Libertad y Orden

República de Colombia

Rama Judicial

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

BELLO - ANTIOQUIA

Catorce (14) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	**Verbal Declaración Judicial Pertenencia #05-088-40-03-**
Demandantes	**María Eugenia Osorio Cadavid**
Demandados	**Herederos Indeterminados de Aníbal de Jesús Puerta Castaño**
Decisión	**Concede Pretensiones**
Temas	**Improcedencia de prescribir copropiedad no sometida a**
Sentencia	**Primera**

I. Asunto a resolver.

Se procede en este proceso Verbal de Declaración Judicial de Pertenencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, incoada por la señora María Eugenia Osorio Cadavid en contra de los Herederos Indeterminados del *de cujus* Aníbal de Jesús Puerta Castaño, a dictar la correspondiente sentencia.

II. **Antecedentes**:

2.1. **Hechos:**

2.1.1. La parte demandante, expuso:

i) Que ha adquirido por la institución jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el 50% de un lote de terreno con casa de habitación situado en el barrio Buenos Aires de la Municipalidad de Bello (Ant.) y distinguido con la nomenclatura urbana "Carrera 59 #58-22 y cuyos linderos son: "Por el frente con la carrera 59; por un costado con predio de Manuel L. Rodríguez, por el otro costado, con predio del mismo señor Rodríguez y por el centro, con predio de Jesús Vásquez.

ii) El mencionado predio fue adquirido en proindiviso por los señores Jesús Puerta Castaño y Margarita Cadavid de Osorio, ésta última madre de la accionante a través de compraventa, Negocio jurídico constituido en escritura pública #240 del 23/02/1978 de la Notaría de Bello Antioquia (sic) y debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona norte, con F.M.I. #01N-145730.

iii) La señora Margarita Cadavid de Osorio vendió su cuota parte del 50% a su hija María Eugenia Osorio Cadavid, a través de la escritura pública #1376 del 20 de marzo de 19991.

iv) No obstante, de haberse realizado dicha compraventa, la señora Margarita Cadavid de Osorio continuó habitando el inmueble con el señor Aníbal de Jesús Puerta Castaño, pues así lo estipulo la nueva comunera.

v) El señor Aníbal de Jesús Puerta Castaño falleció el 07 de julio de 1992 en esta localidad, período en que Margarita Cadavid de Osorio entró en posesión material de la cuota que le correspondía al *de cuius*.

vi) El 23 de abril de 1993 feneció la señora Margarita Cadavid, momento en que la demandante, en calidad de copropietaria de un 50% tomó posesión del otro 50% que le correspondía al señor Aníbal, en nombre propio y con ánimo de señora y dueña.

vii) Sobre el inmueble en mención la demandante ha realizado actos de dominio, tales como, el arrendarlo, dar su consentimiento para que su hermano Nicolás Alberto Osorio ocupará una de las habitaciones de la casa pedida en usucapión, comprando algunos elementos necesarios para las reparaciones locativas del bien.

viii) En junio del año 2003 la accionante impetró tutela ordinaria de Pertenencia buscando el mismo propósito que pretende con esta demanda, siendo de conocimiento del juzgado 1° Civil del Circuito de Bello. Ente judicial que el 30 de noviembre de 2004 dictó sentencia; providencia que declaro fundada la excepción perentoria denominada "Petición antes de tiempo", la cual fue formulada por el Curadora ad-litem. Siendo confirmado dicho fallo el 19 de diciembre de 2005 por el Tribunal Superior de Medellín.

2.2. **Lo pretendido.**

2.2.1. **Pretensiones de la demandante:**

i) Solicitó que se declare que le pertenece a la señora María Eugenia Osorio Cadavid, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el 50% del inmueble ubicado en el Barrio Buenos Aires del Municipio de Bello, Antioquia, en la carrera 59 No. 58-22, identificado con el Folio Matrícula Inmobiliaria #01N-145730.

ii) Consecuencial a lo anterior también peticionó, se ordenará la Inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos,

iii) Y de haber oposición se condenará en costas a la parte demandada.

2.3. **Trámite y Réplica.**

- ✓ La demanda fue objeto de admisión mediante auto del 07 de diciembre del 2018. Providencia en la que se ordenó el emplazamiento de las personas indeterminadas y de los Herederos indeterminados del señor Aníbal de Jesús Puerta Castaño, así como también, la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo e informar de la existencia del proceso a la Súper Notariado, al entonces INCODER a la UARIV y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que si lo consideraban pertinente hicieran sus pronunciamientos en el ámbito de sus funciones.
- ✓ Realizada la publicación e inscrito el emplazamiento en el Registro de Personas Emplazadas, compareció al proceso el señor Hoover Antonio Puerta Castaño quien se notificó de la presente demanda en su condición de Heredero determinado del señor Aníbal de Jesús Puerta Castaño el 01 de octubre del año 2019.
- ✓ El 11 de octubre del 2019 el doctor John Wilson González Osorio se notificó como curador de los Herederos Indeterminados del finado Aníbal de Jesús Puerta Castaño y de las personas indeterminadas. Quien contestó la demanda indicando que: El Primer, Segundo, Tercero, Quinto hecho eran ciertos. En cuanto, a los hechos Cuarto, Sexto, Séptimo y Octavo no le constaban.
- ✓ El señor Hoover Antonio Puerta Castaño presentó escrito a través del cual, brindó contestación y formuló la Excepción de mérito denominada "Inexistencia de los Presupuestos de la Acción". En dicho libelo contradictorio manifestó que:
  - i) El primer, segundo y tercer hecho eran ciertos
  - ii) En cuanto al cuarto hecho no le constaba
  - iii) Con relación al quinto, sexto, séptimo y noveno hecho, estos eran parcialmente ciertos
  - iv) Y, El octavo era falso
  - v) Más luego, se oponía a todas y cada una de las pretensiones por lo siguiente:
    - Su hermano Aníbal de Jesús Puerta Castaño es propietario del 50% del bien objeto de litigio. Quien falleció el 07/07/1992, fecha desde la cual no se ha iniciado proceso de sucesión por tal acaecimiento. El señor Aníbal al morir no tenía esposa, hijos y sus padres ya se encontraban muertos.
    - No era de su conocimiento la titularidad que tenía su hermano sobre el 50% del predio en mención. Se enteró de esa situación el 23 de septiembre del 2019 por el emplazamiento, lo cual establece la mala fe de la demandante, ya que, hasta la muerte de su hermano hubo una relación familiar, pues en su juventud vivieron bajo el mismo techo por largo tiempo en otra casa. Era cierto, desde la muerte de su hermano y de la madre de la demandante, el contacto

