

TEMA: PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO – Para la Sala, la demandante no prueba el ánimo posesorio para usucapir; pues resulta inaceptable y confuso para usucapir, el hecho que quien sintiéndose poseedor alegue comportarse como lo haría el dueño de un bien, pero por ahí mismo necesite autorización, permiso o actúe en nombre del propietario formal, cuando pretenda desplegar la potestad de uso o provecho económico del mismo, lo que riñe abiertamente con la configuración del elemento posesorio bajo estudio, al estar ausente ese elemento intencional que se muestra en el propósito de tener el bien como propio. /

HECHOS: (ACMP) solicitó ser declarada propietaria tras haber adquirido por prescripción extraordinaria el dominio de inmueble y un parqueadero ubicados en la ciudad de Medellín identificados con matrículas inmobiliarias 001-6714xx y 001-6714xx, respectivamente, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona sur de Medellín. El juzgado puso fin a la instancia desestimando la pretensión de pertenencia. El problema jurídico es determinar si la declaración de pertenencia en favor del poseedor impone también que se cancele el gravamen hipotecario que pesa sobre los bienes, sobre los cuales se declara esa pertenencia.

TESIS: Es uno de los modos de adquirir el dominio de las cosas (La prescripción adquisitiva de dominio) cuando se han poseído por un determinado lapso de manera pública, pacífica e ininterrumpida. La posesión que tiene fuerza de conducir a la prescripción implica: la tenencia de la cosa por sí o por interpuesta persona, con la intención de manejarse como dueño, es decir, tener la cosa para sí, con la facultad de disponer de ella según sus propios intereses; pero además esta posesión ha de estar exenta de vicios. Los vicios que inutilizan la posesión como base de la usucapión son: la discontinuidad, la violencia y la clandestinidad. (...) De los artículos 2518, 2522, 2523, 2527 Y 2531 del Código Civil se desprende que son elementos axiológicos para la prosperidad de la prescripción extraordinaria de dominio aquí invocada: i) La posesión sobre el bien por un lapso de 20 años. La Ley 791 de 27 de diciembre de 2002 redujo a 10 años el término de todas las prescripciones veintenarias establecidas en el Código Civil, ii) Que esta posesión haya sido ininterrumpida, pública y pacífica y iii) Que el bien sea prescriptible. (...) Por sabido se tiene que, el artículo 2512 del Código Civil, encierra el concepto de la acción de pertenencia, exponiendo la norma en su cuerpo una serie de presupuestos de procedibilidad a saber: ii) La existencia de un poseedor, que según las disposiciones del artículo 762, debe contar con los dos atributos o elementos sine qua non para su configuración; esto es, el corpus o detentación de la cosa y el animus domini, o convicción psicológica de ser dueño y señor del bien, sin que obre lugar para el reconocimiento de dominio ajeno. (...) el juez en su fallo observó que se derruía el elemento denominado animus domini, en virtud a que la accionante, anunciándose como apoderada del señor (ALAV), negoció un acuerdo de pago sobre el valor total por concepto de impuesto predial de los inmuebles objeto del litigio, para diciembre de 2021. (...) De nada sirve a la parte recurrente aferrarse al argumento sobre los motivos por los cuales fue otorgado el poder por el propietario formal a su favor, pues lo que resulta inaceptable y confuso para usucapir, es el hecho que quien sintiéndose poseedor alegue comportarse como lo haría el dueño de un bien, pero por ahí mismo necesite autorización, permiso o actúe en nombre del propietario formal, cuando pretenda desplegar la potestad de uso o provecho económico del mismo, lo que riñe abiertamente con la configuración del elemento posesorio bajo estudio, al estar ausente ese elemento intencional que se muestra en el propósito de tener el bien como propio, como ocurrió en este caso, donde la supuesta poseedora siempre reconoció que su cónyuge era el propietario del inmueble. (...) La interversión del título de tenedor en poseedor, bien puede originarse en un título o acto traslativo proveniente de un tercero o del propio contendor, o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean

indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno. En esta hipótesis, 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 pueda subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del C.C., la existencia inicial de un título de tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella" (Cas. de 18 de abril de 1989, G.J. CXCVI. (...)) Por supuesto, la Ley, al igual que la jurisprudencia, toleran la mutación del concepto de tenedor al de poseedor, pero queda a cargo del sedicente poseedor derruir la presunción de inmutabilidad de la tenencia que campea en quien ostenta primigeniamente ese título, como ocurre con la demandante, pues, para el efecto, le correspondía demostrar la época de la mutación y los actos "categóricos, patente e inequívocos" que desdibujaran el derecho del dueño, lo cual, como se vio, se echa de menos en este caso, ya que ni siquiera aparece ese elemento psíquico que reside en el fuero interno de quien se dice propietaria de la cosa y de él deriva su provecho material. (...) Tampoco es suficiente con aquel propósito, el que la actora haya comparecido a cancelar el impuesto predial y realizado mejoras, pues a esta altura procesal no hay prueba de que todo eso se hubiese ejecutado en abierta rebelión contra el derecho del demandado y menos aún existe claridad sobre la procedencia o titularidad de los dineros con los cuales se financiaron, en atención a que la misma demandante indica que el dinero con que se plantaron algunas reparaciones y se sostiene el inmueble, se hicieron básicamente con el dinero producto del alquiler de las habitaciones y el parqueadero y, como están las cosas, las pruebas sugieren que el recaudo y gasto de ese dinero siempre fue autorizado por el aquí demandado quien tenía la propiedad. (...) No está de más puntualizar cómo es asunto bien averiguado el que la simple detentación de la cosa no basta para poseer en sentido jurídico, como que a ello habrá de agregarse la intención de obrar como dueño y señor de ella, esto es, con el positivo designio de conservarla para sí; es pues el *ánimus* el elemento característico y relevante de la posesión y si, cual lo estimó el tribunal, de las propias palabras de los demandantes se infiere que dicho elemento no existió en un principio, inútil será rebatir tal aseveración con las declaraciones de terceros, pues es apenas natural que éstos no podrán saber más en el punto que la parte misma. (...) Si bien los testigos ubican a la demandante como la actual propietaria del inmueble, porque saben que le hace arreglos y mejoras al inmueble sin que nadie se lo haya impedido, de todas maneras, esas manifestaciones no pueden imponerse por encima de la misma confesión de la misma demandante. (...) Las anteriores razones son suficientes para concluir que no se demostró la posesión como sello de la institución de la usucapión, por la ausencia del elemento subjetivo de aquel fenómeno, lo que torna inane el estudio de los demás elementos axiales de la prescripción adquisitiva de dominio, amén que, anteladamente, se verifica que la prueba de que se sirve la actora para demostrar su posesión, no tiene aquella irrefutable finalidad: demostrar que, en verdad, se comportó con ánimo de señora y dueña de los inmuebles.

MP: JULIÁN VALENCIA CASTAÑO

FECHA: 29/10/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

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

Medellín, veintinueve (29) de octubre de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	Verbal
Radicado:	05001 31 03 007 2016 001032 01
Demandante:	Ana Cristina Maya Peláez
Demandada:	Arturo León Amaya Velásquez
Providencia	Sentencia
Tema:	Configuración de los elementos axiológicos de la acción de pertenencia. No prueba del ánimo posesorio para usucapir.
Decisión:	Confirma sentencia impugnada
M. Ponente	Julián Valencia Castaño

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, frente a la sentencia proferida el día 27 de septiembre de 2023 por el Juzgado Séptimo Civil Del Circuito De Medellín, dentro del proceso verbal que en ejercicio de la acción de pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio incoara Ana Cristina Maya Peláez en contra Arturo León Amaya Velásquez. Función juzgadora que se aborda de la manera como sigue:

I. ANTECEDENTES.

1. Pretensiones. Mediante libelo demandatorio presentado a través de apoderado judicial, Ana Cristina Maya Peláez solicitó ser declarada propietaria tras haber adquirido por prescripción extraordinaria el dominio del inmueble ubicado en la carrera 79 N 39-61 de la ciudad de Medellín y parqueadero, identificados con matrículas inmobiliarias **001-671498** y **001-671483**, respectivamente, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona sur de Medellín.

2. Fundamentos fácticos. En respaldo de las pretensiones narró los siguientes hechos:

2.1. Dice la accionante que cuando la propiedad fue adquirida por el ahora demandado -señor Arturo León Amaya Velásquez-, ambos vivían en ella en calidad

de compañeros permanentes, relación que se deterioró al punto que, en el año 2003, aquél se fue a vivir al exterior y nunca más regresó.

2.2. A partir de aquel momento “...comenzó a realizar actos de señora y dueña sobre la misma, aquellos a que solo da derecho el dominio, tales como pago de servicios públicos, impuestos y ha efectuado mejoras en el bien inmueble, tales como impermeabilización del techo, instalación de la red de gas, pintura del interior, instalación de closets y puertas...”

2.3. Además, para solventar problemas económicos ha alquilado una habitación del inmueble y también el garaje que le corresponde, ejerciendo de ese modo su posesión en forma pública, continua y pacífica desde hace más de trece (13) años y nunca ha reconocido dominio ajeno.

2.4. Finalmente, anotó que el propietario formal del inmueble “...señor Arturo León Amaya Velásquez mediante escritura 851 del 25 de agosto de 1997 constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor del Banco Central Hipotecario en los dos inmuebles, como se puede observar en la anotación 7 de ambas matriculas inmobiliarias...”

3. Admisión de la demanda y contestación. La demanda fue admitida por auto del 24 de noviembre de 2016 (cfr. pdf. 09), dicha providencia ordenó oficiar a las entidades territoriales pertinentes y el emplazamiento del señor Arturo León Maya Velásquez, tras la manifestación realizada por la parte demandante.

3.1. El emplazamiento se surtió respecto del señor Arturo León Amaya Velásquez. Así, tras no acudir al llamamiento edictal, se le nombró curadora *ad litem*, para que continuara representándolo durante el transcurso del proceso. La auxiliar de la justicia agraciada con la designación dijo no constarle ninguno de los hechos narrados en la demanda y solicitó pruebas de los mismos, de igual forma, se abstuvo de proponer excepciones por carencia de elementos para oponerse a las pretensiones de la demanda.

3.2. Mediante auto del 26 de febrero de 2019, se ordenó la citación del acreedor Banco Central Hipotecario y/o su cesionario Central de Inversiones S.A., esta última, allegó escrito de contestación en el que advierte su carencia de legitimación en la presente causa, toda vez que la obligación a cargo del señor Arturo

León Amaya Velásquez fue objeto de venta a la Compañía de Gerenciamiento de Activos CGA.

