adquirieron, Viviendas de Antioquia S.A. y concreto s.a., el inmueble mayor objeto de loteo, por compra a municipio de Medellín – fondo municipal de la vivienda, según escritura 1949, del 19-05-89, de la notaría 13. de Medellín, registrada el 26-05-89, en el folio de matrícula inmobiliaria 001-0531777.- Parágrafo: por escritura 3265 del 27-12-89, de la notaría 7. de

y se describe en la Escritura Pública No. 7.138 del 16 de diciembre de 1998, de la Notaría 12 del Círculo Notarial de Medellín, así:

“Casa N°153 de la Carrera 71ª hoy, antes carrera 71 número 4 –126. Situada en la manzana B de la Urbanización Bilbao, construida en dos pisos, con un área total privada de 125.42 metros cuadrados, distribuida así, área construida 78,61 metros cuadrados y área libre (antejardín y patio) 46,81 metros cuadrados; con una altura libre variable mínima de 2,10 metros y máxima de 2,45 metros en el primer piso y mínima de 2,52 y máxima de 3,91 metros en el segundo piso; cuyo perímetro está determinado por las líneas que unen los puntos 77 al 80 y 77 al punto de partida según plano número 3; y sus linderos generales son los siguientes: Por abajo, con terreno, por encima, con techo que forma la cubierta; por el norte, en parte con antejardín de la casa número 154 y en parte con muros medianeros que lo separan de la casa número 154; por el oriente, con muro medianero que la separa del lote número dos (2) propiedad de la sociedad Consorcio Mercantil Colombiano S.A.; por el sur, en parte con muros y ventanería que forma la fachada lateral que da frente a zona común exterior y en parte con zona común exterior; por el occidente, con muros, ventanerías, puerta de acceso y vano que forman la fachada principal que da frente al antejardín de esta misma casa que la separa de la zona común exterior. Previa autorización de Planeación Metropolitana y dando cumplimiento a lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y sus respectivas reformas, se construyó un área mayor de ampliación de 32,16 M2, para un área total construida de 111,22 M2.”

Manifestó que mediante escritura pública Nro. 7138 de 16 de diciembre de 1998 de la Notaría 12 de Medellín, los cónyuges liquidaron la sociedad conyugal y se adjudicaron en proindiviso y partes iguales el inmueble de la referencia (50%). La demandante viajó con sus hijas a la ciudad de Cali en 1998, regresó a Medellín al año siguiente (1999), y en razón a la negativa de su ex cónyuge para ocupar el bien, interpuso acción de tutela, la cual, amparó su derecho fundamental a la propiedad, y en razón de ello ingresó a ocupar nuevamente el bien, y luego de 6 meses, el señor Carlos Emilio Zea Muñoz se marchó.

Sostuvo que desde el 30 de enero de 2003 en razón al abandono total del demandado, quien no volvió a ocupar, visitar ni hacerse cargo de las obligaciones relativas al mantenimiento del inmueble, reparaciones, mejoras, pagos, defensa por demandas, entre otros, adquirió la calidad de poseedora del predio objeto de usucapión, ejerciendo actos de señora y dueña de manera pública, pacífica, permanente, sin violencia, ni clandestinidad; refirió la realización de reparaciones, mejoras y defensa en proceso ejecutivo por cuotas de administración, que son 16 años de posesión, término que a su juicio, excede el plazo de los 10 años

Medellín, registrada 01-02-90, Viviendas de Antioquia s.a. y Concreto S.A., formularon declaraciones de loteo, originándose las matrículas inmobiliarias 001-0543916 y 001-0543917.- Adquirió, municipio de Medellín, fondo municipal de la vivienda, en mayor extensión, por compra a Leonila y Otilia Tamayo Ruiz, según escritura 2640, del 13-05-68, de la notaría 6. de Medellín, registrada el 04-06-68, en el libro 1., pares b, tomo 6., folio 400, bajo el número 2830. (001-026697). -Parágrafo: por escritura #7129 de 20-12-90 notaría 15. de med., registrada el 27-12-90, consorcio mercantil colombiano s.a., formulo declaraciones sobre loteo y por tal efecto se abrió el folio 001-558492, o sea el que con el presente estudio (esc. 302), es objeto de reglamento de propiedad horizontal”.

requeridos para adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el bien.

Informó que el demandado en el año 2002 promovió, proceso divisorio que correspondió al Juzgado Once Civil del Circuito, radicado 05001310300119990099600, en el cual se decretó desistimiento tácito mediante providencia del 29 de julio de 2009, sin que se haya interrumpido su posesión según lo dispuesto en la Ley³.

1.2 CONTESTACIÓN.

1.2.1 Carlos Emilio Zea Muñoz⁴ reconoció como ciertos los hechos relativos a la propiedad en común y proindiviso de ambos cónyuges, la permanencia de la demandante y sus hijas en la ciudad de Cali y su regreso a Medellín en el año 1999, advirtió que al retornar, la demandante quiso vender el inmueble por medio de la inmobiliaria “El Castillo”, pero la venta no pudo ser concretada porque éste se opuso; también aceptó que convivió con ellas en el inmueble por el término aproximado de 6 meses, luego de prosperar la acción de tutela que aquella instaurara en su contra. Alegó que no abandonó el bien, que por bienestar propio y de las menores, en el año 2000 decidió residir en un lugar aparte, pero sin renunciar a sus derechos sobre el inmueble; manifestó que la demandante “*de forma irregular y abusiva se quedó ocupado el inmueble*” sin pagarle los frutos civiles correspondientes, debido a que, en la proporción a su derecho sobre el bien, ha cancelado el impuesto predial y las cuotas de administración, que ha ejercido el derecho de defensa en las demandas que le han sido notificadas por parte de la demandante y no ha realizado mejoras “*porque lo demandante no le permite su ingreso, desconociéndole todos sus derechos*”, alegando que “*ni se las hace, ni permite que el copropietario se las haga*”, adicionalmente refirió que desde el año 1999 la actora no ha hecho sino desatender las consideraciones expuestas en la sentencia de tutela en la que se indicó que ambos condueños tienen los mismos derechos sobre el bien común y en igualdad de condiciones ⁵.

Indicó que la posesión de la demandante no ha sido quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida debido a las diferentes acciones adelantadas por éste en su contra para ejercer su derecho de propiedad; señaló que la demandante lo único que ha hecho es vivir en el inmueble y, en razón a que ocupa el 100% del éste sin pagarle el valor de los frutos, interpuso demanda por división de frutos civiles en contra de la copropietaria, con el fin de que ésta le cancele el 50% del valor de ellos, demanda

³ Cfr. Hecho 18, hace referencia al artículo 95 núm. 6° del C.G.P.

⁴ Ibid. Archivo 16 respuesta demanda

⁵ Cfr. Hecho Décimo y Décimo Primero.

que conoció el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín, bajo el radicado 2019-00559.

Señaló que la copropietaria desde el año 2000 hasta el año 2019, reconoció dominio en el demandado con la presentación de la demanda ejecutiva de alimentos en su contra, la cual se tramitó por el Juzgado Segundo de Familia de Medellín bajo radicado 2000-00828-00, en la cual, solicitó el embargo y secuestro del 50% de su derecho sobre el bien, medida que permaneció registrada hasta el 2 de agosto de 2017, lo que significa que la propiedad hasta dicha calenda, permaneció por fuera del comercio, tenía objeto ilícito y no era susceptible de adquirirse por prescripción adquisitiva de dominio, pues existió registro de otras demandas ejecutivas, además por no resultar lógico que se considere poseedora y solicite el embargo de su propio derecho.

Manifestó que en el año 2000 ya había presentado demanda por venta de la cosa común la cual se tramitó por el Juzgado Once Civil del Circuito bajo radicado 1999-00996, que no continuó con su trámite debido a que en la misma fecha, la demandante instauró demanda ejecutiva de alimentos en su contra, la cual se tramitó por el Juzgado Segundo de Familia de Medellín bajo radicado 2000-00828-00, en el cual se decretó el embargo y secuestro del derecho de cuota que le correspondía, medida que permaneció vigente hasta el año 2017 cuando el proceso terminó por desistimiento tácito en razón a la solicitud que éste invocara.

Así mismo, hizo alusión al proceso divisorio adelantado por este, del que actualmente conoce el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Medellín radicado 2019-00187, trámite dentro del cual, una vez la actora fue notificada de la demanda (septiembre de 2019), empezó a imputarse la calidad de poseedora.

Se opuso a la totalidad de las pretensiones de la demanda, al considerar que no se cumplen los requisitos sustanciales para adquirir por prescripción adquisitiva el dominio pleno y absoluto del bien, se pronunció sobre las pruebas solicitadas manifestando su apreciación sobre éstas y propuso como medios de defensa los que denominó:

1. *Falta de los requisitos que la ley exige para adquirir los bienes inmuebles por el modo de la prescripción extraordinaria de dominio:* indicó que aunque la demandante reside en el inmueble desde el año 1999, el tiempo no es suficiente para adquirir el dominio pleno y absoluto del bien por prescripción extraordinaria de dominio (10 años), debido a que desde el año 2000 y hasta la notificación del proceso divisorio 2019-00187, dicha persona reconoció el dominio del

demandado sobre el 50% del derecho correspondiente, en razón a la solicitud de embargo y secuestro que elevara en el proceso ejecutivo de alimentos radicado 2000-00828; también en razón de las acciones judiciales instauradas por éste, encaminadas a obtener la división por venta y el pago de los frutos civiles (la primera rad. 2019-00187 ante el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito y la segunda 2019-00559 verbal Juzgado Décimo Civil del Circuito); además, por haber ejercitado actos de señor y dueño como el pago del impuesto predial y cuotas de administración en proporción a su derecho; aunado a que el bien permaneció fuera del comercio por encontrarse embargado; porque en el año 2007 ambas partes cancelaron de manera voluntaria la hipoteca en favor de Bancolombia, y adicionalmente, porque desde la fecha en que se levantó la medida cautelar en el proceso de alimentos (2 de agosto de 2017), no han transcurrido los diez (10) años de posesión que exige la ley para dichos efectos. Finalmente advirtió que no existe posesión material, pública, quieta, pacífica, tranquila porque los actos que ha ejercido sobre el bien, solo lo han sido respecto de su cuota y las reparaciones locativas son las necesarias para su conservación, como pintar, organizar tejas, arreglar fugas de agua, de gas, arreglo de ventanas, puertas, entre otros; y ambos han sido reconocidos por terceros como dueños.

2. *Falta de pruebas para demostrar el derecho pretendido:* consideró que no se aportó ninguna prueba que acredite con certeza la posesión que la ley exige para poder adquirir el bien por prescripción.
3. *Las reparaciones que la actora denomina mejoras y los pagos de las obligaciones que dice ha hecho, no le dan derecho para adquirir el bien inmueble por prescripción adquisitiva de dominio:* porque los pagos de las cuotas de administración han sido canceladas por ambas partes; frente al pago de servicios públicos, telefonía e internet, los asume la demandante porque es quien reside en el inmueble; las mejoras corresponden a reparaciones locativas por daños normales que presentan los inmuebles con el paso del tiempo; cada propietario ha sido parte en procesos judiciales con el fin de intervenir en defensa del derecho que le corresponde a cada uno sobre el bien.
4. *Falta de legitimación en la causa:* señaló que la demandante no ejerce actos de posesión de manera quieta, pacífica e ininterrumpida porque ambos copropietarios cumplen dicha función en calidad de comuneros.
5. *Restitución de la cuota parte que en proindiviso tiene y ejerce el demandado sobre el bien raíz:* refirió que la demandante sin justificación legal y de manera

abusiva ocupa el 100% del inmueble que es de propiedad de ambos, sin reconocer al demandado el valor de los frutos civiles en proporción al derecho que le corresponde, además porque lo demandó en pertenencia una vez le fue notificado el trámite divisorio.

6. *Pagar los frutos civiles que como rentabilidad diaria produce el inmueble a restituir:* de acuerdo a las pruebas periciales y certificados catastrales del bien, el valor de los frutos civiles asciende a la suma de \$198'951.880,66, en razón de los cánones causados entre el 14 de diciembre de 1998 hasta el 19 de marzo de 2019 y los que se causen sucesivamente hasta que el bien se encuentre bajo el poder de la demandante, restituya el derecho demandado o se termine la comunidad en virtud del proceso divisorio.

