

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES
SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA



Magistrada Ponente:
SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA

Aprobado por acta No. 352
Manizales, quince (15) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Decide la Corporación el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia proferida el 17 de mayo de 2023 por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Manizales, dentro del proceso verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio instaurado por la señora Claudia Mónica Sepúlveda Valencia en contra de la señora Rocío Londoño Holguín y personas indeterminadas.

II. ANTECEDENTES

2.1. Demanda.

Las pretensiones de la demanda se dirigen a que se declare en favor de Claudia Mónica Sepúlveda Valencia, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre 33.33% del bien inmueble ubicado en la carrera 26 No. 26-04 y carrera 26 No. 26-06 de la ciudad de Manizales, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 100-59477, cuyos linderos se indican en la demanda y anexos; y en consecuencia, se ordene la inscripción de la sentencia ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la localidad y la condena en costas a cargo de la parte demandada en caso de oposición.

El sustento fáctico de las reclamaciones se sintetiza así:

- El señor Jhon Jaime Betancurth Ramírez, su anterior pareja y padre de su hijo, recibió y ejerció la posesión del bien objeto de pertenencia desde el año 2005, después de una permuta celebrada con la señora Rocío Londoño Holguín, en la que se acordó la formalización del negocio en un futuro cuando los hijos de aquella cumplieran la mayoría de edad.
- En esa época figuraban como titulares del dominio, la señora Rocío Londoño Holguín y los jóvenes Camilo y Daniela Valencia Londoño en iguales proporciones, 33.3% cada uno.

- El señor Jhon Jaime ejerció actos de señor y dueño como arrendamiento del inmueble a terceros y familiares, ampliaciones, reparaciones, mejoras y pago de tributos.

- A partir de enero de 2017, la demandante asumió la posesión material del inmueble que venía ejerciendo su ex pareja, desarrollando actos de señora y dueña, como arriendo a terceros, pago de impuesto predial y facturas.

- En el año 2018 suscribió Escritura Pública No. 1535 en la Notaría 27 de Medellín, a través de la cual celebró la compraventa sobre el 66.66% del predio, correspondiente a las cuotas partes de los jóvenes Camilo y Daniela Valencia Londoño; efectuándose el correspondiente registro en el certificado de tradición.

- Por razones ajenas a su voluntad, no se adelantó la 'inscripción' de la compraventa de la cuota parte restante (33.33%) correspondiente a la señora Rocío Londoño Holguín, debido a un embargo y secuestro que recaía sobre la misma, decretado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Medellín dentro del proceso ejecutivo con radicado "2015-1135".

- El secuestro fue posteriormente levantado por el Juzgado Tercero de Ejecución Civil del Circuito de esa misma ciudad, al encontrar probada la posesión por ella ejercida.

- Su posesión sumada con la ejercida por el señor Jhon Jaime Betancurth Ramírez ha sido pública, pacífica e ininterrumpida por más de 10 años.

2.2. Intervención de la parte demandada.

La señora Rocío Londoño Holguín se opuso a las pretensiones y propuso como excepciones de mérito 'inexistencia de la posesión', 'falta de conformar el litisconsorcio necesario', 'acción jurídica incorrecta', 'imposibilidad del proceso en cosa común'.

El curador *ad litem* en representación de las personas indeterminadas también se resistió a los ruegos de la demandante, por cuanto no se encuentra plenamente identificado el bien inmueble objeto de usucapión.

2.3. Sentencia de primera instancia.

La A quo profirió sentencia en audiencia pública del 17 de mayo de 2023, negando las pretensiones de la demanda, tras considerar que no se cumplen los requisitos de la acción de pertenencia, porque así se trate de un inmueble plenamente identificado y de naturaleza prescriptible por parte de la señora Claudia Mónica Sepúlveda Valencia, a quien le asiste legitimación en la causa para perseguir la cuota parte del bien que no es de su propiedad, en su condición de condomine, no concurre el elemento de la posesión material en su cabeza, por cuanto se demostró que la misma fue ejercida por aquella y el señor Jhon Jaime Betancurth Ramírez en conjunto, adoleciendo de un vicio de ambigüedad, considerado por la jurisprudencia como una vicisitud que impide una interversión del título; por tanto, este último no podía transmitirle una posesión que la demandante ya ostentaba, la cual surgió por

la propia relación conyugal existente entre ambos y la negociación que realizaron los señores John Jaime y Rocío.

Explicó que así se aceptara una transmisión de la posesión, para cimentar una suma de posesiones, tal ficción hubiera sido asumida por la demandante con todos los vicios de su predecesor, es decir, con esa misma ambigüedad con la que se ejerció la posesión por ambos cónyuges, de lo que deviene que no concurren los elementos estructurales de esa figura jurídica, esto es, que exista un vínculo jurídico entre el sucesor o actual poseedor y su antecesor, que las posesiones que se sumen sean contiguas e interrumpidas y que se haya entregado el bien.

