

TEMA: REIVINDICACIÓN – “derecho que tiene el dueño de una cosa a reclamar la recuperación de su posesión, cuando ésta la ejerce un tercero.”
/ ZONAS COMUNES DE LA COPROPIEDAD – “pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables”
/ IMPRESCRIPTIBILIDAD RELATIVA – “quien ejerza derechos sobre una unidad privada de una propiedad horizontal, no puede adquirir bienes comunes por prescripción.” /

TESIS: “(...) para que la pretensión reivindicatoria esté llamada a prosperar se requiere que el demandante pruebe: a. Que es titular del derecho de dominio sobre una cosa determinada; b. Que el demandado ostenta la posesión de ese bien. Por su parte, el poseedor demandado para la reivindicación del bien puede enervar la pretensión del propietario si acredita haber cumplido con las condiciones legales para adquirir el bien por prescripción: esto es, la posesión con ánimo de señor y dueño por el término legal. Para su reconocimiento judicial, quien alegue la prescripción debe probar: 1. Que posee un bien que está en el comercio; 2. Y que esa posesión ha sido pacífica e ininterrumpida por un plazo de diez años, con anterioridad a la presentación de la demanda. (...) Dos razones se oponen a que el poseedor de una fracción común de una copropiedad la adquiera por prescripción: por un lado, el reconocimiento del bien como “común”, y por tanto ajeno; por otro lado, la condición de “inalienabilidad” de los bienes comunes separadamente de los bienes privados, oponible a quienes están sujetos al reglamento de propiedad horizontal.(...) tenemos que el demandado, por un lado, ejerció actos de posesión, pero, por otro lado, al adquirir y detentar derechos de tenencia como locatario sobre la bodega número 12 de la copropiedad, ha reconocido implícitamente los derechos de ésta sobre el túnel, que por mandato de ley es común y por tanto inalienable, al ser parte de la estructura y diseño del edificio.”

MP. MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

FECHA: 05/05/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, cinco de mayo de dos mil veintitrés

Tipo de pretensión:	Verbal -Pertenencia
Procedencia:	Juzgado Noveno Civil del Circuito de Medellín
Demandante:	Jorge Mario Quiroz Muñoz
Demandados:	Inversiones R y E Cía. En liquidación y otros
Radicado:	05001 31 03 009 2019 00417 01
Decisión:	Confirma decisión de primera instancia

<p>Problemas jurídicos: ¿Un locatario de una unidad privada de un edificio sometido a propiedad horizontal puede adquirir por prescripción un área del edificio que por su diseño y estructura harían parte de la estructura del edificio donde funciona copropiedad? ¿Qué implicaciones tiene que la posesión del demandante sea anterior a la constitución del reglamento de propiedad horizontal?</p> <p>Tesis: Dos razones se oponen a que el poseedor de una fracción común de una copropiedad la adquiera por prescripción: por un lado, el reconocimiento del bien como “común”, y por tanto ajeno; por otro lado, la condición de “inalienabilidad” de los bienes comunes separadamente de los bienes privados, oponible a quienes están sujetos al reglamento de propiedad horizontal.</p>

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en reconvención, frente a la sentencia de fecha 15 de septiembre de 2022, proferida por el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Medellín en el asunto de la referencia.

ANTECEDENTES

La demanda (cfr. c1. Arch 03, fls 108 y s.s.)

Jorge Mario Quiroz Muñoz presentó demanda de pertenencia por prescripción

extraordinaria de dominio frente a Inversiones R. y E. CÍA Ltda., Centro Integrado La 27 Propiedad Horizontal y otros.

Como fundamentos de hecho de las pretensiones se afirma lo siguiente:

El demandante habría estado ejerciendo posesión desde el año 2002 sobre una parte del inmueble –bien de menor extensión, sótano o túnel- del edificio ubicado en la carrera 43 núm. 25ª de Medellín, donde se encuentra el Centro Integrado La 27 PH. Se aporta dictamen pericial para la delimitación del bien poseído.

Se afirma que el área poseída por el actor –sótano o túnel- hizo parte del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria núm. 001 – 291782. Sin embargo, ese folio se cerró para dar lugar a la matrícula 001-1175507, que a su vez se sometió a régimen de propiedad horizontal en el año 2016, dando lugar a varias matrículas nuevas, correspondientes a los bienes privados de la copropiedad.

Se afirma que el área poseída por el actor no se incluyó en el reglamento de la propiedad horizontal ni como bien privado, ni como bien común, por lo cual ha permanecido sin cédula catastral, ni folio de matrícula inmobiliaria. Se alega que por la misma razón el inmueble no paga cuotas de administración.

El demandante afirma haber ejercido la posesión del sótano o túnel desde al año 2002, mucho antes de que se constituyera la propiedad horizontal o que los actuales dueños adquirieran unidades privadas en ella.

Como actos de posesión, el actor afirma que desde el año 2002 realiza explotación económica del túnel, donde funciona un taller de latonería, pintura, lavado de cojinería y brillada para carros, llamado “El Experto”. Se afirma que la posesión del bien ha sido pacífica e ininterrumpida.

Lo que se pretende es que se declare que el demandante adquirió por prescripción extraordinaria la porción del inmueble que posee.