ha sido poco, pero ellos conocían muy bien de su existencia y paradero. Pues de saber que su hermano era el dueño del 50%, hubiese abierto la sucesión inmediata.

- Manifestó no tener conocimiento si su pariente tenía derechos en otros bienes.

vi) Fundamento su excepción perentoria de la siguiente manera: "LA DEMANDANTE CARECE DEL DERECHO PARA PRETENDER LA TITULARIDAD DEL BIEN INMUEBLE EN CUESTIÓN POR MEDIO DE LA PRESCRIPCIÒN ADQUISITIVA DE DOMINIO, YA QUE ES IMPOSIBLE REALIZAR ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO SI DESCONOCIA EL DERECHO DE PROPIEDAD DE MI HERMANO SOBRE EL BIEN INMUEBLE EN CUESTION. NO HAY NINGUNA RAZÓN PARA QUE LA DEMANDANTE HAYA OCULTADO EL HECHO. CONOZCO MUY BIEN A LA DEMANDANTE, DRA MARIA EUGENIA OSORIO CADAVID, PUES EN NUESTRA JUVENTUD, VIVOX BAJO EL MISMO TECHO POR LARGO TIEMPO EN OTRA CASA DE PROPIEDAD DE LA MADRE DE LA DEMANDANTE, SRA MARGARITA CADAVID DE OSORIO, Y HASTA LA MUERTE DE MI HERMANO HUBO UNA RELACIÒN FAMILIAR. PUES ERA HIJA DE MI CUÑADA. CRIADA POR MI HERMANO; PRACTICAMENTE MI SOBRINA; AMEN DE QUE SU MADRE, TENIA CONMIGO UNA RELACIÒN ESPECIAL. ES CIERTO QUE, DESDE LA MUERTE DE MI HERMANO, Y AUN MÁS DESDE LA MUERTE DE LA DEMANDANTE, EL CONTACTO HA SIDO POCO, PERO "ELLOS" CONOCEN MUY BIEN MI EXISTENCIA Y PARADERO, EN CAMBIO, SI TIENE LA LOGICA LAS RAZONES DE POR LAS EVIDENCIAS LA ACTUACION DE MALA FE DE LA DEMANDANTE, SOBRE TODO SU CONSTANTE INTENCION DE INDUCIR AL DESPACHO A ERROR, PARA QUE DÉ POR SENTADO ALGO QUE ELLA MISMA OCULTO DE MANERA ESTRATEGICA. EN CONSECUENCIA, PROPONGO LA EXCEPCION DE MERITO DE FONDO: "INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÒN".

vii) Finalmente, solicitó:

- Que se declarara a María Eugenia Osorio Cadavid solo propietaria del 50% del bien pedido distinguido con F.M.I 01N-145730, ubicado en la Carrera 59 #58-22, Barrio Buenos Aires, Bello – Ant.
- Que la demandante rindiera cuentas e hiciera entrega del 50% de los frutos que genero el predio hasta que el momento que se profiera sentencia.
- Que se ordenará la inscripción de la sentencia en la respectiva oficina de registro de instrumentos públicos, esto para los fines legales correspondientes.

viii) Adjunto como pruebas:

- Copia autenticada del registro de nacimiento

- Anexo la cuenta respectiva de los frutos ocasionados por el arrendamiento del inmueble por la suma de $20.343.365,oo.

✓ La parte demandante frente a la réplica que hizo la contraparte puntualizó lo siguiente:

- No era cierto que para el momento de la interposición de la demanda se conociera la existencia del demandado.
- Tal y como lo confiesa en su respuesta, éste no ha tenido contacto alguno con la familia desde la muerte del señor Aníbal de Jesús Puerta, es decir, que no era posible que en 26 años era posible conocer de su existencia.
- El hecho de que el opositor desconociera la calidad de propietario de su hermano, lleva a dos implicaciones. La primera, que la posesión ha sido pública y pacífica, y que solo por su desconocimiento no ejerció ningún derecho para desconocer a la demandante como tal y la segunda, por ese desconocimiento el opositor desconoció el predio no haciéndose cargo de él.
- En conclusión, el demandado confesó que desconocía del derecho que tenía su hermano en la propiedad, desconocimiento que no era impedimento para que la pretensora adquiriera por prescripción. De manera igual, quedó claro que el opositor desde la muerte del señor Aníbal, desde el año 1992, no ha tenido contacto con la demandante.
- Por lo tanto, no era posible declarar probada las excepciones de mérito alegadas, y se le debía condenar en costas.

