

TEMA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL DERECHO DE DOMINIO- Para la interversión de título de tenedor a poseedor se requiere probar un acto ostensible de rebeldía por parte de quien se considera señor y dueño frente a los demás propietarios o herederos, mediante un acto público que contradiga, de manera abierta, franca e inequívoca el derecho de dominio ajeno./

HECHOS: Pretende el demandante se declare que ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 001-XXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur. El 3 de mayo de 2023, el juez de primera instancia profirió sentencia, mediante la cual desestimó la pretensión y condenó en costas a la parte demandante. Estimó el a quo que no se demostró que el demandante ejerciera la posesión por espacio de 10 años, sin reconocer dominio ajeno. En su concepto, se infería que aquel reconoció el dominio de su padre Antonio Gutiérrez Jaramillo sobre el inmueble pretendido, en donde residió hasta el momento de su fallecimiento (24 de marzo de 2017). Por tanto, corresponde a la Sala establecer si resultó acertada la decisión recurrida y debe confirmarse o, por el contrario, el demandante demostró actos de señor y dueño sobre un bien prescriptible debidamente individualizado, durante el término que exige la ley respecto de la prescripción adquisitiva extraordinaria y, por ende, debe revocarse la sentencia de primera instancia y estimarse la pretensión.

TESIS: La prescripción es definida por el artículo 2512 del Código Civil como “un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”. 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, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.”(...)La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria, según que la posesión surja de justo título y buena fe, conocida como posesión regular en los términos del artículo 764 del Código Civil, o no se tengan tales calidades, en cuyo caso se denomina posesión irregular, requiriéndose para la ordinaria posesión por cinco años y diez para la extraordinaria. Tratándose de la prescripción adquisitiva de dominio, la jurisprudencia tiene definidos como presupuestos axiológicos: 1. Posesión material del prescribiente 2. Que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción 3. Que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción. 4. Determinación o identidad de la cosa a usucapir.(...) El artículo 762 del Código Civil precisa que la posesión es la “tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.(...)De antaño ha dicho la Corte que, para la adquisición del derecho de dominio por esta vía, es necesario que en el prescribiente concurra un elemento objetivo y otro subjetivo, el primero conocido como el corpus y el segundo como el animus.(...)En aras de verificar el cumplimiento del elemento subjetivo de la posesión, al juzgador le corresponde auscultar, en primer lugar, la forma en que se inició la detentación material del bien por parte de quien pretende la usucapión, ello para determinar el momento exacto en que iniciaron los actos de señor y dueño. Si la detentación material inició por un acto del propietario que decidió desprenderse voluntariamente de la posesión o inclusive por una ocupación de hecho a partir de una convicción de propiedad, el término habría de contabilizarse a partir de dichos actos.(...)Si la ocupación derivó de otros actos de tenencia, la jurisprudencia ha reconocido la figura jurídica mediante la cual la tenencia o posesión muta a una posesión exclusiva y excluyente, se trata de la denominada interversión del título. Para la interversión se requiere un acto ostensible de rebeldía

por parte de quien se considera señor y dueño frente a los demás propietarios o herederos, según el caso, esto es, requiere una actuación de tal magnitud que el poseedor ponga en mora de defender el derecho de propiedad a quienes detenten un interés legítimo en tal sentido, acto público que infunde la convicción de poseedor y a su vez acredita el momento en que inicia tal posesión.(...) El recurrente discrepó de la decisión por considerar que, contrario a lo indicado por el a quo, el demandante inició la posesión desde el año 1992, sin que el hecho de residir su padre en el cuarto piso de la edificación restara de modo alguno el término prescriptivo o demeritara el ánimo de señor y dueño, el cual, a su juicio, se probó con los testimonios de Emperatriz Acevedo Giraldo y Eliana Marcela Gutiérrez.(...)Emerge del acervo probatorio acabado de resaltar que, no se probó que el actor ejerciera una posesión sobre el inmueble pretendido desde 1992, el inicio de la detentación ocurrió por una mera tenencia derivada de la anuencia de quien ejercía actos de dominio sobre el bien. Independientemente del título, arrendamiento, comodato u otro, lo cierto del caso es que tampoco se acreditó el momento en el cual, esa mera tenencia mutó a posesión y se desconoció como verdadero dueño a Antonio Gutiérrez, quien falleció en marzo de 2017 y, “el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión” (art. 777 del CC).(...)Así las cosas, no se probó que el actor ejerció actos de posesión a nombre propio, con absoluto rechazo de su progenitor como dueño, con antelación a su fallecimiento. Se requiere esencialmente que el prescribiente tenga la intención de ser dueño, como acto volitivo o hecho psicológico de tener para sí el bien, aspecto que, como se anotó, no se demostró, por el contrario, fue contundente el reconocimiento de dominio ajeno, al menos hasta marzo de 2017.(...)Tal consideración es suficiente para desestimar la pretensión, pues, a la fecha de presentación de la demanda (octubre de 2019) no se había completado el lapso temporal de 10 años que exige la ley para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Ahora, se hace innecesario verificar si, con posterioridad a la muerte de Antonio Gutiérrez (24 de marzo de 2017), la mera tenencia mudó a posesión y el momento exacto de un eventual interversión, puesto que, el reconocimiento de dominio ajeno que se produjo hasta tal época impide la materialización del término legal y, por ende, se frustra el éxito de la pretensión por la insatisfacción del presupuesto consistente en la posesión del bien durante el tiempo que exige la ley.(...)Tampoco hay lugar a analizar lo concerniente a la indebida individualización del bien por parte del a quo y su condición o no de prescriptible como motivos de inconformidad expuestos en la apelación, puesto que, la ausencia del elemento estructural aludido conduce indefectiblemente al fracaso de las aspiraciones del actor.(...)En definitiva, la valoración conjunta de las pruebas conduce a establecer un reconocimiento de dominio ajeno en cabeza del señor Antonio Gutiérrez hasta marzo de 2017 cuando falleció, sin que se demostraran actos de posesión del demandante con anterioridad a dicha fecha y de transformación de la calidad de mero tenedor a la de un verdadero poseedor, circunstancia que, impide la completitud del término de ley para adquirir el inmueble vía prescripción extraordinaria de dominio y, de suyo, conlleva a la confirmación de la decisión desestimatoria recurrida, así como a la consecuente condena en costas en esta instancia en contra del apelante (art. 365.3 CGP), sin necesidad de análisis adicionales.(...)El actor no demostró el ejercicio de una posesión sobre el inmueble desde 1992, tampoco la mutación de la calidad de tenedor a la de poseedor, por el contrario, se demostró el reconocimiento de dominio ajeno al menos hasta el 24 de marzo de 2017, lo cual imposibilita el cumplimiento del tiempo exigido por la ley para la prescripción adquisitiva extraordinaria, a la fecha de la demanda, imponiéndose la desestimación de la pretensión por la ausencia de la posesión del bien durante el término de ley como presupuesto axiológico de la acción.