Concluyó que no existe certeza en qué momento se hubiese producido la interversión del título que detentaba la actora como coposeedora, tanto así que el testigo se refiere a la pareja de esposos como dueños, manteniendo enterado de todo lo acontecido con el predio al señor Jhon Jaime, a la par que en el documento de partición de bienes se dice que es poseedora desde el año 2016, pero en la demanda se dice que desde enero de 2017; inconsistencias que no permiten establecer una fecha exacta de su posesión hasta antes del auto proferido el 18 de julio de 2019 por el Juzgado Tercero de Ejecución Civil del Circuito de Medellín, única prueba fehaciente de la posesión exclusiva de aquella que se puede entender desde la época en que se llevó a cabo la diligencia de secuestro sobre el 33.33% del inmueble (11 de octubre de 2018).

Teniendo como referente esa data, hasta el 4 de julio de 2021 cuando se presentó la demanda, solo habían transcurrido dos años y ocho meses de posesión, tiempo que resulta insuficiente para adquirir el bien por la prescripción ordinaria de dominio invocada.

Condenó en costas a la impulsora en favor de la demandada Rocío Londoño Holguín.

2.4. Apelación.

La parte demandante apeló la decisión haciendo una valoración probatoria de los elementos de convicción obrantes en el plenario para demostrar la concurrencia de los elementos estructurales de la pertenencia, incluidos aquellos en materia de suma de posesiones, concluyendo que el señor Jhon Jaime Betancur en el año 2005 adquirió el inmueble objeto de la demanda, en virtud de la permuta que celebró con la señora Rocío Londoño Holguín, por lo que inició la posesión sobre el bien desde ese entonces, época en la que también hacía vida marital con la demandante, naciendo el sentimiento de ser amo, señor y dueño del mismo con un justo título, por lo que hizo planes con su vivienda, mejoras y remodelaciones, asumió el pago de servicios públicos y gastos en general, y realizó su explotación económica, quedando solamente pendiente que, una vez los hijos de Rocío Londoño, Camilo y Daniela Valencia Londoño cumplieran la mayoría de edad, se llevara a cabo el traspaso del dominio. Además, la demandante asumió la posesión a partir del 2016, a raíz de la separación de bienes que de común acuerdo celebró con Jhon Jaime, quien debió sanear la propiedad, cancelando lo adeudado por impuestos al Municipio de Manizales e Invama; de ahí que haya sido la demandante quien celebró el negocio con los jóvenes Valencia Londoño sobre el 66.66% del predio.

Resaltó que el sentimiento de propietaria de la demandada terminó cuando entregó la propiedad sin limitación alguna y recibió los bienes dados en permuta, tanto que el Juzgado Tercero de Ejecución Civil del Circuito de Medellín, quien asumió el conocimiento de la demanda ejecutiva con radicado 050013103002201500113600, en auto del 18 de julio de 2019 declaró probada la posesión de la demandante dentro del incidente de oposición al secuestro del inmueble; y no existen pruebas que desvirtúen el elemento psicológico que se presume con los hechos externos que ejercieron los señores Jhon Jaime y Claudia Mónica sobre el inmueble, ni siquiera existen indicios que esa convicción de Jhon Jaime fue atacada o que la posesión ejercida fue interrumpida por alguien con igual o mejor derecho. La demandada no acreditó que continúa siendo la propietaria del 33.33% o que ha ejercido actos de propietaria sobre el inmueble desde el 2005 en adelante.

En su criterio, la decisión de la a quo carece de argumentación para descartar el interrogatorio de parte, el testimonio del señor González y las documentales que demuestran fehacientemente la posesión, y tener como válida solo la prueba relacionada con la oposición al secuestro, dando por sentado que la posesión lleva en curso unos tres años.

2.5. Alegatos de la parte no recurrente.

El apoderado de la demandada Rocío Londoño Holguín se pronunció sobre la alzada, insistiendo que la demandante no demostró una posesión, ni siquiera una mera tenencia; no logró dar cuentas de lo acontecido con el inmueble, en el contrato de arrendamiento figura otra persona como arrendador y en la inspección judicial ninguna de las personas que se encontraban en el lugar reconocieron a la impulsora; y si bien se hizo alusión a una negociación que llevó a cabo con el señor Jhon Jaime para dar cuenta del derecho reclamado, aquel no cumplió con sus obligaciones negociales, por lo que su mandante no se desprendió de la posesión de su porción.