1.2.2 Personas indeterminadas⁶ la curadora ad litem refirió como ciertos algunos hechos⁷, indicó no constarle los demás y atenerse a lo probado en el proceso sobre estos y las pretensiones.

1.3 DEMANDA DE RECONVENCIÓN⁸.

El demandado, formuló demanda de reconvencción, en la que pretende se declare que le pertenece en dominio pleno y absoluto el 50% del bien inmueble objeto de declaración de pertenencia con F.M.N Nro. 001-560644 y se condene a la reconvenida a restituir en su favor tal porcentaje, adicionalmente, que, en razón a dicho porcentaje, le pague el valor de los frutos civiles percibidos y los que hubiere podido percibir de acuerdo a la tasación realizada en el juramento estimatorio, que se ordene el pago de cualquier gravamen sobre el inmueble, se condene en costas a la demandada y se le exonere de la indemnización de las expensas necesarias a que hace alusión el art. 964 del Código Civil.

Como sustento fáctico indicó que mediante escritura 2376 del 5 de septiembre de 1991 de la Notaría 2° de Medellín, demandante y demandada constituyeron hipoteca a favor de Conavi para compra del inmueble objeto del proceso, con pagos de cuotas mensuales; que por escritura 7138 del 16 de diciembre de 1998 de la Notaría 12 de Medellín, las partes liquidaron la sociedad conyugal y se adjudicó a cada el 50% del derecho sobre dicho bien; que por voluntad de ambas partes en el año 2007 cancelaron con Bancolombia S.A., la hipoteca que gravaba el inmueble y las cuotas fueron pagadas en un 100% por el reconviniente.

⁶ Carpeta 01PrimerInstancia. C01PrimerInstancia. Archivos 086ContestaciónDemanda y 087Anexocontestaciondemanda

⁷ Los numerados 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 16 y 22

⁸ Carpeta 01PrimerInstancia. C03Reconvencción. Archivo01DemandaReconvenccion y Archivo03LlenoRequisitos.

Señaló que convivió con la demandada y sus hijas en el inmueble hasta el año 1999, que ésta decidió irse a vivir en la ciudad de Cali por motivos laborales, pero ese mismo año regresó y, en virtud de un fallo de tutela, le permitió nuevamente habitar el bien por tener derechos igualitarios, pero éste permaneció en la vivienda por el término de seis (6) meses, pero por bienestar propio y el de sus hijas se trasladó a otro lugar, pero sin querer abandonar el derecho del 50% sobre el bien.

Informó que en el año 2000 promovió proceso divisorio por venta en contra de la demandada, el cual conoció el Juzgado 11 Civil del Circuito de Medellín bajo radicado 1999-00996 el cual estuvo vigente hasta el año 2011, pero que no pudo continuar con el trámite, debido a que la señora Rosero Diago instauró demanda de alimentos en favor de sus hijas ante el Juzgado 2° de Familia de Medellín rad. 2000-00828 en el que solicitó el embargo y secuestro del derecho de cuota del demandado sobre el bien identificado con F.M.N Nro. 001-560644, último que terminó por desistimiento tácito invocado por el reconviniente.

Adujo que la reconvenida nunca ha ejercido la posesión del bien de manera pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida porque, aunque todo el tiempo ha ocupado el 100% del inmueble, el demandado ha ejercido acciones judiciales tendientes a obtener la división de la cosa común (rad. 017-2019-00187) y el pago de los frutos civiles (rad. 017-2019-00187) ambos en trámite, además de la existencia del proceso ejecutivo por alimentos, en el cual el derecho de cuota estuvo embargado hasta el año 2017, tiempo durante el cual el bien estuvo por fuera del comercio. Asimismo, señaló que en proporción a su derecho ha pagado el impuesto predial, las cuotas de administración en la copropiedad donde se ubica el bien, donde ambos son reconocidos como dueños en común y proindiviso; afirmó que no le ha realizado mejoras al inmueble porque la reconvenida abusando de su derecho no lo deja ingresar para ejecutarlas, adujo que no existe la menor duda que la posesión que ejerce la accionada en reconvención, es irregular, por lo que ésta carece de justo título, ya constitutivo, ya traslativo del derecho real principal de dominio, siendo la reivindicada poseedora de mala fe, razón por la cual debe restituir los frutos naturales producidos por la cosa, no solo los percibidos, sino también, los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, de haber tenido la cosa en su poder, desde que abusivamente ha venido ocupado el (100%) del bien o desde iniciada la posesión. Agregó que desde el año 1999, se encuentra privado de poder usar, gozar y disfrutar el bien, habida cuenta que la señora Zoila Mireya es quien reside en el inmueble y lo posee actualmente, reiterando que con motivo de la notificación del proceso divisorio por venta rad. 2019-00187 el 9 de septiembre de 2019, empezó a autodenominarse poseedora,

sin serlo, privándolo de la posesión material de su cuota, lo que implica que desde esa fecha ejerce una posesión irregular y de mala fe.

Finalmente, manifestó que el avalúo catastral del 50% del predio equivale a la suma de \$64'379.500 y que la demandada le debe pagar en la proporción correspondiente los frutos civiles en razón de los cánones de arrendamiento causados desde el 14 de diciembre de 1998 y 19 de marzo de 2019, que corresponden al valor de \$211'927.818., aclaró que no se suscribió acuerdo frente a la ocupación del bien por la demandada ni al pago de frutos civiles percibidos.

1.4 CONTESTACIÓN A LA RECONVENCIÓN⁹.

La reconvenida admitió algunos hechos, negó otros y dijo no constarle unos. Adujo en síntesis que en razón del abandono del inmueble por el demandante como acto libre y voluntario, empezó a ejercer actos de señor y dueño desde el 30 de enero de 2003 en calidad de poseedora, siendo así la única propietaria del bien desde esa fecha, aspecto que quedó probado en el proceso radicado 010-2019-00559 sobre frutos civiles, que cuenta con sentencia de primera y segunda instancia en firme; que las partes suscribieron la escritura de levantamiento de la hipoteca en razón al principio de la indivisibilidad de la hipoteca y no porque ello constituyera un acto de reconocimiento de dominio a favor del actor; que en el hecho décimo sexto el demandante reconoce a la demandada como poseedora irregular y eso entraña el reconocimiento de los elementos de la posesión, la cual no es de mala fe; que el accionante no ha asistido a las asambleas de copropietarios y es la demandada quien desde enero de 2003 es la única poseedora y propietaria exclusiva del predio, pues ha ejercido actos de señora y dueña de manera pública, pacífica, tranquila, permanente, sin violencia ni clandestinidad, por un término superior a los 10 años para adquirir por prescripción, según lo exige el artículo 2532 del C.C.

Solicitó que se desestimen todas las pretensiones de la demanda reivindicatoria con pretensión de los frutos civiles y presentó como medios exceptivos:

1. “**CADUCIDAD DE LA ACCIÓN**”: argumentando que el actor ya había promovido proceso divisorio, bajo el radicado 05001 31 03 011 1999 00996 00 ante el Juzgado Once Civil del Circuito de Medellín, donde se declaró el desistimiento tácito, por lo que conforme el numeral 6º del artículo 95 del C. G. del P., la interrupción de la prescripción fue ineficaz y operó la caducidad para la presentación de la demanda reivindicatoria.

⁹ Carpeta 01PrimeraInstancia. C03Reconvencción. Archivo29RespuestaDemandaReconvenccion.

2. “*PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA O LIBERATORIA FRENTE AL DERECHO DE ACCIÓN*”: Sosteniendo que la pretensión del actor se remonta a derechos supuestamente causados desde el 16 de diciembre de 1998, cuando se liquidó la sociedad conyugal entre las partes, por lo que transcurridos más de 20 años de inactividad del acreedor hasta la presentación de la demanda, y al no existir reconocimiento por parte de la supuesta obligada, los derechos prescribieron según la ley 791 de 2002 en consonancia con el artículo 41 de la Ley 153 de 1887.
3. “*PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR DE LA DEMANDADA*”: En cuanto a que la reconvenida cumple los requisitos legales para adquirir el bien por prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, al realizar actos propios del dueño de un inmueble (pago de cuotas de administración, servicios públicos, reparaciones, mantenimientos, defensa judicial), configurando así los dos elementos de la posesión, el animus y el corpus, la cual además ha sido pacífica, pública e ininterrumpida.
4. “*INEXISTENCIA DEL NEGOCIO JURÍDICO ENTRE LAS PARTES POR FALTA DE ACUERDO DE VOLUNTADES*”: Para lo que arguyó que el inmueble no tenía una explotación económica, y no existió ningún acuerdo de voluntades entre las partes para cancelar frutos a título de canon de arrendamiento.
5. “*PRESCRIPCIÓN DE LOS FRUTOS QUE SE PRETENDEN*”. Indicó que las sumas de dinero que se pretende cobrar a título de frutos se encuentran prescritas, no habiendo lugar a reconocimiento alguno.
6. “*PLEITO PENDIENTE Y COSA JUZGADA*”. Señaló que el señor actor ha promovido otros procesos en los que pretende el reclamo de frutos civiles, citó el proceso radicado 05001310301020190055900 adelantado en el Juzgado 10 Civil del Circuito de Medellín, el cual cuenta con sentencia ejecutoriada y se encuentra en segunda instancia pendiente de decidir el recurso de apelación.

Finalmente, manifestó su descontento con el dictamen pericial aportado como prueba trasladada.

1.5 PRIMERA INSTANCIA¹⁰.

En audiencia realizada el 29 de septiembre de 2022, el juez de primera instancia profirió sentencia, mediante la cual declaró la pertenencia -prescripción extraordinaria de dominio- del 50% del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-560644 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, de propiedad de Carlos Emilio Zea Muñoz, en cabeza de la demandante Zoila Mireya Rosero Diago y, en razón de ello, desestimó las excepciones de mérito propuestas por el demandado en la demanda principal de pertenencia, negó las pretensiones de la demanda de reconvenición y lo condenó en costas.

Para decidir el Juzgador efectuó algunas consideraciones de orden legal y jurisprudencial sobre la definición y presupuestos axiológicos de la prescripción adquisitiva de dominio, en especial, las exigencias decantadas por la Corte Suprema de Justicia para la prosperidad de la pretensión en el caso de la posesión del comunero; luego, consideró satisfechos los presupuestos de la acción, y estableció el problema jurídico, consistente en determinar la existencia de la prueba de interversión del título por parte de la demandante en calidad de comunera en relación con el derecho del demandado, que la convirtiera en poseedora exclusiva del inmueble objeto del litigio.

De entrada, afirmó la prosperidad de las pretensiones de la demanda por encontrarse acreditada la interversión del título y la posesión ejercida durante el tiempo exigido por la ley para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio, seguidamente hizo un recuento de las actuaciones y pruebas practicadas dentro del proceso, para definir la controversia.

Manifestó que se encontraba acreditado que la demandante y el demandado adquirieron en el año 1998 en común y proindiviso el inmueble objeto del proceso en la proporción del 50% cada uno, refirió también que en el año 1999, por orden de tutela, la señora Rosero Diago regresó con sus hijas a ocupar el inmueble, que ambas partes ejercieron la posesión de manera conjunta por el término de seis (6) meses y que, en virtud de lo declarado por las partes, en el año 2000 el señor Zea Muñoz dejó la tenencia del predio y no volvió a cancelar los gastos de sostenimiento del mismo.

¹⁰ Ver carpeta C02ContinuacionCuadernoPrincipal / archivos 45. Audiencia Art. 373-20211026_082922-Grabación de la reunión y 46. ActaAudienciaSentencia20200003

Señaló que Adriana Cristina Zea Rosero -hija común de las partes- declaró que su padre le manifestó directamente que se desprendía de la casa la cual ya no le pertenecía y que desde el año 2003 hasta 2019 era su madre quien asistía a las asambleas de copropietarios.