Admisión de la demanda y conformación del “litisconsorcio necesario” por

pasiva (cfr. c.1 arch. 03 fl. 134)

Tras inadmitir la demanda y subsanarse requisitos, el 7 de noviembre de 2019 se admitió la demanda contra el Centro Integrado La 27 PH y los propietarios de unidades privadas en la copropiedad, a saber: Grazz S.A.S., Inversiones R y E Cía. Ltda., Inversiones Samarca S.A.S., Santiago Gutiérrez Moreno, Pedro Javier Molina Arango, Julio César Vélez, La Hormiga Atómica S.A.S., BBVA Colombia, Bancolombia S.A., Promociones y Pompones Ltda. y Cía. S en C.A., Juliana Díaz Echeverry, Banco Colpatria S.A., Overprint EU y Beatriz Elena Ramírez.

Contestación Julio César Vélez Ortiz (cfr. c.1 arch. 04, fls. 50 y s.s.), PH Edificio Centro Integrado La 27 (cfr. c.1 arch. 04, fls 80 y s.s.), Contestación de Overprint E.U. y Grazz S.A.S. (fls. 109 y s.s.)

A través de un mismo apoderado, estas demandadas contestaron la demanda oponiéndose a las pretensiones.

Sobre los hechos de la demanda, se niega la calidad de poseedor del demandante y se insiste que el área que éste alega poseer se corresponde con un bien común esencial de la copropiedad PH Edificio Centro Integrado La 27.

Según los opositores, el demandante habría accedido a la tenencia del túnel o sótano del edificio, en calidad de arrendatario de uno de los locales. Como los demás locales estaban desocupados, el actor ejercía labores de vigilancia y ocupación del túnel en calidad de tenedor. Asimismo, se afirma que, en el año 2015, cuando se constituyó la PH Edificio Centro Integrado La 27, el demandante, en calidad de copropietario, habría aceptado el reglamento de propiedad horizontal, donde se incluye el túnel como un bien común esencial del edificio.

Se propusieron los siguientes medios de defensa, que se denominaron “excepciones: “falta de requisitos para acceder a la pretensión de pertenencia”, “posesión ambigua o equivocada”, “inmueble de propiedad del Centro Integrado La 27”, “reconocimiento de dominio ajeno”.

Contestación BBVA Colombia S.A. (cfr. c.1 arch. 06)

El banco demandado se opuso a las pretensiones.

Sobre los hechos de la demanda, se alega que no es cierto que el demandante sea el propietario o poseedor del local comercial núm. 12 y sus anexidades; se afirma que el propietario es el BBVA y que el demandante es locatario del mismo, en razón de un contrato de leasing. Por tanto, su título sobre el local es de simple tenencia.

Respecto de la posesión que afirma tener el demandante sobre el sótano o túnel del edificio, se alega que es un hecho que no lo consta al banco y que debe probarse.

Se alega “falta de legitimación en la causa por pasiva”, “existencia del contrato de leasing inmobiliario”, “ausencia de posesión del demandante en sótano 12” e “indeterminación del bien que se pretende usucapir”.

Las demandas en reconvención de Overprint EU, Grazz S.A.S. (cfr. c.2 arch. 01) y Julio César Vélez Ortiz (cfr. c. 04 arch. 1).

Se afirma que el demandante se encuentra ejerciendo actos perturbatorios de la posesión que ejercen las sociedades demandas sobre los locales de su propiedad en el Centro Integrado la 27 PH. La perturbación consistiría en la imposibilidad de utilizar el túnel del edificio, bien común, para el descargue y cargue de mercancías en sus locales. Se alega que tal perturbación estaría ocasionando perjuicios a los demandantes en reconvención, consistente en un daño emergente por pérdida del valor comercial de sus locales. El perjuicio se estima en \$100.000.000 para cada una de las sociedades. Lo que se pretende es que condene al demandado en reconvención a pagar este valor.

El demandado en reconvención contestó la demanda (cfr. c.2 arch. 3) oponiéndose a las pretensiones indemnizatorias, señalando que éstas carecen de fundamento probatorio.

La demanda en reconvención del Centro Integrado la 27 PH (cfr. c.3. arch. 01).

La demandante en reconvenición afirma que el sótano o túnel que “usurpa” Jorge Mario Quiroz Muñoz es de propiedad del Centro Integrado la 27 PH, pues se trata de un bien común esencial de la copropiedad. Con base en lo anterior, se pretende que se condene al demandado a “restituir o reivindicar” de forma inmediata el área que viene ocupando.

La contestación a la demanda en reconvenición (cfr. C.3, arch. 03.1).

Jorge Mario Quiroz Muñoz se opuso a la pretensión de reivindicación. Por un lado, alegó que su posesión sobre el túnel es del año 2002, mientras que la constitución de la propiedad horizontal es del año 2015. Esto significa que cuando se constituyó legalmente la demandante en reconvenición, el actor ya había poseído el túnel por más del tiempo necesario para adquirirlo por prescripción extraordinaria.

La parte también niega que el “túnel” sea un bien común de la propiedad horizontal, alegando que éste no se incluyó como tal en el acto de su constitución. El demandado se opone a la pretensión reivindicatoria alegando expresamente que *“en este proceso se probarán los requisitos legales y fácticos para que se declare la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria”*

En el acápite de su escrito que denomina “excepciones”, bajo el título “inexistencia de condiciones legales y fácticas para la restitución”, alega ser *“poseedor del inmueble objeto de este proceso de buena fe, de manera tranquila, pacífica y justamente lo que se persigue en esta acción es declaratoria judicial como propietarios por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio...”*

Cabe anotar que, mediante auto del 13 de octubre de 2020, el juzgado incorporó el escrito de contestación, afirmando que ésta había sido oportuna y que se tramitaría en término (cfr. C, 3 arch. 04).