✓ Debidamente registrada la demanda en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia, en tanto, se aportaron las fotos de la Valla y el Certificado de Tradición y Libertad del bien inmueble en el que se dejo sentado el respectivo registro de la presente demanda, el despacho por proveído del 10 de diciembre del 2019 señaló fecha para llevar a cabo audiencia inicial.

✓ Se practicó la audiencia programada el 13 de marzo del 2020, en donde se llevaron a cabo los interrogatorios de las partes extremas de la litis, los testimonios solicitados por la parte demandante y de igual manera se hizo la respectiva inspección judicial. Dicha diligencia fue suspendida, toda vez que el despacho ordenó prueba de oficio para poder proseguir con la audiencia.

✓ Allegada la prueba de oficio solicitada y la experticia de la cual se le corrió el respectivo traslado a través de auto adiado 23 de febrero del 2021, procedió la judicatura a proseguir con la audiencia el 25 de marzo del corriente, en la que se evacuaron lo testimonios solicitados por la parte demandada y de igual forma, las partes presentaron los alegatos finales.

2.4. **Alegaciones finales.**

2.4.1 El apoderado de La parte Demandante refirió que:

- La posesión de su poderdante ha sido pública y pacífica como lo dieron a conocer los declarantes y el desconocimiento del demandado de que su hermano era el dueño del 50% del bien inmueble, no deslegitimaba a su poderdante para adquirir por prescripción el 50% que le correspondía aquel. Además, no era cierto que su mandante luego de 25 años conociera de la existencia del opositor, pues, desde el año 1992, no ha tenido contacto ésta con aquél. Por lo tanto, solicito al despacho no darle prosperidad a la excepción formulada por la parte pasiva, en por el contrario, se concediera la tutela jurídica de la prescripción.

2.4.2. El apoderado del codemando Hoover Antonio Puerta Castaño manifestó, que:

- La demandante no cumple con los requisitos para adquirir el 50% de la cuota parte que le corresponde al señor Aníbal de Jesús Puerta, circunstancias que se perciben o son notorias en los testimonios de los señores Leonardo Muñoz y William Álzate, pues, en la declaración del primero se presenta una contradicción en el sentido de indicar que conoció al señor Aníbal por 25 años y que éste último ocupo el inmueble por el período de 50 años. De igual manera, se presenta una confusión cuando manifestó que la señora Margarita era la esposa de Aníbal, pero luego manifestó no saber ese aspecto. Ahora, frente al testimonio del señor William lo da como un testigo de oídas, toda vez que, éste supone que la demandante es la dueña por cuanto ella se lo ha puesto de presente. En cuanto al contrato de arrendamiento lo pone en duda, dado a que la señora Rosa Edilma Osorio Cadavid vivió en el bien inmueble debido a que no tenían donde vivir, misma situación que se presentó con un hermano de la demandante, pues se le dio una habitación para ello. Por tal motivo, a dicho contrato no se le debe llamar de arrendamiento, sino de comodato o acuerdo o de transacción, en tanto, denominarlo como de arriendo es para el beneficio de su intención de prescripción.
- Continuando con sus alegatos el togado pone de presente, que, no se dan los presupuestos para dar por sentada la prescripción solicitada por la accionante, puesto que, se está llevando al despacho a un error inducido, por cuanto, la posesión que ha venido ejercido es viciada, confusa y errada. Pues, la doctora conocía de la existencia del señor Hoover, en vista que, la cédula de éste es de Bello, su negocio se encuentra ubicado en Bello, además, los hijos de y familiares de Margarita lo conocen, algunos le dicen tío y tienen conocimiento en donde queda el negocio de aquel. De tal modo, no es posible hablar en este asunto de una posesión pacifica ni pública, de pronto ininterrumpida, empero, le faltan dos de los requisitos para adquirir por prescripción, por ende, la excepción invocada es más que obvia y dado a esa razón se deberá rechazar las pretensiones de la demandante.

2.4.3. El curador ad-litem de las personas indeterminas y de los herederos indeterminados del señor Aníbal de Jesús Puerta Castaño, puntualizó que:

- Se atenía a lo demostrado dentro del proceso y a lo alegado por las demás partes.

III. PRESUPUESTOS PROCESALES

Competencia: Es este Juzgado el competente para conocer del presente asunto, al tenor de lo establecido en el numeral 1° del artículo 18 del Código General del Proceso.
Legitimación en la causa por activa: Está legitimado la demandante para reclamar o pretender adquirir el bien objeto del proceso, en razón de la condición de poseedora que afirma tener sobre el mismo, conforme lo contemplado en el numeral 1° del artículo 375 del Código General del Proceso.

Legitimación en la causa por pasiva: Existe legitimación del codemandado Hoover Antonio Puerta Castaño para soportar las pretensiones de la demanda, por ser heredero de uno de los copropietarios que actualmente aparece inscrito como dueño, según el certificado de tradición y libertad del inmueble que se pretende usucapir, al tenor de lo establecido en el numeral 5 de la preceptiva antes citada.

Saneamiento: No advierte este Despacho ninguna irregular que pueda conllevar a la configuración de una nulidad y como consecuencia de ello, a la invalidez de la actuación surtida.

IV. CONSIDERACIONES

Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y encontrarse satisfechos todos los presupuestos procesales, corresponde tomar la decisión que en derecho corresponda.

4.1. **Problema jurídico:**

Se circunscribe en determinar, si la excepción denominada: "**INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÒN**", *planteada por la parte por el codemandado Hoover Antonio Puerta Castaño* a través de procurador judicial**,** frente a la presente acción declarativa de pertenencia promovida por la señora María Eugenia Osorio Cadavid, tiene plena operancia y por consiguiente, se deberá declarar judicialmente. O sí a contrario sensu, la excepción resultaré llamada al fracaso, este funcionario deberá adentrarse en el análisis tendiente a examinar y definir lo legal y procedente acerca de las pretensiones de la demandante.