III. CONSIDERACIONES

Se encuentran satisfechos los presupuestos procesales en esta acción y realizado el control de legalidad que ordenan los artículos 42 numeral 12 y 132 del Código General del Proceso, no se avizora causal de nulidad o irregularidad que invalide lo actuado u obligue a retrotraer el trámite a etapa anterior.

3.1. Cuestión por decidir.

La demandante refutó la valoración probatoria realizada por la A quo, porque considera que están demostrados los presupuestos de la acción de pertenencia; en ese orden, se enfocará la Sala en analizar el material suasorio para establecer si esos requisitos se reúnen respecto del 33.33% que se reclama del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-59477, y en caso afirmativo, si debe declararse la pertenencia en su favor.

3.2. De la prescripción adquisitiva de dominio.

El Código Civil Colombiano, en su artículo 2512, define el fenómeno jurídico de la prescripción 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 (...)*”.

A partir de ese postulado, en armonía con los artículos 2518 y 2531 ídem, para que la prescripción adquisitiva se consolide es necesario: (i) que se trate de un bien susceptible de prescribirse, (ii) el ejercicio de una posesión inequívoca, pacífica, pública e ininterrumpida en cabeza del demandante, y (iii) que la misma haya perdurado por todo el tiempo legalmente exigido, el cual pasó de 20 a 10 años con la reforma introducida por la Ley 791 de 2002, vigente a partir del día 27 de diciembre del mismo año. La falta de alguno de estos conlleva el fracaso de la usucapión.

Atinente al presupuesto de la posesión, se concibe por la ley como “*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él*”¹; es decir que la posesión es una situación de hecho en la que debe concurrir tanto el *animus* o voluntad de dueño como el *corpus* o aprehensión material de la cosa.

El elemento objetivo de la posesión hace referencia al poder, señorío o subordinación de hecho que el sujeto tiene sobre la cosa, que puede estar materializado con el contacto o la aprehensión que ejerza sobre la misma, aun cuando no se identifica con ella; y el elemento subjetivo implica asumirse y comportarse como señor y dueño del bien cuya propiedad se pretende².

3.3. Examen concreto de los requisitos para usucapir.

El hilo cronológico trazado por la demandante marca tres hitos importantes en el goce, disfrute y disposición del bien inmueble objeto de este trámite que, desde luego deben ser valorados en sus particularidades, a la luz de los elementos estructurales de la usucapión; por eso, la Sala abordara cada uno de ellos de forma independiente para cotejar si se satisfacen los requisitos para adquirir por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, en especial, el temporal.

3.3.1. El primer mojón es aquel que aconteció el 14 de diciembre de 2005 cuando el señor John Jaime Betancurth Ramírez y la señora Rocío Londoño Holguín celebraron contrato de permuta³, el cual como se afirmó en la demanda, es el origen de la posesión que detentaba el mentado sobre el predio desde ese entonces y hasta enero de 2017 cuando la demandante se sumó como titular exclusiva de la misma.

El negocio jurídico consistió que el primero entregaría a la segunda (i) un apartamento en construcción ubicado en la ciudad de Medellín cuando fuera entregado debidamente edificado, (ii) el vehículo de placas HNK399, y (iii) la suma

¹ Art. 762 del C.C.

² Sentencia T-518 del 24 de junio de 2003, Magistrado Ponente Jaime Araújo Rentería.

³ Fls. 415 a 416 PDF. 02DemandayAnexos / C01CuadernoPrimeroCivilCircuito / C01Principal.

de cuatro millones de pesos, pagaderos en dos momentos; a cambio de que aquella le entregara el inmueble ubicado en la Calle 53 A No. 26-04 Barrio San Luis en la ciudad de Manizales, distinguido con matrícula inmobiliaria 100-59477, asumiendo el señor Betancurth Ramírez las deudas por los servicios públicos domiciliarios del bien que recibía en permuta y los gastos que devendrían con posterioridad para efectos de elevar la escritura pública pertinente.

En ese escenario, refulge que la tenencia del bien que se arrogó John Jaime con ánimo de señor y dueño desde el 14 de diciembre de 2005 derivaba del vínculo contractual con la señora Londoño Holguín, por cuanto esta última optó por entregarle el bien en cumplimiento de las obligaciones que adquirió en la relación comercial; que por demás no contiene ninguna referencia expresa a la posesión, lo cual significa que el permutante ingresó al inmueble siendo un mero tenedor.

Un negocio jurídico como el celebrado entre los susodichos en sí mismo implica el reconocimiento de la propiedad en cabeza ajena, por eso la posesión precedida de un acto comercial solo puede contarse a partir de la entrega del bien si de forma expresa lo convinieron los contratantes, de lo contrario, se estará ante una mera tenencia de la cosa.