La declaración del desistimiento tácito de la pretensión de pertenencia en la demanda principal (cfr. arch. 19).

Mediante auto de fecha 27 de mayo de 2021, se requirió a la parte demandante para

que asumiera sus cargas con el fin de notificar a los demandados: Inversiones R y E Cía. Ltda., Inversiones Samarca S.A.S., Santiago Gutiérrez Moreno, Pedro Javier Molina Arango, Julio César Vélez, La Hormiga Atómica S.A.S., Bancolombia S.A., Promociones y Pompones Ltda. y Cía. S en C.A., Juliana Díaz Echeverry, Banco Colpatria S.A., Beatriz Elena Ramírez Villa y Juan Gabriel Ángel Maya.

Tras considerar que el actor no cumplió con sus cargas, se declaró la terminación del proceso.

Posteriormente, a solicitud de parte, se adicionó el auto advirtiendo que se continuaría el proceso para dar trámite a las demandas de reconvencción (Cfr. c.1. arch. 21).

La sentencia de primera instancia (cfr. c.2 arch. 23):

En la sentencia de primera instancia se estimó la pretensión reivindicatoria, ordenando a Jorge Mario Quiroz Muñoz restituir el túnel al Centro Integrado la 27 PH.

La juez comenzó por delimitar el problema de la instancia declarando que el demandado en reconvencción no había propuesto la “excepción de prescripción”. Por tanto, teniendo en cuenta que la prescripción es una excepción propia, que la pretensión inicial se resolvió por desistimiento tácito y que no se alegó expresamente como excepción al contestar la demanda en reconvencción, no se evaluaría el fenómeno prescriptivo.

Al valorar la prueba documental, la juez considera que se encuentra probado que el túnel poseído por el demandante es un bien común de la propiedad horizontal Centro Integrado la 27. Aunque se reconoce que en la respectiva escritura pública no se hace una mención expresa o concreta del túnel, ese instrumento si hace referencia de manera general a la estructura del edificio como un bien común esencial; según los planos de diseño, el túnel es parte de la estructura del edificio.

Por otro lado, se declara que no existe duda de que el demandado en reconvencción es poseedor del túnel, pues el mismo lo confiesa. Como “no se alegó la

prescripción”, entonces se consideró que las afirmaciones del actor sobre la posesión del túnel, incluso con anterioridad a la constitución de la propiedad horizontal, no era argumento suficiente para enervar la pretensión reivindicatoria.

También se desestimaron las pretensiones de condena por daño emergente. Se consideró que en tanto la posesión del actor es anterior a la constitución de la propiedad horizontal, por lo cual los demandantes compraron los locales sin acceso al túnel por la posesión de un tercero, no había una prueba clara del daño.

La apelación del demandado en reconvención (cfr. c. 2ª inst., arch. 05):

El demandado en reconvención apeló la sentencia. Ante esta instancia sustentó el recurso, alegando que no se cumplen las condiciones normativas para acceder a la pretensión de reivindicación.

Por un lado, se alega que el reivindicante no probó la titularidad del dominio sobre el túnel, puesto que éste no hace parte de los bienes descritos en el instrumento de constitución de la propiedad horizontal. Se alega por tanto que carece de título, que el bien no es reivindicable y que no se individualizó correctamente al denominarlo “túnel”.

Por otro lado, se insiste en la posesión del demandado, alegando que éste cumple con los requisitos para adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria. Se resalta que esto se alegó expresamente al contestar la demanda. Por lo cual, se considera que el actor tiene un mejor derecho sobre el túnel.

La declaración de nulidad, la súplica y revocatoria (cfr. c.2 archs. 06, 10 y 14).

El despacho del ponente consideró que la sentencia de primer grado, al dejar de resolver la excepción principal del litigio, pretermite la primera instancia; en consecuencia, declaró la nulidad. Sin embargo, al resolver el recurso de súplica, la mayoría de la Sala consideró que sí hubo una resolución formal del litigio en primera instancia, decidiendo revocar el auto.

Las alegaciones de la parte demandante en reconvención (cfr. c.2 arch. 18).

La parte se refiere a los argumentos de la apelación, de este modo:

- Por un lado, se alega que la parte demandante sí está legitimada en la causa por activa para reivindicar, en tanto titular de los derechos sobre el túnel o sótano que el demandado en reconvención posee, pues éste sería un bien común esencial de la copropiedad PH Edificio Centro Integrado la 27, por ser parte de la estructura del edificio y un área de servicio y acceso a los locales comerciales. Dada esa calidad, se alega la imprescriptibilidad del bien. La parte argumenta que esto se sustenta en los títulos de conformación de la propiedad horizontal.
- Se alega que como los bienes comunes esenciales de una propiedad son inalienables, están fuera del comercio y por tanto no pueden ser objeto de posesión.
- Se alega como el demandado en reconvención, en calidad de locatario, firmó en el año 2015 la escritura pública de adquisición de un local en la copropiedad, aceptó con ello el respectivo reglamento de propiedad horizontal, que incluía una referencia general a las zonas estructurales y de servicios del edificio como zonas comunes. Se argumenta que esa firma de aceptación general del reglamento equivale a un reconocimiento del dominio de la copropiedad y la renuncia a cualquier posesión sobre el túnel o sótano.
- Se alega que, según el demandante, éste habría llegado al inmueble en el año 2002, en calidad de arrendatario; sin embargo, no se probó interversión del título, con lo cual no estaría debidamente acreditado el comienzo de la supuesta posesión.
- Se afirma que según las promesas de compraventa y otro sí aportado por el BBVA, el demandado en reconvención habría reconocido dominio ajeno sobre el bien objeto de la usucapión, en cabeza del Centro Integrado la 27.