MP: SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
FECHA: 13/11/2024
PROVIDENCIA: SENTENCIA



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

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

Medellín, trece (13) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	DECLARATIVO – PERTENENCIA
Radicado:	05 001 31 03 005 2019 00560 01
Demandante:	LUIS SANTIAGO GUTIÉRREZ VILLEGAS
Demandada:	RICARDO LEÓN GUTIERREZ VILLEGAS y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ANTONIO GUTIÉRREZ JARAMILLO
Providencia	Sentencia
Tema:	Para la interversión de título de tenedor a poseedor se requiere probar un acto ostensible de rebeldía por parte de quien se considera señor y dueño frente a los demás propietarios o herederos, mediante un acto público que contradiga, de manera abierta, franca e inequívoca el derecho de dominio ajeno.
Decisión:	Confirma
Sustanciador/ponente:	Sergio Raúl Cardoso González

Decide la Sala la apelación de la sentencia en el proceso de la referencia.

1. ANTECEDENTES.

1.1 DEMANDA¹.

Pretende el demandante se declare que ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 001-173442 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

Expuso que, en 1984 celebró junto con Antonio Gutiérrez Jaramillo, Regina y Ricardo León Gutiérrez Villegas un contrato de venta con la sociedad Antonio Gutiérrez J. & Cía S.C.S., respecto del inmueble objeto de la pretensión; que en 1988 adquirió de su hermana Regina el 25% del derecho de cuota sobre el mismo y, posteriormente, en 1992 vendió a Ricardo León Gutiérrez la totalidad de su cuota correspondiente al 50% del derecho de dominio, quedando como propietarios del inmueble los señores Ricardo León Gutiérrez y Antonio Gutiérrez Jaramillo con derechos del 75% y 25% respectivamente, los cuales, a la fecha de la demanda

¹ Ver carpeta 01 / archivo 003

conservaban la titularidad de dominio sobre el bien, no obstante, haber fallecido este último el 24 de marzo de 2017.

Relató que, pese a la venta que efectuó a su hermano Ricardo León, continuó viviendo en el inmueble ejerciendo actos de señor y dueño por más de 30 años continuos e ininterrumpidos de manera regular, pacífica, pública y tranquila, efectuando mejoras en los últimos 29 años, sin reconocer dominio ajeno.

Describió el bien inmueble con sus linderos e indicó que se trata de un lote de terreno ubicado en la Calle 43 # 70 A 33 de Medellín, sobre el cual, se construyó un edificio de cuatro plantas integrado por un local en el primer piso y 3 apartamentos en los pisos restantes distinguidos con el número 70 A – 35 y, que destinó dos de los pisos a la explotación económica del establecimiento de comercio “Textiles Andasimo” de su propiedad.

1.2 CONTESTACIÓN.

RICARDO LEÓN² y REGINA GUTIERREZ VILLEGAS³ reconocieron como ciertas las ventas efectuadas respecto del bien inmueble objeto de usucapión, aclarando que en este residían sus propietarios, así como Regina y Luis Santiago Gutiérrez con sus respectivas familias. Negaron que el demandante ejerciera posesión desde hace más de 30 años en el inmueble, que no reconociera dominio ajeno y que realizó mejoras. Se opusieron a las pretensiones y formularon las siguientes excepciones:

- *“Falta de legitimación en la causa por activa”*, por no ejercer el demandante una posesión quieta, pacífica, pública, de buena fe, continua e ininterrumpida por el tiempo de ley.
- *“Inexistencia de prescripción extraordinaria”*, porque el actor no poseyó el bien por más de 10 años, se trató de una tenencia que reconoció dominio ajeno al ocupar del primer al tercer piso del inmueble fruto de un acuerdo entre este y su padre y luego con sus hermanos.
- *“Temeridad o mala fe”*, por cuanto el demandante pretende adquirir el bien por prescripción adquisitiva alegando ser poseedor sin serlo, es un mero tenedor que se vale de artimañas y da apariencia a ciertos hechos que no obedecen a la realidad.

² Ibid. archivo 026

³ Ibid. archivo 039

- *“Indebida denominación del objeto”* al pretender la totalidad del inmueble, cuando en el mismo residen otras personas que reconocen al demandado como verdadero propietario.

El demandado RICARDO LEÓN GUTIÉRREZ VILLEGAS agregó como medio exceptivo: *“Posesión del inmueble por quien es propietario matriculado y lo fuera en vida ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos”*, respecto del 75% en común y proindiviso, residiendo este con ánimo de señor y dueño en el cuarto piso del bien hasta el 2018, arrendándolo con posterioridad.

El curador *ad litem*⁴ de los herederos indeterminados de Antonio Gutiérrez Jaramillo contestó la demanda indicando que son ciertas las ventas y la destinación del inmueble para un establecimiento de comercio, conforme advertía de la prueba documental aportada, sin que resultara posible constatar los hechos restantes. Se opuso a las pretensiones y propuso como excepciones:

- *“Falta de legitimación en la causa por activa”*, toda vez que no encontraba totalmente probada la posesión pacífica del bien, además de no encontrarse claro el ánimo de señorío del fallecido Antonio Gutiérrez.
- *“Falta de elementos para la prescripción adquisitiva de dominio e inexistencia de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio”*, por no cumplirse las condiciones esenciales para que se decrete la pertenencia bajo las modalidades de prescripción ordinaria y extraordinaria.

La curadora *ad litem* de las personas indeterminadas que se crean con derecho a intervenir⁵, contestó la demanda solicitando que al momento de dictar sentencia se efectuara la correspondiente valoración probatoria y no formuló excepciones de mérito.

CARLOS ANDRÉS y ERIKA GUTIERREZ VILLEGAS, quienes comparecieron al proceso como interesados, contestaron la demanda reconociendo como ciertas las ventas del inmueble. Negaron que el demandante ejerciera actos de señor y dueño desde hace más de 30 años e indicaron que no les consta la realización de mejoras por el actor. Se opusieron a las pretensiones y formularon como excepciones:

⁴ Ibid. archivo 037

⁵ Ibid. archivo 055

- “*Temeridad*”, porque la parte actora alegó hechos contrarios a la realidad y desconoce su calidad de hermanos por parte de la madre.
- “*Falta de legitimación en la causa por activa*”, toda vez que el demandante no ostenta la calidad que alega frente al bien inmueble.