La doctrina jurisprudencial en materia de promesa de contrato ha enseñado que *“la entrega anticipada de lo que se promete en venta, concede a quien recibe la mera tenencia de la cosa, salvo que se hubiere convenido expresamente la transferencia de la posesión”*⁴; de modo que si los signatarios de ese ofrecimiento decidieron anticipar el cumplimiento del negocio proyectado y no pactaron expresa e inequívocamente la entrega adelantada de la posesión sobre el bien prometido en venta, la secuela jurídica es que la cosa *“se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión”*⁵; criterio extensible al de marras, como quiera que la entrega realizada del inmueble por la demandada no fue más que un anticipo en el cumplimiento de la prestación convenida, más no una transferencia de la posesión, como lo quiere hacer ver la parte demandante.

Claramente la impulsora busca darle un efecto diverso al contrato suscrito por quien era su pareja, sin embargo, todos sus esfuerzos son infructuosos de cara a lo probado, pues la detentación material que ejerció el señor Betancurth Ramírez con posterioridad al negocio realizado con la demandada, como se afirmó desde el escrito perceptor, fue bajo la convicción de que, una vez se formalizara su acuerdo de voluntades ante la autoridad notarial y registral, se constituiría como el titular del dominio pleno y absoluto, más no bajo la creencia de ser el propietario sin un título que lo respalde, en franco desconocimiento de un derecho de esa misma naturaleza en cabeza de otra persona, sino bajo la certeza de haber adquirido ese derecho con recursos propios.

⁴ CSJ SC, Sentencia del 09 de septiembre de 2019, Radicado No. 11001-31-03-007-1991-02023-01, Magistrado Ponente Álvaro Fernando García Restrepo.

⁵ CSJ SC, Sentencia del 30 de julio de 2010, Radicado No. 11001-31-03-014-2005-00154-01, Magistrado Ponente William Namén Vargas. Criterio reiterado, entre otras, en las sentencias SC7004 del 5 de junio de 2014 (Rad. n.º 2004-00209-01), SC16993 del 12 de diciembre de 2014 (Rad. n.º 2010-00166-01) y SC10825 del 8 de agosto de 2016 (Rad. n.º 2011-00213-01).

Véase que el señor John Jaime por documento privado reconoció que su posesión sobre la vivienda empezó el 14 de diciembre de 2005 a raíz del negocio jurídico que celebró con la señora Rocío Londoño Holguín, ratificando que estaba pendiente únicamente la formalización del mismo cuando los hijos de la dueña cumplieran la mayoría de edad, no obstante cumplida la condición, la transferencia del dominio no se materializó; de lo que se puede inferir que su convicción de dueño provenía de ese acuerdo de voluntades, el cual llegado el día acordado con la vendedora se traduciría en una titularidad del derecho de dominio real y efectiva bajo el modo de la tradición, más no de la usucapión.

Existiendo entonces entre el dueño del inmueble y el poseedor del mismo una relación jurídica comercial de la que emanó la entrega material de la cosa del primero al segundo, cualquier reclamo de pertenencia sobre la cosa se frustra, pues esa detentación material no entraña una vocación prescriptiva.

No se olvide que la prescripción adquisitiva procura adquirir legítimamente el derecho de dominio de las cosas ajenas, cuyos titulares de derechos reales las han abandonado, o que un tercero las ha tomado para hacerlas suyas, ejerciendo señorío por un tiempo determinado por la ley; de ahí que sea indispensable demostrar que la aprehensión material ha sido pública, pacífica e ininterrumpida con la intención de hacerse dueño; intencionalidad que por supuesto no caracteriza la posesión ejercida por el señor John Jaime, al estar encubierta en la permuta celebrada y que, en algún momento, le otorgaría formalmente la titularidad de la propiedad.

Bajo la lupa de la acción reivindicatoria que tiene a su alcance únicamente el titular del dominio cuando ha sido despojado de la posesión de su propiedad sin justificación alguna, los jurisprudentes también han fijado una gran diferenciación entre la posesión entregada por el titular del derecho de dominio en cumplimiento de un acuerdo de voluntades y aquella con virtualidad prescriptiva generadora de derechos, concluyendo que en el primer evento *“el sólo vínculo contractual no transfiere, per se, el hecho posesorio”*⁶.

Más allá de eso, advierte la Sala que la tesis sostenida por la a quo también resulta acertada, habida cuenta que la impulsora ni siquiera demostró con suficiencia que su ex pareja ejerció la posesión sobre el inmueble de forma exclusiva, de tal manera que pudiera ser traspasada a cabeza de la demandante cuando así lo acordaron con ocasión de su separación y partición de bienes que conformaban su sociedad conyugal, refulgiendo una ambigüedad en la posesión que impide conferirle una vocación prescriptiva que, a su vez repercute en la suma de posesiones que se pretende hacer valer.