- Se alega que el bien a reivindicar se encuentra debidamente delimitado con la presentación de la demandada inicial de pertenencia a través de varios medios probatorios, incluida la confesión.
- Se alega que el demandante en reconvención tiene mejor derecho sobre el túnel o sótano dada la cadena de tradiciones.

CONSIDERACIONES

Problemas jurídicos:

Atendiendo los reparos de las partes, se resolverán dos grupos de cuestionamientos frente a la decisión de primera instancia:

- a. Los cuestionamientos sobre los presupuestos axiológicos de la pretensión reivindicatoria, identidad y titularidad del túnel por la parte demandante en reivindicación.
- b. Los cuestionamientos sobre la concurrencia de las condiciones legales para acoger la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio propuesta por el demandado.

Para resolver esos cuestionamientos, la Sala considera oportuno plantear los siguientes problemas:

Un locatario de una unidad privada de un edificio sometido a propiedad horizontal, quien ha poseído un área que por estructura y diseño hace parte del edificio donde funciona la propiedad horizontal, frente a la pretensión reivindicatoria formulada por la administración de la copropiedad ¿puede oponer con éxito la excepción de prescripción adquisitiva de dominio? ¿Cómo debe decidirse si la posesión del demandado es anterior a la constitución formal del régimen de propiedad horizontal y a la adquisición de derechos de tenencia sobre un bien privado de la copropiedad?

Fundamentos jurídicos:

Según el artículo 946 del Código Civil, la reivindicación es el derecho que tiene el dueño de una cosa a reclamar la recuperación de su posesión, cuando ésta la ejerce un tercero. En consecuencia, para que la pretensión reivindicatoria esté llamada a prosperar se requiere que el demandante pruebe: a. Que es titular del derecho de dominio sobre una cosa determinada; b. Que el demandado ostenta la posesión de ese bien.

Por su parte, el poseedor demandado para la reivindicación del bien puede enervar la pretensión del propietario si acredita haber cumplido con las condiciones legales para adquirir el bien por prescripción: esto es, la posesión con ánimo de señor y dueño por el término legal. En efecto, los artículos 2518, 2529 y 2531 del Código Civil, según los cuales puede adquirirse por prescripción un bien que esté en el comercio, aún si el poseedor carece de justo título o buena fe, siempre que pruebe que ha poseído ininterrumpida y pacíficamente tal bien por un término mayor a diez años. Para su reconocimiento judicial, quien alegue la prescripción debe probar: 1. Que posee un bien que está en el comercio; 2. Y que esa posesión ha sido pacífica e ininterrumpida por un plazo de diez años, con anterioridad a la presentación de la demanda.

Ahora bien, el artículo 19 de la Ley 675 de 2001 señala que los bienes comunes de una copropiedad son “elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular” y que “pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos”. El párrafo de esa disposición expresamente prescribe que no sólo son bienes comunes de la copropiedad *“los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces”*.

Esto quiere decir que los dueños de unidades privadas en la copropiedad pueden

disponer de los bienes comunes del conjunto o el edificio en forma separada de los bienes privados; así, por ejemplo, aunque el dueño de un apartamento en un edificio es también copropietario de las áreas comunes del edificio como ascensores, piscina o corredores de los pisos, esta disposición prohíbe que se pretenda la división material o por venta de esos derechos, o que se realicen transacciones sobre los derechos del copropietario sobre las áreas comunes, de manera independiente o separada a los derechos que tiene sobre el apartamento.

Para este asunto conviene considerar bajo la siguiente variable: el titular de derechos de tenencia sobre un bien particular de una copropiedad, quien alega ser poseedor exclusivo de una fracción de un bien que por estructura y diseño pertenece al edificio donde funciona la copropiedad ¿puede oponer exitosamente la prescripción adquisitiva como excepción frente a la pretensión reivindicatoria que formule la administración de la copropiedad?

En principio la respuesta es negativa. El titular de derechos sobre una unidad privada en una propiedad horizontal está legalmente obligado a aceptar y acatar el régimen de propiedad horizontal. Esto supone la oponibilidad del reglamento específico de la copropiedad, así como de las normas jurídicas especiales que regulan la materia.

Siendo así, tres razones se oponen a que el poseedor de una fracción común de una copropiedad la adquiera por prescripción: por un lado, el reconocimiento del bien como “común”, y por tanto ajeno; por otro lado, la condición de “inalienabilidad” de los bienes comunes separadamente de los bienes privados, oponible a quienes están sujetos al reglamento de propiedad horizontal.

Ahora bien, ¿qué ocurre en el caso de que la posesión sobre el bien de menor extensión que ejerce un titular de derechos sobre una unidad privada de la copropiedad, sea anterior a la constitución del régimen de propiedad horizontal?

Según los artículos 774, 777, 778 y 2531 del Código Civil, la posesión que da derecho a adquirir por prescripción debe ser pública, abierta, franca, con absoluto rechazo y desconocimiento de los derechos del titular del dominio. La simple tenencia no se muta en posesión por el paso del tiempo. Por tanto, si quien se

reputa poseedor ingresó al inmueble con un título de tenencia, tiene la carga de acreditar la “intervención del título”; esto es, los actos positivos que evidencien la mutación de tenedor a poseedor.