Frente al pago de las cuotas de administración, argumentó el Juez que pese a que hasta el año 2013 los recibos de administración se expedían a nombre del demandado Carlos Emilio Zea Muñoz, la administradora de la copropiedad expidió paz y salvo en febrero de 2013 a nombre de la señora Zoila Mireya Rosero Diago certificando que ésta había contribuido con las expensas desde el año 2003 y, que los tres (3) pagos acreditados por el demandado en los años 2009 y 2010 no significaban que la demandante le hubiere reconocido dominio, así mismo, indicó que la demandante se encargó del mantenimiento y adecuación del inmueble, lo que fue aceptado por el demandado en su contestación en la que él afirmó que no contribuyó en ello porque la demandada no le permitía ingresar, además, por existir prueba del contrato de prestación de servicios suscrito por la demandante y el señor Gonzalo Muñoz en el año 2013, en el que se plasmó el acuerdo para organizar puertas y techos de la casa. Así mismo, indicó que el dictamen pericial rendido por el auxiliar designado, dio cuenta de las obras de mantenimiento realizadas para la conservación del inmueble, las cuales fueron asumidas por la demandante y no por el demandado, quien también aceptó en audiencia, no haber contribuido para su ejecución.

Indicó que las testigos Adriana Cristina Zea Rosero (hija), Adriana y Martha Rocío Zea Muñoz (Hermanas) del demandado y Katherina Ramírez Palacios (vecina), en las declaraciones rendidas tanto en el proceso verbal de división de frutos, como en el de marras, coincidieron en sus versiones al manifestar que la demandante era la dueña exclusiva de la vivienda y continuó habitándola con ánimo de señora y dueña luego de la partida del demandado y; en resolución de la tacha de falsedad planteada por la apoderada del demandado, consideró creíbles sus dichos, principalmente frente a la hija porque percibió directamente los hechos al habitar el bien con su madre, las hermanas del demandado por ser parte de la familia y conocer la situación latente, así como la vecina por su cercanía con la hija de la demandante.

Trajo a colación la decisión del Juzgado Décimo Civil del Circuito dentro del proceso verbal de frutos radicado 2019-00559, para referir que inicialmente la posesión de la demandante se suscribía a su cuota parte, pero desde 2003, se tornó exclusiva y excluyente, cuando en dicha data buscó que su excónyuge contribuyera proporcionalmente a su cuota para el pago de los gastos de

administración y este se negó a hacerlo, de tal forma que ella asumió ese costo, incluso sacrificando su vehículo, lo cual constituyó un indiscutible ánimo de señora y dueña de toda la heredad, igualmente aludió que en ese trámite prosperó la excepción de mérito “*prescripción adquisitiva de dominio*” en favor de la demandada y se desestimaron las pretensiones de la parte demandante, la cual fue por demás confirmada por el Tribunal Superior de Medellín Sala Civil en sentencia del 25 de octubre de 2021.

Señaló que, si bien el demandado asumió el pago del 50% del impuesto predial, ello no constituye un acto que de manera aislada pueda considerarse con suficiente fuerza para desvirtuar la posesión de la demandante y su ánimo de señora y dueña porque, tal y como lo precisó el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín, “*pagar parte del impuesto sin ocuparse de ninguna otra faceta del inmueble es similar a abandonarlo, es más, pagar el tributo de esa manera más pareciera que se hace para evitar cobros coactivos por parte de la administración municipal, no en señal de posesión de una porción de un inmueble*”. Agregó que la factura de predial no fue cancelada por la demandante por no ser recibida para su pago en el inmueble, reiteró que el pago del impuesto predial no constituía por sí solo acto demostrativo de una posesión en cabeza de él, lo cual sustentó en la SC del 24 de junio de 1997 de la CSJ, cuando señala básicamente que los recibos de pago del impuesto predial por sí mismos no demuestran la posesión que se pregona, dado que tal cancelación al lado de la ausencia de otras pruebas de la posesión material no reflejan indiscutiblemente el ánimo y *domini* que se requiere para adquirir por prescripción adquisitiva.

Frente al proceso de alimentos instaurado por la demandante contra el demandado ante el Juzgado Segundo de Familia de Medellín, radicado 2000-00828 argumentó que, si bien se solicitó el embargo del derecho del demandado sobre el inmueble que es objeto del proceso, lo cierto es que ello ocurrió en el año 2000, es decir, con anterioridad al momento en que se presenta la interversión del título enunciado, por lo que para esa fecha aún se reconocía dominio ajeno y en virtud de ello dicha oposición no tenía vocación de prosperidad; así mismo, hizo referencia a la demanda divisoria por venta conocida por el Juzgado Once Civil del Circuito radicado 1999-00996 para concluir que, en razón a que fue terminada por desistimiento tácito en julio de 2009, no tuvo la virtualidad de interrumpir la posesión exclusiva de la actora generada a partir del año 2003 y; finalmente, explicó que la demanda divisoria por venta instaurada en contra de Zoila Mireya, radicado 2019-00187 ante el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Medellín en el año 2019, tampoco interrumpió la prescripción atendiendo a que para dicha fecha la demandante ya llevaba más de 10 años ejerciendo dicha posesión.

Indicó que los embargos decretados sobre el inmueble tampoco interrumpieron el término de la posesión ejercida por la demandante al no encontrarse concebido ese acto como causal específica en el artículo 2523 del Código Civil, ni tampoco como una interrupción civil, citó la sentencia SC del 13 de julio de 2009 con ponencia del Arturo Solarte Rodríguez, en la cual se señaló que las medidas de embargo y secuestro no producen el efecto de interrumpir naturalmente la prescripción adquisitiva de dominio y no impiden que se produzca ese modo de adquirir el dominio.

Estimó que el pago del crédito hipotecario no implicó reconocimiento de dominio ajeno, pues con dicha actuación lo que buscó la demandante fue que su inmueble, considerando la posesión exclusiva, quedara libre de todo gravamen o problema, y era necesario que ambas partes consintieran y acudieran a cancelar la hipoteca de común acuerdo, y no era viable que el levantamiento se produjera solo con la anuencia de una de las partes; en lo relativo a los frutos civiles advirtió no hacer pronunciamiento de fondo por ser dicha pretensión objeto de debate en otro trámite, específicamente el que cursaba en el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín y el demandado debía atenerse a lo declarado en ese trámite con decisiones ejecutoriadas en primera y segunda instancia.

Por lo anterior, consideró clara la interversión del título de la demandante de mera comunera a poseedora exclusiva del predio de manera ininterrumpida desde el momento en que el demandado abandonó el inmueble y se negó a continuar con los pagos de los gastos generados por este, como por ejemplo las cuotas de administración, el mantenimiento y conservación del inmueble, todo a partir del año 2003, fecha en que la actora, decidió hacerse cargo de la totalidad de los gastos y obligaciones de la casa con la venta del vehículo, con exclusión del demandado y cualquier otra persona, por el término de 10 años según lo dispone el artículo 2532 del C.C, sin mediar acuerdo con el condueño, ni por disposición de autoridad judicial, sin que las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada tuviesen la virtud de dar al traste con las pretensiones presentadas por la parte demandante.

1.6 TRÁMITE DE LA APELACIÓN.

La sentencia de primera instancia fue proferida en audiencia, siendo apelada oportunamente por la demandada, quien presentó en tiempo los reparos concretos a la decisión. El recurso de apelación fue admitido por auto del 11 de noviembre de 2022.

Se dio aplicación al artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, concediéndole al apelante la oportunidad para sustentar el recurso y a la contraparte para la réplica, derecho que ambas partes aprovecharon para pronunciarse en lo correspondiente.

2. CONTROL DE LEGALIDAD Y COMPETENCIA DEL SUPERIOR.

En atención a lo dispuesto en el numeral 12 del artículo 42 y en el artículo 132 del Código General del Proceso, se aprecian reunidos los presupuestos procesales para emitir sentencia porque se verificó la demanda en forma y su trámite adecuado, la competencia del juez, la capacidad para ser parte y acudir al proceso respecto de los extremos del litigio, debiéndose destacar que no se advierten vicios ni irregularidades que configuren nulidad.

Por disposición del artículo 328 del Estatuto Procesal, salvo decisiones que se deban adoptar de oficio, esta Sala limita el análisis a los reparos concretos efectuados por la parte apelante en contra de la decisión de primera instancia.

3. REPAROS CONCRETOS.

3.1 Reparos demandada.

Con el propósito que se revoque la decisión de primera instancia, en su lugar se declaren probadas las excepciones propuestas y/o se concedan las pretensiones de la demanda de reconvención, la parte demandada formuló los siguientes motivos de inconformidad.

3.1.1 *La sentencia de primera instancia es constitutiva de errores de hecho.* Refirió que el juez de primera instancia erró en la valoración y apreciación probatoria al declarar equivocadamente que la demandante adquirió el derecho de cuota por el modo de la prescripción extraordinaria de dominio, por las razones que se exponen a continuación:

Supuso la existencia de algo que no existe, porque presumió que el señor Muñoz Zea había pagado el impuesto predial de su derecho de cuota por temor a que fuera demandado por el Municipio, cuando esa teoría o presunción no fue referida por ninguna de las partes, además el pago del impuesto predial se hizo con el fin de demostrar que el demandado siempre ha ejercido actos positivos de dominio sobre su derecho de cuota y ha estado pendiente de su propiedad.

Omitió valorar la prueba del interrogatorio de parte en la cual la señora Rosero Diago reconoció dominio ajeno sobre el derecho de cuota que aspira usucapir, dado que, de forma libre y espontánea manifestó que solicitó el embargo del derecho del demandado Zea Muñoz sobre el inmueble objeto del proceso, en el juicio de alimentos, el cual estuvo vigente hasta el año 2017, fecha en que el condueño solicitó la terminación por desistimiento tácito, como se desprende del folio respectivo.

Erró al valorar los alcances de la sentencia de tutela emitida por el Juzgado Penal, en la que se dispuso que ambos copropietarios tienen los mismos derechos, en igualdad de condiciones sobre el bien común, hasta que decidan arrendarlo, venderlo o iniciar proceso divisorio y, que en este caso la señora Zoila Mireya desatendió las razones expuestas en dicha decisión, al desconocerle al demandado los derechos de posesión.

No tuvo en cuenta la demanda divisoria por venta que adelantó en contra de la demandante en el Juzgado 17 Civil del Circuito de Medellín y la demanda ejecutiva instaurada por la copropiedad en contra de los condueños, en la que ambos derechos de cuotas fueron embargados y; erró al otorgar total valor probatorio al certificado expedido por la actual administradora de la copropiedad, en el cual se faltó a verdad, debido a que obran otras pruebas documentales que discrepan sobre dicha información: estados de cuenta, requerimientos de pago por parte de la administración al demandado, recibos de caja y consignaciones de los pagos realizados en el Banco Davivienda de cuotas de administración atrasadas, los cuales demuestran que la Urbanización Bilbao, siempre ha reconocido al demandado como propietario de la casa Numero 153 en común y en proindiviso con la actora.

Valoró indebidamente el informe pericial elaborado por el auxiliar de la justicia, debido a que la demandante confesó en los hechos de la demanda de pertenencia, que las obras de mantenimiento se limitaron a pintar la casa, instalar un pasamanos y arreglar unas tejas para evitar que entrara el agua

a la casa y el perito indicó al mismo juzgado que no podía certificar lo relacionado con la antigüedad de las mejoras, ni la persona que las hizo.

Erró en la apreciación de la prueba trasladada correspondiente al proceso declarativo verbal por frutos civiles que se tramitó en el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín, al tener en cuenta los fundamentos de dicha decisión, sin considerar que el presente proceso difiere de dichas pretensiones.

Se equivocó al apreciar los testimonios solicitados por la demandante pues, a su juicio, adolecieron de toda credibilidad al ser testigos de oídas (vecina) y por estar en circunstancias que afectan su credibilidad e imparcialidad, en razón a sentimientos de tristeza, dolor, rencor y antecedentes personales (Adriana Zea Rosero -hija de los litigantes, Martha Rocío Zea Muñoz, hermana del demandado) y se percibe la indisposición desplegada en contra del demandado, intentando favorecer los intereses de la parte a reivindicar, razón por la que fueron tachados y, pese a ello, el juez les dio credibilidad.