En efecto, el señor José Ernesto González, único testigo escuchado en el juicio y quien dijo ser el administrador del inmueble designado por los señores John Jaime Betancurth Ramírez y Claudia Mónica Sepúlveda García, además de que ratificó que la posesión tiene origen contractual, otorgó suficientes detalles sobre los actos materiales realizados en el bien que detentaban, sin distinción entre uno y otro al menos en el periodo de tiempo que poseyeron aun siendo consortes, pues mientras

⁶ SC1692-2019. Rad. 2010-00393-01. También puede consultarse sentencia del 30 de julio de 2010. Rad. 2005-00154-01.

adujo que el primero fue quien recibió la casa a raíz de un negocio jurídico que celebró con quien era la propietaria, permitió que su progenitora y hermana la habitaran y quien lo designó como su administrador, también aceptó que los dineros que en su momento se percibieron con ocasión de varios contratos de arrendamiento se giraban a la segunda, sumado a que reconoció que los dos de forma mancomunada, asumieron los diversos gastos generados por el mantenimiento natural de un predio ya fuera con el producto que dejaron los contratos de arrendamiento o con recursos propios, y realizaron varias reformas y remodelaciones a la edificación.

Tan es así que incluso, a sabiendas de que John Jaime y Claudia Mónica se separaron y que esta última quedó con el inmueble, reconoció que aún sigue rindiéndole cuentas a aquel de lo que acontece con su administración porque *“como él fue dueño también de la casa, entonces yo le digo los gastos que se van haciendo”*, pese a que ya no se encarga de los gastos, ni recibe ninguna porción del producido que genera el bien desde hace cuatro o cinco años atrás.

Sus declaraciones se acompañan con los dichos de la señora Claudia Mónica al solventar su interrogatorio de parte, por cuanto fue precisa en indicar que la *“compra”* de la casa a la señora Rocío Londoño Holguín se llevó a cabo en el 2005, por una decisión acordada entre ella y su pareja en ese momento -John Jaime Betancurt Ramírez-, explicando que quedó pendiente únicamente la formalización del negocio ante la autoridad notarial y registral, lo cual se haría una vez los dos hijos, quienes figuraban como propietarios del inmueble junto con la señora Rocío, cumplieran la mayoría de edad; condición a la que no le encontraron reparo, más porque desde ese momento tomaron la posesión sobre el bien, por lo que dispusieron del predio como a bien tuvieron y se arrojaron las obligaciones tributarias y que por servicios públicos domiciliarios que se adeudaban, resaltando siempre que su actuar fue convenido, conjunto y mancomunado en pro de su propiedad y sociedad conyugal.

A pesar de los intentos de la parte demandante en sostener que la posesión entre el 2005 cuando celebraron el negocio jurídico y el 2016 cuando aconteció su separación y acordaron la partición de bienes, se ejerció de forma exclusiva por él y por tanto excluyente de cualquier otra persona, con el fin de demostrar una suma de posesiones; lo cierto es que los elementos de juicio dan cuenta de que durante primer periodo de tiempo, la posesión se ejerció de forma conjunta entre los señores John Jaime y Claudia Mónica, lo que impediría enlazarla con aquella que empezó a ejercer esta última a partir del 2017, por el solo hecho de que la calidad de poseedor se confundió entre ellos durante ese primer lapso.

El artículo 778 del Código Civil prevé que *“[s]ea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios. Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores”*.

Por su parte, el artículo 2521 de la misma codificación establece que si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción, por dos o más personas, el tiempo

del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el primer canon citado.

Las normas mencionadas permiten agregar a la posesión propia, la posesión o posesiones de los antecesores, sin importar si ha sido sucedida a título universal o a título singular, con el fin de acreditar el tiempo de posesión legalmente establecido para adquirir un bien por prescripción, siempre y cuando la cosa haya sido poseída sucesivamente y no exista interrupción entre el tiempo de posesión de un poseedor y el tiempo de otro.

La jurisprudencia ha punteado que “[l]a llamada suma de posesiones, tiene explicado la Sala, es una “fórmula benéfica de proyección del poder de hecho de las personas sobre las cosas”, cuyo fin es “lograr, entre otros fundamentos, la propiedad mediante la prescripción adquisitiva”, permitiendo acumular al tiempo posesorio propio el de uno o varios poseedores anteriores, bajo la concurrencia de las siguientes condiciones: a) título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) posesiones de antecesor y sucesor contiguas e ininterrumpidas; y c) entrega del bien, lo cual descarta la situación derivada de la usurpación o el despojo.