3.3. Una vez notificada esta última entidad empresarial, advirtió que, mediante la figura de cesión de la garantía, en agosto del año 2014, procedió a ceder los derechos de crédito derivados de la obligación número 550186000008760 a cargo del señor Arturo León Maya Velasco en favor del Grupo Inversor de Colombia, quien para todos los efectos adquirió la calidad de nuevo acreedor. La agencia judicial actuó en consecuencia y ordenó la citación del nuevo acreedor hipotecario Grupo Inversor de Colombia.

3.4. El emplazamiento se surtió respecto de esta última entidad empresarial Grupo Inversor de Colombia. Así, tras no acudir al llamamiento edictal, se le nombró curadora *ad litem*, para que continuara representándolo durante el transcurso del proceso. La auxiliar de la justicia agraciada con la designación, dijo emprender un proceso investigativo de ubicación de su representada *“...una vez establecida comunicación telefónica con el señor Rafael David Torrado Escobar, quien actúa en calidad de representante legal de la empresa GRUPO INVERSOR DE COLOMBIA S.A manifiesta que cedió su crédito a PABLO GOMEZ GARCIA en proceso investigativo, logro comunicarme con su apoderada EVA JOHANA HINESTROZA, quien telefónicamente me manifiesta que su cliente GOMEZ GARCIA le cedió crédito en el año 2017 a la señora TATIANA VÁSQUEZ ROMAN, y que en la actualidad existe un Proceso Ejecutivo Hipotecario con RADICADO: 05001310300620150019300 en el Juzgado Tercero de Ejecutivo de Sentencias de Medellín, pero toda esta información fue suministrada de forma verbal...”*

3.5. Dijo también oponerse a las pretensiones a nombre de su representado en calidad de acreedor hipotecario, por cuanto de la *“...documental que se aportó, no puede deducirse fehacientemente que el demandante haya ejercido actos con ánimo de señora y dueña, sobre el bien inmueble en el litigio; los documentos aportados no dan fe de actividad alguna, con respecto al bien inmueble. Ahora bien, el hecho que el señor ARTURO LEON AMAYA VELASQUEZ, según lo afirmado por la parte Demandante se encuentra fuera del país, no es una circunstancia determinante para señalar que ella adquirido dicho bien inmueble por prescripción, porque es de público conocimiento que personas que se encuentran fuera del país, constantemente envían recursos para el sostenimiento de sus bienes inmuebles, por lo que se hace pertinente tratar de buscar los medios para ubicar al hoy*

demandando...”.

3.6. Posteriormente, mediante providencia del 15 de octubre de 2021, el Juzgado, atendiendo lo expresado por la auxiliar de la justicia, resolvió: “...respecto de la cesión del crédito por parte de Grupo Inversor de Colombia S.A. a Pablo Gómez García y este a su vez a Tatiana Vásquez Román, y, atendiendo a que este Despacho no aceptó la intervención de quien adujo ser la cesionaria de Tatiana Vásquez Román, la señora Luisa Margarita Álzate Jaramillo, por no acreditar la condición en la que actuaba su abogado Juan Bernardo Aguilar, (fl. 39 numeral 28 digital y folio 19 numeral 29 digital) este Despacho requiere nuevamente a la señora Luisa Margarita Alzate Jaramillo para que, en el término de cinco (05) días, contados a partir del siguiente día de la notificación por estados de esta providencia, a través de apoderado judicial debidamente constituido para este proceso, acredite la cesión del crédito hipotecario en su favor...”.

3.7. Dicho requerimiento no fue atendido por la parte interesada y se continuó con el trámite del proceso, posteriormente, el Juzgado reclamó de oficio el enlace del expediente digital del proceso ejecutivo hipotecario 05001310300620150019300 (pdf 91), donde se estaba ejecutando la garantía hipotecaria contenida en escritura pública N° 851 del 25 de agosto de 1997 de la Notaría 24 del Circulo de Medellín, que se constituyó sobre los inmuebles con matrículas inmobiliarias **001-671498** y **001-671483**, inicialmente, a favor del Banco Central Hipotecario, los cuales son objeto de usucapión y, tras una cadena de cesiones quedó finalmente como última cesionaria del crédito la señora Luisa Margarita Alzate Jaramillo, a quien ordenó su respectiva notificación.

4. Contestación de la cesionaria última de la acreencia hipotecaria. La señora Alzate Jaramillo reafirma que es la última cesionaria conforme el proceso ejecutivo bajo radicado N° 05001310300620150019300 y remite a él para que se observe no solo que demandante y demandado son pareja, sino que los bienes objeto de este litigio se encuentran secuestrados sin oposición de la hoy demandante, lo que traduce que no cuenta con el *animus* y el *corpus* requerido para la prescripción adquisitiva de dominio.

Recalca, entonces, que: “...habrá de aclararse que los hoy partes del proceso son pareja y con ello podríamos estar ante una falsedad procesal con el ánimo de defraudar acreedores, por lo que en caso de comprobarse deberá compulsarse

copias ante las entidades pertinentes. Así las cosas es menester aclarar que dichos bienes objeto del presente se encuentran sin pago de impuesto predial desde el año 2010, por lo que no se cumple con los requisitos de señor y dueño para este tipo de proceso, que en su caso el o los inmuebles no se encuentran rematados, puesto que el municipio de Medellín los ha embargado y bajo los presupuestos de prelación de créditos, será este último quien solicite o realice el remate de los bienes, o sin posibilidad de remate hasta que estos se encuentren a paz y salvo o la señora ANA CRISTINA AMAYA verdaderamente ejerza animo de señor y dueño sobre estos.

