

TEMA: PRETENSIÓN DIVISORIA - Contra la pretensión divisoria solo podrá alegarse la existencia de pacto de indivisión o la configuración de prescripción extintiva, es a tales medios de defensa que deberá ceñirse la decisión judicial en caso de oposición por parte del demandado, en suma, el heredero que alegué haber adquirido por prescripción un bien que forma parte del haber sucesoral deberá demostrar el momento a partir del cual ocurrió la interversión del título, en caso contrario su tenencia será un efecto propio de la delación de la herencia. /

HECHOS: Pretenden las demandantes (GAMM y REMP), que se decrete la división por venta en pública subasta del inmueble; relataron las actoras que en proceso de sucesión intestada de la causante (AME), se le adjudicó a cada una, por representación el 33.33% del dominio del inmueble sobre el cual versa la pretensión divisoria, mientras que la demandada adquirió igual porcentaje mediante compra de derechos hereditarios que realizara por escritura pública la señora (RIME) hermana de la causante. El juzgado de origen desestimó íntegramente las excepciones denominadas “prescripción extintiva en contra de las demandantes”, “caducidad de la acción” y “prescripción adquisitiva”, ordenando la venta en pública subasta del inmueble; asimismo, reconoció valor por concepto de mejoras en favor de la demandada y ordenó el secuestro del bien. Corresponde a la Sala establecer si resultó acertada la sentencia de primera instancia en la desestimación de las excepciones procedentes en el juicio divisorio y especialmente la relativa a la prescripción adquisitiva o si, por el contrario, de la valoración conjunta de la prueba emerge acreditado el ejercicio de posesión pública, pacífica e ininterrumpida de la demandada por el tiempo que la Ley reclama para adquirir por usucapión y que dé al traste con el éxito de la pretensión divisoria.

TESIS: Establece el Código Civil que la comunidad “de una cosa universal o singular” sin que exista convención alguna es una especie de cuasicontrato, en el cual cada comunero tiene, sobre la cosa común, los mismos derechos de los demás; los comuneros adeudarán a la comunidad lo que saquen de ella, deberán construir a las obras y reparaciones y, a su vez serán beneficiarios de los frutos del bien común en proporción a su cuota. (...) esta prerrogativa sustancial del comunero es desarrollada procesalmente por el Capítulo III del CGP, que en su canon 406 preceptúa: “PARTES. Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto. (...) La división material será procedente cuando el bien pueda partirse sin desmedro de los derechos de los codueños, en caso contrario procederá la venta, es lo que establece el inciso segundo del artículo 2334 sustancial y 407 ibidem. En lo concerniente a la oposición admisible en el proceso divisorio, el artículo 409 dispone: “Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá. (...) Respecto de la disposición in cita, la Corte Constitucional en Sentencia C-284 de 2021 determinó que, debía interpretarse bajo el entendido que también se admite como medio de defensa en el proceso divisorio la prescripción adquisitiva del dominio. (...) El derecho a reclamar mejoras deviene de la calidad de comunero que, al no ser dueño exclusivo, no se hace dueño por el modo de la accesión de las mejoras en su totalidad, pues aquellas, en principio, acceden al bien común y le corresponden solo en la cuota parte de que es dueño de la comunidad. (...) 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 ordinaria posesión por cinco años y diez para la extraordinaria. (...) En el asunto bajo estudio, GAMM y REMP reclaman la división por venta en pública subasta del inmueble, que dicen ser codueñas junto con AOE en un porcentaje del 33.33% cada una. (...) Para resolver tal cuestionamiento basta

remitirse al artículo 409 del CGP a cuyo tenor “Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda”. (...) Luego, no cabe duda que a la par con el pacto de indivisión, el demandado podrá alegar la prescripción adquisitiva cuya configuración puede darse en el marco de la comunidad, pues en esos términos se encuentra condicionada la exequibilidad de la enrostrada norma, es decir, son dos las defensas reconocidas por el legislador y la jurisprudencia como procedentes y que tendrían la tesitura para enervar la pretensión divisoria, a saber: 1) La existencia de pacto de indivisión y 2) La configuración de prescripción adquisitiva, por lo que, la limitación que efectuó el a quo en el análisis de los medios de defensa no es más que la materialización de un mandato legal imperativo del cual a la luz del principio de legalidad no puede sustraerse la demandada para que sean analizados medios de defensa improcedentes. (...) En este caso se persigue la disolución de la comunidad sobre el inmueble empero, la demandada alega que ese bien no existe de cara a la discrepancia entre el bien perseguido y el adjudicado en juicio sucesorio, por contera no habría comunidad que disolver. Pese a lo planteado por la pasiva, con la demanda se arribó copia de certificado de tradición y libertad del anotado inmueble del cual se desprende en anotación No. 008 la existencia de la comunidad denunciada. (...) El registro de la sentencia por virtud de la cual el Juzgado Primero Civil Municipal de Medellín aprobó en todas sus partes el trabajo de partición y adjudicación de los bienes relictos de la sucesión intestada de (AME) prueba inexorablemente que por el modo de la sucesión por causa de muerte (GAMM), (REMP) y (AME) adquirieron en común y proindiviso el dominio del inmueble; resultando inatendible el reproche de la demandada relativo a la “inexistencia” del bien, fundamentado en que el descrito en la demanda no coincide con el adjudicado, pues itérese, basta con remitirse al certificado de tradición contentivo del histórico traslativo del dominio para demostrar tal coincidencia jurídica.(...) Lo que pretende la recurrente es atacar una decisión judicial ejecutoriada que le es oponible, distinta de la impugnada, por demás, con argumentos poco claros, por lo que sin necesidad de ahondar en ello habrá de declararse infundado el reparo, atendiendo a la evidencia de la existencia jurídica y material del bien objeto de división del cual son comuneras las partes. Además, resulta contradictorio que, mientras alega la inexistencia del bien común, simultáneamente reclame la usucapión sobre el mismo. (...) Dijo la demandada que ejerce la posesión del inmueble pretendido en división desde el 6 de septiembre de 2001, fecha en que falleció la causante (AME) o desde el 10 de marzo de 2009 fecha en que entregó ese inmueble a la sociedad Habitamos Propiedad Raíz S.A.S., para su administración. Anuncia desde ya la Sala que comparte la decisión del a quo, en punto a la falta de acreditación de la posesión ejercida por (AME) por el tiempo que la Ley reclama para adquirir por prescripción; ni siquiera la demandada tiene claro el momento desde el cual supuestamente se comporta como señora y dueña exclusiva de ese bien y esa sola manifestación por sí misma derruye la configuración del animus como presupuesto axiológico sine qua non para el éxito de la prescripción adquisitiva. (...) Es palpable que con la compra de derechos hereditarios en el año 2009 la demandada reconoció el dominio ajeno respecto del inmueble que formaba parte del haber sucesoral de (AME) y ello permite concluir que por lo menos hasta el 12 de noviembre de ese año se encontraba desprovista del animus domini como atributo de la posesión, en otras palabras, no era poseedora si quiera para el momento en que entregó la administración del inmueble. (...) el panorama no varía con posterioridad al año 2009 por una elemental razón y es que, en lugar de interponer demanda para obtener declaración de pertenencia, (AME) radicó el 15 de octubre de 2010 demanda en contra de (REMP) y (GAMM) pretendiendo obtener la disolución y liquidación de la sucesión de (AME), reconociendo desde la presentación del libelo la vocación herediaria de las aquí demandantes. (...)