Ignoró la presencia física de lo que ciertamente se presenta, toda vez que desconoció que la cuota parte del apelante sobre el inmueble objeto del proceso no podía adquirirse por el modo de la usucapión porque dicha cuota estuvo por fuera del comercio humano a causa de las medidas cautelares de embargo que fueron decretadas por orden judicial dentro de los procesos ejecutivos por alimentos y por cuotas de administración de la copropiedad y, no son susceptibles de adquirirse ni transferirse a ningún título, además porque los pagos realizados por éste en los años 2009 y 2010, dan cuenta de que se encontraba a paz y salvo hasta el año 2011.

No tuvo en cuenta los indicios que configuran la mala fe de la señora Zoila Mireya por apresurarse anticipadamente a pagar el cien por ciento de las cuotas de administración de todo el año 2022, cuando las cuotas anteriores las canceló tardíamente, además porque cada vez que el demandado intentó ejercer cualquier acción tendiente a obtener la división y/o el goce sobre el inmueble la copropietaria presentó acciones judiciales en su contra, en procura de continuar usufructuando, gozando y disfrutando del cien por ciento del inmueble.

Erró en la apreciación probatoria de la Escritura Pública No. 2376 del 5 de septiembre de 1991, constitutiva del crédito hipotecario a favor de Conavi para la adquisición del crédito del predio objeto del litigio, porque la actora

reconoció el dominio ajeno, al pagar, consentir y suscribir conjuntamente con el copropietario Zea Muñoz el acto de la cancelación del crédito hipotecario en 2007. Así como el registro para la cancelación del mismo en la Oficina de Instrumentos Públicos, hecho que no fue desvirtuado, sino más bien ratificado por la contraparte y debió valorarse en dicha instancia, como una más de las pruebas que dan cuenta de que el señor Carlos Emilio Zea nunca abandonó el derecho que en común y proindiviso tiene sobre el aludido bien.

Concluyó que, si el *a quo* hubiese valorado y/o apreciado debidamente el conjunto de las pruebas del proceso, la sentencia impugnada hubiese sido adversa a las súplicas de la demandante en pertenencia y favorable a los pedimentos del promotor de la acción reivindicatoria.

3.1.2 *La sentencia recurrida es constitutiva de error de derecho.* Manifestó que el *a quo* desconoció múltiples normas¹¹ y el precedente jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia aplicables y concordantes al asunto.

Alegó que la demandante no podía ganar por prescripción ordinaria, ni extraordinaria, el dominio de la cuota parte del demandado debido a que el bien estuvo por más de 14 años ininterrumpidos como bien u objeto ilícito por haber permanecido embargado a solicitud de la misma demandante dentro del proceso ejecutivo de alimentos; además, porque no ha poseído con ánimo de señora y dueña al haber reconocido dominio en el demandado con la solicitud del aludido embargo ante el juez de familia, aunado a que el reivindicante ha cancelado el impuesto predial, las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, pagó el crédito hipotecario que constituyó en compañía de la actora para adquirir la casa, ha promovido demandas tendientes a obtener la división por venta del bien común y solicitado el embargo.

Señaló que el Juzgado contrarió las previsiones contenidas en el artículo 2520 del C.C., al considerar que la señora Zoila Mireya adquirió por usucapión el derecho de cuota del recurrente, porque el demandado no edificó mejoras en la casa, cuando lo único que en el expediente se evidencia es que las únicas reparaciones locativas realizadas fueron un pasamos, una pintura en estado de conservación precaria y el arreglo de unas goteras en el techo, lo que no confiere posesión sobre la cuota alegada.

¹¹ Artículos 4, 29, 58, 228, 299 y 230 de la Constitución, artículos 669, 762, 946, 954, 960, 963, 964, 1521, 2518, 2531, y 2525 del Código Civil y artículos 4, 7, 14, 42, 43, 375 del CGP.

Controvirtió que se no aplicó el artículo 375 del CGP, por cuanto concedió las pretensiones de la demanda genitora con fundamento en dicha norma, sin que la comunera reuniera los presupuestos materiales de la acción de pertenencia, desatendiendo además el precedente jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia que estudió casos similares que han concedido la acción reivindicatoria.

Arguyó que el reconviniente acreditó todos los requisitos que la ley exige para que se le concedieran las súplicas de la demanda reivindicatoria conforme lo previsto entre otros, en el artículos 946 del Código Civil: derecho real de propiedad en el demandante, posesión de la demandada, demanda sobre bien o cuota parte determinada e identidad entre el bien perseguido y el poseído, por lo que debió condenar a la reconvenida a la restitución de la cuota parte del predio, junto con los frutos civiles, tal y como lo dispone artículo 964 de la codificación civil.

3.1.3 El juez en la sentencia de primera instancia concedió la prescripción extraordinaria de dominio, sin la concurrencia de todos los componentes o elementos axiológicos que la integran. Alegó que en no quedaron demostrados los presupuestos para adquirir la cuota parte del inmueble en proindiviso, que no se acreditó la posesión independiente exclusiva y excluyente y, por el contrario, se demostró que el demandado desde que adquirió el inmueble por el modo de la compraventa y desde que las partes liquidaron la sociedad conyugal, siempre ejerció actos de señor y dueño sobre su derecho de cuota los cuales fueron relacionados en los fundamentos de los anteriores reparos y; que la actora no ejerció posesión con el ánimo de señora y dueña porque reconoció dominio en el reivindicante, como previamente se indicó, aunado a que tampoco cumplió con el tiempo legal para adquirir por la usucapión el derecho pretendido porque no demostró cuándo fue que alteró su propósito y cómo fue que abandonó la precariedad del título para emprender el camino de la posesión¹².

3.2 Problema Jurídico.

Conforme a lo expuesto, corresponde a la Sala establecer si se acreditó la interversión del título por parte de la demandante en calidad de comunera y, en caso afirmativo, la época en que aconteció para determinar si en condición de

¹² Como sustento, trajo a colación apartes de algunas sentencias recientes de la Corte Suprema de Justicia que, a su juicio, aplican al caso concreto, de manera particular la SC2415-2021 y SC1302-2022.

poseedora exclusiva y excluyente alcanzó el término legal para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio el derecho de cuota del condueño. En defecto de lo anterior, se establecerá si se configuran los requisitos esenciales para la prosperidad de la reivindicación.

4. FUNDAMENTO JURÍDICO.

4.1 Presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia por prescripción adquisitiva del derecho de dominio.

La prescripción es definida por el artículo 2512 del Código Civil como “*un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales*”. Tratándose de prescripción adquisitiva de dominio, el artículo 2518 del Código Civil la define como el medio a través del cual se gana “*el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.*”

La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria, según que la posesión surja de justo título y buena fe, conocida como posesión regular en los términos del artículo 764 del Código Civil¹³, o no se tengan tales calidades, en cuyo caso se denomina posesión irregular, requiriéndose para la modalidad ordinaria posesión por cinco años¹⁴ y diez para la extraordinaria¹⁵.

El cómputo del término de prescripción puede verse alterado por dos fenómenos, la suspensión y la interrupción¹⁶, en el primer caso el cálculo del término se detiene para reanudarse una vez superada la causa que la ocasionó y, en el segundo caso -que es el que importa para el caso- implica el reinicio del término, así lo prevé el último inciso del artículo 2536 del Código Civil¹⁷.

¹³ Artículo 764, Código Civil, “Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión”

¹⁴ Con posterioridad a la expedición de la Ley 791 de 2002 o de 10 años antes de su expedición, de conformidad con la modificación realizada al artículo 2529 del Código Civil.

¹⁵ En los mismos términos de la cita anterior, el término será de 20 años si la posesión inició con anterioridad a la vigencia de la mencionada ley. Lo anterior sin perjuicio de la elección que realice el usucapiente habiendo iniciado su posesión en vigencia de la prescripción veinteañera y continuada en vigencia de la prescripción de diez años (Art. 41 Ley 153 de 1887).

¹⁶ Cfr. Sentencia : “*Ahora bien, el plazo que transcurre a partir de la exigibilidad de la prestación no sigue su curso de manera implacable, sino que, dadas ciertas variables expresamente consagradas en la ley, puede detenerse transitoriamente, o incluso reiniciar su cómputo por completo. El primer suceso se denomina **suspensión de la prescripción**, actúa a favor de «los incapaces y, en general, de quienes se encuentran bajo tutela o curaduría», en los términos que prevén los artículos 2530 - modificado por el artículo 3° de la ley 791 de 2002- y 2541 - cuyo inciso segundo fue modificado por el artículo 10 de la ley 791 de 2002- del Código Civil.*

*Al segundo se le denomina **interrupción de la prescripción**, y a voces del precepto 2539 ejusdem, puede producirse por dos vías. Una “natural”, que opera «por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente»; y otra “civil” –la que interesa a este litigio–, que se materializa «por la demanda judicial; **salvo los casos enumerados en el artículo 2524**», disposición esta última que consagraba que «solo el que ha intentado este recurso [la interposición de la demanda, se aclara] podrá alegar la interrupción, y **ni aún él** en los casos siguientes: 1.º Si la notificación de la demanda no ha sido hecha en forma legal; 2.º. Si el recurrente desistió expresamente de la demanda, o [3.º] cesó en la persecución por más de tres años. En estos tres casos se entenderá **no haber sido interrumpida la prescripción por la demanda**».” (negrita original)*

¹⁷ Modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2002: “El artículo 2536.

Tratándose de la prescripción adquisitiva de dominio, la jurisprudencia tiene definidos como presupuestos axiológicos¹⁸:

- a) Posesión material del prescribiente: elemento subjetivo (*animus*) y elemento objetivo (*corpus*)¹⁹
- b) Que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción²⁰
- c) Que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción (no es posible sobre bienes fiscales, de uso público, o bienes baldíos).
- d) Determinación o identidad de la cosa a usucapir.

En suma, la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir el dominio y los demás derechos reales ajenos, mediante la posesión ejercida continuamente por persona distinta a su titular, durante el término consagrado en la ley, pero una vez interrumpida o renunciada comienza a contarse nuevamente el respectivo término.

4.2 Posesión y pretensión de usucapión del comunero respecto de la cuota del condueño.

El artículo 762 del Código Civil precisa que la posesión es la *“tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.”*

De antaño, ha sostenido la Corte que, para la adquisición del derecho de dominio por esta vía, es necesario que en el prescribiente concurra un elemento objetivo y otro subjetivo, el primero conocido como el *corpus* y el segundo como el *animus*:

“...es evidente que el Código Civil “destaca y relleva en la posesión no solo la relación de hecho de la persona con la cosa, sino un elemento intelectual o psicológico. Así, mediante el artículo 762 establece que ‘la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño’, con lo cual reclama para su tipificación la concurrencia de dos elementos con fisonomía propia e independiente: el corpus, o sea el elemento material u objetivo; y el animus, elemento intencional o subjetivo. ... Según la teoría subjetiva o clásica, que fue la acogida en el punto por los redactores de nuestro estatuto civil, de los dos elementos que la integran es el animus el característico y relevante de la posesión y por tanto el que tiene la virtud de trocar en posesión la

... Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término”.

¹⁸ Sentencia SC3271-2020

¹⁹ En los términos dispuestos por el artículo 762 del Código Civil esto es, tenencia con ánimo de señor y dueño.

²⁰ Para el efecto se ha de acreditar la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley.

mera tenencia. Para que ésta exista es bastante la detentación material; aquélla, en cambio, exige no sólo la tenencia sino el ánimo de tener para sí la cosa²¹. (negrillas fuera de texto).

Entonces, la prescripción adquisitiva de dominio tiene como uno de sus presupuestos el de la posesión material sobre un bien desconociendo totalmente dominio ajeno sobre el mismo. Por tal razón, en principio, podría entenderse que el comunero no podría adquirir por este modo extraordinario, la cosa común o parte de ella. Sin embargo, el legislador posibilitó dicha situación y el tema ha sido desarrollado por la jurisprudencia, pero se ha supeditado el éxito de la pretensión a que el comunero que pretenda usucapir demuestre irrefutablemente que ejerció actos de señor y dueño sobre el derecho pretendido, esto es, desconociendo en absoluto acto de rebeldía, el derecho de dominio que sobre el bien tengan otros comuneros.