4.2. **Fundamento Legal y Jurídico.**

4.2.1. El artículo 2512 del Código Civil se ocupa de definir la prescripción, como "*...un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído la cosa y no haberse ejercitado dichas acciones ni derechos durante cierto lapso (...), y concurriendo los demás requisitos legales*".

Del anterior precepto y de otros más (artículos 981, 2518, 2519, 2521, 2531, 2532 del Código Civil; Ley 791 de 2002 y artículo 375 del Cód. General del Proceso), se desprende que la prescripción, en su modalidad adquisitiva, puede ser ordinaria o extraordinaria. La segunda, que es la que nos interesa por haber sido la que se alegó por la pretensora, se configura mediante el lleno de los siguientes presupuestos:

a) posesión material en el demandante;
b) que esa posesión se prolongue por espacio siquiera de diez (10) años de manera ininterrumpida y,
c) que la cosa o el derecho sobre el cual se ejerce la posesión, sea susceptible de adquirirse por prescripción.

Con este entendido entonces, a quien invoca la prescripción extraordinaria, le corresponde probar que en el bien que pretende adquirir por este medio, ha ejecutado actos positivos o materiales que indudablemente exterioricen su señorío (arts. 762 y 981 del Código Civil).

Se ha dicho por la doctrina y la jurisprudencia, que la posesión consta de dos elementos: uno **subjetivo** o **intencional,** consistente en ese ánimo, en ese sentirse dueño de la cosa y, otro **objetivo** o **corporal**, que se concreta en la tenencia real de la cosa, que como elemento físico que es, debe reflejarse en actos externos sobre el bien, como usarlo, disfrutarlo.

Lo importante es destacar, que en ambas clases de Prescripción son comunes e invariables los dos elementos: Posesión y tiempo. Y también debe observarse que, en ninguna de ellas, se requiere, como exigencia legal, de una declaración judicial que la reconozca, salvo, naturalmente, el caso de que surja un conflicto, que necesariamente tendrá que terminar con una sentencia.

También se puede señalar que dada su naturaleza y finalidad, debe ser invocada por la vía de la acción por quien busca obtener la declaración de pertenencia sobre un determinado bien; es decir, por haber ganado el dominio del mismo de conformidad con la ley; esto significa que quien quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio, siendo consecuencia de la misma que se logre adquirir el *"dominio de los bienes corporales raíces o muebles que están en el comercio humano y que se han poseído en las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no estén especialmente exceptuados".*

De esta manera, la prescripción presenta dos significados: uno, como modo de adquirir el dominio y demás derechos reales (adquisitiva o usucapión) y, dos, como modo de extinguir las acciones y derechos (extintiva o liberatoria).

Por lo demás, es necesario tener en cuenta lo que consagra el texto legal del artículo 375 CGP, pues tanto la Prescripción Ordinaria como la Extraordinaria adquisitiva de dominio están

destinadas a sanear la propiedad y pueden ser solicitadas por todo aquél que pretenda haberlas adquirido en las condiciones legales correspondientes y obtener ese beneficio siempre y cuando demuestre reunir los requisitos exigidos para alcanzar la respectiva declaración de pertenencia.

Si lo que determina en definitiva el nacimiento del dominio por el modo de la prescripción adquisitiva es el ejercicio de la posesión con aislamiento participativo tanto de los anteriores titulares de derechos reales principales como de todas las demás personas según lo señala el artículo 981 del Código Civil, esa situación jurídica conformada en su unidad por los sucesivos actos que la materializan resulta plena en cuanto la tornan incompatible con cualquiera otro acto simultáneo realizado por persona distinta a quien demanda la pertenencia. Dicho de manera diferente, la posesión, además de plena y continua, por esencia basta que sea exclusiva para que pueda ser atendida en términos de idoneidad jurídica para usucapir. Y esos actos materiales igualmente, para que la posesión tenga lugar, han de estar precedidos de un elemento subjetivo que no es otro que la voluntad diáfana de que los realiza en desarrollo de la autonomía que es propia del dueño; es decir, deben ejecutarse sin la anuencia o el consentimiento y aún en contra de ellos, pues implica soberana posesión de dominio que descarta de plano reconocimiento del señorío de otro.

En definitiva, en cuanto al *corpus*, entendemos que tiene cabal presencia cuando el bien es objeto de uso o transformación a través de actos que denotan claramente la asunción de una posición de dueño en torno al mismo, aunque los que corresponden en un contenido claramente económico son los que de una mejor manera acatan los postulados del interés general en el que se funda la razón de su protección jurídica como derecho fundamental, al ser concebido como esencial para la realización del derecho de propiedad. Y el *animus*, siempre que los actos anteriores se realicen con la voluntad clara y decidida de que son la expresión autónoma propia de los que ejecuta el dueño sobre su bien. Sobre el tema la jurisprudencia ha sostenido:

"A su vez, la posesión ha sido definida en el artículo 762 del C.C. como "...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...", es decir que requiere para su existencia de los dos elementos, el animus y el corpus, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención de ser dueño, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el tiempo que dure la posesión y que constituyen la manifestación visible del señorío, de los que puede presumirse la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario, y el elemento externo, la detención física o material de la cosa, los que deben ser acreditados plenamente por el prescribiente para que esa posesión como presupuesto de la acción, junto con los

otros requisitos señalados, lleve al juzgador a declarar la pertenencia deprecada a favor del actor[1]"

Sobre la pretensión de usucapión y prescripción de un bien inmueble en comunidad, oportuno resulta memorar lo dicho por la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC1939-2019 con radicado 05308-31-03-001-2005-00303-01 del 13 de febrero de 2019, con ponencia del Dr. José Fernando Ramírez Gómez:

" (...)