Una variable para esta regla consiste en que el titular actual de dominio discuta el reconocimiento sobreviniente y positivo del dominio ajeno por parte de quien venía poseyendo el bien. Es decir que, aunque se reconozca o esté probada la calidad originaria del demandado como poseedor, se alegue que en un momento dado el poseedor reconoció dominio ajeno, mutando voluntariamente su posesión en tenencia.

A consideración de la Sala, este es el caso cuando alguien ha estado poseyendo de manera exclusiva una fracción de un edificio, éste se somete a un régimen de propiedad horizontal donde se integra esa fracción a los bienes comunes de la copropiedad y luego quien se reputa como poseedor de la fracción adquiere derechos de tenencia sobre una unidad privada de la copropiedad.

Esta situación particular hace presumir que el adquirente tenga conciencia de que está ocupando el área de un inmueble que por diseño y estructura hace parte del edificio de la copropiedad y que por mandato de ley es común. Para la Sala, esa conciencia que tiene o debe tener un copropietario sobre cuales son los bienes comunes de la copropiedad genera dos efectos: a. reconocimiento por implicación del dominio ajeno y b. oponibilidad de la regla relativa de “imprescriptibilidad” de los bienes comunes, que puede interpretarse del artículo 19 de la ley. 675.

En efecto, en tanto la adquisición y ejercicio de esos derechos sobre la unidad privada supone la aceptación del régimen de propiedad horizontal -reglamento y leyes que regulan la materia-; ello conlleva no sólo la conciencia o el deber de conciencia sobre cuáles son los bienes comunes del edificio, sino también el impedimento legal consecuente de enajenarlos por separado. De estos dos argumentos, la Sala deduce la imprescriptibilidad relativa: quien ejerza derechos sobre una unidad privada de una propiedad horizontal, no puede adquirir bienes comunes por prescripción.

Caso concreto:

Para que la pretensión de reivindicación esté llamada a prosperar, el Centro Integrado La 27 P.H. debió haber demostrado ser titular del derecho de dominio sobre el bien objeto de la reivindicación -el llamado “túnel”- y acreditar la calidad de poseedor del demandado, Jorge Mario Quiroz Muñoz. Como éste alegó la prescripción, como excepción, le corresponde haber probado la posesión por el término legal y que el “túnel” sea susceptible de ser adquirido de ese modo.

Esto implica desvirtuar cualquier circunstancia que haya mutado su calidad de poseedor durante el término legal, como el reconocimiento del dominio ajeno o la imprescriptibilidad sobreviniente del bien poseído oponible al poseedor.

El bien a reivindicar:

El bien que se pretende reivindicar está claramente identificado. Se trata de un bien de menor extensión o un túnel sin nomenclatura de 537.86 m², que está bajo una edificación o bien de mayor extensión ubicada en la carrera 43 con calle 25 A de Medellín, donde actualmente funciona una copropiedad de 15 bodegas o locales comerciales, denominada Centro Integrado La 27 P.H.

La identificación del bien está claramente probada desde la presentación de la demanda, el dictamen pericial que se acompañó a ella con el fin de determinar el área del túnel, de forma precisa y técnica, la aceptación que de la existencia y las condiciones del túnel hacen los demandados.



1.fachada 3



1.fachada 4



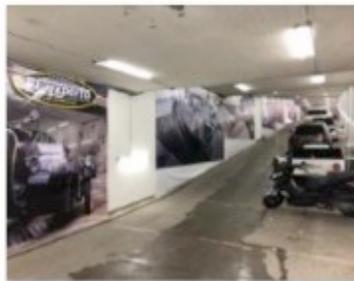
1.fachada 5



1.fachada 6



local



uso 2

En el dictamen de David Alonso Jaramillo Paniagua, que encargó y presentó el demandado en reivindicación en sustento de la pretensión de pertenencia con el fin de identificar técnicamente el bien poseído, expresa sobre el particular (cfr. c.1 arch. 3 fls. 77 y s.s.):

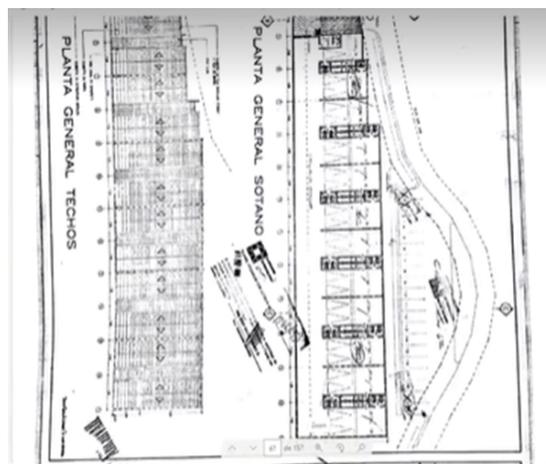
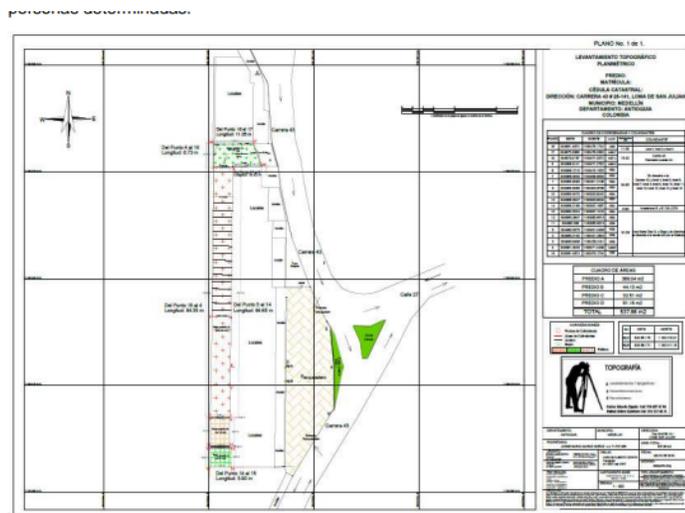
El lote que se pretende en **usucapión** es el denominado (túnel), fracción de terreno que hace parte de otro de mayor extensión que compone el **Centro Integrado La 27** y que se describe a continuación.