1.3 PRIMERA INSTANCIA⁶.

El 3 de mayo de 2023, el juez de primera instancia profirió sentencia, mediante la cual desestimó la pretensión y condenó en costas a la parte demandante.

Estimó el *a quo* que no se demostró que el demandante ejerciera la posesión por espacio de 10 años, sin reconocer dominio ajeno. En su concepto, se infería que aquel reconoció el dominio de su padre Antonio Gutiérrez Jaramillo sobre el inmueble pretendido, en donde residió hasta el momento de su fallecimiento (24 de marzo de 2017).

Sostuvo que, los interrogatorios de parte y los testimonios practicados demostraban la posesión del actor sobre el inmueble a usucapir desde el 2017, sin que al momento de presentación de la demanda (25 de octubre de 2019) hubiese transcurrido para el actor un periodo igual o superior a los 10 años que exige la ley, de ahí que no contara con los requisitos axiológicos para la prosperidad de la pretensión.

Enunció que, en la inspección judicial se constató que se trata de un bien de mayor extensión que cuenta con cuatro pisos y que en la fijación del litigio se dejó establecido que son los tres primeros los pretendidos por el actor, agregando que, de los interrogatorios rendidos, la prueba testimonial y la recaudada, se extraía que además de los bienes pretendidos existía otra edificación que no se encuentra sometida al régimen de propiedad horizontal.

Añadió que el demandante vivía u ocupaba el primer, segundo y tercer piso de la propiedad, pero que era necesario que tuviesen por lo menos identidad jurídica, porque de lo contrario sería considerada una especie de accesión del bien, en el cual se realizaron algunas mejoras que aumentaron el valor de la cosa para su dueño, quedándole al actor sólo un crédito personal, no así el derecho de propiedad sobre la mejora construida que solo le es atribuible al propietario del suelo, de conformidad con el art. 739 del CC, así, lo pretendido en usucapión es imprescriptible.

⁶ Ibid. archivo 102.

En últimas, consideró el fallador que no se cumplen los presupuestos axiológicos, razón por la cual, desestimó la pretensión.

1.4 TRÁMITE DE LA APELACIÓN.

La sentencia de primera instancia fue proferida por escrito y notificada en estados, siendo apelada por el demandante, quien precisó los reparos frente a la decisión dentro de los tres días siguientes a la notificación.

Se dio aplicación al artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, concediéndole a las partes la oportunidad para sustentar el recurso y replicar, derecho del cual, ambas hicieron uso.

2. CONTROL DE LEGALIDAD Y COMPETENCIA DEL SUPERIOR.

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

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

3. REPAROS CONCRETOS.

Con el propósito de que se revoque la decisión de primera instancia y se acceda a la pretensión declarativa de prescripción adquisitiva de dominio, la parte demandante formuló los siguientes motivos de inconformidad.

3.1 Demostración de ánimo posesorio y tenencia por el término de ley.

Sostuvo el recurrente que se demostró el ánimo posesorio del demandante por el término de 10 años, iniciando desde el año 1992 y no desde 2017 como indicó el *a quo*, pues si bien su padre vivía en el inmueble antes de su fallecimiento en el cuarto piso de la edificación, ello no le resta el término de posesión, ni el ánimo de señor y dueño que ejerció desde 1992, conforme lo ratifican los testimonios de

Emperatriz Acevedo Giraldo y Eliana Marcela Gutiérrez que dan cuenta del tiempo que vivió en el inmueble, así como las pruebas documentales que acreditan el inicio de la posesión desde 1992 sin interrupción o perturbación.

- *Réplica de RICARDO LEÓN y REGINA GUTIÉRREZ VILLEGAS.* Señalaron que no se probó la existencia del *corpus* y el *animus*, ni puede predicarse la configuración de dichos elementos antes del año 2017, pues el actor reconoció en interrogatorio que ingresó al inmueble en 1992, pero con la “*venia de su padre*”, a sabiendas que le pertenecía a este último y a su hermano Ricardo León Gutiérrez, además de otras declaraciones que dan cuenta del reconocimiento de dominio ajeno. Añadió que los testimonios dieron cuenta de que el demandante habitó el inmueble desde 1992, pero que ello no significa que lo hubiese hecho en calidad de poseedor y, en consecuencia, no se cumplen los requisitos para que adquiriera el bien inmueble pretendido.

3.2 Indevida interpretación de la individualización jurídica del bien.

En concepto del apelante, el juez interpretó erróneamente la individualización del bien al llamar “pisos” a cada una de las viviendas existentes, como si se tratara de inmuebles individuales cuando es una sola plenamente identificada, indicando que el cuarto piso donde estableció el domicilio Antonio Gutiérrez Jaramillo es una mejora y no una vivienda individual, conforme se desprende del folio de matrícula inmobiliaria y la escritura pública.

- *Réplica de RICARDO LEÓN y REGINA GUTIÉRREZ VILLEGAS.* Señaló que no hubo interpretación errada del juez, pues mencionar la existencia de los cuatro pisos con los que cuenta el inmueble no equivale a perder de vista la identidad inmobiliaria y jurídica. Adicionalmente indicó que es extraña la referencia a supuestas mejoras que realizó en el bien inmueble, porque estas no fueron objeto de las pretensiones principales.

3.3 Bien prescriptible.

Discrepó de la necesidad de contar con régimen de propiedad horizontal para pretender la prescripción adquisitiva de dominio, puesto que no es un requisito de la Ley 1561 de 2012 y corresponde a una decisión unilateral por parte del propietario del bien. A su juicio, se trata de un inmueble plenamente identificado, sujeto a usucapión que no presenta acto ninguno de ambigüedad.

Agregó que la sentencia SC4649-2020 hizo un llamado a los jueces a no solicitar requisitos adicionales a los ya exigidos por ley para este tipo de procesos que, tienen por objetivo proteger el derecho a la vivienda, debiéndose considerar la función social que cumple conforme el art. 58 de la CP.