MP: SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

FECHA: 24/03/2026

PROVIDENCIA: SENTENCIA



Medellín
"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

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

Lugar y fecha	Medellín, 24 de marzo de 2026
Proceso	Declarativo – Divisorio
Radicados	05001310302020200005205
Demandantes	GLADYS AMPARO MARÍN MARÍN Y RUBY ESPERANZA MARÍN PINO
Demandada	AMPARO OSPINA DE ESCOBAR
Providencia	Sentencia
Tema	Contra la pretensión divisoria solo podrá alegarse la existencia de pacto de indivisión o la configuración de prescripción extintiva, es a tales medios de defensa que deberá ceñirse la decisión judicial en caso de oposición por parte del demandado, en suma, el heredero que alegue haber adquirido por prescripción un bien que forma parte del haber sucesoral deberá demostrar el momento a partir del cual ocurrió la interversión del título, en caso contrario su tenencia será un efecto propio de la delación de la herencia.
Decisión	Confirma
Ponente	Sergio Raúl Cardoso González

Decide la Sala la apelación de la sentencia proferida el 6 de noviembre de 2024 por el Juzgado Veinte Civil Circuito de Medellín en el proceso de la referencia.

1. ANTECEDENTES.

1.1 DEMANDA¹.

Pretenden las demandantes se decrete la división por venta en pública subasta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5081256 de la Oficina de Registro de

¹ Ver archivo 001DEMANDANEXOSADMISIÓN, página 2 a 5

Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, ubicado en la Carrera 51 B N° 70-8, alinderado así:

“Por el frente u occidente con la carrera 51 B; Por el Sur, con la calle 70; por el Oriente con el lote N° 3 que es o fue de Eduardo Cárdenas Yepes, por el Norte, con lote N° 1 que es o fue de mismo Cárdenas Yepes; por el nadir con los de dominio común que lo separa de la primera planta del edificio apartamento N° 51 A 50 y por el cenit con cubierta general de la edificación”

Relataron las actoras que en proceso de sucesión intestada de la causante Ana Marín Estrada, que se siguió ante el Juzgado Primero Civil Municipal de Medellín, radicado 201000125100(002), se les adjudicó a cada una, por representación el 33.33% del dominio del inmueble sobre el cual versa la pretensión divisoria, mientras que la demandada adquirió igual porcentaje mediante compra de derechos hereditarios que realizara por escritura pública No. 2710 del 12 de noviembre de 2009 a la señora Rita Inés Marín Estrada, hermana de la causante.

Agregaron que Ana Marín Estrada adquirió el dominio del referido bien por compraventa efectuada a Manuel Martínez Aristizábal mediante escritura pública No. 2418 de 1970; que no existe pacto de indivisión y que el bien está avaluado en **\$248'178.800**.

1.2 CONTESTACIÓN².

La demandada negó los hechos argumentando esencialmente que el inmueble perseguido en división y que fue objeto de adjudicación en sentencia del 31 de mayo de 2016 por el Juzgado Primero Civil Municipal de Medellín **“NO EXISTE”**, pues aquel que **“REALMENTE EXISTE”** es el descrito en las escrituras 2418

² Ver archivo 005ContestacionDemanda

de 1970 y 1406 de 1994 identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5081256. Se opuso a las pretensiones y planteó a título de excepciones principales:

- *“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA-DECLARACIÓN DE PERTENENCIA”*, alegando que ha ejercido la posesión pública, tranquila e ininterrumpida del inmueble referido en las escrituras públicas No. 2418 de 1970 y No. 1406 de 1994 desde la muerte de Ana Marín Estrada el 06 de septiembre de 2001 o desde el 10 de marzo de 2009 fecha en que entregó el inmueble para su administración.
- *“PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA”*, porque las demandantes no ejercieron las acciones y derechos durante el tiempo que reclama la Ley.
- *“CADUCIDAD DE LA ACCIÓN”*.
- *“ACLARACIÓN Y/O CORRECCIÓN DEL REGISTRO, MATRÍCULA INMOBILIARIA Y/O DE LA INSCRPCIÓN”*, con relación a la identificación de la demandada e identidad del inmueble objeto de la demanda.
- *“INEXISTENCIA DE LOS DERECHOS Y DE LAS OBLIGACIONES”*, ya que de las excepciones indicadas previamente deviene que no existe obligación que legitime la demanda propuesta en contra de la demandada.

Planteó de forma subsidiaria treinta y ocho (38) medios defensivos que denominó: *“Suspensión de la división y/ partición hasta que se decidan las controversias sobre la propiedad del inmueble”*, *“Las demandantes adeudan a la demandada el dinero correspondiente a las deudas que fueron contraídas por la causante Ana Marín Estrada y no pagadas y a las deudas por los*

gastos de la sucesión por causa de muerte y de la comunidad”, “Las demandantes adeudan a la demandada el dinero correspondiente a la contraprestación de los servicios que prestó y de los bienes que proveyó la demandada a la Sra. Ana Marín Estrada”, “Inexistencia de voluntad de la demandada de tomar a su cargo mayor cuota de las deudas”, “Confusión por crédito”, “Excepción de bien consumido”, “Realización de gastos por parte de la demandada que corresponden a las demandantes”, “Indemnización en favor de la demandada y en contra de las demandantes por haber sufrido la demandada mayor gravamen en razón de las deudas”, “Confusión”, “Compensación”, “Pago”, “Inexistencia de mejoras realizadas por las demandantes, inexistencia del derecho a su reconocimiento”, “Existencia de mejoras realizadas por la demandada, existencia del derecho a su reconocimiento”, “Inexistencia de los derechos y de las obligaciones”, “Formación del lote de deudas”, “División de deudas”, “Pago de lo no debido”, “Abuso del derecho”, “Mala fe de las demandantes”, “Remisión o condonación de las obligaciones”, “Falta de causa para pedir”, “Buena de fe mi poderdante”, “Cumplimiento de las obligaciones”, “Improcedencia de la acción prevista en el Art. 1402 del C.C.”, “Rendición de cuentas”, “Procedencia de la división material y no por venta”, “Continuidad de las porciones del inmueble que se adjudiquen a la demandada”, “Legitimación por activa incompleta”, “No integración del litisconsorcio necesario”, “Aclaración y/o corrección del registro, matrícula inmobiliaria y/o de la inscripción”, “Inexistencia de identidad y/o de individualidad del objeto del derecho y, correlativamente, de la acción”, “Anulación de la partición”, “inexistencia del título de dominio sustento de la acción divisoria”, “Inexistencia de la acción divisoria”, “Rescisión de la partición”, “Uso de recursos legales para obtener la indemnización” y “La genérica”.

1.3 RÉPLICA A LA CONTESTACIÓN³.

Dentro del término oportuno la activa se pronunció frente a la contestación solicitando desestimar cada uno de los medios exceptivos propuestos por la demandada, esencialmente por cuanto aquella no cumple los requisitos para adquirir por prescripción el bien objeto de las pretensiones, ni se ha configurado la extintiva, adicionalmente, sostuvo que no es el proceso divisorio la senda para resolver los asuntos relativos a inventarios y avalúos atinentes al proceso sucesoral.