Blandió las siguientes excepciones de mérito: **i)** falta de ánimo de señor y dueño; **ii)** no cumplimiento de presupuestos para la prescripción adquisitiva de dominio; **iii)** temeridad y mala fe; **iv)** falsedad procesal y, **v)** enriquecimiento sin justa causa.

5. La sentencia apelada. Surtidas las etapas procesales de rigor, incluida la práctica de pruebas y los alegatos de conclusión, el juzgado profirió sentencia el pasado 27 de septiembre de 2023, en la cual puso fin a la instancia desestimando la pretensión de pertenencia y condenando en costas a la parte demandante.

Para llegar a esa conclusión, partió el funcionario por referenciar el marco normativo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio y los presupuestos axiológicos que estructuran esa institución, precisando que el problema jurídico a resolver giraba en torno a la acreditación de los mismos por la parte demandante y, en caso positivo, determinar si la declaración de pertenencia en favor del poseedor impone también que se cancele el gravamen hipotecario que pesa sobre los bienes, sobre los cuales se declara esa pertenencia.

Pasó a contextualizar la situación jurídica del inmueble, respecto de su titular y el gravamen constituido inicialmente en favor del Banco Central hipotecario a través de la escritura pública 287 de 25 de agosto de 1997, de la notaría 24 del Círculo Notarial De Medellín, de la cual, luego de una serie de sesiones funge como acreedora desde el 22 de agosto de 2019, Luisa Margarita Alzate Jaramillo, cuestionándose si existía prueba de que la demandante fue poseedora exclusiva y excluyente de los inmuebles objeto de su usucapión por más de 10 años, como lo exige la Ley Civil.

Descartó de entrada que el pago de servicios públicos domiciliarios

constituyera actos de señorío sobre el inmueble, además, le enrostró a la actora la falta de prueba de la plantación de las mejoras realizadas en el predio, tales como impermeabilización del techo, instalación de la red de gas, la pintura interior del apartamento o la instalación de closet y puertas, de lo que tampoco supieron dar fe los testigos traídos al proceso, anotando entonces que si bien la hija de la demandante Valentina Amaya respaldó con su declaración lo alegado por su señora madre sobre los actos de posesión, no soslayaba que la propia demandante reconoció dominio ajeno y ese hecho *per sé* desvirtuaba uno de los requisitos de la posesión, el *animus*.

Lo anterior, por cuanto *“...confesó en el interrogatorio y de hecho acompañó prueba documental de que el acuerdo confróntese de los folios 8 a 12 del PDF 114, que en el año 2021 realizó una negociación de pago de obligaciones tributarias de los inmuebles que solicita en pertenencia con el municipio de Medellín y que para agenciar ese propósito fungió como apoderada de Arturo Amaya, sobre el poder, dijo que el demandado propietario de los inmuebles, previendo un posible problema económico, le dejó firmado ese poder, aunque sin precisar el año en que se suscribió, y que acudió a la notaría para preguntar si aún estaba vigente y al estarlo, dijo la demandante, lo usó entre otras oportunidades, en el trámite para el pago de los impuestos y para que le dieran el beneficio que perseguía, apoderamiento en el que también, dice, le dieron atribuciones para pagar obligaciones que surgieran de los inmuebles y, aunque dijo también que lo intentó realizar directamente y que no se lo permitieron, esa afirmación está huérfana de cualquier medio demostrativo, es decir, no hay prueba documental ni testimonial, más allá de su propio dicho, que permita corroborar esa afirmación, esto es, que como poseedora le imposibilitaron pagar los impuestos del inmueble ni ser beneficiaria de los alivios que estaba otorgando el municipio...”*.

Seguidamente, anotó que lo anterior no era más que un reconocimiento de dominio ajeno, pues aquella *“...solo actúa como una simple mandataria de quien en realidad si detenta el dominio de los inmuebles en ninguna parte del acuerdo demandante hace ver que es la poseedora del inmueble. allí se presentó como simple mandataria y así firmó el acuerdo de pago...No hizo, pues, valer la condición de dueña frente a la administración pública, que no es poca cosa, sino que allí, a los ojos del ente público que recauda los impuestos de esos inmuebles, se presentó como simple tenedora de aquellos, como alguien que actúa en nombre del propietario y, por tanto, reconociendo que no es ni señora ni dueña de ellos, sino de la persona a*

quien estaba agenciando (...) Y aunque es cierto, como se advirtió que fue ella quien realizó ese acuerdo de pago para beneficiarse de las condonaciones que está otorgando el municipio, ese acto en particular lo hizo como ya se explicó, reconociendo dominio ajeno...incluso confesó que nunca se ha preocupado porque el titular de esa carga tributaria sea ella como supuesta dueña y señora de los inmuebles. Todo eso bien visto no hace más que calificar su ocupación como una mera tenencia..." fallando entonces uno de los elementos axiales de la pertenencia reclamada como viene a ser el *ánimus*. Concluyó.