4.2.2. La posesión de una misma cosa, ciertamente, puede pertenecer a varias personas "proindiviso", según reza el artículo 779 del Código Civil.

4.2.3. De acuerdo con la norma, la "coposesión" implica que mientras los copartícipes permanezcan en estado de indivisión, ninguno puede reputarse poseedor exclusivo de todo o de una parte específica del bien poseído.

La ratio legis de lo anterior estriba en que como los coposeedores comparten el ánimo de señores y dueños, esto conlleva que todos reconocen entre si el dominio ajeno. Ergo, cada poseedor no pasa de ser un simple o mero tenedor de la posesión de los demás y estos de la suya.

(...)

De ahí, para que la posesión "pro indiviso" se torne en singular debe acudirse a su división. Según el precepto citado, cuando así acaece, se entiende que cada uno de los coparticipes ha sido poseedor exclusivo durante todo el tiempo de la indivisión, efectos ex tunc (retroactivos), pero únicamente respecto de la parte adjudicada.

No obstante, puede suceder que sin mediar división material de la posesión "pro indiviso", esta se transforme en exclusiva. En esa hipótesis, los efectos serían ex nunc, hacia futuro, a partir de surgir el hecho, y tendría lugar, por ejemplo, cuando uno de los coposeedores empieza a poseer para sí, desconociendo el ánimo de señorío de los demás.

4.2.2. (...)

En ese evento, para que todo o parte del derecho de dominio de la cosa radique en cabeza de uno de los copropietarios, la detentación material de la misma con ánimo de señorío, debe ejercerla con exclusión de los otros codueños, desde luego, por el término de la prescripción extraordinaria, contado a partir de la época en que comenzó a comportarse como poseedor exclusivo (efectos ex nunc).

---

[1] Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia. Sentencia de junio 4 de 2002, Exp. 6821. M.P. Jorge Santos Ballesteros.

Por supuesto, en la posesión de un copropietario en forma excluyente de los otros, la explotación económica del bien no debe provenir de un consenso de los otros condóminos o de disposición de la autoridad de la autoridad judicial o del administrador de la comunidad (artículos 407-3 del Código de Procedimiento Civil y 375 -3 del Código General del Proceso), por que en el sustrato se revela el afianzamiento de la posesión de la cuota de dominio de los demás.

Claro está, en tal hipótesis quien en la copropiedad posee para sí, en orden a demostrar la posesión exclusiva y excluyente, debe quebrar patentemente la presunción legal de posesión en nombre de la comunidad".

CASO CONCRETO.

El codemandado señor **HOOVER PUERTA CASTAÑO**, quien se hizo presente a través de procurador judicial, al referido asunto como heredero del fallecido **ANÌBAL DE JESÙS PUERTA CASTAÑO,** pretende mediante la excepción denominada **INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÒN"**, la cual puntualiza en los siguientes términos: "LA DEMANDANTE CARECE DEL DERECHO DE PRETENDER TITULARIDAD DEL BIEN INMUEBLE EN CUESTION POR MEDIO DE LA PRESCRIPCIÒN ADQUISITIVA DE DOMINIO, YA QUE ES IMPOSIBLE REALIZAR ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO SI DESCONOCIA EL DERECHO DE PROPIEDAD DE MI HERMANO SOBRE EL BIEN INMUEBLE EN CUESTION, NO HAY NINGUNA RAZON PARA QUE LA DEMANDANTE HAYA OCULTADO EL HECHO, CONOZCO MUY BIEN A LA DEMANDANTE, DRA MARIA EUGENIA OSORIO CADAVID, PUES NUESTRA JUVENTUD, VIVOS BAJO EL MISMO TECHO POR LARGO TIEMPO EN OTRA CASA DE PROPIEDAD DE LA DEMANDANTE, SRA MARGARITA MARIA CADAVID DE OSORIO, Y HASTA LA MUERTE DE MI HERMANO HUBO UNA RELACIÒN FAMILIAR, PUES ERA HIJA DE MI CUÑADA, CRIADA POR MI HERMANO, PRACTICANTE MI SOBRINA; AMEN DE QUE SU MADRE, TENÍA CONMIGO UNA RELACION MUY ESPECIAL. ES CIERTO QUE DESDE LA MUERTE DE MI HERMANO, NO Y AÙN MAS DESDE LA MUERTE DE LA MADRE DE LA DEMANDANTE, EL CONTACTO HA SIDO POCO. PERO "ELLOS" CONOCEN MUY BIEN MI EXISTENCIA Y PARADERO. EN CAMBIO SI SE TIENE TODA LA LOGICA LAS RAZONES DE POR LAS CUALES LA DEMANDANTE OBRO DE LAS MANERAS DENUNCIADAS, LO QUE CONSTANTE INTENCIÒN QUE INDUCIR AL DESPACHO EN ERROR, PARA QUE DÈ POR SENTADO ALGO QUE ELLA MISMA OCULTO DE MANERA ESTRATEGICA" (SIC), no se declare por parte de esta Judicatura que la demandante MARIA EUGENIA OSORIO CADAVID adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el cincuenta por ciento (50%) del derecho de propiedad que pese a haber fallecido el 7 de julio de 1992 ostenta aún el señor **ANÌBAL DE JESÙS**

PUERTA CASTAÑO, pues hasta la fecha de la presente demanda no existe demanda de sucesión.