Quando se trata de sumar posesiones, la carga probatoria que pesa sobre el prescribiente no es tan simple como parece, sino que debe ser “contundente en punto de evidenciar tres cosas, a saber: Que aquéllos señalados como antecesores tuvieron efectivamente la posesión en concepto de dueño pública e ininterrumpida durante cada período; que entre ellos existe el vínculo de causahabencia necesario; y por último, que las posesiones que se suman son sucesivas y también ininterrumpidas desde el punto de vista cronológico”⁷.

Si bien el señor John Jaime manifestó por documento privado que cedía la posesión que venía ejerciendo sobre la vivienda entre el 2005 y el 2016 a la señora Claudia Mónica, quien fuere su esposa hasta ese momento, tal documento por sí solo no demuestra que este hubiere ejercido esa posesión de forma exclusiva y por tanto excluyente de la señora Claudia Mónica, así para ese momento fuera su cónyuge; sumado a que ni siquiera constituye un título idóneo que demuestre el vínculo sustancial indispensable para articular una cadena ininterrumpida de posesiones sobre el inmueble y la forma en que fue traspasada la posesión; sin mencionar, como se advirtió en precedente, que la ejercida no cumple los presupuestos para ganar el dominio por prescripción, al derivar de un negocio jurídico y no haberse demostrado su desprendimiento por la dueña, ni la mutación de su naturaleza.

3.3.2. Desechada la posesión ejercida en ese primer periodo de tiempo, se adentra la Sala en el segundo mojón acontecido el 5 de diciembre de 2018 cuando la demandante adquirió el derecho de dominio sobre el 66.66% del inmueble objeto de usucapión; contexto que orienta el estudio a una posible posesión ejercida por un comunero.

Quando la usucapión es pretendida por un comunero, adicionalmente le corresponde demostrar que ha poseído el bien común o parte de él con exclusión de los demás condueños, siempre que su explotación no se haya producido por acuerdo entre los copropietarios o por disposición de autoridad judicial o del

⁷ Sala de Casación Civil, Sentencia de 29 de julio de 2004, expediente C-7571.

administrador de la comunidad, según el mandato del numeral 3 del artículo 375 del Código General del Proceso.

Sobre el tópico, la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que *“la prosperidad de esta clase de pretensión, se halla supeditada a que el actor pruebe la interversión de su título, es decir, que la “posesión” ostentada como comunero dejó de ser tal y pasó a ser exclusivamente suya.”*⁸; siendo enfática en que *“para admitir la mutación de una ‘posesión de comunero’ por la de ‘poseedor exclusivo’, es necesario que el comunero ejerza una posesión personal, autónoma o independiente, y por ende excluyente de la comunidad”*⁹.

Concierne entonces al condómino usucapiente acreditar de forma clara e inequívoca, no solo que su posesión como comunero mutó en exclusiva, sino las circunstancias que dieron lugar a esa alteración y el momento en que ello tuvo ocurrencia, pues sólo a partir de ese mojón temporal es posible empezar a contabilizar el término de posesión necesario para ganar el dominio¹⁰.

Como prueba del derecho real de la demandante sobre el 66.66%, se aportó Escritura Pública No. 1535 corrida en la Notaría 27 de Medellín, aclarada por Escritura Pública No. 003 del 3 de enero de 2019 ante el mismo notariado, por medio de la cual celebró contrato de compraventa con los jóvenes Camilo y Daniela Valencia Londoño, en cumplimiento de la condición que pactaron los permutantes John Jaime Betancurth Ramírez y Rocío Londoño Holguín en su momento; transferencia de dominio que se encuentra debidamente inscrita en el certificado de tradición de la casa desde el 14 de enero de 2019.

Según la demandante, ha ejercido posesión con ánimo de señora y dueña sobre el área restante (33.33%), exteriorizada con actos como pago del impuesto predial y valorización, servicios públicos domiciliarios, ejecución de reparaciones locativas consistentes en manejo de humedades, cambio de techo, entre otros detalles propios del desgaste natural de los inmuebles; además de explotarlo económicamente con diferentes contratos de arrendamiento y desplegar oposición en la diligencia de secuestro practicada dentro del proceso adelantado contra los otros comuneros.

De ello dio cuenta el testigo José Ernesto González quien afirmó que un apartamento de los que compone el inmueble está destinado para que la demandante lo habite cuando viene por temporadas al país, que ha realizado varias reformas estructurales al mismo -dos apartamentos en su interior-, ha cambiado los pisos y el encielado, que le gira los dineros producidos por el inmueble, previo descuento de los costos ocasionados por pago de predial y demás gastos que genera su mantenimiento, y que en los últimos años su hijo Santiago Betancur Sepúlveda es quien se está encargando de los contratos de arrendamiento de los diferentes apartamentos; al igual que lo evidenciado en la inspección judicial realizada por la a quo, donde además de constatar la ubicación, descripción e identidad del bien, se escuchó a la señora Diana Patricia Peláez Arias, quien dijo ser la encargada del cuidado y mantenimiento del bien por designación expresa del

⁸ C.S.J. Cas. Civil. Sentencia del 1 de diciembre de 2011, expediente 54405-3103-001-2008-00199-01. M.P.: Dra. Ruth Marina Díaz Rueda.