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia y declara no probada excepción de prescripción

Fracción de terreno que se localiza en la parte occidental del lote de mayor extensión, **destinado actualmente actividades comerciales de mantenimiento y reparación de vehículos automotores, con un área de 537,86 m2, y comprendido por los siguientes puntos:**

Además, con la contestación de la demanda de pertenencia, los demandantes en reivindicación presentaron los planos que se registraron para constituir el reglamento de propiedad horizontal sobre el edificio (imagen de la derecha), que no sólo coinciden con los planos que presentó el demandado en reivindicación con su dictamen (imagen de la izquierda), sino que dan cuenta de que el túnel, por estructura y diseño, hace parte del edificio donde funciona la copropiedad.



Incluso el propio demandado en reivindicación Jorge Mario Quiroz Muñoz, durante su interrogatorio, aunque se afirmó como poseedor del túnel y desconoció insistentemente cualquier derecho de la copropiedad, de los copropietarios o de terceros sobre él; también reconoció que, por diseño, el túnel hacía parte de la estructura del edificio de la copropiedad; que por el pasaban tuberías y cableados

del edificio de la copropiedad; y que desde él podía acceder varias de las bodegas de propiedad privada de los copropietarios.

En consecuencia: a. se considera que está absolutamente probado cuál es el bien a reivindicar, al que se denominará “túnel”; y b. que este bien, por estructura y diseño, hace parte del edificio donde funciona El Centro Integrado La 27 P.H.

La titularidad del dominio del túnel por parte del Centro Integrado La 27 P.H.

A pesar de haber dirigido su demanda de pertenencia frente al Centro Integrado La 27 P.H., como demandado en reivindicación y ante esta instancia, la parte apelante alega que no hay prueba de la titularidad del dominio del túnel por parte del Centro Integrado La 27 P.H.

Como ya se dijo, el demandado apelante reconoce que el túnel hace parte del edificio donde funciona la copropiedad demandante; antes de que se sometiera el edificio al régimen de propiedad horizontal en mayo de 2015, el edificio se identificaba con la matrícula inmobiliaria 0001 – 1175507.

La tesis del demandado apelante es que en la escritura pública 5.632 del 29 de mayo de 2015, a través de la cual se constituyó El Centro Integrado La 27 P.H., no se incluyó expresamente el área del túnel poseída por Jorge Mario Quiroz Muñoz, ni como bien privado, ni como bien común. Por tanto, la inscripción de esa escritura no habría trasladado el dominio del túnel a los copropietarios.

Esta hipótesis, sin embargo, no tiene en cuenta la disposición expresa del párrafo del artículo 19 de la Ley 675 de 2001, *“tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces”*.

El razonamiento es sencillo: como por diseño o estructura, según la prueba aportada por ambas partes, el túnel hace parte del edificio donde funciona la propiedad horizontal, (edificio que antes se identificaba con la matrícula inmobiliaria 0001 – 1175507), entonces, no era necesario que se incluyera

expresamente como tal en el reglamento de propiedad horizontal para traditar los derechos sobre él a los copropietarios. La disposición legal citada suple esa falta.

En consecuencia, el túnel es de la titularidad común de la copropiedad, aunque no se haya mencionado expresamente en el reglamento de propiedad horizontal, por disposición de ley; en tanto hace parte de la estructura y los accesos del edificio en el cual se constituyó la propiedad horizontal.

La posesión del túnel por Jorge Mario Quiroz Muñoz

En este caso no se discute que el señor Jorge Mario Quiroz Muñoz sea el poseedor del túnel, lo era desde antes que se constituyera la propiedad horizontal, al menos dio cuenta de su condición de tal al momento de presentar la demanda de pertenencia y proponer la excepción de prescripción adquisitiva. Otro asunto son las particularidades que tuvo la posesión una vez se configuró la propiedad horizontal, como se explicará en el acápite posterior. Pero, el presupuesto axiológico de la posesión está satisfecho para efectos de reivindicar.

Vale la pena precisar que la distinción de la relación jurídica del demandado en reconvencción respecto del local 12 y el túnel es coherente con la afirmación y la prueba aportada por el BBVA al contestar la demanda (cfr. c.1 arch. 6). En efecto, el mismo año que se constituyó la copropiedad, el demandado en reconvencción celebró un contrato de leasing inmobiliario con esa entidad, con el fin de adquirir el citado local número 12 –sótano, piso 1 y mezanine-, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1209303, que antes tenía rentado –escritura pública núm. 9.400 de agosto de 2015-, con un área total de 293, 77 m2.