5. Del recurso de apelación. La parte demandante se alzó contra la decisión del *a quo*. Así, concedido el recurso de apelación en primera instancia, el mismo fue admitido por este Tribunal, seguidamente, se otorgó el término de rigor para la sustentación, el cual recorrió la parte apelante de la forma como pasa a exponerse:

Se duele de los alcances probatorios otorgados por el funcionario de primer grado al acuerdo de pago de impuesto predial con el Municipio de Medellín, realizado por la demandante como apoderada del demandado Arturo Amaya Velásquez, situación a partir de la cual, erróneamente, dedujo que aquella reconoció dominio ajeno al haberlo utilizado con esos fines.

Expone en su recurso, entonces, que el elemento material de la posesión quedó *"...demostrado con las pruebas practicadas, la demandante señora ANA CRISTINA MAYA PELAEZ, ha poseído el inmueble que pretende desde el año 2006, realizando los actos propios que solo un dueño realiza en su propiedad, esto es pago de servicios públicos, cuotas de administración y ha efectuado mejoras en el bien inmueble, tales como impermeabilización del techo, pintura del interior, instalación de puertas y ha rentado el garaje; Igualmente, con los testimonios recibidos se tiene que al unísono todos coincidieron en que la demandante detenta el inmueble personalmente, que nunca lo ha abandonado, que no ha sido requerida por entidad o persona natural con relación al bien inmueble y que es reconocida por la comunidad como su propietaria..."*.

Respecto del *ánimus*, asiente que la demandante siempre ha actuado con el convencimiento de ser la propietaria del inmueble y que la utilización del poder que le dejó su compañero ante la Secretaría de Hacienda de Medellín *"...correspondió a un ánimo de pagar o saldar la deuda por impuesto predial que la demandante tiene como suya y de nadie más, que fue con ese documento la única forma para que se*

podiera realizar el acuerdo que venía buscando desde hace varios años, pues no es más que ver el contenido de la demanda y observar que al tiempo de haberse presentado, no se aporta ningún recibo de pago del impuesto predial, porque nunca se había podido solucionar dicha deuda, pues como lo manifestó la demandante, al inicio de su posesión no tenía una buena estabilidad económica lo que no le permitía el pago de dicho impuesto y le fue cogiendo ventaja hasta hacerse impagable sin realizar el tan mencionado acuerdo de pago...”

Culmina señalando que “...la comunidad reconoce como poseedora la señora Ana Cristina Maya...” y que “...los testigos fueron enfáticos en afirmar que es ella quien posee el bien inmueble en cuestión...”

Esbozados de esta manera los antecedentes que dieron lugar a la decisión recurrida, y las razones de disenso que sustentan la alzada, procede la Sala a desatar el recurso con fundamento en las siguientes,

III. CONSIDERACIONES.

1. Presupuestos procesales. Encuentra la Sala satisfechos los requisitos o presupuestos procesales para que pueda abordarse el estudio de la apelación interpuesta por la demandante; además, que no se observan irregularidades en el trámite que tipifiquen una nulidad y se les ha permitido a los apoderados de las partes exponer las razones que los llevan a sustentar su tesis dentro del término de sustentación del recurso de apelación.

2. La prescripción adquisitiva de dominio. Es uno de los modos de adquirir el dominio de las cosas cuando se han poseído por un determinado lapso de manera pública, pacífica e ininterrumpida. La posesión que tiene fuerza de conducir a la prescripción implica: la tenencia de la cosa por sí o por interpuesta persona, con la intención de manejarse como dueño, es decir, tener la cosa para sí, con la facultad de disponer de ella según sus propios intereses; pero además esta posesión ha de estar exenta de vicios. Los vicios que inutilizan la posesión como base de la usucapación son: la discontinuidad, la violencia y la clandestinidad.

De los artículos 2518, 2522, 2523, 2527 Y 2531 del Código Civil se desprende que son elementos axiológicos para la prosperidad de la prescripción extraordinaria de dominio aquí invocada: **i)** La posesión sobre el bien por un lapso de 20 años. (La

Ley 791 de 27 de diciembre de 2002 redujo a 10 años el término de todas las prescripciones veintenarias establecidas en el Código Civil, **ii)** Que esta posesión haya sido ininterrumpida, pública y pacífica y **iii)** Que el bien sea prescriptible.

Ahora bien, para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio el legislador consagró la acción de pertenencia, siendo el titular de la misma el poseedor.

3. Elementos axiológicos de la acción de pertenencia. Por sabido se tiene que, el artículo 2512 del Código Civil, encierra el concepto de la acción de pertenencia, exponiendo la norma en su cuerpo una serie de presupuestos de procedibilidad a saber:

i) La existencia de un propietario del bien. Para el caso de los inmuebles, en estricto sentido, es titular de derecho de dominio quien ha realizado inscripción de la escritura pública de compra (Justo Título) en la Oficina de Registro pertinente, y solo hasta tal evento, es que se determina la tradición del bien (art. 756 del C.C.)

ii) La existencia de un poseedor, que según las disposiciones del artículo 762 *ibídem*, debe contar con los dos atributos o elementos *sine qua non* para su configuración; esto es, el *corpus* o detentación de la cosa y el *animus domini*, o convicción psicológica de ser dueño y señor del bien, sin que obre lugar para el reconocimiento de dominio ajeno.

iii) Que el poseedor ejerza la posesión por el término que ordena la ley, dependiendo de si ésta es ordinaria o extraordinaria.

iv) Que la cosa sea susceptible de apropiación por la vía de la usucapión o que no se encuentren fuera del comercio (art. 2518 del C.C.),

v) El titular de la acción es el poseedor en los términos antes explicados, sin importar si la naturaleza de la prescripción alegada es la ordinaria o la extraordinaria.

vi) Que exista identidad entre la cosa pretendida y la poseída.