⁹ C.S.J. Cas. Civil. Sentencia del 15 de abril de 2009, expediente 1997-02885-01.

¹⁰ C.S.J. Cas. Civil. Sentencia del 1 de diciembre de 2011. Exp. N° 54405-3103-001-2008-00199-01. M.P.: Dra. Ruth Marina Díaz Rueda.

'esposo' de la señora Claudia Mónica, y reconoció que diversos muebles, enseres y un vehículo pertenecían a esta última.

Sin embargo, para ese entonces seguía latente la firme convicción de que eventualmente la señora Rocío Londoño Holguín escrituraría el derecho de dominio de la porción restante en favor de la señora Claudia Mónica, conforme el acuerdo de voluntades que celebró con su ex esposo, una vez ésta superara las cuestiones judiciales que afectaban su derecho de propiedad sobre ese 33.33%; supuesto que trae consigo el reconocimiento de dominio ajeno, ya no en calidad de mera tenedora como lo hizo hasta el año 2018, sino en condición de comunera por ser la propietaria del 66.66% de la casa, de lo que deviene que los actos de disposición sobre la misma emanan de esta última condición.

A diferencia de lo considerado por la recurrente, no se entrevé un rechazo del derecho que recae en la copropietaria demandada, de modo que con el paso del tiempo la hubiere dejado de considerar dueña del 33.33%, más aún cuando continuaba teniendo presente un supuesto incumplimiento del acto negocial por parte de aquella, quien se había comprometido a transferirle la titularidad de dominio sobre el 100% del inmueble, una vez sus hijos cumplieran la mayoría de edad, pero llegado ese día solo pudo ejecutarse el traspaso del 66.66%, pues sobre el restante recaía una medida de embargo decretada dentro de proceso ejecutivo promovido en su contra con radicado 05001-31-03-002-2015-01136-00¹¹.

La tolerancia de la condueña frente a la conducta de su homóloga respecto de la cosa es vista como parte del ejercicio del derecho de dominio que otorga la posibilidad de consentirlos o no, y cuando los permite o no se opone no es porque se desprenda de lo suyo sino por simple liberalidad al considerar que no representan una amenaza, así *“la falta de reacción defensiva del tolerante encuentra su explicación en la benevolencia, y ésta se deriva, por lo general, de lazos familiares, amistosos, de buena vecindad o de otros por el estilo que, en último término exteriorizan alguna fraternidad humana”*¹².

El solo hecho de que la señora Londoño Holguín no se haya opuesto a la administración y disfrute del inmueble que viene ejerciendo su copropietaria, no transforma la detención material ejercida por la actora en una posesión con ánimo de usucapión, la cual a voces del canon 762 del Estatuto Civil no se predica por la sola tenencia material del bien o su explotación o administración, luego que requiere además de un elemento subjetivo, que implica desconocimiento del dominio ajeno,

¹¹Anotación No. 016 Certificado de tradición folio de matrícula inmobiliaria 100-59477, visible a folios 36 a 41 PDF. 02DemandayAnexos / C01CuadernoPrimeroCivilCircuito / C01Principal.

¹² *“(…) Los actos de mera tolerancia no están definidos por la ley. Pero puede decirse, desde el punto de vista del que los tolera, que son aquellos que para él entrañan el ejercicio de un derecho, como es permitirlos o no, y a cuya ejecución no se opone por benevolencia y considerando que no atentan contra la integridad del contenido de su derecho. Desde el punto de vista del tercero, son actos de mera tolerancia los que él realiza sin la intención de ejercitar un derecho propio, sino basándose en la condescendencia del titular del derecho ejercitado. (...) la falta de reacción defensiva del tolerante encuentra su explicación en la benevolencia, y ésta se deriva, por lo general, de lazos familiares, amistosos, de buena vecindad o de otros por el estilo que, en último término exteriorizan alguna fraternidad humana (...) facilita la convivencia el que la ley se apresure a declarar que los actos de mera tolerancia de que no resulta gravamen no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna. De este modo el dueño de una cosa no tiene por qué inquietarse del uso o goce que de ella haga un tercero y que para él – el propietario – resulta inocuo. Si el legislador no hubiera aclarado el punto, todos vivirían desconfiados y recelosos del más insignificante roce a sus derechos, pensando que con el transcurso del tiempo podría conducir a la pérdida o mengua de los mismos (...) el fundamento de los actos de mera tolerancia es el anhelo de facilitar la buena convivencia de los hombres. Nada más y nada menos.”* ALESSANDRI, Arturo y SOMARRIVA, Manuel, citados en: CSJ SC, Sentencia del 21 de febrero de 2011, Radicado No. 05001-3103-007- 2001-00263-01, Magistrado Ponente Edgardo Villamil Portilla.

circunstancia que, como se dijo, no se aprecia en el comportamiento de la pretensora.