- *Réplica de RICARDO LEÓN y REGINA GUTIÉRREZ VILLEGAS.* Adujeron que el demandante considera erróneamente que el juez fundamentó el rechazo de sus pretensiones en que el inmueble no está sometido al régimen de propiedad horizontal y que por ende opera la figura de la accesión. Sin embargo, el Juzgado hizo referencia al reconocimiento de mejoras que exige aquel, argumentando que no es procedente exigir el dominio del inmueble, sino eventualmente una indemnización por esas “mejoras”. Sumado a ello, indicó que el *a quo* se fundamentó en las normas aplicables al caso y no exigió requisitos adicionales.

3.4 Problema Jurídico.

Corresponde a la Sala establecer si resultó acertada la decisión recurrida y debe confirmarse o, por el contrario, el demandante demostró actos de señor y dueño sobre un bien prescriptible debidamente individualizado, durante el término que exige la ley respecto de la prescripción adquisitiva extraordinaria y, por ende, debe revocarse la sentencia de primera instancia y estimarse la pretensión.

4. FUNDAMENTO JURÍDICO.

4.1 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, 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 Civil⁷, o no se tengan tales calidades, en cuyo caso se denomina posesión irregular, requiriéndose para la ordinaria posesión por cinco años⁸ y diez para la extraordinaria⁹.

Tratándose de la prescripción adquisitiva de dominio, la jurisprudencia tiene definidos como presupuestos axiológicos¹⁰:

1. Posesión material del prescribiente¹¹
2. Que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción¹²
3. Que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción.
4. Determinación o identidad de la cosa a usucapir¹³.

4.2 Animus y corpus como elementos esenciales de la posesión.

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

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

“es evidente que el Código Civil “destaca y relleva en la posesión no solo la relación de hecho de la persona con la cosa, sino un elemento

⁷ 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”*

⁸ 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.

⁹ 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).

¹⁰ Sentencia SC3271-2020

¹¹ En los términos dispuestos por el artículo 762 del Código Civil esto es, tenencia con ánimo de señor y dueño.

¹² 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.

¹³ 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.

intelectual o psicológico. Así, mediante el artículo 762 establece que ‘la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño’, con lo cual reclama para su tipificación la concurrencia de dos elementos con fisonomía propia e independiente: el corpus, o sea el elemento material u objetivo; y el animus, elemento intencional o subjetivo. ... Según la teoría subjetiva o clásica, que fue la acogida en el punto por los redactores de nuestro estatuto civil, de los dos elementos que la integran es el animus el característico y relevante de la posesión y por tanto el que tiene la virtud de trocar en posesión la mera tenencia. Para que ésta exista es bastante la detentación material; aquélla, en cambio, exige no sólo la tenencia sino el ánimo de tener para sí la cosa”¹⁴.

En aras de verificar el cumplimiento del elemento subjetivo de la posesión, al juzgador le corresponde auscultar, en primer lugar, la forma en que se inició la detentación material del bien por parte de quien pretende la usucapión, ello para determinar el momento exacto en que iniciaron los actos de señor y dueño. Si la detentación material inició por un acto del propietario que decidió desprenderse voluntariamente de la posesión o inclusive por una ocupación de hecho a partir de una convicción de propiedad, el término habría de contabilizarse a partir de dichos actos.

Si la ocupación derivó de otros actos de tenencia, la jurisprudencia ha reconocido la figura jurídica mediante la cual la tenencia o posesión muta a una posesión exclusiva y excluyente, se trata de la denominada interversión del título.

Para la interversión se requiere un acto ostensible de rebeldía por parte de quien se considera señor y dueño frente a los demás propietarios o herederos, según el caso, esto es, requiere una actuación de tal magnitud que el poseedor ponga en mora de defender el derecho de propiedad a quienes detenten un interés legítimo en tal sentido, acto público que infunde la convicción de poseedor y a su vez acredita el momento en que inicia tal posesión. En palabras de la Corte:

“... los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener la persona del contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, la existencia inicial de un título de tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria como se inició en ella”¹⁵.

5. CASO CONCRETO.

¹⁴ SC 064 del 21 de junio de 2007, Exp. 7892 reiterada en sentencia SC 3687 del 25 de agosto de 2021, rad. 2013-00141-01.

¹⁵ Sentencia SC del 18 de abril de 1989 reiterada en sentencia SC 1258-2022.

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

El recurrente discrepó de la decisión por considerar que, contrario a lo indicado por el *a quo*, el demandante inició la posesión desde el año 1992, sin que el hecho de residir su padre en el cuarto piso de la edificación restara de modo alguno el término prescriptivo o demeritara el ánimo de señor y dueño, el cual, a su juicio, se probó con los testimonios de Emperatriz Acevedo Giraldo y Eliana Marcela Gutiérrez.

La tesis que sostendrá la Sala es que no se probó la posesión durante el término que exige la ley como presupuesto axiológico para la prosperidad de la pretensión, pues, como concluyó el *a quo*, se demostró un reconocimiento de dominio ajeno al menos hasta la época del fallecimiento de Antonio Gutiérrez Jaramillo en 2017, circunstancia que impide el cumplimiento del término previsto en la ley para la adquisición de dominio por la senda de la prescripción adquisitiva extraordinaria, lo que de suyo, conduce indefectiblemente a la confirmación de la decisión desestimatoria proferida en la primera instancia.

Para arribar a tal determinación, resulta trascendental verificar la fijación del litigio, en donde se estableció que la pretensión ejercida por el demandante era única y exclusivamente respecto de los tres primeros pisos o plantas de la edificación, no así a la totalidad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 001-173442 que comprendía también un cuarto piso.

En efecto, al fijar el litigio, el juez de primera instancia indicó: *“el demandante fue muy claro al afirmar que la pretensión es sobre el primero, segundo y tercer piso (...) Entonces, fijaríamos, alteraríamos un poco las pretensiones en el sentido que no se pretende la totalidad del inmueble”* y, ante la inconformidad del apoderado demandante, el funcionario judicial indagó de nuevo al demandante para corroborar la fijación del litigio en los términos aludidos, quien ratificó la conclusión a la que arribó el fallador:

*“JUEZ: ¿Usted pretende los cuatro pisos, el primero, segundo, tercero y cuarto, o solamente los tres con esta demanda, don Luis Santiago?
LUIS SANTIAGO: Los tres, los tres, señoría”.*

Es menester recordar que, la fijación del litigio es una etapa procesal prevista para que las partes y apoderados determinen *“los hechos en los que están de acuerdo y que fueren susceptibles de prueba de confesión”* de cara a que el juez efectúe la fijación *“precisando los hechos que considera demostrados y los que requieran ser probados”*, tal como dispone el art. 372.7 del CGP. En palabras de la Corte:

*“En la fijación del objeto del litigio se hace una **depuración de las “cuestiones de hecho”** para excluir del debate probatorio los datos irrelevantes, **establecer los hechos operativamente importantes sobre los que no hay discrepancia**, y determinar los puntos que serán materia del debate probatorio por tener trascendencia para la solución del caso”¹⁶ (Negrilla fuera del texto).*

De tal manera, la fijación del litigio es una herramienta que sirve al propósito de delimitar los supuestos de hecho que serán objeto de prueba y dejar sentados los que se encuentra probados, como ocurre con aquellos que son susceptibles de confesión y lo fueron por las partes al absolver interrogatorio.