Si uno solo de estos elementos falla, la consecuencia ineludible es que la pretensión no prospera.

4. Caso concreto. Recordemos que el juez en su fallo observó que se derruía el elemento denominado *animus domini*, en virtud a que la accionante, anunciándose como apoderada del señor Arturo León Amaya Velásquez, negoció un acuerdo de pago sobre el valor total por concepto de impuesto predial de los inmuebles objeto del litigio que, para diciembre de 2021 ascendía a la suma **\$27.137.344** a razón de 60 cuotas mensuales de **\$2.720.000** (cfr. p. 8, pdf. 114).

4.1. Precisamente, lo que discute la parte recurrente a partir de su recurso de apelación es que siempre ha actuado con el convencimiento de ser la propietaria del inmueble y que, por tratarse de una diligencia que debía realizar directamente el propietario del inmueble se anunció como su apoderada, pero, a la postre, ya llevaba más de 10 años de posesión en el inmueble junto a su hija Valentina Amaya, una vez que su entonces cónyuge propietario del inmueble optó por abandonarlas, ajustándose a la prolongación del tiempo exigido por la Ley Civil para adquirir el inmueble por el modo de la prescripción extraordinaria de dominio.

4.2. Pero el hecho a probar no es si la demandante vivió o no en el apartamento, como con ahínco lo señalan la actora y los testigos allegados al proceso. Claro que vivió, ese fue su domicilio y el de su hija. El hecho a probar es se hizo poseedora exclusiva, esto es, si lo detentó con ánimo de señora y dueña, sin reconocer dominio de nadie, sin rendirle cuentas a nadie, como una verdadera propietaria. La respuesta como lo dijo el señor juez es negativa, quien acertó al entender que la contienda se concentraba en la demostración del elemento *ánimus* de la posesión que dice ostentar en el inmueble la señora Ana Cristina Maya Peláez, razón por la cual, se estima que tal elemento psicológico requerido en toda persona que se autoproclama propietaria de un predio nunca quedó colmado.

4.3. Al abordar la tarea de ponderación de las pruebas válidamente practicadas, se observa que la propia demandante echó al traste sus aspiraciones, con sus actos, al reconocer dominio ajeno, pues en el interrogatorio de parte evocó que empezó la posesión porque por lo menos desde el año 2006, fue abandonada junto a su hija por su entonces cónyuge aquí demandado, momento a partir del cual asumió todas las obligaciones relacionadas con el inmueble, no obstante, **posteriormente**, solicitó al propietario formal en busca de un poder sobre el inmueble para efectos de llegar a un acuerdo respecto del pago de la colegiatura de su hija común.

4.4. Estas fueron sus palabras: “...Eso fue cuando **él estuvo por allá** que a mí me estaban cobrando una deuda del colegio de Valentina en la presentación y la iban a sacar del Colegio entonces como yo no tenía dinero yo le dije a la hermana de Valen que hablara con él para que me mandara para el sustento de valen y no la sacaran del Colegio de la presentación. Entonces él dijo que él de dónde, que él no tenía que hiciera algún préstamo, que a ver qué hacía yo con Valen, entonces inclusive me tocó a mí decirle a Viviana, a la hija de él, que implorara por mí, que me ayudara, al menos que yo pudiera hacer algo **acá con ese poder de él hacer algunas conciliaciones (...)** **Preguntado.** es decir, lo que le entiendo es que fruto de la conversación con la hermana de Valentina es que el señor Arturo le dio a usted ese poder. **Contestó.** Sí, si lo dio para ver que pudiera hacer yo con el Colegio de valen (cfr. mnto 40:40) **Preguntado.** en ese poder doña Ana que facultades le estaban dando a usted. **Contestó.** Total, que podía negociar alguna deuda pagar, o sea lo que yo le tuviera que pagar, lo que yo necesitara de acá, entonces hacerlo...” (cfr. mnto 42:03 pdf. 122). En esta situación, la demandante, al contactar al señor Amaya Velásquez en razón de ser el propietario del inmueble, sin lugar a dudas, reconoció dominio ajeno por primera vez, sobre el bien que ahora dice poseer.

4.5. Para el año 2021, mediante resolución 900000502003 se concedió una facilidad y/o acuerdo para el pago de obligaciones tributarias a favor del propietario Arturo León Amaya Velásquez, en cuyo numeral segundo expresa que “...ANA CRISTINA MAYA PELAEZ identificada con cédula 42766338 **en calidad de apoderada, mediante escrito recibido el 30 de diciembre de 2021, solicitó se le conceda una facilidad y/o acuerdo de pago para cancelar la obligación adeudada...**”. Esta fue la segunda vez que la actora reconoció dominio ajeno (cfr. p. 9. Pdf. 114), inicialmente frente a las directivas escolares, ahora ante una autoridad administrativa.

4.6. De nada sirve a la parte recurrente aferrarse al argumento sobre los motivos por los cuales fue otorgado el poder por el propietario formal a su favor, pues lo que resulta inaceptable y confuso para usucapir, es el hecho que quien sintiéndose poseedor alegue comportarse como lo haría el dueño de un bien, pero por ahí mismo necesite autorización, permiso o actúe en nombre del propietario formal, cuando pretenda desplegar la potestad de uso o provecho económico del mismo, lo que riñe abiertamente con la configuración del elemento posesorio bajo estudio, al estar ausente ese elemento intencional que se muestra en el propósito de tener el bien como propio, como ocurrió en este caso, donde la supuesta poseedora siempre

reconoció que su cónyuge era el propietario del inmueble.