Respecto a los requisitos que deben cumplirse a efectos de que la pretensión adquisitiva extraordinaria de dominio del comunero respecto de la cuota de otro copropietario resulte próspera, la Sala de Casación Civil, en la SC1302-2022, sostuvo:

“...Bajo ese entendido en CSJ SC de 2 de mayo de 1990 se dedujo que las condiciones para el éxito de ese tipo de reclamaciones consisten en: «a.- Posesión exclusiva del comunero usucapiente, referida a la explotación económica de todo o parte del bien común»; «b.- La aludida posesión no debe tener por causa, bien sea el acuerdo entre los comuneros o la disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad» y «c.- Transcurso del tiempo, que en todo supuesto ha de ser el necesario para la prescripción extraordinaria, vale decir, veinte años según el artículo 1° de la Ley 50 de 1936 (reducido a 10 años por el artículo 1° de la Ley 791 de 27 de diciembre de 2002)»”.

En relación con la posesión exclusiva, expuso en la misma sentencia:

*“(...) la posesión del comunero, apta para prescribir, ha de estar muy bien caracterizada, en el sentido de que, **por fuera de entrañar los elementos esenciales a toda posesión, tales como el desconocimiento del derecho ajeno y el transcurso del tiempo, es preciso que se desvirtúe la coposesión de los demás copartícipes.** Desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto, si se quiere; así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes, de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por -donde pueda calarse la ambigüedad o la equivocidad. Es menester, por así decirlo, **que la actitud asumida por él no dé ninguna traza de que obra a virtud de su condición de comunero, pues entonces refluye tanto la presunción de que solo ha poseído exclusivamente su cuota, como la coposesión (...)**”.* (se destaca)

²¹ CSJ SC 064 del 21 de junio de 2007, Exp. 7892 reiterada en sentencia SC 3687 del 25 de agosto de 2021, rad. 2013-00141-01.

Estos lineamientos se incluyeron en el artículo 407 del CPC y actualmente en el artículo 375 del CGP:

“...3. La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad...”

Así las cosas, la jurisprudencia ha reconocido la figura jurídica mediante la cual la tenencia o posesión, muta a una posesión exclusiva y excluyente, se trata de la denominada interversión del título, para la cual se requiere un **acto ostensible de rebeldía** por parte de quien se considera señor y dueño frente a los demás propietarios (comuneros) o herederos, según el caso, esto es, requiere una actuación de tal magnitud que el poseedor ponga en mora de defender el derecho de propiedad a quienes detenten un interés legítimo en tal sentido, acto público que infunde la convicción de poseedor y a su vez acredita el momento en que inicia tal posesión:

*“... los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de **manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener la persona del contendiente opositor**, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, la existencia inicial de un título de tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria como se inició en ella”²². (se destaca)*

De lo anterior se desprende que, en aras de verificar el cumplimiento del elemento subjetivo de la posesión, al juzgador le corresponde auscultar, en primer lugar, la forma en que se inició la detentación material del bien por parte de quien pretende la usucapión, ello para determinar el momento exacto en que iniciaron los actos de señor y dueño y, si la detentación material inició por un acto del propietario que decidió desprenderse voluntariamente de la posesión como ocurre en el caso concreto, el término habría de contabilizarse a partir de dichos actos.

En segundo lugar, la prescripción extraordinaria del comunero frente a otro condueño, requiere un mayor esfuerzo demostrativo por la especial condición que la caracteriza, considerando que si bien el comunero puede adquirir por prescripción adquisitiva la titularidad sobre la participación del otro propietario en

²² CSJ, sentencia SC del 18 de abril de 1989 reiterada en sentencia SC 1258 del 22 de abril de 2022, rad. 2017-00085-01.

proindiviso²³, para alcanzar su finalidad debe acreditar el desconocimiento de los derechos que surgieron desde la constitución de la comunidad:

“ (...) que tratándose de la “posesión de comunero” su utilidad es “pro indiviso”, es decir, para la misma comunidad, porque para admitir la mutación de una “posesión de comunero” por la de “poseedor exclusivo”, es necesario que el comunero ejerza una posesión personal, autónoma o independiente, y por ende excluyente de la comunidad ...”²⁴

5. CASO CONCRETO.

En este asunto no hay discusión en cuanto a la identidad y determinación de la cuota o derecho del bien a usucapir (50% del bien referido), así como que este es susceptible de ser adquirido por prescripción, conforme quedó establecido desde la fijación del litigio. La controversia se centra en determinar si se demostró la interversión del título de comunera por parte de la demandante y, en caso afirmativo, si se acreditó el momento en que abandonó la coposesión, para adquirir la condición de poseedora exclusiva y excluyente, ejerciendo actos de señora y dueña, por el término establecido por la ley, para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio el derecho de cuota del condueño.

Solo en defecto de lo anterior, se analizaría si se configuran los requisitos esenciales y necesarios para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria.

Por consiguiente, examinará esta Sala los reparos que la parte demandada cuestionó de la sentencia emitida en primera instancia, los cuales apuntan a desvirtuar la posesión aducida por la demandante, a quien se le concedieron las pretensiones. Como pruebas obran las siguientes:

- Escritura No. 7.138 del 16/12/98, liquidación de la sociedad conyugal de las partes (C01Principal. Archivo 054).
- Escritura No. 2376 del 05/09/91, compraventa y constitución de crédito hipotecario del inmueble referido (C01Principal. Archivo 049).
- Folio Matrícula Inmobiliaria 001-560644 en el que consta el derecho en común y proindiviso de las partes (C01Principal. Archivo 03 y 06).
- Demanda divisoria instaurada por Carlos Emilio Zea contra Zoila Mireya Rosero, rad. 1999-00996, Juzgado 11 Civil del Circuito de Medellín

²³ Cfr. artículo 375 núm. 3° del C.G.P.

²⁴ CSJ SC de 29 de octubre de 2001, rad. 5800.

(C01Principal. Archivo 02 pág. 661 a 662, 829). Terminó por desistimiento tácito el 2 de julio de 2009 (C03Reconvención. Archivo 72 y 73).

- Demanda ejecutiva de alimentos de Zoila Mireya Rosero Diago contra Carlos Emilio Zea Muñoz ante el Juzgado Segundo de Familia de Medellín, radicado 2000-00828 (Cfr. Anotación Nro. 12 F.M.I Nro. 001-560644).
- Sentencia tutela Juzgado Primero Penal del Circuito de Medellín que ordena al demandado permitir ingreso de la demandante y sus hijas al inmueble objeto de usucapión en el año 1999 (C01Principal. Archivo 02 pág. 807-814).
- Facturas de pago de impuesto predial por Zoila Mireya (C01Principal. Archivo 02 pág. 572, 586 pág. 801, 803, 831).
- Facturas de pago de impuesto predial por Carlos Zea (C01Principal. Archivo 23, 29, y C03Reconvención. Archivo 05).
- Requerimiento realizado a Carlos Zea en noviembre de 2009 para el pago de las cuotas de administración adeudadas (C01Principal. Archivo 24, 26, 32).
- Estado cuenta cuotas de administración dirigido a Carlos Emilio Zea (C01Principal. Archivos 22 y 46).
- Recibo consignación Davivienda por el demandado Carlos Zea por valor de \$1.000.000 el 3/12/2009 y \$2.167.974 el 9/08/2010 (C01Principal. Archivo 026).
- Paz y salvo de administración a nombre de Zoila Rosero (C01Principal. Archivo 02 pág. 707)
- Copia de consulta de proceso ejecutivo por cuotas de administración, presentada el 11/01/2012, Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Medellín, radicado 2012-00012, demandante Urbanización Bilbao, demandados ambos copropietarios, embargado el derecho del bien perteneciente a la señora Zoila Rosero según F.M.I 001-560644, terminó por pago el 16 de abril de 2013 (C01Principal. Archivo 02, pág.827).
- Demanda proceso divisorio de Carlos Emilio Zea contra Zoila Mireya Rosero el 6 de mayo de 2019, rad. 2019-00187, Juzgado 17 Civil del Circuito de

Medellín (C03Reconvencción. Archivo 70, pág. 46). (C01Principal. Auto decreta división– TSM confirma auto división - archivos 40 y 72).

- Demanda frutos civiles instaurada por Carlos Emilio Zea contra Zoila Mireya Rosero el 19 de noviembre de 2019, rad. 2019-00559 Juzgado 10 Civil del Circuito de Medellín (demanda y auto admisorio - C03Reconvencción **archivo 50**). Sentencia 03/02/2021 niega pretensiones, declara probada la excepción de prescripción adquisitiva_(C03Reconvencción. Archivo 63). Sentencia de la Sala Primera de Decisión Civil de este Tribunal del 25 de octubre de 2021 que confirma por otras razones (C03Reconvencción. Archivo 80).
- Dictamen pericial y complementación proceso 2019-00534 (C01Principal. Archivo 128 y 139).
- Inspección judicial proceso 2019-00534 (C01Principal. Archivo 137).
- Declaraciones de las partes y testigos.

5.1 Posesión material durante el término que exige la ley para la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Para la configuración de tal elemento axiológico, resulta medular determinar las circunstancias de tiempo y modo en que se originó la posesión del derecho de cuota sobre el bien pretendido en usucapión, en aras de resolver el problema jurídico.

La citada doctrina de la Corte Suprema de Justicia ha precisado que, si el comienzo de la posesión se ejerce en virtud de la comunidad, cobra especial importancia que la posesión que habilita para usucapir al comunero demandante, revele inequívocamente que la ejecuta a título individual, exclusivo, autónomo, independiente y con prescindencia de los restantes condóminos, sin que tenga que ver con su calidad de coposeedor²⁵, lo que significa que es menester que la actitud asumida por él no de ninguna traza de que obra en condición de comunero, pues refulge la presunción de que solo ha poseído exclusivamente su cuota como coposesión²⁶.

Además, el legislador exige (artículo 375 del CGP), que con el ánimo de usucapir el bien de la comunidad, el comunero debe hacerlo por el término de la prescripción

²⁵ Cfr. SC 15 de julio de 2013, exp. 2008-00237

²⁶ Cfr. SC 2 de mayo de 1990, citada en la SC 30 de julio de 2009 exp. 2004-00069.

extraordinaria (10 años), con dos parámetros fundamentales, el primero, y como ya se refirió, que la posesión tiene que ser con exclusión de los demás condueños, y la segunda, que la explotación económica que haga del predio, no debe producirse por acuerdo con los demás comuneros, por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.

Cotejada la sentencia del *a quo* con los medios probatorios recaudados, analizados uno a uno y en conjunto, surge que no le asiste razón al apelante en su inconformidad referente a que la mutación de la condición de comunera a poseedora exclusiva no fue acreditada y demás errores probatorios referidos respecto de la sentencia apelada porque, como se expondrá, la prueba de la mutación de comunera a poseedora exclusiva y excluyente deriva fundamentalmente de la confesión contenida en la demanda de reconvencción presentada en este trámite²⁷ y en el proceso verbal de reconocimiento y pago de frutos civiles instaurado por Carlos Emilio Zea Muñoz en contra de Zoila Mireya Rosero Diago, ante el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín radicado 2019-00559.

En este sentido, se precisa que la Sala hará una interpretación racional de la demanda, tarea en la cual, según lo ha advertido la Corte Suprema de Justicia en la SC 8210 de 2016²⁸, se “(...) *estará más a la intención del actor que a lo literal de las palabras, se cotejará las distintas partes del libelo apreciándolo en su conjunto, se preferirá el sentido en que una petición puede producir algún efecto a aquel en que no pueda producir ninguno*”, en tanto que la “(...) *intención del actor está muchas veces contenida no sólo en la parte petitoria, sino también en los fundamentos de hecho y de derecho (...)*”²⁹.

Del marco factual de la demanda, se establece que los señores Zoila Mireya Rosero Diago y Carlos Emilio Zea contrajeron matrimonio en el año 1982³⁰ y, en vigencia de la sociedad conyugal adquirieron el inmueble referido³¹, sobre el cual, constituyeron hipoteca a favor de Conavi (ahora Bancolombia S.A.) y, en virtud de la disolución y liquidación de la sociedad conyugal en el año 1998³², se adjudicó a cada uno el 50% de dominio de esa propiedad, en proindiviso.