Tal precisión es importante de cara a establecer que no se modificó la pretensión como indicó el *a quo*, pues al respecto el ordenamiento procesal prevé como figura propicia la reforma a la demanda, como herramienta de la parte actora para corregirla, aclararla o reformarla¹⁷. Así, no podría considerarse una variación de la pretensión, porque la norma procesal no brinda esa facultad al juez en la fijación del litigio que, es una oportunidad para depurar cuestiones de hecho en la búsqueda de fines como la optimización del debate probatorio.

Bajo el correcto entendimiento del propósito de la fijación del litigio, se advierte que en tal etapa aconteció un punto neurálgico y decisivo para resolver la controversia traída a juicio, esto es, tener por probado que el demandante no ejerció la posesión sobre la totalidad del inmueble pretendido que, según descripción contenida en la demanda comprendía un lote de terreno con una construcción de cuatro plantas, sin distinción de áreas, niveles o plantas específicas, cuya matrícula inmobiliaria corresponde a la identificada con el No 001-173442¹⁸:

Un bien inmueble URBANO ubicado en la calle 43 # 70ª -33 (Dirección catastral) "UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN ESTE MUNICIPIO DE MEDELLÍN, EN LA FRACCIÓN AMÉRICA, LINDA: **POR EL FRENTE**, EN 9.60 MTS, CON LA CALLE 43, ENTRE CARRERA 70-A, Y 71; **POR UN COSTADO** EN 25.76 MTS. CON PROPIEDAD DE UN VENDEDOR ANTERIOR: **POR OTRO COSTADO**, EN 16.80 MTS, APROXIMADAMENTE, CON LA PROPIEDAD DEL MISMO VENDEDOR ANTERIOR Y , **POR LA PARTE DE ATRÁS**, EN LÍNEA OBLICUA DE 7.20 MTS, CON PROPIEDAD DE "HELENA RUIZ VDA. DE LEMA Y LUEGO CONTINUA EN LÍNEA RECTA DE 2.40 MTS, CON PROPIEDAD DE "ROLF MZGER"SEGÚN ANOTACIÓN 008. SOBRE ESTE INMUEBLE SE CONSTRUYO UN EDIFICIO DE CUATRO PLANTAS INTEGRADO POR UN LOCAL EN EL PRIMER PISO DISTINGUIDO CON EL NUMERO 70-A-35 DE LA CALLE 43 Y 3 APARTAMENTOS EN LOS PISOS RESTANTES DISTINGUIDOS CON EL NUMERO 70-A-35, DE LA MISMA CALLE"

Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-173442 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona sur, y registrado con el código catastral 05001-0104-1107-0034-0022-000000000.

Como se anotó, el demandante ratificó en la fijación del litigio que no ejerció la posesión sobre el inmueble descrito en la demanda, puntualmente, respecto del

¹⁶ SC780-2020

¹⁷ "ARTÍCULO 93. CORRECCIÓN, ACLARACIÓN Y REFORMA DE LA DEMANDA. El demandante podrá corregir, aclarar o reformar la demanda en cualquier momento, desde su presentación y hasta antes del señalamiento de la audiencia inicial (...)"

¹⁸ Ver carpeta 01 / archivo 003 página 2

cuarto nivel o piso de la edificación, luego, está probado que sobre el inmueble pretendido no ejerció actos de señor y dueño, pues según sus mismos dichos, no se reconocía como dueño del área en comento. Al respecto, en interrogatorio aseveró: ***“Yo he vivido en el primero, segundo y tercero, más no en el cuarto, o sea que yo no estoy diciendo que sea dueño del cuarto”***.

Sumado a ello, se desprende del interrogatorio de parte que absolvió que reconocía dominio ajeno en cabeza de su fallecido padre, quien figura como titular de dominio de un derecho de cuota del 25% sobre el inmueble y, además, resultó ser este la única persona reconocida como el propietario de la edificación, según los interrogatorios de parte y las declaraciones de los testigos, rendidas en juicio.

Del relato que brindó el actor al absolver interrogatorio no se evidencia su propio reconocimiento como dueño y la convicción de serlo, sino como un *“encargado”* de velar por los asuntos de la edificación, utilizando expresiones que dan cuenta de que el señor Antonio Gutiérrez ejercitaba el poder inherente de dominio, como decidir quién vivía en la edificación y tomar decisiones sobre la distribución de los bienes en caso de fallecer. Indicó el demandante:

“(…) Yo regresé en el año 90 de EE.UU. me fui a vivir a un hotel con la mamá de mis hijas y **mi padre me llamó y me dijo que me viniera a vivir en un local que le habían desocupado en el primer piso, así empezó todo** (...) a los cuatro meses **ya le dije a mi papá que necesitaba más espacio y al segundo piso con la confección y estampación** (...) y sucesivamente decidieron las cosas para irme para el tercer piso donde puse estampación, **luego mi papá me dijo: hombre mueva esa estampación y vengase a vivir ahí porque yo vivía enseguida.**

(…) yo fui el encargado todo el tiempo desde que llegué a Estados Unidos de ese edificio, si había una gotera, si había una llave quebrada, una chapa, una pintura, un daño, yo era el encargado de todo porque mi hermano nunca trabajó, porque nadie más sostenía a mi padre, **porque mi papá decía mi hijo de aquí no te saca nadie**
(…) mi padre la verdad en vida él tenía deseo de dejar todo muy organizado”.

Obsérvese cómo el comienzo de la tenencia del actor se rodeó de las decisiones de su padre para que instalara en la edificación la confección, la estampación y residiera allí, siempre bajo la autorización de su progenitor y, aun cuando refirió que pagaba cuentas de servicios públicos, impuestos prediales y efectuaba mejoras, lo hacía como encargado, pero no se devela que deviniera de la convicción de ser el dueño del inmueble, sino como un acuerdo que hizo con su padre con el fin de *“poder confeccionar, poder estampar, poder vivir, poder respirar ahí”*, según sus mismos dichos.