Tenemos, manifiesta el opositor que, la demandante ha obrado de mala fe, en vista que ha fraguado todas las circunstancias para que la favorezcan en su intención de adquirir por prescripción. Por tal motivo, hay un vicio, una confusión y un error en la posesión que detenta la pretensora, pues su posesión ha sido oculta, en tanto ella sí conocía de la existencia y paradero de éste. La posesión no ha sido publica ni pacifica, en vista que oculto la titularidad de propiedad del 50% que tenía su hermano. Lo que está haciendo la demandante es inducir al despacho a un error.

En virtud de lo decantado con anterioridad por el contradictor, debe recordarse entonces que entrándose a la posesión del comunero, el numeral 3ro del artículo 375 del Código General del Proceso, establece: "*La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiese poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad" (subrayas intencionales del despacho).*

En ese orden de ideas, se colige que el comunero que haya solicitado la pertenencia para sí, debe cumplir con las siguientes reglas para que salga avante su pretensión, y estás son:

i) desconocer el derecho de los demás comuneros, esto es, que su posesión sea exclusiva, es decir, fue a espaldas de los otros codueños.
ii) Que durante el término de la prescripción extraordinaria haya poseído con ánimo de señor y dueño.
iii) Que su posesión no se haya producido en acuerdo con los demás copropietarios
iv) Por último, acreditar la explotación económica del bien, mediante actos positivos propios de dueño.

Con relación a lo anterior, el Tribunal Superior Distrito Judicial de Buga – Sala de Decisión Civil Familia en Sentencia No. 122-2016, radicado 46-520-31-004-2013-00114-01emitida por al M.P. Bárbara Liliana Talero Ortiz, puntualizo:

"(...) ya en lo que toca con la aptitud del coposeedor para prescribir para el mismo, se sentó por Alto Tribunal en esa misma providencia, manteniendo una postura sobre el tópico de antaño inmodificable, que la inequívocamente que la ejecuta a título individual, exclusivo, autónomo, independiente y con prescindencia de los restantes.

En concreto reseño la Corte que:

"(T)ratándose de la "posesión" de comunero" su utilidad es "pro indiviso", es decir, ***para la misma comunidad, porque para admitir la mutación de una el comunero ejerza una posesión personal autónomo o independiente, y por ende excluyente de la comunidad.***

En sentencia de 2 de mayo de 1990, esta Corporación indicó que la "posesión" del comunero, apta para prescribir, ha de estar muy bien caracterizada, en el sentido de que, por fuera de entrañar los elementos esenciales a toda posesión, tales como el desconocimiento del derecho ajeno y transcurso del tiempo, se precisó que desvirtúe la coposesión de los coparticipes. Desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube punto, si se quiere; así, debe comportar, sin ningún género de duda, signo evidente de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad; mediante, actos reiterados de posesión; exteriorizados, como en otra ocasión se dijo, "con la inequívoca significación de que el comunero en trance de adquirir para si por prescripción, los ejecutó con carácter exclusivamente propio y personal, desconociendo por añadidura el derecho de poseer del que también son titulares "pro indiviso", es necesario que el comunero ejerza una posesión personal, autónoma o independiente, por ende excluyente de la comunidad... (Sentencia de 24 de enero de 1994, CCXX, volumen 1, 43)" (sic).

Así pues, no viene a lugar la manifestación realizada por la parte demandada, específicamente el señor Hoover Antonio Puerta Castaño, lo cual es, que no le es dable a la demandante adquirir por prescripción; por cuanto ocultó su posesión a sabiendas de que conocía su paradero y ubicación, si habida consideración es la misma ley y la jurisprudencia que establece que la posesión ejercida por el comunero que pretende la pertenencia para sí, debe actuar a espaldas de los demás codueños, tal y como lo realizó la suplicante de la prescripción.

Ahora, a lo concerniente a los vicios alegados y por los cuales supuestamente no le sería posible a la parte demandante adquirir el 50% que le pertenece al señor Aníbal, se tiene que en nuestra Codificación Civil, específicamente en el artículo 771, se reseñan dos clases vicios y estos son, la violencia y la clandestina. Vicios que no se perciben para este fallador en ninguna de las pruebas documentales, testimoniales o que hayan sido practicadas.

En cuanto al vicio de la Clandestinidad, se avizora que éste no se ha presentado, antes se considera que la demandante ha dado a conocer a los terceros sus intenciones de adquirir la cuota parte que le corresponde al *de cujus* Aníbal de Jesús Puerta Castaño, por tanto, esta es la segunda vez que presenta demanda de pertenencia por las mimas pretensiones, siendo la primera de conocimiento del Juzgado 1° Civil del Circuito de Oralidad de Bello. Proceso que se encuentra registrado en el Certificado de Tradición y Libertad del Inmueble objeto de usucapión. Además, es de público conocimiento que en las demandas de pertenencia siempre se emplaza a las personas indeterminadas, situación que hace que esa clase de procesos sean

público conocimiento. En ese orden, queda demostrado que la posesión que ha ejercido la demandante ha sido de manera pública y no clandestina.

En cuanto a la confusión y el error no encuentra fundamento o prueba que lleve a la conclusión que se han presentado esos dos aspectos, lo que queda claro es la identificación plena de la cosa que la demandante pretende adquirir por el modo de la prescripción.