²⁷ Cfr. Cuaderno01PrimerInstanciaC03Reconvencción.Archivo01.

²⁸ Para el efecto se refieren en dicha providencia: CSJ. Civil. Sentencia de 21 de julio de 1954 (LXXVII-103), reiterada en fallos 072 de 16 de julio de 2003, expediente 6729, y de 27 de agosto de 2015, expediente 00119

²⁹ CSJ. Civil. Sentencia reiterativa de 6 de septiembre de 2010, expediente 00085, evocada también en fallo de 24 de febrero de 2015, expediente 1503, y citada también en la SC 8210 de 2016).

³⁰ Cfr. 01PrimerInstancia.C01Principal. Archivo 02DemandaAnexos. Registro de matrimonios, pág. 38

³¹ Cfr. Carpeta01PrimerInstancia.C01Principal.Archivo 49. Escritura Pública 2376 de agosto de 1991.

³² Cfr. Carpeta01PrimerInstancia.C01Principal.Archivo 02DemandaAnexos. E.P 7138 del 16 de diciembre de 1998. Pág. 40; y anotación 10 del F.M.I Nro. 001-560644 Archivo 03Anexos, pág. 15 a 24.

Ahora, en el presente caso, la demandante, mediante la prueba documental³³ y los testimonios de Adriana Cristina Zea Rosero, Katherina Ramírez Palacio, Martha Rocío y Adriana Zea Muñoz, demostró que regresó al inmueble del cual es comunera en un 50%, por orden de tutela del día 11 de agosto de 1999³⁴. Así mismo, según lo declararon las partes³⁵, poseyeron conjuntamente el bien hasta el año 2000, tiempo en la cual el señor Carlos Emilio Zea se mudó a otro lugar y dejó de entenderse con los gastos propios del inmueble.

Se verificó que el señor Zea Muñoz en el año 1999 instauró demanda de división por venta en contra de la condueña, la cual le correspondió al Juzgado Once Civil del Circuito de Medellín (rad 1999-00996) la cual culminó por desistimiento tácito el 29 de julio de 2009³⁶; igual acción instauró el 6 de mayo de 2019, la cual está en conocimiento del Juzgado 17 Civil del Circuito de Medellín (rad 017-2019-00187)³⁷, con auto que decretó la división, decisión que se encuentra en firma al haber sido confirmada en segunda instancia por el Tribunal Superior de Medellín Sala Civil³⁸.

Particularmente, se constató que el 19 de noviembre de 2019 el señor Carlos Emilio Zea demandó a Zoila Mireya Rosero (rad. 010-2019-00559), pretendiendo la declaratoria en su favor de un crédito representado en el 50% de los frutos civiles, producidos o que hubiere podido producir el bien inmueble objeto de usucapión, **desde el 16 de diciembre de 1998 hasta el 16 de diciembre de 2019**. De este proceso, obra la sentencia de primera instancia, la cual estimó la excepción de prescripción adquisitiva, resolvió negar las pretensiones, levantar las cautelas y condenar en costas al actor, decisión que fue confirmada en segunda instancia por esta misma Sala de Decisión el pasado 25 de octubre de 2021³⁹.

Del folio de matrícula inmobiliaria, además de los registros de las demandas, medidas cautelares decretadas sobre el bien, la compraventa y la adjudicación por la liquidación de la sociedad conyugal, también se aprecia el registro de la hipoteca constituida por ambos litigantes en favor de Conavi (anotación 006 del 24 de septiembre de 1991) mediante la escritura pública 2376 del 5 de septiembre de 1991 y la cancelación por voluntad de las partes del gravamen hipotecario (anotación 014 del 31 de enero de 2007) mediante escritura Nro. 400 del 18 de enero de 2007, por la señora Zoila Rosero y el señor Carlos Emilio Zea a favor de Bancolombia S.A (hoy), antes Conavi.

³³ Sentencia tutela Juzgado Primero Penal Circuito (Archivo 02 cuaderno principal pág. 807-814)

³⁴ Cfr. Carpeta01PrimerInstancia.C01Principal.Archivo02DemandaAnexos. Pág. 807.

³⁵ Cfr. Archivo 02SegundaInstancia.21RemisionAudiencias.Grabación Nro. 2 Min: 3:36 (Zoila)

³⁶ Cfr. Carpeta01PrimerInstancia.C01Principal.Archivo02DemandaAnexos. Pág. 661 y 829. Ver además, archivos 72 y 73 del cuaderno de reconvencción

³⁷ Ibid. Archivo 39

³⁸ Cfr. Carpeta01PrimerInstancia.C01Principal. Archivo 40. Auto decreta división y Archivo 72. TSM confirma auto división. El auto admisorio se puede consultar en el Archivo 70 cuaderno de reconvencción pág. 46.

³⁹ Cfr. 01PrimerInstancia.C03Reconvencción. Archivos 63 y 80.

En el contexto descrito, la Sala considera que en este caso se demostró la interversión del título de comunera de la demandante a poseedora exclusiva del predio, el cual **se presentó a principios del año 2000** cuando, después de haber retomado la actora la condición de condueña o comunera en virtud del fallo de tutela proferido en agosto de 1999, las circunstancias fácticas concernientes a esa comunidad se alteraron en el momento en que el demandado decidió desprenderse de la detentación material del bien, al retirarse voluntariamente a vivir a otro lugar y desprenderse de las obligaciones pecuniarias, administrativas y locativas del derecho que le pertenecía en el bien común, las cuales fueron asumidas por la actora, quien desde entonces impidió el ingreso del demandado a ejercer actos sobre éste, desconociendo los derechos de dominio que pudiera ostentar sobre el predio.

Revisadas las pretensiones de la demanda de reconvención, éstas se dirigen principalmente, a que se declare que al copropietario Carlos Emilio Zea Muñoz le pertenece el dominio pleno y absoluto del 50% del derecho de cuota en proindiviso del inmueble objeto del proceso y, en consecuencia, se condene a Zoila Mireya Rosero Diago a restituir a su favor el 50% de tal derecho sobre el bien. Adicionalmente, pretende el valor de los frutos civiles del inmueble en la proporción de su derecho y no solo los percibidos, sino los que éste hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, desde el 14 de diciembre de 1999, por considerar a la reconvendida poseedora irregular y, como fundamento jurídico, entre otros, hizo alusión al **artículo 964 del Código Civil**, alegando que, por tal razón, no está obligado a indemnizar las expensas necesarias referidas en dicho canon.

Ahora, el demandado presentó en noviembre de 2019, demanda verbal para la declaración de la existencia de un crédito en su favor, relacionado con los frutos que pudo haber producido el bien común, del cual conoció el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín radicado 2019-00559, con base en hechos similares a los aducidos en el libelo reivindicatorio, reiterando que dichos frutos (cánones de arrendamiento) se causaron **desde el 16 de diciembre de 1998 hasta el 19 de diciembre de 2019**, fecha desde la cual, la encauzada habita dicho bien.

Así las cosas, considera la Sala que el título que originó la detentación de la cuota parte del bien objeto de usucapión de la demandante Zoila Mireya Rosero en calidad de propietaria exclusiva y excluyente, fue la confesión realizada por el señor Carlos Emilio Zea en la demanda promovida por los frutos, pues se basa en el reconocimiento que como poseedora le atribuyó con el fin de solicitarle la restitución de los frutos del bien. Ello, porque el fundamento de la acción de

reconocimiento de frutos es el canon 964 del CC, el cual prevé como presupuesto la **posesión** que de *mala fe* obliga “a *restituir los frutos naturales y civiles de la cosa*”.

Adicionalmente, en los hechos 11 a 12 de la demanda de reconvención, manifestó el reconviniente que la reconvenida “...*nunca ha tenido la posesión de manera pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida porque todo el tiempo ella ha ocupado el 100% del inmueble...*”, que “...*no le ha podido hacer ninguna mejora o arreglos al bien, porque la reconvenida abusando de su derecho, no lo deja ingresar ...*” y que “...*no existe la menor duda que la posesión que ejerce la accionada en reconvención, es irregular, por lo que esta carece de justo título, ya constitutivo, ya traslativo del derecho real principal de dominio, siendo la reivindicada poseedora de mala fe, razón por la cual, está en el deber de restituir los frutos naturales producidos por la cosa, no solo los percibidos, sino también, los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, de haber tenido la cosa en su poder, desde que abusivamente ha venido ocupando el (100%) del bien o desde iniciada la posesión...*”. Concluyendo en los hechos posteriores (13 a 16) que **desde el año 1999 se encuentra privado de la posesión material de la cuota parte a reivindicar**, porque no puede usar, gozar y disfrutar el bien, por cuanto la reconvenida es quien reside en él.

Ahora, teniendo en cuenta la fecha a partir de la cual el señor Carlos Emilio Zea Muñoz solicita los frutos civiles de la cuota parte del bien en posesión, es decir, desde el 16 de diciembre de 1998 y que en confesión realizada por éste tanto en los hechos aludidos, como en la declaración que rindiera ante el juzgado de origen, refirió de manera concreta que la condueña le ha impedido el acceso al bien desde que se trasladó a vivir a otro lugar, expresando incluso que “...**desde la misma portería no me dejaban entrar**, me reunía con mis hijas casi que al escondido...”⁴⁰. Lo que no emana solamente de la confesión presunta que, por supuesto, admitía prueba en contrario, sino que refulge de la apreciación conjunta del acervo probatorio, pues a ello se suma lo declarado por la testigo Alba Mery León Sarrazola⁴¹, amiga del demandado, quien manifestó que “...*después de la separación no podía entrar, él me lo comentó...*”, y lo aducido por las testigos de la parte demandante⁴² Adriana Zea Muñoz, Martha Rocío Zea, Driana del Socorro Palacio Botero (hermanas del demandado y vecina) quienes manifestaron que desde que el señor Carlos Zea Muñoz se fue del inmueble, quien lo ha habitado es la señora Mireya Rosero en compañía de sus hijas, persona que, como lo indicó la

⁴⁰ Cfr. Archivo 02SegundaInstancia.21RemisionAudiencias.Grabación Nro. 2 Min: 48:00 (Carlos)

⁴¹ Cfr. Archivo 02SegundaInstancia.21RemisionAudiencias.Grabación Nro. 5 Min: 3:12 (Carlos)

⁴² Cfr. Archivo 02SegundaInstancia.21RemisionAudiencias.Grabación Nro. 2 a partir del min: 1:15 hasta min 21:00 y a partir de min 51:30 hasta 1:25:00.

sucesora⁴³, ha asumido las obligaciones de la casa, entre estas, el pago de las cuotas de administración e impuesto predial, reparaciones de techos, goteras, pintura y mejoras, así como la asistencia presencial a las asambleas de la copropiedad. Actuaciones que, en consideración de la Sala, sumadas a la confesión realizada por el demandado, develan la posesión de la demandante y una ostensible rebeldía que ha puesto en mora del condueño la defensa de su derecho de propiedad, lo cual ha hecho de público conocimiento, según se desprende de lo dicho y acredita el momento desde el cual se materializó la interversión del título de comunera, para convertirlo en el de poseedora exclusiva del derecho que al otro le correspondía, esto es, desde principios del año 2000.

Aunado a lo anterior, el señor Carlos Zea confesó en la contestación de la demanda de pertenencia (hecho 6° y 10°)⁴⁴ que **desde el año 1999** la actora no ha hecho sino **desatender** las consideraciones expuestas en la sentencia de tutela en la que se indicó que ambos condueños tienen los mismos derechos sobre el bien común y en igualdad de condiciones, significando ello que, con posterioridad a esa orden de tutela, la señora Zoila viene desconociendo de manera directa e irrefutable los derechos de posesión de dicha persona, al asumir con total desconocimiento de éste las obligaciones relativas a bien común. Por lo tanto, si se le atribuye a la demandada la condición de poseedora, es porque esta desconoce el dominio del demandante en reivindicación, y ha actuado bajo la convicción de ser la propietaria única y exclusiva del inmueble, a quien incluso tuvo que demandar para obtener el pago del 50% del valor de los frutos civiles, por las mismas razones.