1.4 PRIMERA INSTANCIA⁴.

Mediante sentencia del 6 de noviembre de 2024, el juzgado de origen desestimó íntegramente las excepciones denominadas “*prescripción extintiva en contra de las demandantes*”, “*caducidad de la acción*” y “*prescripción adquisitiva*”, ordenando la venta en pública subasta del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 01N-5081256; asimismo, reconoció por concepto de mejoras en favor de la demandada la suma de \$1'000.000 y ordenó el secuestro del bien.

Para arribar a esta determinación el *a quo* puso de presente que mediante auto del 26 de enero de 2021 se ordenó correr traslado exclusivamente de las anotadas excepciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 412 del CGP, aclaró que el nombre correcto de la demandada es Amparo Ospina de Escobar y no Marín, como se indicó en el auto admisorio y al paso aludió a los fundamentos de derecho de la pretensión divisoria.

Señaló que en el particular no cabe duda de la condición de condueñas de demandantes y demandada respecto del inmueble

³ Ver archivo 013Memorial03-02-2021

⁴ Ver archivo 123Sentencia

con matrícula inmobiliaria No. 01N-5081256 y, que atendiendo al desarrollo jurisprudencial del artículo 409 *ibidem*, en los juicios divisorios el extremo demandado podrá alegar no solo la existencia de pacto de indivisión, sino la configuración de prescripción adquisitiva.

Luego de conceptuar la prescripción adquisitiva y sus requisitos, advirtió que, si bien la demandada alegó desconocer el dominio ajeno desde el año 2001, fecha en que falleció la causante Ana Marín Estrada, la prueba recaudada permite desdibujar tal circunstancia. Destacó que la misma Amparo Ospina de Escobar reconoció que su ingreso al inmueble ocurrió en el año 2009, fecha desde la cual ha efectuado mejoras y ha procurado su explotación económica, en suma, mediante escritura pública No. 2710 del 12 de noviembre de 2009 aquella adquirió de Rita Inés Marín Estrada los derechos herenciales que derivaron en la adjudicación del dominio del mencionado bien.

Destacó que la pasiva omitió objetar el trabajo de partición y adjudicación y, que si bien los testigos Eumelia Peña, Gildardo Valencia Marín, Manuel Alejandro Coral y Lubín Fernando Torres reconocieron que es Amparo Ospina de Escobar la encargada del mantenimiento y explotación del inmueble, ello no es meritorio para tener acreditada la configuración de la prescripción adquisitiva alegada, por el contrario deviene improbadado el elemento “*temporal*” de la posesión, lo que da al traste con el reconocimiento de aquella tanto por vía de excepción como de pretensión y por añadidura de la prescripción extintiva y caducidad de la acción.

En consecuencia, estimó cumplidos los presupuestos para ordenar la división por venta del bien y reconoció mejoras en favor de la demandada en la cuantía señalada.

1.5 TRÁMITE DE LA APELACIÓN.

La sentencia de primera instancia fue proferida por escrito y dentro de los tres (3) días siguientes fue apelada por la parte demandada. La alzada fue admitida mediante auto del dieciséis (16) de diciembre de 2024⁵ y, se dio aplicación al artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, concediéndole a las partes la oportunidad para sustentar y replicar el recurso, derecho del cual hizo uso la recurrente.

2. CONTROL DE LEGALIDAD Y COMPETENCIA DEL SUPERIOR.

En atención a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 42 y en el artículo 132 del CGP, 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 de la misma obra, el análisis se circunscribirá a los motivos de inconformidad expuestos por la parte apelante, sin perjuicio de las decisiones que se deban adoptar de oficio.

3. OBJETO DE LA APELACIÓN.

Con el propósito de que se revoque la decisión de primera instancia y en su lugar se nieguen las pretensiones, la pasiva formuló sus motivos de inconformidad y reparos concretos con base en los cuales se establecerán los problemas jurídicos.

⁵ Ver archivo *04AdmiteApelación*

3.1 Reparos concretos.

- a) *“En la decisión del 06 de noviembre de 2024 no se dio aplicación a los arts 1742 del C.C. y a los arts 281 y 282 del C.G.P., al no haber declarado de oficio la nulidad absoluta de la Sentencia 136 del 31 de mayo de 2016 del JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD de MEDELLIN-ANT-COL en la que, la nulidad absoluta, por falta de objeto aparece de manifiesto”,* ello sustentado en que, el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 01N-5081256 descrito en las sentencias que pusieron fin al proceso de sucesión y pertenencia *“no existe”,* por lo no se acreditó la correspondencia entre la *“cosa reclamada en división y la realmente existente”.*
- b) *“En la decisión del 06 de noviembre de 2024 se expresó lo que las pruebas no expresaban y silenció lo que ellas expresaban”,* porque las testigos Gladys Amparo Marín Marín y Ruby Esperanza Marín Pino reconocieron que después del fallecimiento de la causante, la demandada se hizo cargo del bien sin aceptar la intervención de las demandantes, haciéndose *“la propietaria”,* en lo cual las acompañaron los testigos Lubín Fernando Torres, Manuel Alejandro Coral Aristizabal y Eumelia Peña, quienes al unísono afirmaron que el inmueble *“le corresponde”* a la demandada *“por haber velado por el mismo”,* lo que sumado a la declaratoria de nulidad que habrá de proferirse, deja incólume la posesión ejercida por la demandada del inmueble *“realmente existente”.*
- c) *“En la decisión del 06 de septiembre de 2024, con el pretexto de la ejecutoria del inconstitucional e ilegal auto del 26 de enero de 2021, se viola el derecho fundamental al debido proceso, no se da cumplimiento a los arts 281 y 282 del C.G.P. y a la*

jurisprudencia”, porque se negó el derecho de la parte a que fueran analizadas todas las excepciones propuestas de forma subsidiaria, desconociendo que *“las decisiones ilegales no atan al juez”*.

- d) *“En la decisión del 06 de noviembre de 2024 se incurre en causal de procedencia de la acción de tutela contra providencias judiciales, concretamente, en defecto sustantivo, por no cumplir el deber de aplicar la excepción de inconstitucionalidad evidentemente procedente y expresamente solicitada”,* debido a que se requirió la inaplicación de *“todas las normas que impide declarar la pertenencia en favor de los herederos reconocidos en sucesión o de personas que se declaran administradores”*, por lo que la participación de Amparo Ospina de Escobar en el proceso de sucesión no puede acarrearle consecuencias jurídicas o probatorias máxime cuando el inmueble sobre el cual versó aquel litigio *“no existe”*.
- e) *“En la decisión del 06 de noviembre de 2024 se acoge un avalúo en el que el método y las conclusiones van en contra de las normas jurídicas y se omite que en este proceso no es posible acoger las pretensiones de división porque no hay avalúo del bien, en los términos de los arts 406 y 411 del C.G.P., que pueda considerarse jurídica y fácticamente válido de conformidad con los arts 226, 228 y 232 del C.G.P., al haberse demostrado que en la fecha del 26 de abril de 2024 no cumple con las normas legales para el efecto y que fue realizado desconociendo la realidad fáctica del inmueble en la fecha de su realización, que se evidenciaba desde el 15 de noviembre de 2023.”*, debido a que del interrogatorio a la perito logró evidenciarse que el sustentado correspondió a un nuevo dictamen y no a una actualización *“porque no se puede actualizar lo que por vencimiento ya no existe”*, adicionalmente

el dictamen no coincide con la composición del bien de conformidad con la inspección judicial y por ello, contrario a lo concluido por el a quo, la pericia no es clara, precisa, exhaustiva ni detallada.