Ahora, entrará este Despacho a verificar el cumplimiento si se dan o no los presupuestos o elementos esenciales para que prospere prescripción extraordinaria, y que son:

A) <u>POSESIÓN MATERIAL EN LA DEMANDANTE</u>. Conforme lo establece el artículo 981 del C.C., la posesión material se prueba con hechos positivos, los cuales deben dar lugar a la configuración de los elementos que la conforman, esto es al *animus y corpus*, constituido el primero de ellos por el querer del individuo o intención de que la cosa le pertenece sin reconocer dominio ajeno, todo ello traducido en señorío físico sobre la cosa, y el segundo, en la tenencia física o aprehensión de la cosa.
Frente a la posesión de la demandante, del acervo probatorio y de las pruebas practicadas se puedo establecer por parte del despacho lo siguiente:

- ✓ Que la demandante ostenta la calidad de copropietaria del 50% del inmueble distinguido con Folio de Matrícula Inmobiliaria #01N-145730, cuota que le compro a su señora madre Margarita Cadavid Osorno, situación Corrobora en la anotación #011 del Certificado de Tradición y Libertad. Adicionalmente, tal acaecimiento ha sido ratificado por la mayoría de declarantes y por la contraparte.
- ✓ Conforme a los testimonios, los cuales no fueron objeto de reproche alguno por la parte demandada, es claro para esta Judicatura que la señora María Eugenia Osorio Cadavid viene ostentando la posesión material del 50% que corresponde al señor Aníbal de Jesús Puerta Castaño más el 50% que le corresponde como propietaria. Esto afincado en las declaraciones brindados por los señores Marta Irene Osorio Cadavid, Blanca Ligia Osorio Cadavid y Leonardo Muñoz Arango, siendo este último quien vela por el mantenimiento del inmueble siguiendo directrices de la demandante; pue ellos, la primera y la segunda herederas de la señora Margarita Cadavid de Osorno reconocen que la propietaria de la totalidad del bien es su hermana María Eugenia Osorio Cadavid, condición que ostenta desde 1993, fecha en que falleció su señora madre.
- ✓ También se tiene que la parte demandada reconoce la posesión de la demandante, cuando el aquí compareciente señor Hoover Puerta Castaño, como causahabiente del señor Aníbal de Jesús Puerta, justifica en su medio exceptivo, que: "... YA QUE ES IMPOSIBLE REALIZAR ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO SI DESCONOCIA EL DERECHO DE PROPIEDAD DE MI HERMANO SOBRE EL BIEN INMUEBLE EN CUESTIÒN. Así pues, al manifestar que desconocía el derecho de propiedad de su

hermano en el inmueble en cuestión, está dando las bases para entender que la demandante nunca reconoció otro dueño que no fuera ella, dando cumplimiento a lo consagrado en el ítem 3° del artículo 375 del CGP, esto es, el de tener una posesión exclusiva, a espalda de los comuneros.

- ✓ Así mismo, da cuenta de la posesión de la demandante, el haber impetrado demanda de pertenencia en el año 2013 la cual fue de conocimiento del Juzgado Primero Civil del Circuito de Bello (Ant.). Juicio declarativo que no salió avante por no cumplir con el factor tiempo.
- ✓ Igualmente, ha quedado demostrado que la accionante es quien paga todos los gastos que genera el inmueble y además, lo explota económicamente, en tanto que lo tiene arrendado al señor Gonzalo Alberto Cossio Arango y lo cual quedo reafirmado en los testimonios e inspección judicial.

En síntesis, es precisamente lo anterior la prueba de la existencia del **animus**, la cual además se reafirma con los actos que ha ejercido la demandante sobre el inmueble en cuestión, tales como, el arrendarlo en su totalidad, también, el permitir que en algún momento uno de sus hermanos tuviera el uso y goce de una de las habitaciones del bien en cuestión. Así mismo, las mejoras y arreglos que le ha efectuado al predio, tal y como se puede corroborar en los testimonios de los señores Jaime de Jesús Muñoz Mesa y Leonardo Muñoz Durango, y con el informe de experticia.

Es por lo anterior que debe tenerse por cumplido el presupuesto de la posesión material.

b. <u>RESPECTO A QUE HAYA DICHA POSESIÓN HAYA SIDO EJERCIDA DURANTE EL TIEMPO EXIGIDO POR LA LEY</u>. Como este aspecto no fue controvertido por el codemandado, antes manifestó que la posesión pudo ser ininterrumpida, el despacho solo entra a estudiar si se da el tiempo exigido para la prescripción extraordinaria del Estatuto Sustancial Civil, específicamente en el artículo 2531, que es de 10 años.

En orden a lo anterior, este estrado judicial, conforme a la pruebas tanto testimoniales como documentales, puede dar por sentado, que la señora **MARIA EUGENIA OSORIO CADAVID** cumple a cabalidad con dicho período de 10 años, pues, desde el año 2005 que fue cuando el Tribunal Superior confirmó la sentencia nugatoria proferida por el Juzgado 1° Civil del Circuito de la Localidad, ha ejercido la posesión de manera o ininterrumpida y exclusiva sobre el derecho de propiedad del 50% que le corresponde al de *cujus* ANIBAL DE JESUS PUERTA CASTAÑO ubicado en la carrera 52 #58-22 de esta municipalidad, es decir, que a la fecha de la presentación de la demanda, lo cual fue en el año 2018, iban aproximadamente 13 años de ostentar la calidad de poseedora de la cuota solicitada, superando el término legal para ello.