En efecto, si bien el *a quo* adujo que la posesión de la demandante sobre el derecho de cuota del otro comunero, se tornó exclusiva y excluyente desde el 30 de enero de 2003, porque según el testimonio de la hija Adriana Cristina Zea Rosero⁴⁵, el demandado se negó a pagar las cuotas de administración atrasadas correspondientes al año 2002 y manifestó desprenderse del bien y fue su madre la que a partir del año 2003 asumió todas las obligaciones teniendo incluso que vender su vehículo para cubrirlas, tal acontecimiento no bastaba para concluir el abandono de la condición de comunera, ni un acto de rebeldía en la demandante que permita inferir la terminación de la relación con el bien en calidad de copropietaria, para mutarla a poseedora exclusiva, pues pagar las cuotas, en principio, corresponde a una deuda solidaria de la comunidad, sin perjuicio de que el copropietario que haya pagado más de lo que le corresponda, pueda posteriormente dirigirse contra los demás condóminos a reclamarles la parte que a

⁴³ Cfr. Archivo 02SegundaInstancia.21RemisionAudiencias.Grabación Nro. 2 a partir del min: 21:30

⁴⁴ Cfr. Carpeta01PrimerInstancia.C01Principal.Archivo020

⁴⁵ Cfr. Archivo 02SegundaInstancia.21RemisionAudiencias.Grabación Nro. 1 min 10:20 y grabación Nro. 02 min 26:17

ellos les resulte imputable (Art. 2325 C.C.). Así lo estatuye el artículo 29 de la Ley 675 de 2001⁴⁶.

Igual postura, expuso la Corte Suprema de Justicia en la sentencia del 16 de marzo de 1998:

“...nadie puede prescribir contra su propio título, esto es, cambiar la causa y principio de su posesión por sí y ante sí, hay una especie de solidaridad entre comuneros respecto de la posesión y sus efectos, que es exacto en principio incontrovertible en derecho, que el comunero posee la cosa común en todas y cada una de sus partes, pero no exclusivamente para sí, sino también para sus condueños. Que así mismo, la posesión es común y se ejerce por cada uno de los comuneros en nombre de la comunidad, tanto que no se puede prescribir contra un comunero mientras se le reconozca su derecho proindiviso”.

Lo anterior, quiere decir que, en principio, el comunero que ejerce posesión no posee en forma exclusiva y excluyente, sino que se entiende por el legislador que su posesión también beneficia a los demás copropietarios, es decir, existe una coposesión.

De tal forma, a la asunción de las expensas comunes que asumió la demandante, se suma especialmente esa conducta rebelde que desde el momento en que el demandado se retiró voluntariamente del inmueble, decidió ejercer ésta, y no solo trascendió a la comunidad de vecinos de la vivienda y a la copropiedad, sino que particularmente fue advertida por el mismo condueño, quien confesó en la demanda de frutos y en la formulación de la demanda de reconvencción que fue privado desde entonces de la posesión del bien y por ello pretendió reclamar el producto del mismo en su proporción.

Concluido lo anterior, advierte la Sala que, pese a que se encuentra probada la interversión desde principios del año 2000, mediante escritura de compraventa Nro. 2376 del 5 de septiembre de 1991 Notaria 2° de Medellín, los propietarios en común y proindiviso constituyeron hipoteca a favor de Conavi, la cual, como se desprende de la anotación Nro. 014 del FMI Nro. 001-560644, sin prueba documental diferente, fue cancelada por voluntad de las partes (Carlos Emilio Zea Muñoz y Zoila Mireya Rosero Diago) a través de la EP Nro. 400 del 18 de enero de 2007,

⁴⁶ “ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado...

... PARÁGRAFO 1°. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

PARÁGRAFO 2°. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común...”

actuar que constituye como una interrupción de la prescripción porque la demandante reconoció dominio en el demandado en su cuota parte como comunero, pues la deuda se adquirió por ambos para la compra del bien objeto de usucapión⁴⁷, y al suscribir en compañía del demandado el levantamiento del gravamen, se desdice la posesión exclusiva y excluyente predicada con anterioridad respecto del dominio de aquel. Por ende, ocurrida la interrupción en dichas condiciones, el término de prescripción empezó a contar nuevamente a partir del día siguiente, es decir, 19 de enero de 2007 (Ley 791 de 2002, artículo 8°).

Ahora bien, teniendo en cuenta la señora Zoila Mireya Rosero continuó ejerciendo actos de posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida hasta la fecha de presentación de la demanda pues, como lo confesó el demandado, lo declaró la demandante y lo informaron los testigos, ella permaneció en el inmueble desde que el demandado se retiró del mismo voluntariamente y desde entonces la actora no le permitió el ingreso, continuó con la asunción del pago del impuesto predial, cuotas de administración y reparaciones locativas del inmueble objeto de usucapión⁴⁸, asistió a las asambleas de copropietarios en aras de asumir las obligaciones y pagos correspondientes frente a la contribución a las expensas comunes causadas por el bien, como dan cuenta las actas de los años 2002 a 2019⁴⁹ aportadas con la respectiva constancia de asistencia, circunstancia que solo es predicable de quien ostente la condición de propietario de bienes privados, sus representantes o delegados, al tenor de lo establecido en el artículo 37 de la Ley 675 de 2001⁵⁰, no así de quien ejerza una mera tenencia⁵¹.

Aunado a lo anterior, en el hecho décimo noveno de la demanda se hace referencia a la existencia del proceso ejecutivo por cuotas de administración radicado 2012-00012 en el Juzgado 19 Civil Municipal de Medellín, adelantado por la Urbanización Bilbao contra los demandados, del cual se da cuenta según el impreso de la consulta del proceso⁵², que la demanda se presentó el 11 de enero de 2012, se libró mandamiento de pago el 16 de enero siguiente, se decretó medida de embargo sobre el derecho de cuota de la demandada (ver anotaciones 15 y 16 del certificado de tradición y libertad 001-560644), quien se notificó personalmente del proceso fue únicamente la señora Zoila Mireya Rosero Diago el 11 de abril de 2012,

⁴⁷ Las deudas contraídas a favor y en nombre de la propiedad proindiviso tienen un tratamiento claro consagrado en el artículo 2325 del Código Civil.

⁴⁸ Véase contrato de prestación de servicios suscrito con el señor Gonzalo Muñoz para mejoras del cielo raso del inmueble, arreglos de puertas y closet, C01Principal. Archivo 02 pág. 650

⁴⁹ Ibid. páginas 190, 175, 247, 250 y 327

⁵⁰ Disposición que señala: "**ARTÍCULO 37. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES.** La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal" (Subrayado fuera del texto).

⁵¹ Cfr. Actas de asambleas Archivos 32 a 46 del cuaderno de reconvencción y certificación expedida por la administradora de la copropiedad en el año 2013 quien certificó que la propietaria se encontraba a paz y salvo por todo concepto.

⁵² Cfr. Carpeta01PrimeraInstancia.C01Principal.Archivo02DemandaAnexos. Pág. 827.

se dictó fallo el 16 de mayo de 2012, se terminó por pago el 12 de abril de 2013 y en la misma fecha se levantó el embargo respecto de dicho derecho⁵³, en efecto, se aprecia que quien se hizo parte en el mismo fue la demandante y así lo afirmó en el mentado hecho, lo cual no fue controvertido por el demandado, agregando que para esa data, ya había un reconocimiento público por parte de la administración de la copropiedad del dominio ejercido por la demandante frente al bien común, sin que mediara perturbación alguna a la posesión por parte copropietario Zea Muñoz, tanto que posterior a la culminación de tal proceso, los recibos de administración continuaron expidiéndose a favor de la señora Zoila Rosero (01PrimerInstancia.C01Principal.Archivo 02 pág. 717).

Lo reseñado concuerda con la información suministrada en el certificado expedido el 28 de febrero de 2019 por la administradora de la Urbanización Bilbao P.H.:



Ahora, los actos de señorío ejercidos por el demandante no fueron exclusivamente frente a la administración de la copropiedad. Se destaca también el contrato de prestación de servicios suscrito con el señor Gonzalo Muñoz en el mes de marzo del año 2013, en el que se plasmó el acuerdo para organizar puertas y techos de la casa, con la constancia de realización de la obra y el pago por los trabajos realizados mediante consignación bancaria en la cuenta del trabajador⁵⁴, así mismo obran las facturas por *“teja mora, madera 4x6x6x5 y transporte”*⁵⁵, y para conservación de otros enseres, las facturas por mantenimiento preventivo de cubierta haceb y calentador idegas⁵⁶, y el restablecimiento del daño de la *“TV residencial”*⁵⁷. Igualmente, la hermana del demandado señora Martha Rocío Zea, profesional en ingeniería civil, manifestó en su declaración que la demandante y sus hijas la contactaron para arreglos de la casa, refiriendo que contratistas que trabajaron con ella y su esposo hicieron cambio de fieltro, pasamanos en escalas, red de gas, pintura y filtración de la terraza⁵⁸.

⁵³ Ver C01Principal. Archivo 02 pág. 815 a 816

⁵⁴ Ver C01Principal. Archivo 02 pág. 650 a 653

⁵⁵ Ibid. 656 y 657

⁵⁶ Ibid. 658 a 659

⁵⁷ Ibid. 395 a 396 y 569

⁵⁸ Cfr. Archivo 02SegundaInstancia.21RemisionAudiencias.Grabación Nro. 2 min 1:14:20

Así entonces, la explotación absoluta del inmueble a usucapir estuvo en cabeza de la actora, sin perder de vista que hubo otros actos que contribuyen a deducir actos de dominio, tales como el pago de servicios públicos⁵⁹, telefonía, televisión e internet⁶⁰ e incluso otras conductas que son jurídicamente predicables de un propietario exclusivo, esto es, la constante participación en las asambleas de copropietarios⁶¹ y, en consonancia con ello, el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias con consignaciones bancarias y recibos de pago expedidos por la administración a partir del año 2007 y hasta el año 2019⁶², las peticiones a la administración por errores en la imputación de los pagos realizados⁶³ y el pago continuo del impuesto predial del inmueble⁶⁴. Adicionalmente, adujo el perito en la sustentación que hizo al dictamen que el inmueble se encuentra en buen estado de conservación y, aunque no alude a una fecha específica en las reparaciones, manifiesta que de acuerdo al estado en que se encuentran fueron realizadas dentro de los 10 años anteriores a la inspección del predio⁶⁵, lo que significa que es la demandante la que se ha encargado del mantenimiento y adecuación del inmueble, lo cual fue aceptado por el demandado en la contestación y en su declaración.

Es llamativo el comportamiento pasivo del demandado entre el año 1999 y 2019, pues pese al transcurso del tiempo no se observó reclamo alguno que efectuara a la demandante por la cuota o derecho en el bien a usucapir o acción reivindicatoria con el ánimo de recuperar su derecho, en cambio de la condueña, se advierte ha efectuado una posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida, en la medida que ha sido reconocida por otros copropietarios y por la administración de la urbanización Bilbao como dueña de la casa 153, sin que hubiese merecido reclamo del demandado u otra persona.

Asimismo, se entiende satisfecho el tiempo que exige la ley para la prescripción adquisitiva extraordinaria, a saber, 10 años, como quiera que, la apreciación probatoria permite concluir que la cancelación de la hipoteca se hizo el 18 de enero de 2007, y a partir de dicha calenda continuó ejerciendo actos de señora y dueña, como acaba de reseñarse, todo lo cual permaneció hasta la época de la demanda.

En ese estado de cosas, se evidencia la satisfacción de los presupuestos axiológicos para confirmar la sentencia de primera instancia que accedió a las aspiraciones de la actora, debido a que las pruebas acreditan con la certeza

⁵⁹ Ibid. 54 a 351, 797 a 800

⁶⁰ Ibid. 352 a 394 y 397 a 568

⁶¹ Cfr. C03Reconvencción. Archivos 32 a 46. Actas de asambleas desde el año 2002 a 2019

⁶² Ver C01Principal. Archivo 02 pág. 663 a 794, 805

⁶³ Ver C01Principal. Archivo 02 pág. 795 a 796

⁶⁴ Ibid. Páginas 803 y 831 (año 2009); páginas 586 a 593 (año 2010), pág. 594 (año 2011); pág. 602 (año 2012); páginas 610 a 617 (año 2014); páginas 618 a 625 (año 2015); páginas 626 a 631 y 801 (año 2016); páginas 572 a 574 (año 2017), pág. 576 (año 2018); páginas 632 a 633 (año 2019), y varias certificaciones y recibos de pago 634 a 649.