3.2 Réplica a la apelación.

No hubo réplica a la apelación.

3.3 Problema Jurídico.

Conforme a lo expuesto, corresponde a la Sala establecer si resultó acertada la sentencia de primera instancia en la desestimación de las excepciones procedentes en el juicio divisorio y especialmente la relativa a la prescripción adquisitiva o si, por el contrario, de la valoración conjunta de la prueba emerge acreditado el ejercicio de posesión pública, pacífica e ininterrumpida de la demandada por el tiempo que la Ley reclama para adquirir por usucapión y que dé al traste con el éxito de la pretensión divisoria.

En orden a lo anterior deberá determinarse: **a)** si se encuentra demostrada la comunidad, **b)** si se probó la posesión pública, pacífica e ininterrumpida de la demandada por el tiempo que la Ley reclama para adquirir por prescripción o, en caso contrario **c)** si fue adecuada la valoración de la prueba pericial aportada y se encuentran configurados los presupuestos para ordenar la división.

4. FUNDAMENTO JURÍDICO.

4.1 Comunidad y proceso divisorio por venta (normatividad y jurisprudencia).

Establece el Código Civil que la comunidad “*de una cosa universal o singular*” sin que exista convención alguna es una especie de cuasicontrato⁶, en el cual cada comunero tiene, sobre la cosa común, los mismos derechos de los demás⁷; los comuneros adeudarán a la comunidad lo que saquen de ella⁸, deberán construir a las obras y reparaciones⁹ y, a su vez serán beneficiarios de los frutos del bien común en proporción a su cuota¹⁰.

Del tenor de los artículos 1374 y 2334 de la Ley sustancial civil, se desprende el derecho de los comuneros o coasignatarios de no permanecer en indivisión, concretamente, el último de aquellos estipula que “*En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto*”, esta prerrogativa sustancial del comunero es desarrollada procesalmente por el Capítulo III del CGP, que en su canon 406 preceptúa:

“PARTES. Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.

⁶ Art. 2322.

⁷ Art. 2323.

⁸ Art. 2326.

⁹ Art. 2327.

¹⁰ Art. 2328.

La división material será procedente cuando el bien pueda partirse sin desmedro de los derechos de los codueños, en caso contrario procederá la venta, es lo que establece el inciso segundo del artículo 2334 sustancial y 407 ibidem. En lo concerniente a la oposición admisible en el proceso divisorio, el artículo 409 dispone:

“Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá.”

Los motivos que configuren excepciones previas se deberán alegar por medio del recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda”.

Respecto de la disposición en cita, la Corte Constitucional en Sentencia C-284 de 2021 determinó que, la expresión: “*Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada*”, debía interpretarse bajo el entendido que también se admite como medio de defensa en el proceso divisorio la prescripción adquisitiva del dominio.

En punto de las mejoras, el canon 412 contempla:

“MEJORAS. El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y acompañará dictamen pericial sobre su valor. De la reclamación se correrá traslado a los demás comuneros por diez (10) días. En el auto que decreta la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras.”

El derecho a reclamar mejoras deviene de la calidad de comunero que, al no ser dueño exclusivo, no se hace dueño por el modo de la accesión de las mejoras en su totalidad, pues aquellas, en principio, acceden al bien común y le corresponden solo en la cuota parte de que es dueño de la comunidad. Ha explicado con relación a las mejoras la jurisprudencia:

“como, en principio, quien es señor de la tierra pasa a serlo, por el modo de la accesión, de lo que otro edifica en ella en virtud de que lo accesorio es atraído por lo principal, síguese que, en tal evento, el edificador no tiene un derecho de dominio tal sobre la mejora que le faculte para disponer de ella a su antojo o para impedir que el dueño de la tierra la haga suya. El señorío de la mejora, entonces, lo adquiere éste por el modo originario de la accesión, y no por derivarlo de un acto de voluntad del mejorante, quien, como adelante se dirá, sólo tiene un derecho crediticio por el valor de la edificación o por el valor de las prestaciones mutuas, en su caso.”¹¹

Entonces, el comunero que ha plantado mejoras en el bien común tiene derecho a su abono dentro del juicio divisorio, previa estimación juramentada y prueba de ello.

4.2 Presupuestos axiológicos de la 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”*. En 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,*

¹¹ CSJ SC4755-2018

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 Civil¹², o no se tengan tales calidades, en cuyo caso se denomina posesión irregular, requiriéndose para la ordinaria posesión por cinco años¹³ y diez para la extraordinaria¹⁴.

Tratándose de la prescripción adquisitiva de dominio, la jurisprudencia tiene definidos como presupuestos axiológicos¹⁵:

1. Posesión material del prescribiente¹⁶
2. Que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción¹⁷
3. Que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción.
4. Determinación o identidad de la cosa a usucapir¹⁸.

¹² 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”*

¹³ 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.

¹⁴ 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).

¹⁵ Sentencia SC3271-2020

¹⁶ En los términos dispuestos por el artículo 762 del Código Civil esto es, tenencia con ánimo de señor y dueño.

¹⁷ 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.

¹⁸ Respecto a la determinación del bien a usucapir que haga parte de uno de mayor extensión, ha indicado la Corte *“Una situación nada novedosa en un juicio de pertenencia es la atinente a que las pretensiones recaigan únicamente sobre una fracción de un predio de mayor extensión, evento en el cual la debida individualización o delimitación del segmento pretendido es un requisito sine qua non de la prosperidad de la acción, porque solo a partir de suficientes elementos de juicio a ese respecto, es factible establecer cuál es la porción concreta del bien sobre la que en realidad los pretensores ejercen los aducidos actos posesorios, lo que involucra precisar sus características, dimensión y ubicación exacta. Además, según lo tiene decantado la jurisprudencia, también es menester que se individualice el predio original en el cual se encuentra el pretendido (...)*

Este presupuesto legal tiene, más allá de lo jurídico ya expuesto, un fundamento de orden práctico y lógico ineludible: es preciso para el eficaz ejercicio de los derechos y para el respeto de los ajenos, que exista una exacta delimitación de las cosas sobre las cuales recaen; así el poseedor de un predio menor inserto dentro de uno mayor necesita saber hasta dónde van sus facultades, al paso que el del continente también requiere conocer el límite de sus atribuciones, lo que no se logra sino conociendo la precisa extensión del uno y del otro, así como la ubicación del grande dentro del vecindario”. Sentencia SC4649-2020.

5. CASO CONCRETO.

En el asunto bajo estudio, Gladys Amparo Marín Marín y Ruby Esperanza Marín Pino reclaman la división por venta en pública subasta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5081256 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur de que dicen ser codueñas junto con Amparo Ospina de Escobar en un porcentaje del 33.33% cada una.