c. EN CUANTO A QUE LA POSESIÓN SEA PÚBLICA, PACIFICA E ININTERRUMPIDA. Con relación a lo alegado en el medio exceptivo, consistente en que la

forma de actuar de la demandante frente al inmueble ha sido clandestina, oculta, es decir no ha sido publica, el despacho reitera como lo dijo en a partes anteriores de esta providencia, no hay fundamento para aseverar ello, antes por el contrario, se topa este operador con una serie de documentos adosados a la demanda que dan prueba que todos los actos ejercidos de la señora MARIA EUGENIA frente al inmueble con Folio de Matrícula #01N-145730, han sido público, pues, primero: ella misma en el libelo introductor de la demanda, específicamente, en el hecho noveno, da a conocer a esta agencia que ya había adelantado ante la jurisdicción proceso de pertenencia por el bien inmueble en cuestión, solicitud que no salió avante, proceso que fue tramitado por el juzgado 1 civil del circuito en el año de 2003 y que también fuera de pleno conocimiento del Tribunal Superior de Medellín, situaciones que es posible verificarlas en la anotación 12 del certificado de tradición y libertad del bien inmueble pedido en usucapión (ver fol. 88). Entonces, si se puede colegir que la señora desde el año 2003 ha dado publicidad a los terceros de su voluntad de adquirir el 50% del derecho de propiedad que le pertenece al de cujus. Igualmente, se prueba con los pluricitados testimonios que la posesión la ha ejercido con ánimo de señora y dueña se ha conocido públicamente por todos los vecinos, sin ejercer violencia y de manera ininterrumpida. Y que ningún momento hasta la fecha ha sido requerida por autoridad o tercero alguno, y frente a esto último es pertinente traer a colación que es el mismo codemandado HOOVER en contestación informa que no inició, ni nunca se ha iniciado sucesión por la muerte de su hermano, lo que quiere decir, que no habido requerimiento alguno por parte de autoridad judicial para la reivindicación del derecho de propiedad pretendido en usucapión por la señora María Eugenia Osorio Cadavid.

d. El cumplimiento del último requisito, CUAL ES QUE LA COSA O DERECHO SOBRE EL CUAL SE EJERCE LA POSESIÓN SEA SUSCEPTIBLE DE ADQUIRIRSE POR PRESCRIPCIÓN,

Al respecto tenemos que el derecho del 50% que ostenta el finado ANIBAL DE JESUS PUERTA CASTAÑO es susceptible de adquirir por prescripción conforme al artículo 2518 del Código Civil, pues en el se describe: "se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales.... **Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.**

Lo anterior acredita que el derecho solicitado y sobre el cual se ejerce la posesión es susceptible de adquirirse por prescripción, además, el certificado expedido por la oficina de registro e instrumentos públicos da cuenta que el señor ANIBAL era copropietario con la aquí demandada y que el bien no es un bien fiscal, lo que quiere decir, no constituye un bien público, ni está afectado por alguna limitación que impida la declaración de pertenencia. Además, se encuentra plenamente identificado, ya que, con la inspección judicial como la experticia se logró determinar que es el mismo bien pedido en usucapión por la demandante.

Se colige entonces que no se pueden declarar fundada la excepción de INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÒN formulada por el codemandado, puesto que con

ninguna de las pruebas documentales o testimoniales presentadas por dicha parte opositora se logró probar tal medio exceptivo, antes por el contrario, se observan que se encuentran acreditados la totalidad de presupuestos o elementos esenciales para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de domino invocada por la parte demandante.

Así las cosas, el despacho despacha desfavorablemente cada una de las solicitudes efectuadas por el señor HOOVER ANTONIO PUERTA CASTAÑO, por las siguientes razones:

I) Frente a que se declaré que la señora MARIA EUGENIA OSORIO CADAVID es solo propietaria del 50% del bien, esto no es procedente, en tanto que el juzgado no puede hacer algo que por ley ya está hecho, pues, ya es reconocida como propietaria de un 50%, véase el certificado de tradición y libertad.

II) En cuanto a los frutos civiles, no es posible ello, en tanto que el opositor no impetró la acción reivindicatoria, que sería el escenario propicio para ello, además, esto lo solicitó para su beneficio propio y no para la sucesión del finado.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Segundo Civil Municipal de Oralidad de Bello, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR no fundada la excepción de mérito formulada por la parte demandada, y consecuencial, despachar desfavorablemente cada una de las peticiones realizadas por el señor **HOOVER ANTONIO PUERTA CASTAÑO.**

SEGUNDO: CONCEDER la totalidad de las pretensiones invocadas en el líbelo genitor, por las razones explicadas en la parte motiva de esta providencia y, en consecuencia, se DECLARAR que la señora **MARIA EUGENIA OSORIO CADAVID** identificada con C.C. #32.019.561, adquirió por **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO**, el derecho de propiedad del 50% que ostenta el señor **ANIBAL DE JESUS PUERTA CASTAÑO** identificado con C.C. #2.727.566 sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 59 #58-22, Barrio Buenos Aires de la ciudad de Bello (Antioquia), con casa de habitación, identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-145730 de la Oficina de instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, cuyos linderos son: Por el frente con Carrera 59; por un costado, con predio de Manuel L Rodríguez, por el otro costado, con predio del mismo señor Rodríguez y por el centro, con predio de Jesús Vásquez.

SEGUNDO: ORDENAR A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA NORTE que se sirva registrar la presente sentencia en respectivo folio de matrícula.

TERCERO: DISPONER la cancelación de la inscripción de la demanda. Ofíciese a la oficina de instrumentos públicos zona norte.

CUARTO: No se condena en costas a la parte demandada por cuanto las mismas no se causaron.

QUINTO: Se le fija al auxiliar de la justicia – Perito- por conceptos de horarios la suma de **$1'200.000,oo.** Emolumento que deberá ser cancelado por la parte demandante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL

JUEZ