Así, el señor Antonio Gutiérrez era quien decidía la suerte de la edificación y nunca se desprendió de su posesión, pues coincidieron las partes en interrogatorio en señalar que aquel siempre vivió en el cuarto piso junto con Ricardo Gutiérrez y Daniel Mira, hermano y sobrino del demandante, al menos hasta el 2017 cuando falleció.

Además, se le preguntó al demandante sobre el momento a partir del cual desconoció a su padre y hermano como propietarios e inició la convicción de ser el dueño único del inmueble, haciendo el actor énfasis en lo acontecido con posterioridad a la muerte de su padre y de haber sido notificado de una demanda para el desenglobe del edificio. Relató:

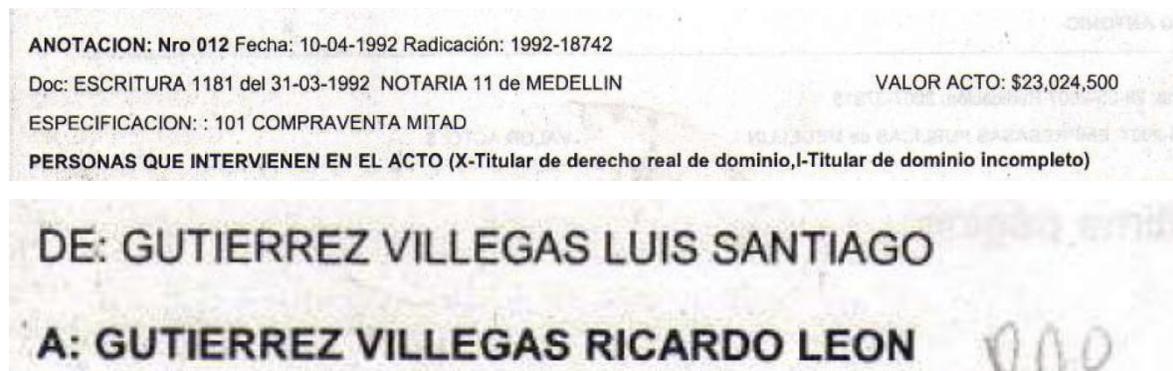
“Yo, mi hermana nos reunió a todos para las misas, como llamar las misas, entonces en la primera reunión mi hermana Regina Gutiérrez dijo tú Santiago Gutiérrez eres ahora el patriarca de la familia, a los días u horas de esto haber ocurrido me vengo a enterar de que ya ellos me habían puesto una demanda para desenglobar el edificio en la que pretendían que ese edificio fuera vendido, así por lo que dieran (...) y entonces cuando yo me enteré de eso, yo me desesperé y mi empleado Carlos dice: amigo yo tengo un amigo donde trae a mi novia que es abogado, andá consúltale entonces le consulté lo que estaba ocurriendo y me dijo hermano cuanto antes usted tiene que establecer una demanda de pertenencia, no sabía nada de eso, porque si no te van a dejar en la calle, porque si no, ahí no hay prima que valga, ni mejoras que tú hayas hecho, entonces a raíz de esos hechos”.

Más adelante, se le pide que aclare el momento a partir del cual “levanta su independencia” para considerarse dueño y no como un simple heredero o hijo, contestando que desde la demanda que le interpusieron sus hermanos después de la muerte de su padre y que, inició la pertenencia “como medida de salvación” de su “establecimiento hoy o nunca” que funcionaba en el primer y segundo piso de la edificación, según se evidenció en la inspección judicial practicada.

En ese orden, no resalta de la declaración rendida por el actor que ostentara ánimo de señorío para antes del 2017, por el contrario, se puede evidenciar que reconocía dominio en cabeza de su padre hasta el fallecimiento. Puntualmente, indica que el momento en que se considera dueño y pasa a una actitud de rebeldía desconociendo derechos ajenos es cuando se entera de una demanda interpuesta por sus hermanos, luego del deceso de su padre.

Y es que, antes del fallecimiento de su progenitor, no resulta claro el momento a partir del cual, el actor dejó de ostentar una mera tenencia del inmueble por la anuencia de aquel para dar paso a una verdadera posesión, al ánimo de poseer y tener plena convicción de ser dueño del inmueble con exclusión de cualquier otra persona.

Nótese como predica que el comienzo de la posesión ocurrió en 1992 y justo ese mismo año, transfirió el derecho de cuota que ostentaba sobre el bien inmueble a su hermano Ricardo Gutiérrez¹⁹:



No luce razonable y lógico que una persona pregone ánimo de señor y dueño sobre un inmueble y, al tiempo se desprenda de la titularidad de dominio que ejerce respecto de un derecho de cuota. Al interrogarlo sobre el motivo señaló: ***“fue el movimiento que hizo mi padre. Pero ninguno de esos cambios de títulos hubo movimiento de plata, que el uno comprara en billete o nada. Nadie puso, mi papá hacía los cambios”***.

Esto, contrario a mostrar al actor como un verdadero poseedor, refuerza la tesis que se viene sosteniendo y es que, no se demostró que el inicio de la posesión ocurrió en 1992, tampoco que la tenencia del actor hubiese mutado a la de poseedor antes del fallecimiento del señor Antonio Gutiérrez, pues la misma justificación que brinda el demandante da cuenta que las decisiones y todo lo relacionado con la suerte de la edificación siempre estuvo a cargo de su padre. Tal circunstancia también se desprende de la declaración de la parte demandada y de los testigos.

El demandado Ricardo León Gutiérrez depuso que la venta que le realizó su hermano Santiago Gutiérrez obedeció a la decisión de su padre, porque aquel para 1992 ya tenía una relación con su esposa, reconociendo que, aunque contara con el 75% de titularidad del inmueble, el único propietario era su progenitor Antonio Gutierrez. En sus palabras:

“Y yo sabía que, aunque fuera el dueño de eso, yo no sería capaz deirme en contra de mi papá a decirle, no, es que esto es mío, esta plata es mía. Porque yo sabía muy en mi interior, pues es que esta propiedad la hizo él. Y si él tiene esto así, yo respeto que él decida si me da a mí o no me da a mí.”

¹⁹ Ibid. archivo 02 página 4

*(...) aunque mi papá sólo tenía el 25 en nombre de él, él era el que mandaba, mandaba sobre todo por su carácter, era muy dominante y entonces, así fuera que yo tuviera en nombre mío el 75, él era el que mandaba y yo lo respetaba y le temía y lo asumía
(...) Entonces así fuera que mi papá tuviera El 25 a nombre de él, él era el dueño de eso (...)*”.