Como antesala a la solución de los problemas jurídicos propuestos es menester abordar el cuestionamiento relativo a la presunta irregularidad procesal generada en primera instancia al haberse limitado el análisis de los medios defensivos a los denominados *“prescripción extintiva en contra de las demandantes”*, *“caducidad de la acción”* y *“prescripción adquisitiva”*, con lo cual, dijo la demandada, se pretermitió el pronunciamiento frente a los otros treinta y ocho (38) medios de defensa planteados de forma subsidiaria, socavando así su derecho de contradicción.

Para resolver tal cuestionamiento basta remitirse al artículo 409 del CGP a cuyo tenor *“Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda”*. Frente al particular ha indicado la jurisprudencia constitucional:

“Esta disposición, de carácter especial, delimita el medio de defensa sustancial que puede ser planteado por el demandado en el proceso divisorio, pues se trata de una norma especial (lo que excluye la aplicación de las normas generales sobre medios de defensa^[156]), que le ordena al juez decretar la división si no se plantea la excepción que identificó. En consecuencia, si el objeto del proceso es

terminar la comunidad a través de la división del bien común el efecto que prevé la norma para los casos en los que no se alegue pacto de indivisión -decretar la división- genera una exclusión en relación con otros medios de defensa sustanciales. De manera que, en el marco de la regulación descrita el Legislador no contempló otro medio de defensa que enervara la pretensión divisoria.”¹⁹

Luego, no cabe duda que a la par con el pacto de indivisión, el demandado podrá alegar la prescripción adquisitiva cuya configuración puede darse en el marco de la comunidad, pues en esos términos se encuentra condicionada la exequibilidad de la enrostrada norma²⁰, es decir, son dos las defensas reconocidas por el legislador y la jurisprudencia como procedentes y que tendrían la tesitura para enervar la pretensión divisoria, a saber: 1) La existencia de pacto de indivisión y 2) La configuración de prescripción adquisitiva, por lo que, la limitación que efectuó el *a quo* en el análisis de los medios de defensa no es más que la materialización de un mandato legal imperativo del cual a la luz del principio de legalidad no puede sustraerse la demandada para que sean analizados medios de defensa improcedentes.

Así las cosas, ninguna irregularidad procesal representa la limitación del objeto de análisis en la sentencia recurrida, siendo del caso proceder con la solución de los problemas jurídicos planteados.

5.1 ¿Está probada la existencia de comunidad entre las partes?

Como quedó visto, la finalidad del proceso divisorio no es otra que poner fin a la comunidad, por ello ha establecido sin

¹⁹ Corte Constitucional Sentencia C284 de 2021.

²⁰ Ibid. “SEGUNDO: Declarar EXEQUIBLE la expresión “Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada” contenida en el artículo 409 de la Ley 1564 de 2012, en el entendido de que también se admite como medio de defensa en el proceso divisorio la prescripción adquisitiva del dominio.”

vacilación la jurisprudencia que para tal fin deberá acreditarse la concurrencia de “una pluralidad de personas y, de otro, la titularidad del dominio común sobre el objeto”²¹. En este caso se persigue la disolución de la comunidad sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 01N-5081256; empero, la demandada alega que ese bien no existe de cara a la discrepancia entre el bien perseguido y el adjudicado en juicio sucesorio, por contera no habría comunidad que disolver.

Pese a lo planteado por la pasiva, con la demanda se arribó copia de certificado de tradición y libertad del anotado inmueble del cual se desprende en anotación No. 008 la existencia de la comunidad denunciada:

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-08-2016 Radicación: 2016-40311	
Doc: SENTENCIA 136 del 31-05-2016 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL de MEDELLIN VALOR ACTO: \$22.988.000	
ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: MARIN ESTRADA ANA	CC# 21781313
A: MARIN MARIN GLADYS AMPARO ✓	CC# 24304090 X 33.33333333333333%
A: MARIN PINO RUBY ESPERANZA ✓	CC# 34043717 X 33.33333333333333%
A: OSPINA MARIN AMPARO ✓	CC# 29381251 X 33.33333333333333%

De conformidad con el artículo 8° de la Ley 1579 de 2012, en la matrícula inmobiliaria constará cada uno de los actos sometidos a registro, entre ellos la tradición, además, frente al mérito probatorio del registro el artículo 46 *ibidem* preceptúa: “Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva Oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ley, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro”

Bajo este contexto, el registro de la sentencia No. 136 del 31 de mayo de 2016 por virtud de la cual el Juzgado Primero Civil Municipal de Medellín aprobó en todas sus partes el trabajo de

²¹ Ibid.

partición y adjudicación de los bienes relictos de la sucesión intestada de Ana Marín Estrada²², prueba inexorablemente que por el modo de la sucesión por causa de muerte Gladys Amparo Marín Marín, Ruby Esperanza Marín Pino y Amparo Marín de Escobar adquirieron en común y proindiviso el dominio del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 01N-5081256, resultando inatendible el reproche de la demandada relativo a la “*inexistencia*” del bien, fundamentado en que el descrito en la demanda no coincide con el adjudicado, pues itérese, basta con remitirse al certificado de tradición contentivo del histórico traslaticio del dominio para demostrar tal coincidencia jurídica.

Ahora, para la plena identificación material del bien se recibió prueba pericial, como se analizará más adelante y, en todo caso, no es este litigio el escenario para declarar una presunta “*ilegalidad*” o “*nulidad*” contenida en decisión judicial vinculante con efectos de cosa juzgada hace aproximadamente diez (10) años, máxime cuando la aquí demandada fue la parte actora en dicho litigio y quien denunció el activo sucesoral que a la postre se asignó a la comunidad, sin que exista duda que esa comunidad subsiste respecto del anotado inmueble pues la anotación y decisión judicial que dan cuenta de ello se encuentran vigentes.

Los argumentos de la pasiva resultan inatendibles y no guardan relación con el objeto del proceso, por ello, es del caso recordar que “...*la apelación es una faceta del derecho de impugnar, expresión ésta derivada de la voz latina impugnare, que significa ‘Combatir, contradecir, refutar’*”²³ y por ello “*Apelar no es ensayar argumentos disímiles o marginales que nada tengan que ver con lo decidido en la providencia impugnada. 4. Tampoco es repetir lo ya argumentado en una petición que ha sido resuelta de manera*

²² Ver archivo 005ContestaciónDemanda, páginas 48 a 49.

²³ CSJ auto del 30 de agosto de 1984 Magistrado Ponente Humberto Murcia Ballén

*contraria, sin atacar los fundamentos de la decisión, ni es mucho menos, remitirse a lo expresado con antelación a la providencia que se decide*²⁴. Lo que pretende la recurrente es atacar una decisión judicial ejecutoriada que le es oponible, distinta de la impugnada, por demás, con argumentos poco claros, por lo que sin necesidad de ahondar en ello habrá de declararse infundado el reparo, atendiendo a la evidencia de la existencia jurídica y material del bien objeto de división del cual son comuneras las partes. Además, resulta contradictorio que, mientras alega la inexistencia del bien común, simultáneamente reclame la usucapión sobre el mismo, como pasa a analizarse.

5.2 ¿Se probó la posesión pública, pacífica e ininterrumpida de la demandada por el tiempo que la Ley reclama para adquirir por prescripción?

Dijo la demandada que ejerce la posesión del inmueble pretendido en división desde el 6 de septiembre de 2001, fecha en que falleció la causante Ana Marín Estrada o desde el 10 de marzo de 2009 fecha en que entregó ese inmueble a la sociedad Habitamos Propiedad Raíz S.A.S., para su administración.