4.7. Recordemos aquí que el artículo 780 del Código Civil hace presumir la permanencia de la calidad en que se ha empezado a poseer una cosa, al decir que si se ha empezado a poseer a nombre propio, se presume que esta posesión ha continuado hasta el momento en que se alega y si ha empezado a poseer a nombre ajeno, se presume igualmente la continuación de dicha situación; el 777 *ib.*, expresa que el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión y el 782 *ib.*, conforme con el cual, si una persona toma la posesión de una cosa, en lugar o a nombre de quien es mandatario o representante legal, la posesión del mandante o representado principia en el mismo acto, aún sin su conocimiento.

5. Es oportuno precisar que, para la Corte Suprema de Justicia, se **prueba la interversión** del título, considerando los siguientes parámetros:

La interversión del título de tenedor en poseedor, bien puede originarse en un título o acto traslativo proveniente de un tercero o del propio contendor, **o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno**. En esta hipótesis, 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 pueda subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del C.C., la existencia inicial de un título de tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella" (Cas. de 18 de abril de 1989, G.J. CXCVI, pág. 66).

Característica adicional predicable de la interversión del título de tenedor en poseedor y particularmente de su prueba, la ha encontrado la jurisprudencia de la Corte **en la necesaria y delimitada ubicación temporal que ella ha de tener para que a partir de allí puedan ser apreciados los actos de señor y dueño del prescribiente, mayormente cuando ella es producto del alzamiento o rebeldía del intervertor**, es decir, del desconocimiento efectivo del derecho de la persona por cuya cuenta éste llegó a la casa, ya que como

también ha dicho la Corte, ese momento debe estar "(...) **seguido de actos 'categóricos, patentes e inequívocos' de afirmación propia, autónoma** (...) (cas. 7 de diciembre de 1967, G. J. XXIX, p pág. 352).

(...) tras insistir en que quien ha reconocido dominio ajeno no puede, frente a aquel titular, convertirse en poseedor sino desde cuando de manera pública, abierta y categórica le desconozca el derecho y ejecute actos de señor y dueño, precisó la Corte que cuando se da la particular situación de interversión del título de tenedor en poseedor, **el prescribiente debe acreditar satisfactoriamente desde cuando aconteció la transformación del título y en qué han consistido los actos que le conceden la adquisición del dominio por usucapión**"; agregando que en sentencia de 15 de septiembre de 1983 esta misma Sala sostuvo que **"fuera de lo antes expresado, acompasa con la justicia y equidad exigir a quien alega haber intervenido su título que pruebe, plenamente, desde cuándo se produjo esa trascendente mutación y cuáles son los actos que afirman el señorío que ahora invoca"**. Y **este criterio tiene su razón de ser, puesto que siendo una de las características de la tenencia el de ser inmutable, ya que el tiempo, por prolongado que sea; no la transforma en posesión** (artículo 777 del C.C.) característica que confirma el artículo 780 del C. Civil al establecer que 'si se ha empezado a poseer a nombre ajeno, se presume igualmente la continuación del mismo orden de cosas, se tiene entonces que quien se enfrente a estos principios, alegando que de tenedor inicial ha pasado a ser poseedor, debe acreditar plenamente desde qué momento aconteció semejante viraje, como debe establecer cuáles son los actos categóricos, patente e inequívocos de goce y transformación que contradigan frontalmente el derecho del dueño" (Cas. 18 de abril de 1989, G.J. Tomo CXCVI, Pág. 66).¹

5.1. Por supuesto, la Ley, al igual que la jurisprudencia, toleran la mutación del concepto de tenedor al de poseedor, pero queda a cargo del sedicente poseedor deruir la presunción de inmutabilidad de la tenencia que campea en quien ostenta primigeniamente ese título, como ocurre con la señora Ana Cristina Maya Peláez, pues, para el efecto, le correspondía demostrar la época de la mutación y los actos *"categóricos, patente e inequívocos"* que desdibujaran el derecho del dueño, lo cual,

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de casación civil y agraria, sentencia del 16/06/1 998, M.P. DR. NICOLAS BECHARA SIMANCAS. Exp. 4990.

como se vio, se echa de menos en este caso, ya que ni siquiera aparece ese elemento psíquico que reside en el fuero interno de quien se dice propietaria de la cosa y de él deriva su provecho material.

5.2. Por consiguiente, la pregunta que refulge en este punto es: ¿ese desconocimiento de dominio ajeno cuándo inició y hasta cuándo se prolongó? El proceso no lo sabe y, por lo mismo, si en algún momento lo hubo no cumplió con la carga de su prueba, puesto que se desconoce tan siquiera una fecha aproximada en que pudo haberse producido la interversión del título en una auténtica poseedora y por esa vía empezar el conteo del tiempo necesario para usucapir.