En términos similares, la demandada Regina Gutiérrez manifestó:

*“Santiago no es poseedor del inmueble en ningún momento. Ese inmueble ha sido de Ricardo, mi hermano, desde el 92 más o menos, primero fue mío. Pues papá lo puso en una sociedad y en la sociedad éramos todos partícipes de esa sociedad en un 25%, sus dos, sus tres hijos y él. **En la medida en que uno de los hijos iba casando, mi papá hacía que ese hijo le diera la parte al que no estaba casado**, entonces yo le pasé a Santiago. Luego Santiago se casa y yo, y le pasa ya el 50% lo pasa Ricardo, quedando Ricardo con el 75% y papá con el 25%
(...) todo era familiar, o sea eso es una sola, es un edificio de cuatro pisos, pero siempre figuraba como una bodega y todos luchábamos para que todos pudiéramos sobrevivir. **Papá era el jefe, el que decidía todo**
(...) todos aportábamos a esa familia grande que vivía en ese edificio. Entonces no entiendo por qué se quiere declarar propietario de algo que ha sido una vivienda familiar, de todos, donde todos hemos apoyado y donde más se ha apoyado es a él”.*

Por su parte, los testimonios rendidos también dan cuenta del dominio que sobre el inmueble ejerció Antonio Gutiérrez, incluidas los traídos a juicio por el mismo demandante.

La señora Emperatriz Acevedo Giraldo, quien adujo ser la compañera permanente del demandante y residir en el inmueble objeto de las pretensiones 33 años atrás, señaló que allí llegaron porque el señor Antonio Gutiérrez se los prestó, que este siempre los autorizó para ocupar las diferentes áreas de la edificación y reconoció expresamente como dueño a este último. Indicó:

***“El papá nos lo prestó,** pues nos dijo que viviéramos ahí, luego yo quedé embarazada entonces me dijo que ahí no podíamos vivir porque ahí teníamos las confecciones, empezamos a tener confecciones, entonces dijo: no ahí no pueden vivir con el bebé, pues con el embarazo, entonces nos fuimos para uno que habían desocupado en el tercer piso*

*(...) es que uno le dan algo es cuando le dan papeles entonces pues ellos eran a toda hora juntos para arriba abajo, **pero no propietario, no sé, Antonio siempre fue el dueño** (...)*”.

A su turno, la testigo Eliana Marcela Gutiérrez Acevedo, hija del demandante, afirmó que su padre ha pagado los servicios públicos, el impuesto predial y algunas mejoras, pero estas últimas bajo la autorización de su abuelo Antonio Gutiérrez, quien también le encomendaba a ella el pago de cuentas, también precisó que el inmueble era de su abuelo y su padre:

*“eso era de ellos dos, ellos tienen una muy buena relación (...) mi papá subía al cuarto piso todos los días a donde mi abuelo y ellos no sé qué tipo de negocio tenían, pero pues toda la vida fue así, yo no sé qué tipo de negocio en realidad, pero lo único que yo sé es que mi papá toda la vida pagó todo lo del edificio, eso es lo único, pues eso es lo que yo sé que ha sido así, **obviamente Antonio cuando tenía, cuando estaba muy lúcido inclusive él me mandaba pagar cuentas (...)** me mandaba pagar cuentas de administración.*

*(...) **mi papá nunca lo ha dicho, así como yo soy el dueño**”*

Más adelante, se le preguntó cuál era el beneficio que reportaba para Antonio Gutiérrez las mejoras que realizó el demandante, respondiendo la deponente: **“porque era el edificio de él”**.

Por su parte, el testigo Daniel Mira, hijo de la demandada Regina Gutiérrez y sobrino del demandante, indicó que habitó en el cuarto piso del edificio con su tío Ricardo Gutiérrez y su abuelo Antonio Gutiérrez, que entre este último y el demandante pactaron un canon de arrendamiento diario, que las mejoras que se realizaban en el inmueble eran autorizadas por su abuelo, a quien reconoció como dueño:

“Yo viví en el cuarto piso con mi tío Ricardo y mi abuelito prácticamente toda mi vida. Entonces fui testigo de los pagos diarios que realizaba el señor Santiago Gutiérrez como pago de arrendamiento a mi abuelo. ¿La última vez? Fue hace tiempo y él pagaba de una manera que acordaron, que era el pago diario.

*(...) Pero **siempre tengo entendido que hubo un pago de arriendo, el cual se había pactado con mi abuelo** y me tocaba ver cuando mi abuelo llamaba y le decía, ve, estás atrasado*

*(...) **Desde que tengo uso de razón toda mejora que ha tenido el edificio fue autorizada por mi abuelo, cierto.** Mi tío Ricardo me autorizó a hacerle mejoras al cuarto piso, lo pinté, se le mejoró el patio, se le mejoraron cosas y pues tengo entendido que cuando se le realizaba mejoras al edificio todo pasaba sobre autorización de mi abuelito como tal*

*(...) **Yo desde que tengo uso de razón y en esa propiedad pues prácticamente toda mi vida, se y todos tenemos claridad acá pues que sabe que siempre fue mi abuelo** y pues y sabe y en algún alegato lo escuché mencionar que sabía y tenía conocimiento de que el dueño del edificio era mi tío Ricardo con el 75% y lo decía un poco malhumorado, imagino yo que se promulgó cuando fallece mi abuelo y decide tomar es como esta posición contra la familia como tal”.*

En esa misma línea, los testimonios de María Victoria y María Eugenia Suárez Gutiérrez, primas del demandante y los demandados Ricardo y Regina Gutiérrez, también reconocieron como dueños del inmueble objeto de usucapión al señor Antonio y Ricardo Gutiérrez. La primera adujo “el dueño era Antonio” y la segunda indicó “los dueños siempre fueron Antonio y Ricardo”.

Hasta este punto, la Sala no estima probada la posesión que alega el extremo activo en la demanda y, que, según insiste en la alzada fue ejercida a partir de 1992, pues está claro que en dicha data el actor inició la tenencia de parte del inmueble pretendido en consideración al permiso otorgado por su progenitor, sin que exista prueba de la interversión de este estatus jurídico de tenencia a la de poseedor que requiere indefectiblemente ser reflejado en hechos de abierto rechazo hacía el propietario, tan siquiera hasta el 2017 cuando falleció su progenitor, quien, según las declaraciones, se comportó como un verdadero dueño, no solo por conservar su residencia en el mismo lugar, sino también por tomar decisiones relacionadas con la ocupación del inmueble, sobre quién debía ostentar la titularidad de dominio y la realización de mejoras, todo lo cual, lo ejercita quién considere tener para sí un bien.