Anuncia desde ya la Sala que comparte la decisión del *a quo*, en punto a la falta de acreditación de la posesión ejercida por Amparo Marín de Escobar por el tiempo que la Ley reclama para adquirir por prescripción, para lo cual debe resaltarse la disyuntiva que se planteó desde la presentación de la demanda frente al momento a partir del cual principió la posesión y, es que ni siquiera la demandada tiene claro el momento desde el cual supuestamente se comporta como señora y dueña **exclusiva** de ese bien y esa sola manifestación por sí misma derruye la configuración del *animus* como presupuesto

²⁴ CSJ SC 10223 de 2014

axiológico *sine qua non* para el éxito de la prescripción adquisitiva.

En su declaración Marín de Escobar insistió en que a partir de la muerte de Ana Marín Estrada ella se ha comportado como señora y dueña del bien en disputa, sin embargo, terminó por reconocer que hasta el año 2009 el predio era ocupado y usufructuado por Gladys Amparo Marín Marín y Adriana María García Marín, debido a que está última lo había adquirido por compraventa contenida en escritura pública No. 1796 del 29 de octubre de 1997 y, que tan solo en el año 2009 a razón de la declaratoria de nulidad de ese negocio jurídico se obtuvo la restitución del inmueble al patrimonio de la causante, momento a partir del cual inició su tenencia, que en consecuencia no data del año 2001.

Luego, afirmó la pasiva que desconocía de la existencia del proceso de sucesión, pero, aportó con la contestación copia del poder otorgado el 25 de noviembre de 2009 al abogado Iván Darío Gómez Tobón para que la representara en dicha causa, aludiendo expresamente al inmueble en litigio:

TERCERA: A) LA CONTRATANTE AMPARO OSPINA MARIN solicita los servicios profesionales del doctor IVAN DARIO GOMEZ TOBON para que tramite el proceso de **SUCESIÓN INTESTADA** de la señora ANA MARIN ESTRADA y han acordado como honorarios profesionales por el proceso sucesorio la suma de \$ 4'000.000 (cuatro millones de pesos), los cuales declara el profesional haberlos recibido satisfactoriamente.

B) los contratantes de mutuo acuerdo manifiestan que si al momento de realizar la diligencia de **inventarios y avalúos** en la sucesión de ANA MARIN ESTRADA, no se le han cancelado al doctor IVAN DARIO GOMEZ TOBON los honorarios estipulados en la cláusula segunda de este contrato, es decir el 30% del avalúo comercial actual del inmueble, apartamento N° 201 ubicado en la carrera 51B 70-8 de la ciudad de Medellín, el apoderado realizara a su favor una HIJUELA DE GASTOS por el valor del 30% sobre dicho inmueble.

En contravía de la anotada prueba documental, la declarante alegó desconocer además la compraventa de derechos hereditarios que realizará con la señora Rita Inés Marín Estrada respecto de los derechos que le pudieran corresponder a esta última en la sucesión de Ana Marín Estrada, perdiendo de vista que fue ese acto contenido en la escritura pública No. 2710 del 12 de noviembre de 2009 el que la habilitó para hacerse parte en el trámite sucesoral y, que según el instrumento público, aquella actuó personalmente y no por conducto de apoderado, como afirmó en la diligencia, resultando contradictorio su dicho con la prueba documental obrante en el plenario.

Es palpable que con la compra de derechos hereditarios en el año 2009 la demandada reconoció el dominio ajeno respecto del inmueble que formaba parte del haber sucesoral de Ana Marín Estrada y ello permite concluir que por lo menos hasta el 12 de noviembre de ese año se encontraba desprovista del *animus domini* como atributo de la posesión, en otras palabras, no era poseedora si quiera para el momento en que entregó la administración del inmueble.

En suma, el panorama no varía con posterioridad al año 2009 por una elemental razón y es que, en lugar de interponer demanda para obtener declaración de pertenencia, Amparo Marín de Escobar radicó el **15 de octubre de 2010**²⁵ demanda en contra de Ruby Esperanza Marín Pino y Gladys Amparo Marín Marín pretendiendo obtener la disolución y liquidación de la sucesión de Ana Marín Estrada, reconociendo desde la presentación del libelo la vocación herediaria de las aquí demandantes respecto del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 01N-5081256 y siendo pasiva frente a la sentencia del **31 de**

²⁵ Proceso radicado 05001400300220100125100, seguir enlace: <https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=RKTWULIzGXpo1iW9DljarFZWdIE%3d>

mayo de 2016 que aprobó el trabajo de partición y adjudicación, dando lugar al surgimiento de la comunidad que hoy se demanda, dijo en esa oportunidad el fallador:

La herencia que le corresponde a la señora AMPARO OSPINA MARIN en calidad de subrogataria en los derechos hereditarios de RITA INES MARIN ESTRADA y a las señoras RUBY ESPERANZA MARIN PINO como heredera por derecho de representación y GLADIS AMPARO MARIN MARIN quien hereda por derecho de transmisión en calidad de sobrinas de la De Cujus ocupando el lugar que le correspondía a los señores RAFAEL MARIN ESTRADA y MARIA GRACIELA MARIN ESTRADA (fallecidos) está conformada por el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria 01N-5081256 avaluado en VEINTIDÓS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESOS M.L. (\$22.988.000,00) y la suma de DIECIOCHO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M.L. (\$18.150.000,00) depositados en el Banco Agrario de esta ciudad, producto de cánones de arrendamiento.

Lo visto permite concluir sin atisbo de dudas que al promover activamente la demanda de sucesión y aceptar sin reproches la distribución del dominio entre todas las herederas por partes iguales, Amparo Marín de Escobar dejó ver que carecía de la convicción de ser dueña exclusiva del bien que ahora reclama como suyo, pues reconoció el dominio ajeno respecto de los bienes que conformaban el haber sucesoral de la causante Ana Marín Estrada entre el 15 de octubre de 2010 y el 31 de mayo de 2016, haber del cual hacía parte el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 01N-5081256.

Lo anterior es suficiente, sin necesidad de adentrarse en el análisis de la prueba testimonial, para confirmar la decisión censurada, pues al hallarse derruido hasta el año 2016 el *animus* de la demandada como elemento constitutivo de la posesión, emerge diáfano que para la fecha de presentación de la demanda (*13 de febrero de 2020*), Amparo Marín de Escobar no había poseído el bien por el lapso de diez (10) años que la ley exige para adquirir por prescripción, en suma, es inatendible la solicitud de la recurrente para obviar en el asunto los lineamientos que rigen la posesión del heredero, no solo porque quedó claro que el bien existe y que la demandada adquirió

personalmente los derechos sobre la herencia de Ana Marín Estrada, sino porque ella misma lo denunció como un activo sucesoral, quedando improbadado que la tenencia que detenta desde el año 2009 del activo herencial corresponde a una posesión con ánimo de señora y dueña y no, a un efecto propio de la delación de la herencia. Sobre al particular ha dicho de antaño la jurisprudencia civil:

*“Pero como además del desconocimiento del derecho ajeno al poseer la cosa como dueño, vale decir, **con exclusividad**, es necesario que concurra otro elemento para usucapir, cual es el que se complete el mínimo de tiempo exigido, (...). **Por lo tanto, en este evento debe entonces el heredero que alegue la prescripción extraordinaria, acreditar primeramente el momento preciso en que pasó la interversión del título de heredero, esto es, el momento en que hubo el cambio de la posesión material que ostenta como sucesor o heredero, por la posesión material del propietario del bien; (...), hay que concluir que mientras se posea legal y materialmente un bien como heredero, el tiempo de esta posesión herencial no resulta apto para usucapir esa cosa singular del causante, pues en tal evento si bien se tiene el ánimo de heredero, se carece del ánimo de señor y dueño**”²⁶ (Énfasis original)*

Recapitulando, se demostró que no existió posesión por parte de Amparo Marín de Escobar entre el año 2001 y marzo de 2009, pues a la muerte de la causante Ana Marín Estrada y hasta esa fecha el inmueble lo ocupó y usufructuó una tercera en razón de un contrato de compraventa que a la postre fue anulado. Después, al restituirse el inmueble al haber sucesoral, la demandada dispuso su entrega en administración en marzo de 2009, pero en noviembre de ese mismo año adquirió de Rita Inés Marín Estrada la cuota parte que a ella correspondiera en la sucesión de su hermana, reconociendo así el dominio ajeno frente a los bienes relictos y; seguidamente, en octubre de 2010

²⁶ Cas. Civ. Sentencia de 24 de junio de 1997, expediente 4843, citada en sentencia del 28 de noviembre de 2013 radicado 11001310301319990755901 con ponencia de la Magistrada Margarita Cabello Blanco.

presentó demanda de sucesión en contra de las aquí demandantes denunciando como activo de la sucesión el inmueble que ahora alega poseer, desdibujando así, entre el año 2010 y 2016 la interversión del título, emergiendo claro el reconocimiento de su calidad de heredera y no, de poseedora exclusiva, por lo menos hasta la culminación del proceso sucesorio con el cual estuvo conforme.

El elemento que aquí se extraña *-animus-* no puede acreditarse o desvirtuarse siquiera con el dicho de los testigos Gildardo Valencia Marín, Lubín Fernando Torres, Manuel Alejandro Coral Aristizábal o Eumelia Peña, pues tiene dicho la jurisprudencia que para la prueba de aquel elemento no basta, es decir, *“no se puede obtener por testigos, porque apodíctico es [que] nadie puede hacer que alguien posea sin quererlo, pues como tiene explicado esta Corporación... ‘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’”*²⁷, mal podrían los anotados testigos estructurar el elemento que con su actuar la misma demandada desvirtuó, resultando fútil emprender el análisis de la configuración de la posesión con posterioridad al 31 de mayo de 2016, pues insístase, para la fecha de presentación de la demanda no se había consolidado el término legal requerido para enervar por vía de la prescripción adquisitiva la pretensión divisoria, siendo del caso confirmar el rechazo del anotado medio exceptivo, pero por las razones aquí expuestas.

5.3 ¿Fue adecuada la valoración de la prueba pericial aportada y se encuentran configurados los presupuestos para ordenar la división?

²⁷ CSJ. Civil. Sentencia 093 de 18 de noviembre de 1999, citada en SC5342 de 2018.

Deviene insoslayable que Gladys Amparo Marín Marín, Ruby Esperanza Marín Pino y Amparo Marín de Escobar ostentan en común y proindiviso la titularidad del dominio del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 01N-5081256, lo que *per se* torna procedente la división del bien común, empero, la demandada alega que el dictamen pericial que sirvió de soporte para la estimación del valor comercial del bien no resulta eficaz para tal efecto pues *“el método y las conclusiones del avalúo del 26 de abril de 2024 no se adecúan a las normas, que son incapaces de demostrar el valor real del inmueble que se pretendió avaluar”*

Ha de advertirse que al tenor del artículo 406 del CGP *“En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama”*. Así, con la demanda se acompañó dictamen pericial fechado 6 de febrero de 2020 rendido por Avalúos Capital S.A.S., en el cual, aplicado el método comparativo de mercado se estableció un avalúo comercial de **\$248'178.800**²⁸, esa pericia fue decretada como prueba²⁹ y a instancia de la demandada se surtió sustentación por parte de la perito Diana Cristina Tavera Toro quien indicó que resultaba necesario actualizarlo no solo porque de acuerdo con lo advertido en la diligencia de inspección el bien había sufrido modificaciones, sino especialmente porque el dictamen perdió vigencia de conformidad con el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998³⁰.

Atendiendo lo expresado por la perito, el *a quo* decretó como prueba de oficio la actualización del avalúo, incluyendo linderos, cabida y mejoras. En orden a ello se recibió el dictamen

²⁸ Ibid. Páginas 33 a 58.

²⁹ Ver archivo 065DecretaPruebasFijaFecha202000052

³⁰ *“Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.”*

actualizado que calculó el valor comercial del bien para el 26 de abril de 2024 en **\$321'682.485,88**³¹, el dictamen se sustentó en audiencia y fue igualmente reprochado por la pasiva, quien esencialmente cuestionó: i) que se trate de un nuevo dictamen y, ii) su solidez de cara a su contenido y conclusiones.

Bien, valga decir que resulta fútil el reproche frente a si el dictamen obrante en archivo 092 corresponde a una actualización o a una nueva pericia, no solo porque lo ordenado como prueba de oficio fue una actualización, lo cual no deja duda sobre su naturaleza, sino porque en efecto, el anotado dictamen retoma la información sin introducir modificación alguna distinta de la cuantificación, en todo caso, la pericia actualizada fue incorporada y puesta en conocimiento de las partes previa sustentación³², garantizando el derecho de contradicción.

Claro lo anterior, se enfocará la Sala en determinar los alcances del medio probatorio que deberán analizarse bajo el tamiz del tecnicismo e imparcialidad que rigen la prueba pericial, de tal forma que sea la ciencia, la experiencia y la lógica la que debele sus cualidades conforme al artículo 232 del mismo estatuto, esto es, su solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos.

Entonces, en la pericia actualizada se incluyeron datos como el área construida, vetustez, tipo de inmueble, ubicación, barrios aledaños, vías de acceso, topografía, estado de conservación, estrato, uso, vida útil, entre otros y a la par se relataron las dependencias y comodidades, que de paso recuérdese fueron constatadas por la perito en la inspección judicial que tuvo lugar el 15 de noviembre de 2023, por lo que se torna injustificado el

³¹ Ver archivo *092DictamenPericial*

³² Ver archivo *095IncorporaDictamentes202000052*

reproche frente a la falta de visita para la actualización que realiza la apelante, pues es claro que fue justamente la observación de las variaciones del bien uno de los motivos que dio lugar a la actualización.