⁶⁵ Cfr. Archivo 02SegundaInstancia.21RemisionAudiencias.Grabación Nro. 4 min 40:23

requerida el dominio pleno y absoluto del bien por parte de la demandante Zoila Mireya Rosero Diago.

Frente a los reparos concretos del demandado, tampoco se puede estimar un reconocimiento de dominio ajeno fundado en la manifestación de haber formulado acciones judiciales contra la demandada, puesto que las mismas no fueron instauradas dentro del término de posesión aludido, y adicionalmente, frente a una de ellas (Juzgado Décimo Civil del Circuito, rad. 2019-00559), ya existe sentencia que resolvió sobre la solicitud de frutos civiles y en prosperidad de la excepción de prescripción adquisitiva, negó las pretensiones, decisión que fue confirmada por el Tribunal Superior de Medellín Sala Civil en sentencia del 25 de octubre de 2021⁶⁶.

Adicionalmente, como lo indicó el a quo, si bien en el año 1999, el señor Carlos Zea presentó una demanda divisoria por venta la cual fue tramitada por el Juzgado Once Civil del Circuito (rad. 1999-00996) ésta se terminó por desistimiento tácito el 29 de julio de 2009, y en razón de ello, no tuvo la virtualidad de interrumpir la posesión exclusiva de la actora conforme a lo dispuesto en el numeral 6º del artículo 95 del CGP.

Frente a la alegación concerniente a que el inmueble objeto del proceso, no podía adquirirse por el modo de la usucapión, porque dicha cuota estuvo por fuera del comercio humano a causa de las medidas cautelares de embargo que fueron decretadas por orden judicial dentro de los procesos ejecutivos, tal apreciación no es de recibo y por tanto no constituye error o indebida valoración por parte del juez de instancia, pues como se sostuvo en la sentencia recurrida, la Corte Suprema de Justicia, de antaño, ha sostenido que la medida cautelar de embargo no constituye un valladar para que el poseedor logre adquirir el bien por prescripción, como sucede en este caso, debido a que la cautela no tiene la connotación de interrumpir la posesión **material** que viene ejerciendo (C.S.J. SC M.P. Arturo Solarte Rodríguez, 13 de julio de 2009, exp. 11001310303119990124801).

En el mismo sentido, si lo que se discute es un eventual reconocimiento de dominio ajeno en el demandado con ocasión del proceso ejecutivo que por alimentos promovió la demandante contra el demandado ante el Juzgado Segundo de Familia de Medellín (radicado 2000-00828), la Sala estima que, ciertamente, haber pretendido perseguir la cuota parte del comunero por dicha vía, indudablemente implica el reconocimiento de su derecho, sin embargo ello aconteció precisamente en la época mencionada (2000), momento en el que la demandante le reclamó la atención de sus obligaciones como comunero y frente a su desatención, fue que

66

decidió apersonarse de las mismas y asumir desde entonces la conducta de dueña exclusiva del inmueble. Además, la terminación de dicho asunto por desistimiento tácito, da cuenta precisamente de que en tal conducta de propietaria absoluta, la actora se desentendió de dicha causa y por ello devino el desistimiento tácito, en tal sentido el argumento esgrimido no sirve para derruir la pretensión de usucapión.

En lo referente al pago del impuesto predial por parte del demandado en el segundo trimestre de 2009, primero de 2010 y 2011, y las consignaciones realizadas a la administración en diciembre de 2009 y luego en agosto de 2010, no demuestran reconocimiento de dominio, y no pueden considerarse prueba absoluta para la demostración de los actos de señorío, en la medida que, a tono con el artículo 165 del CGP rige en el sistema procesal el principio de libertad probatoria, según el cual, la parte a quien le incumbe probar un supuesto de hecho para derivar la consecuencia jurídica que persigue, puede hacer uso de los medios de prueba que estime convenientes para llevar conocimiento al juez más allá de toda duda razonable del marco factual expuesto en la demanda o su contestación, advirtiéndose que, en este caso, la demandante bien demostró que ejerció al tiempo de la demanda una posesión pública, pacífica e ininterrumpida, resultando altamente convincente frente a los actos de posesión, el comportamiento que observó la actora frente al mismo demandado al cual nunca le permitió ingresar al bien por no considerarlo dueño, frente a la administración de la propiedad horizontal bajo la convicción de ser propietaria del bien privado aquí perseguido y el reconocimiento público como tal por parte de vecinos y familiares.

Adicionalmente, advierte la Sala, que los recibos del pago del impuesto predial aportados, por sí mismos no demuestran posesión en el recurrente⁶⁷, dado que tal cancelación, en las circunstancias de ausencia de otras pruebas de la posesión material común, no reflejan dominio, por lo que en este sentido no es posible endilgar error del juez de primera instancia en su apreciación, para reconocer dominio alguno.

Frente a la solicitud de los frutos civiles, no se hará pronunciamiento alguno, teniendo en cuenta que frente a dicha petitoria, ya hubo pronunciamiento previo por parte del Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín, decisión que se encuentra ejecutoriada.

Así las cosas, el *a quo* llegó a la conclusión de que se encontraba probada la posesión ejercida durante el término requerido por la ley con exclusión del demandado y demás terceros, mismo que no se generó por acuerdo con el demandado, ni por disposición de autoridad judicial o de administrador de la comunidad, dicha apreciación no

⁶⁷ Así lo indicó la C.S.J en la sentencia del 24 de junio de 1997. MP. Pedro Lafont Pianetta. Expediente No. 4843

configura los errores de hecho aducidos por el recurrente, y, por lo tanto, con la decisión tampoco se constata vulneración de las normas sustanciales mencionadas en la sustentación a los reparos.

En definitiva, se demostró desde la fijación del litigio la identidad y determinación del bien a usucapir (derecho del 50% perteneciente al demandado), y que es susceptible de ser adquirido por prescripción, por su parte, las pruebas apreciadas en conjunto generan convicción suficiente acerca de la posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida que, al tiempo de la demanda, ejerció la pretensora por un término superior a 10 años, superándose así los presupuestos axiológicos de la prescripción adquisitiva, imponiéndose la confirmación de la sentencia de primera instancia y, en consecuencia, la estimación de la pretensión con condena en costas en contra del demandado en ambas instancias, conforme la regla prevista en el artículo 365(3.) del CGP.

En prosperidad de la pretensión de pertenencia, no se analizará la pretensión reivindicatoria, pues si se procuraba la prosperidad de esta, era carga del demandante en reivindicación demostrar que la poseedora reconoció dominio posterior y no lo hizo.

6. SÍNTESIS Y CONCLUSIÓN.

Los medios demostrativos recaudados generan la convicción suficiente para considerar configurados los elementos estructurales de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, particularmente, la posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida ejercida por la actora por un lapso superior a diez años respecto del derecho de cuota del comunero Carlos Emilio Zea Muñoz del bien identificado con F.M.I Nro. 001-560644 por la interversión del título según prueba de confesión valorada de manera conjunta con demás pruebas practicadas. Motivos por los cuales se confirmará la sentencia de primera instancia con imposición de costas en contra del recurrente (art. 365 núm. 3).

En mérito de lo expuesto, el TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

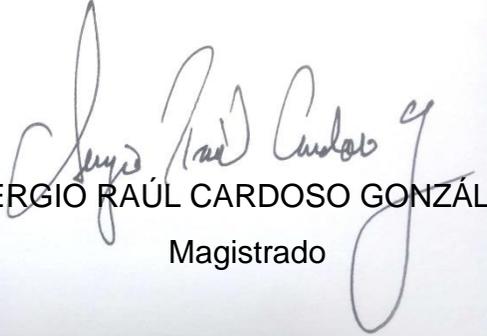
7. RESUELVE.

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 29 de septiembre de 2022 en el proceso de la referencia, por las razones expuestas.

SEGUNDO: CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandada, fijando como agencias en derecho la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente. Liquídense en primera instancia.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al juzgado de origen, una vez se encuentre ejecutoriada la presente sentencia.

NOTIFÍQUESE



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
Magistrado



MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
Magistrado

(Con salvamento de voto)
JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
Magistrado



TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN SALA PRIMERA CIVIL

Medellín, treinta (30) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024)
RADICADO: 05001-31-03-003-2019-00354-01

SALVAMENTO DE VOTO

Según precedente, citado en la misma providencia de la que me aparto, se tiene que la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, siguiendo su línea jurisprudencial, ha indicado:

“Es tan particular la situación del comunero que al tenor del artículo 2525 ejusdem «[s]i la propiedad pertenece en común a varias personas, todo lo que interrumpe la prescripción respecto de una de ellas, la interrumpe también respecto de las otras» y aunque a partir de la Ley 51 de 1943 se estipuló sobre la viabilidad de poderse ganar por usucapión la cosa común, en el numeral 3 del artículo 413 del Código de Procedimiento Civil se concretó que solo podía hacerse por prescripción extraordinaria «siempre que su explotación económica no se haya producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad», previsión que se trasladó en idénticos términos al artículo 407 por la reforma a dicha compilación según Decreto 2282 de 1989 y que hoy en día se conserva en el numeral 3 del artículo 375 del Código General del Proceso.

“Bajo ese entendido en CSJ SC de 2 de mayo de 1990 se dedujo que las condiciones para el éxito de ese tipo de reclamaciones consisten en: «a.- Posesión exclusiva del comunero usucapiente, referida a la explotación económica de todo o parte del bien común»; «b.- La aludida posesión no debe tener por causa, bien sea el acuerdo entre los comuneros o la disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad» y «c.- Transcurso del tiempo, que en todo supuesto ha de ser el necesario para la prescripción extraordinaria, vale decir, veinte años según el artículo 1° de la Ley 50 de 1936 (reducido a 10 años por el artículo 1° de la Ley 791 de 27 de diciembre de 2002)». Subrayados intencionales. Sentencia SC1302-2022 Rad 11001-31-03-031-2015-00519-01. 12 de mayo de 2022.

Lo anterior es tan claro, que si la posesión tuvo como causa una decisión judicial, ello imposibilita que el comunero adquiera el predio por prescripción, donde en este caso en el expediente se registra que el ingreso de la demandante primigenia al predio obedeció a lo ordenado en sentencia de tutela –ver hechos 7° a 9° demanda corregida-, es decir, se patentiza que la génesis de la posesión de la actora devino de la decisión de una autoridad judicial, por lo que ante

tal perspectiva las pretensiones vía usucapión, corrían la suerte del fracaso.

Tal posición se acompasa y refuerza argumentativamente con la regla prevista en el numeral 3º del artículo 375 del C. G. del P., cuando señala: *“La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.”*, cuestión sumamente clara para resolver el caso.

En esos términos, quien regente la posesión de la comunidad, por más actos posesorios que ejerza, cuando aquella devenga de una orden jurisdiccional, no podrá usucapir. De ahí que las mejoras, arreglos, pagos de cuotas de administración, resistencia a proceso ejecutivo, y asistencia a asambleas de copropietarios, no logra superar el que la demandante ingresó al predio *“por disposición de autoridad judicial”*, lo que conllevaba a que las pretensiones de usucapión corrieran la suerte del fracaso, debiendo haber sido la decisión de segunda instancia de conformidad.

De otro lado, ¿será que el hecho que el demandado primigenio hubiera demandado por frutos de la propiedad implica que reconociera posesión exclusiva de su contraparte?. Considero que no, que lo que reclamó en otros escenarios judiciales (y en éste), estuvo relacionado con la proporción al derecho del actor –ver hecho 15 demanda de reconvención-, lo que más parece es a una rendición provocada de cuentas que al reconocer el dominio ajeno, donde en ese punto era necesario aplicar el *iura novit curia*, pues a una manifestación de ese tipo no se le podía dar la trascendencia que se le dio.

Finalmente, no me pronuncio sobre la reivindicación demandada vía reconvención, pues frente a la misma no se agotó lo pertinente, precisamente, al confirmarse la decisión atacada en cuanto a la estimación de las pretensiones de pertenencia.

Cordialmente:



JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
Magistrado