Y aunque el demandante y su hija Eliana Gutiérrez manifestaron que este realizó el pago de servicios públicos, cuyo respaldo documental fue aportado con la demanda²⁰, cierto es que las facturas allegadas corresponden al periodo comprendido entre 2017 y 2019, en concreto, a partir de abril de 2017, por ende, no tienen la virtualidad de acreditar el *animus* desde 1992, además, es un medio de prueba insuficiente para demostrar la posesión, si no concurre otro respaldo probatorio no se puede desprender algo más allá de una tenencia.

Con relación a las facturas de impuesto predial que también acompañaron la demanda²¹, se evidencia que corresponde a los años 2017, 2018 y 2019 y, aunque se aportó una del año 2015 no contiene constancia de pago²².

En punto al pago del impuesto predial, se resalta que las facturas allegadas con algunos soportes de pago, tampoco tienen la virtualidad de derruir la tesis que viene sosteniendo la Sala, no solo porque en su mayoría datan del año 2017 en adelante, sino además porque el demandado Ricardo Gutiérrez aportó otras facturas por el mismo concepto de los años 2013, 2014 y 2016²³ y, aunque este último aseveró en interrogatorio que el demandante pagaba el impuesto predial y le entregaba a su padre los recibos, cierto es que, no se pudo establecer con certeza las fechas desde las cuáles el actor asumió dichos pagos, tampoco que fue el único que los realizó, puesto que, de las declaraciones rendidas se desprende que los pagos por impuesto predial eran también asumidos por Antonio y Regina Gutiérrez.

²⁰ Ibid. archivo 002 páginas 13 - 250

²¹ Ibid. páginas 251 - 306

²² Ibid. página 297

²³ Ibid. archivo 026 páginas 72 - 90

Sobre el particular, Regina Gutiérrez aseveró que su padre y ella habían realizado pagos del impuesto predial; el testigo Daniel Mira depuso: *“mi abuelo pagaba los prediales, mi mamá pagaba los prediales y en algún momento yo también fui a pagar prediales”*; Emperatriz Acevedo, testigo del demandante, señaló: **“Regina algunas veces pagó el predial, pero no sé, porque siempre lo ha pagado Santiago no sé cuántas veces lo habrá pagado ella, pero siempre lo ha pagado Santiago, primero Antonio y después Santiago”** y, la testigo María Victoria Suárez afirmó que el impuesto predial lo pagaba Antonio Gutierrez.

Emerge del acervo probatorio acabado de resaltar que, no se probó que el actor ejerciera una posesión sobre el inmueble pretendido desde 1992, el inicio de la detentación ocurrió por una mera tenencia derivada de la anuencia de quien ejercía actos de dominio sobre el bien. Independientemente del título, arrendamiento, comodato u otro, lo cierto del caso es que tampoco se acreditó el momento en el cual, esa mera tenencia mutó a posesión y se desconoció como verdadero dueño a Antonio Gutiérrez, quien falleció en marzo de 2017 y, *“el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión”* (art. 777 del CC).

Así las cosas, no se probó que el actor ejerció actos de posesión a nombre propio, con absoluto rechazo de su progenitor como dueño, con antelación a su fallecimiento. Se requiere esencialmente que el prescribiente tenga la intención de ser dueño, como acto volitivo o hecho psicológico de tener para sí el bien, aspecto que, como se anotó, no se demostró, por el contrario, fue contundente el reconocimiento de dominio ajeno, al menos hasta marzo de 2017.

Tal consideración es suficiente para desestimar la pretensión, pues, a la fecha de presentación de la demanda (octubre de 2019) no se había completado el lapso temporal de 10 años que exige la ley para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio²⁴. Ahora, se hace innecesario verificar si, con posterioridad a la muerte de Antonio Gutiérrez (24 de marzo de 2017), la mera tenencia mudó a posesión y el momento exacto de un eventual interversión, puesto que, el reconocimiento de dominio ajeno que se produjo hasta tal época impide la materialización del término legal y, por ende, se frustra el éxito de la pretensión por la insatisfacción del presupuesto consistente en la posesión del bien durante el tiempo que exige la ley.

Tampoco hay lugar a analizar lo concerniente a la indebida individualización del bien por parte del *a quo* y su condición o no de prescriptible como motivos de inconformidad expuestos en la apelación, puesto que, la ausencia del elemento

²⁴ Dispone el art. 1 de la Ley 791 de 2002: **“Artículo 1º.** Redúzcase a diez (10) años el término de todas las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, la extintiva, la de petición de herencia, la de saneamiento de nulidades absolutas”.

estructural aludido conduce indefectiblemente al fracaso de las aspiraciones del actor.

En definitiva, la valoración conjunta de las pruebas conduce a establecer un reconocimiento de dominio ajeno en cabeza del señor Antonio Gutiérrez hasta marzo de 2017 cuando falleció, sin que se demostraran actos de posesión del demandante con anterioridad a dicha fecha y de transformación de la calidad de mero tenedor a la de un verdadero poseedor, circunstancia que, impide la completitud del término de ley para adquirir el inmueble vía prescripción extraordinaria de dominio y, de suyo, conlleva a la confirmación de la decisión desestimatoria recurrida, así como a la consecuente condena en costas en esta instancia en contra del apelante (art. 365.3 CGP), sin necesidad de análisis adicionales.

6. SÍNTESIS Y CONCLUSIÓN.

El actor no demostró el ejercicio de una posesión sobre el inmueble desde 1992, tampoco la mutación de la calidad de tenedor a la de poseedor, por el contrario, se demostró el reconocimiento de dominio ajeno al menos hasta el 24 de marzo de 2017, lo cual imposibilita el cumplimiento del tiempo exigido por la ley para la prescripción adquisitiva extraordinaria, a la fecha de la demanda, imponiéndose la desestimación de la pretensión por la ausencia de la posesión del bien durante el término de ley como presupuesto axiológico de la acción. Motivos por los cuales se confirmará la decisión recurrida y se condenará de costas en esta instancia, a quien se resolvió desfavorablemente la alzada.

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 del 3 de mayo de 2023 dentro del asunto de la referencia, por las razones expuestas.

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

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

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: **7eaede77cdcb4b51faa17ad705d604b90d054a96eb2308b034a651232c05488d**

Documento generado en 20/11/2024 11:33:44 AM

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

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