Si la intención de la parte actora era demostrar la interversión de su título de comunera a poseedora excluyente, los medios de persuasión que ofreció se quedaron cortos para demostrarlo, pues aunque de ellos se desprenden actos materiales de dueña y señora del inmueble, nada dicen sobre el momento en que su posesión como comunera se transformó en una posesión exclusiva y autónoma con actos positivos e irrefutables, como lo exige el numeral 3 del artículo 375 del Código General del Proceso.

En tal perspectiva, estima la Corporación que la a quo no incurrió en error valorativo de los medios probatorios que carecen de elementos para admitir la interversión de título defendida implícitamente por el extremo activo.

3.3.3. El último hito cronológico que merece miramiento es aquel que aconteció el 18 de julio de 2019 cuando el Juzgado Tercero de Ejecución Civil del Circuito de Medellín al interior del proceso ejecutivo (rad. 05001-31-03-002-2015-01136-00) promovido por Luis Carlos Zuluaga Vargas contra Rocío Londoño Holguín, aquí también demandada, declaró probada la posesión ejercida por la señora Claudia Mónica Sepúlveda Valencia sobre el inmueble objeto de prescripción y, en consecuencia, dispuso el levantamiento de la medida cautelar de secuestro perfeccionada sobre el 33.33% de propiedad de la ejecutada¹³.

Solo desde ese entonces, como acertadamente lo concluyó la judicial, puede tenerse a la demandante como poseedora pacífica, exclusiva e independiente sobre la cuota parte del 33.33% del inmueble, habida cuenta que concurre la detentación material con la convicción inquebrantable de ser la única señora y dueña del predio, con un franco desconocimiento de dominio ajeno, al punto de entrar en disputa por aquel en el marco del trámite ejecutivo que versaba en contra de la señora Rocío Londoño Holguín, formulando incidente de oposición al secuestro que, a juicio del judicial cognoscente de ese proceso, resultó acertado y procedente.

Con todo, desde ese hito inicial -18 de julio 2019- en que de forma inequívoca y pública exteriorizó su posesión, desconociendo y disputando el derecho frente a quien autorizó la tenencia en virtud del vínculo comercial que justificó el ingreso al inmueble del señor John Jaime Betancurth Ramírez y posteriormente el de la demandante, hasta la fecha de la demanda, radicada el 29 de junio de 2021, solo habían transcurrido un año, 11 meses y 12 días, estando lejos por mucho del tiempo mínimo que la ley exige para ganar por prescripción.

3.4. En conclusión, la sentencia objeto de apelación será confirmada en su integridad, advirtiendo que el escrutinio probatorio realizado por la Juez fue amplio, sistémico y coherente, con sujeción a la sana crítica, resultando exiguos y ambiguos los medios de convicción recaudados para demostrar los elementos esenciales de la acción de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

¹³ Fls. 410 a 412 PDF. 02DemandayAnexos / C01CuadernoPrimeroCivilCircuito / C01Principal.

Subsecuentemente se condenará en costas de segunda instancia a la parte demandante en favor de la demandada Rocío Londoño Holguín, por haberse resuelto de manera desfavorable su recurso y encontrarse causadas por la intervención activa de la convocada en el trámite de la apelación (artículo 365 numerales 1 y 8 C.G.P.).

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, en Sala de Decisión Civil Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 17 de mayo de 2023 por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Manizales, dentro del proceso verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio instaurado por la señora Claudia Mónica Sepúlveda Valencia en contra de la señora Rocío Londoño Holguín y personas indeterminadas.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de segunda instancia a la parte demandante en favor de la demandada Rocío Londoño Holguín.

Por Secretaría, **DEVUÉLVASE** oportunamente el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA

Magistrada Ponente

ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS

Magistrada

(En uso de licencia)

ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO

Magistrado

Firmado Por:

Sofy Soraya Mosquera Motoa
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Despacho 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Alvaro Jose Trejos Bueno
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 9 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

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: **7ed61c759d9df86c51e3f1e2d2e1032137aead2205095ee75fb74a26ed5e0204**

Documento generado en 15/11/2023 10:50:43 AM

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