5.3. Tampoco es suficiente con aquel propósito, el que la actora haya comparecido a cancelar el impuesto predial y realizado mejoras, pues a esta altura procesal no hay prueba de que todo eso se hubiese ejecutado en abierta rebelión contra el derecho del demandado y menos aún existe claridad sobre la procedencia o titularidad de los dineros con los cuales se financiaron, en atención a que la misma demandante indica que el dinero con que se plantaron algunas reparaciones y se sostiene el inmueble, se hicieron básicamente con el dinero producto del alquiler de las habitaciones y el parqueadero y, como están las cosas, las pruebas sugieren que el recaudo y gasto de ese dinero siempre fue autorizado por el aquí demandado quien tenía la propiedad.

5.4. Algo más, cuando la versión del demandante poseedor consigne de manera frontal la verdadera relación jurídica que lo vincula con una cosa y esta choque con la declarado por los testigos, siempre que resulte ambigüedad o desconfianza de que es poseedor, a aquella prueba debe estarse, más que a lo testimoniado por terceros, quienes a pesar de atestar que es la dueña del inmueble, no obstante, desconocen su voluntad real y ese vínculo interno o *ánimus domini* respecto de la cosa ocupada, debiendo imperar su confesión en ese sentido. Al respecto, esto dijo la Sala Civil de la Corte:

“2.- Con todo, no está de más puntualizar cómo es asunto bien averiguado el que la simple detentación de la cosa no basta para poseer en sentido jurídico, como que a ello habrá de agregarse la intención de obrar como dueño y señor de ella, esto es, con el positivo designio de conservarla para sí; es pues el *ánimus* el elemento característico y relevante de la posesión y si, cual lo estimó el tribunal, de las propias palabras de los demandantes se infiere que dicho

elemento no existió en un principio, **inútil será rebatir tal aseveración con las declaraciones de terceros, pues es apenas natural que éstos no podrán saber más en el punto que la parte misma**; los terceros, en efecto, no han podido percibir más que el poder de hecho sobre la cosa, resultando en tal caso engañados por su equivocidad y suponiendo de esta suerte el ánimo contra lo que permite deducir lo que fuera expresado por la parte actora; **es en el sujeto que dice poseer en donde debe hallarse la voluntariedad de la posesión**, la cual es imposible adquirir por medio de un tercero, cuya sola voluntad resulta así, por razones evidentes, ineficaz para tal fin. Así resulta apodíctico que nadie puede hacer que alguien posea sin quererlo.”

Pero hay más; la posesión que han debido acreditar los demandantes, vistas las condiciones en que según el Juzgador arribaron al inmueble controvertido, tenía que caracterizarse especialmente por su exclusividad; **pues si se trataba de probar la interversión del título, la posesión había de traducirse en actos que la revelasen inequívocamente, que señalaran que la misma nada tenía que ver con la tenencia que le antecedió; pues arrancando de una situación precaria, el cambio en la disposición mental del detentador necesita ser manifiesto, de entidad tal que no deje lugar a duda, que ostente, en fin, un perfil irrecusable en el sentido de indicar irrefragablemente la transformación de la tenencia en posesión.**

De manera que, ya para rematar, si en las propias palabras de los actores se halló la prueba de que no existió en ellos en un comienzo ánimo de señor y dueño respecto del bien, y si por otra parte el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión, que tal es principio consagrado por el artículo 777 del Código Civil, acabó entonces el juzgador por concluir que esa precaria condición se extendió por lo menos hasta 1970, cuando un suceso fuera de lo común, la muerte de Nicolás Rodríguez, padre del demandante y uno de quienes autorizaron la ocupación del inmueble, pudo marcar el momento en que surgió la posesión. (SC del 18 de noviembre del año 1999, exp. 5272, Pon. Manuel Ardila Velásquez)

5.5. Por modo que, si bien los testigos ubican a la demandante como la actual propietaria del inmueble, porque saben que le hace arreglos y mejoras al inmueble sin que nadie se lo haya impedido, de todas maneras, esas manifestaciones no pueden imponerse por encima de la misma confesión de la misma demandante

cuando reniega su propia posesión.

6. Las anteriores razones son suficientes para concluir que no se demostró la posesión como sello de la institución de la usucapión, por la ausencia del elemento subjetivo de aquel fenómeno, lo que torna inane el estudio de los demás elementos axiales de la prescripción adquisitiva de dominio, amén que, anteladamente, se verifica que la prueba de que se sirve la actora para demostrar su posesión, **no** tiene aquella irrefutable finalidad: **demostrar que, en verdad, se comportó con ánimo de señora y dueña de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 001-671498 y 001-671483.**

En mérito de lo expuesto, el ***Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Cuarta de Decisión Civil***, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

IV. FALLA:

PRIMERO: SE CONFIRMA la sentencia proferida por el Juzgado Séptimo Civil Del Circuito De Medellín, el día **27 de septiembre de 2023**, dentro de la presente acción verbal de pertenencia, de conformidad con las consideraciones en que está sustentada la presente providencia.

SEGUNDO: Se condena en costas de segunda instancia a la parte demandante recurrente, para el efecto, en su momento procesal, se fijarán las respectivas agencias en derecho por el magistrado sustanciador.

TERCERO: Cumplida la ritualidad secretarial de rigor, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE

JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado

PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
Magistrada

BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA
Magistrado

Firmado Por:

Julian Valencia Castaño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Benjamin De Jesus Yepes Puerta
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Piedad Cecilia Velez Gaviria
Magistrada
Sala 002 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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

Código de verificación: **95d2973c71da60f752608be962ccdc7ca17dadacc3b48c5925ecbb4b54619aaf**

Documento generado en 29/10/2024 05:05:26 PM

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