Seguidamente, se precisó que el avalúo se surtió por el método de mercado o comparación y se acompañó la siguiente memoria de cálculo:

UBICACIÓN	FUENTE	PISO	AREA	No. GARAJES	EDAD	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR ACABADOS	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR GARAJE	VALOR COMERCIAL	VALOR M ²	VALOR HOMOLOGADO
ARANJUEZ - MEDELLIN	COD / 1066389	N/I	144	0	30+	1	1	1,1	0	320.000.000	2.222.222	2.444.444
ARANJUEZ - MEDELLIN	Fincaraiz: 102	N/I	180	0	30+	1	1	1	25.000.000	425.000.000	2.361.111	2.361.111
CAMPO VALDES - MEDELLIN	Fig: 7258-1213	N/I	156,89	0	30+	1	1	1	0	360.000.000	2.294.601	2.294.601
CAMPO VALDES - MEDELLIN	Edificio: 7319-48	1	153	0	30+	1	1	0,9	0	450.000.000	2.941.176	2.647.059

INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO	2	132,01	0	49	COEF AP/AC	1,00
-----------------------------------	---	--------	---	----	------------	------

PROMEDIO M²	2.454.777,8
PROMEDIO M² HOMOL.	2.436.803,9
DESVIACIÓN ESTANDAR	152.988,5
COEFICIENTE VARIACIÓN	6,28%

En audiencia del 23 de octubre de 2024³³, Diana Cristina Tavera Toro explicó que el valor por metro cuadrado se determinó en \$2'436.803,9 con base en la ponderación de ofertas de venta de inmuebles de similares características en el sector y que para efectos de la actualización bastaba con la visita de inspección externa para determinar las condiciones del mercado.

Luego, resolviendo cuestionamiento de la apoderada demandada precisó que, si bien no se indicó dentro de las comodidades la existencia de balcón, ello no tiene injerencia alguna en la valoración total que tiene como parámetro primordial el área total del predio. Pretendió también la pasiva cuestionar la solidez de la pericia alegando la falta de indicación de la existencia de una (1) cocina, un (1) baño y cuatro (4) habitaciones adicionales, sin embargo, explicó razonadamente la perito que tanto la cocina

³³ Ver archivo 117Audiencia

como las 4 habitaciones corresponden a obras “*removibles*” realizadas en materiales que no tienen vocación de permanencia, mientras que al baño adicional a que se hace referencia no se tuvo acceso pues el “*inquilino*” no dejó las llaves, insistiendo en que las obras removibles se encuentran dentro del área privada por lo que, no representan una variación de la cuantificación.

De conformidad con el artículo 1° de la Resolución 620 de 2008 el Método de Comparación o de Mercado, que fue el utilizado en la pericia analizada “*Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial*”, esa técnica se encuentra suficientemente explicada en la pericia, en que se incluyeron ofertas de bienes en condiciones generales similares al avaluado, sin que pueda deducirse que las condiciones de distribución interna del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 01N-5081256, para ser explotado mediante el arrendamiento de habitaciones incida en la modificación del valor venal, adicionalmente, no puede perderse de vista que la actualización tiene como guía el avalúo inicial en el que, se incluyeron las fotografías de las “*características más importantes del bien*” como manda el numeral 6 del artículo 6° *ibidem*.

Recientemente, con relación a los criterios para la valoración de la prueba pericial, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia³⁴ refirió:

“El peso probatorio de un dictamen no puede depender únicamente de la autoridad del perito, sino que debe determinarse por la validez científica o técnica del método empleado, la corrección de los procedimientos aplicados y

³⁴ SC2154 de 2025

la coherencia lógica del razonamiento que vincula las premisas con las conclusiones... Como lo señala la doctrina especializada, 'la calidad epistémica –y, por tanto, el valor probatorio– de los resultados de una prueba científica depende de varios factores que es necesario ponderar. En primer lugar, depende de la validez científica y/o metodológica de la misma. Muchas de estas pruebas pueden realizarse por métodos científicos diferentes y no todos ellos gozan del mismo crédito en la comunidad científica correspondiente, de manera que la validez científica del método usado, y con ello la calidad de los resultados alcanzados, pudiera ser objeto de discusión. En segundo lugar, la fiabilidad atribuible a una prueba científica depende también de su calidad técnica.'”

Con el dictamen se acompañaron no solo los documentos que dan cuenta del conocimiento específico de quien suscribió la experticia, sino que se dio cumplimiento a los demás requisitos formales de que trata el artículo 226 del CGP, adicionalmente el método implementado para la valoración es aceptado por el IGAC, su sustentación es convincente y permite ver la seriedad, rigurosidad y respaldo de las conclusiones a que se allegaron, resultando que los reproches de la pasiva no logran derrumbar la solidez de la prueba que, en consecuencia, alcanza plena eficacia probatoria y permite disponer con apego a la misma la división por venta.

En ese estado de cosas, se evidencia la satisfacción de los presupuestos axiológicos para acceder a las aspiraciones de las actoras, pues se comparten los argumentos esgrimidos en primera instancia, lo cual es suficiente para confirmar la decisión.

6. SÍNTESIS Y CONCLUSIÓN.

En los procesos divisorios el legislador estableció y la jurisprudencia desarrolló la limitación de los medios de defensa procedentes, reduciéndolos a la alegación de pacto de indivisión

o la configuración de prescripción adquisitiva, por lo que la circunscripción a esos aspectos en el análisis judicial no representa una afrenta al derecho de defensa, sino la materialización de un mandato legal imperativo al cual se encuentran sometido el fallador y las partes.

De otro lado, el heredero que alegue la posesión de un bien que forma parte de la masa sucesoral deberá demostrar el momento a partir del cual ocurrió la interversión del título, dando cuenta que su tenencia con ánimo de señor y dueño excluye la propia derivada de la delación de la herencia y, en este particular, la demandada Amparo Ospina de Escobar no cumplió tal carga, pues quedó probado no sólo que entre el año 2001 y 2009 no ostentó la posesión material del bien, sino que, con posterioridad a adquirir la vocación hereditaria respecto de Ana Marín Estrada, presentó demanda para la liquidación y adjudicación de bienes de la sucesión, incluido el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 01N-5081256, aflorando su reconocimiento de la calidad de herederas de las aquí demandantes, sin que el *animus* que con sus propios actos derrumbó la pasiva pueda edificarse en el dicho de los testigos arribados al proceso, hallándose por tal razón improbada la posesión por el tiempo que la ley exige para adquirir por prescripción.

Por último, emergen estructurados los presupuestos para conferir pleno mérito probatorio al dictamen pericial que respecto del valor del bien objeto de división arribó la activa y con ello se consolidan los presupuestos para el éxito de la pretensión divisoria.

En conclusión, por las razones expuestas se confirmará íntegramente la decisión apelada, sin lugar a la imposición de condena en costas en razón de los efectos del amparo de pobreza concedido en favor de la demandada.

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 de primera instancia proferida el 6 de noviembre de 2024 dentro del asunto de la referencia, pero por las razones aquí expresadas.

SEGUNDO: SIN LUGAR a condena en costas por la segunda instancia.

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

NOTIFÍQUESE

(Firma electrónica)

SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

Magistrado

(Ausencia justificada)

MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

Magistrado

(Firma electrónica)

JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Magistrado

Firmado Por:

Sergio Raul Cardoso Gonzalez

Magistrado

Sala 001 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Jorge Martin Agudelo Ramirez

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Dirección Ejecutiva De Administración Judicial

Funcionario

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Jose Omar Bohorquez Vidueñas

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 007 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:

**60f349e3863eb0628f5abc667cfd71f1657b174a21fa85d2fe25e9b84a9b
84aa**

Documento generado en 10/04/2026 09:50:41 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la
siguiente URL:**

<https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>