No obstante, sobre la posesión, es importante destacar que se obtuvo prueba específica de una posesión iniciada al menos en el año 2002. Declararon Darsy Orozco, Julio Cesar Vélez, Beatriz Elena Ramírez Villa, representantes legales de sociedades comerciales propietarias de bodegas en el Centro Integrado La 27, así como el administrador de la copropiedad Centro Integrado La 27, Juan Ricardo Luna. Los declarantes coincidieron en los siguientes puntos: a. reconocen al demandado Jorge Mario Quiroz Muñoz como poseedor del túnel; b. cuando llegaron a la copropiedad, entre 2015-2016, ya el demandado era poseedor y tienen

entendido, “de oídas”, que llevaba muchos años poseyendo; c. el uso que se le da al túnel es para el funcionamiento de un taller automotriz; d. afirman que en algunos casos excepcionales, el demandado ha permitido a otros copropietarios el uso del túnel; e. los declarantes consideran que los litigios por la posesión del túnel del demandado les generan perjuicios relativos a la negociabilidad de sus locales y bodegas. f. Algunos de los copropietarios consideran que, como el túnel es parte de la estructura del edificio, debería tener un uso común.

Sobresalen igualmente las declaraciones de Manuel Ramos Moreno, Diego Alberto Muñoz, Ruíz Daniel Martínez Estrada, Samuel David Toledo Franco, Edwin Alfonso Isaza y María Isabel Colorado Vargas, todos confirman el hecho de los actos posesorios ejercidos por el demandado, que éste ejercía una explotación exclusiva del túnel. Cabe anotar que tanto los testigos como los propios demandantes son coincidentes en reconocer que la posesión de Quiroz Muñoz sobre el túnel consiste en su explotación económica como parte de su taller automotriz “El experto”, que funciona en el túnel y en la bodega número 12. Como actos posesorios se destacan: su uso para la actividad del taller, su adecuación con energía eléctrica y agua, instalación de puertas, mantenimiento, regulación del acceso por tercero. También se ha arrendado parcialmente.

Así las cosas, la posesión como presupuesto axiológico de la pretensión reivindicatoria se supera, pero esto no es suficiente para que, desde la perspectiva del extremo litigioso por pasiva, en la reivindicación, pueda prosperar la excepción de prescripción extraordinaria. Un asunto es la posesión, y otro bien diferente es analizar si se han dado en el caso concreto las condiciones para que el hecho exceptivo de prescripción adquisitiva extraordinaria prospere. Como se explicará seguidamente, no se pueden olvidar las particularidades de un bien que se sometió a reglamento de propiedad horizontal y frente al que ha existido conciencia plena del poseedor sobre esa situación.

De la excepción de prescripción adquisitiva extraordinaria:

Las objeciones a la posesión del demandado en reivindicación: sobre la imprescriptibilidad de los bienes comunes de la copropiedad a favor de un titular de derechos sobre bienes privados.

La Sala no comparte la afirmación de la demandante en reivindicación sobre la confesión del demandado de un título de tenencia sobre el túnel desde el año 2002. Si se contrasta con la prueba, este argumento es falaz en dos sentidos. Si durante su interrogatorio el demandado refiere un acuerdo con los dueños del edificio sobre el arrendamiento de una de las bodegas de la copropiedad, su declaración es clara y consistente al afirmar que ese contrato no incluía el túnel, entre otras cosas porque éste no estaba en poder de los arrendadores y propietarios del edificio. La renta recayó sobre el local o bodega, más no el túnel. Al túnel accede directamente a través de la gestión con sus antiguos ocupantes, sin pedir permiso a los dueños del edificio, quienes, además, según los testigos, siempre lo reconocieron como poseedor del túnel.

Por otro lado, lo cierto es que hay cinco testigos que reconocen que entre los años 2002 y 2016 aproximadamente, fue el demandado el único ocupante del túnel con su taller propio, reconocido como poseedor incluso por quienes rentaban bodegas en el inmueble y se reputaban como sus dueños; es decir, si aún en gracia de discusión se aceptara que sí hubo un contrato de tenencia inicial sobre el túnel – aspecto que carece absolutamente de prueba-, la prueba de la rebeldía frente a esa tenencia y la calidad del poseedor del actor desde por lo menos el año 2002 está probada con los elementos disponibles.

Sin embargo, no es menos cierto que Jorge Mario Quiroz Muñoz adquirió en el año 2015 derechos sobre uno de los bienes privados de la copropiedad, local número 12 del Centro Integrado La 27. Se trata de los derechos de tenencia con aspiración de compra como locatario, derivados de un contrato de leasing que celebró con el BBVA, en razón del cual esa entidad compró el local mediante escritura pública 9.400 del 27 de agosto del año 2015 y se lo entregó al demandado. Desde esa fecha y hasta hoy, el demandado detenta la bodega en calidad de locatario.

El locatario de una bodega sometida a régimen de propiedad horizontal puede ejercer sus derechos de tenencia siempre que acepte no sólo las disposiciones expresas del reglamento de propiedad horizontal, sino también las disposiciones legales que regulan el régimen de propiedad horizontal. Por esto, como Jorge Mario Quiroz Muñoz, desde agosto del 2015 y hasta la fecha de su declaración en el año 2022, detenta como locatario derechos sobre el local 12 del Centro Integrado La

27, está reconociendo con ello el reglamento de propiedad horizontal, la propiedad en común y proindiviso con los otros copropietarios y la administración delegada de los bienes comunes, tanto como las normas legales que determinan cuáles son esos bienes comunes.

En tanto el túnel es por estructura y diseño parte del edificio de la copropiedad, el juez debe atenerse a la disposición legal que atribuye propiedad común sobre esos bienes a los copropietarios del edificio, aunque no se hayan incluido expresamente en el reglamento de propiedad horizontal.

En ese orden de ideas tenemos que el demandado, por un lado, ejerció actos de posesión, pero, por otro lado, al adquirir y detentar derechos de tenencia como locatario sobre la bodega número 12 de la copropiedad, ha reconocido implícitamente los derechos de ésta sobre el túnel, que por mandato de ley es común y por tanto inalienable, al ser parte de la estructura y diseño del edificio.

La Sala considera que la conciencia que tenía o debía tener el demandante en su calidad de locatario de la bodega 12, respecto de la propiedad común del túnel en tanto hace parte de la estructura del edificio, es un elemento que impide reconocer una posesión apta para la adquisición por prescripción sobre el túnel. Por un lado, ejercer derechos en la copropiedad como locatario de la bodega 12, cuyo presupuesto es reconocer el túnel como bien común, por mandato de ley. Por otro, ejercer posesión exclusiva sobre el túnel, desconociendo la propiedad común. Esta contradicción vicia la posesión del demandado, haciéndose oponible la imprescriptibilidad relativa del artículo 19 L. 675.

Así las cosas, la excepción no está llamada a prosperar porque Jorge Mario Quiroz Muñoz, en tanto locatario de la bodega 12, está legalmente sujeto a las disposiciones jurídicas sobre los bienes comunes por mandato legal.

Conclusiones:

En este caso está probado que el Centro Integrado La 27 PH es propietario del túnel poseído por el demandado, pues el túnel es parte por estructura y diseño del edificio donde funciona la propiedad horizontal. Con esto se satisfacen los

presupuestos axiológicos de la pretensión reivindicatoria, y por esto, el fondo del litigio imponía, para el caso concreto, definir si el demandado adquirió por prescripción extraordinaria el túnel, caso en el cual se enervaría la pretensión reivindicatoria.

Resulta clara la conciencia que el demandado tenía del dominio común de los copropietarios del edificio sobre el túnel, no sólo por el estatus jurídico de locatario de la bodega 12, sino por las reclamaciones de algunos de los copropietarios que se manifestaron en este proceso, de que se ha encontrado ocupando un bien común de un edificio. Estos dos elementos combinados, impiden reconocer que la posesión sobre el túnel sea “abierta, franca, con absoluto rechazo y desconocimiento de los derechos del titular del dominio”, pues el ejercicio de la tenencia de la bodega 12 genera reconocimientos y consecuencias jurídicas en contrario.

El razonamiento de la Sala es sencillo: Cuando el demandado adquirió formalmente sus derechos en el 2015 sobre uno de los locales de la recién constituida propiedad horizontal estaba jurídicamente obligado a respetar no sólo el reglamento, sino el régimen jurídico de la propiedad horizontal. Aunque pueda discutirse que el reglamento de propiedad horizontal Centro Integrado La 27 no incluyó expresamente el túnel como parte de los bienes comunes, el régimen de propiedad horizontal, artículo 19 par. 1 L. 675 de 2001, reconoce como bienes comunes áreas como el túnel poseído por el demandado.

Esto quiere decir, por implicación, que los derechos que ejerce el demandado sobre la bodega 12 presuponen el reconocimiento de que el túnel es un bien común de la propiedad horizontal, por mandato de ley. En consecuencia, este reconocimiento por implicación se da a partir del año 2015. Podría decirse que este reconocimiento por implicación desconoce los actos y los hechos positivos de posesión sobre el túnel. Sin embargo, no es que la Sala desconozca esa posesión, sino que considera que concurre con actos implícitos de reconocimiento de dominio ajeno y que impiden reconocer la excepción de prescripción.

En efecto, como ya se consideró, según los artículos 774, 777, 778 y 2531 del Código Civil, la posesión que da derecho a adquirir por prescripción debe ser

pública, abierta, franca, con absoluto rechazo y desconocimiento de los derechos del titular del dominio.

Por otro lado, según el artículo 2518 del Código Civil, los bienes que pueden adquirirse por prescripción son los bienes que están en el comercio. A juicio de la Sala, el artículo 19 de la Ley 675 establece una imprescriptibilidad relativa de los bienes comunes de una copropiedad: al no poderse enajenar por separado de los bienes privados, son inajenables y por tanto imprescriptibles a favor de quienes tengan derechos en la copropiedad.

Este es precisamente el caso del demandado en reconvención, por tanto, su excepción de prescripción no está llamada a prosperar.

En tanto lo hasta acá argumentado es suficiente para resolver la instancia, se modificará la sentencia de primera instancia, en el sentido de declarar no probada la excepción de prescripción adquisitiva extraordinaria, por las razones expuestas en esta providencia.

COSTAS

Con base en lo dispuesto en el artículo 365.3 del CGP, se condenará en costas al demandado en reconvención en esta instancia.

Como agencias en derecho, teniendo en cuenta los parámetros reglamentarios del Acuerdo No. PSAA16-10554 del CSJ, se fijará una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales.

DECISIÓN

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

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia y declara no probada excepción de prescripción

Primero: Modificar la sentencia de fecha 15 de septiembre de 2022, proferida por el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Medellín en el asunto de la referencia.

Segundo: Adicionar el numeral tercero de la parte resolutive de la sentencia, en el sentido de declarar no probada la excepción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Tercero: Confirmar el resto de la providencia.

Cuarto: Condenar en costas al apelante demandado en reconvencción. Como agencias en derecho para esta instancia, se fija una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Notifíquese y cúmplase

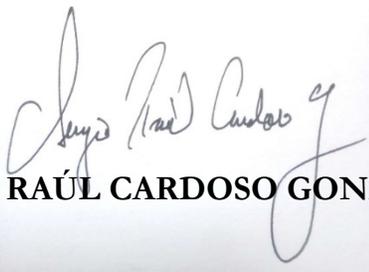
Los Magistrados,



MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ



JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