

TEMA: USUCAPIÓN DEL COMUNERO - debe probarse la interversión del título, esto es, de coposesión en posesión exclusiva, pues mientras no haya un acto de rebeldía frente a la comunidad, se mantiene un reconocimiento constante de dominio frente a los demás copropietarios. / **PROCESO DE PERTENENCIA** – en éste, se busca exclusivamente la declaratoria de adquisición de propiedad de determinado bien, no el reconocimiento de mejoras.

HECHOS: en un proceso de pertenencia, el *a quo* negó las pretensiones de la demanda, tras considerar que no se había acreditado la posesión sobre el derecho del bien inmueble, pues, de las pruebas allegadas se desprende la propiedad en cabeza de la parte demandada y de la demandante y no se evidenció el momento de mutación de mero tenedor a la calidad de poseedor, en cabeza del actor. El apelante afirmó que no se probó el reconocimiento de dominio ajeno y que en vista de no haber tenido éxito en la demanda, el despacho debió pronunciarse sobre los aspectos que se derivan de la decisión, esto es, qué ocurre con las mejoras probadas y a quién corresponde pagarlas.

TESIS: (...) la prescripción adquisitiva es una consecuencia de la posesión ejercida por quien viene ejecutando actos repetidos y continuos de dominio, durante el tiempo señalado en la norma, transcurrido el cual la posesión se puede convertir en un derecho real, generalmente de propiedad, previo el adelantamiento de un juicio de declaración de pertenencia, que no es más que la prosperidad de la pretensión constitutiva o la adquisición del derecho por prescripción adquisitiva. Esta posesión puede ser ordinaria o extraordinaria. Se da la primera cuando existe una posesión regular, esto es, cuando hay justo título y buena fe en la adquisición de la posesión (Artículo 764, ib.), y se ha ejercido durante un tiempo determinado (10 años, reducidos a cinco, en virtud de la Ley 791 de 2002, art. 4). Se tipifica la segunda, cuando, sin título alguno, se posee un bien por un lapso de veinte años como regla general, reducidos a diez, nuevamente por disposición de la Ley 791 de 2002, artículo 1o. En relación con la pretensión de usucapión del comunero respecto de la cuota del condueño, la Corte Suprema de Justicia ha exigido un esfuerzo demostrativo mayor por la especial condición que la caracteriza. Es decir, si bien el comunero puede adquirir por prescripción adquisitiva la titularidad sobre la participación del otro propietario en proindiviso, para poder obtener su finalidad debe acreditar el desconocimiento de los derechos que surgieron desde la constitución de la comunidad. (...) los correos electrónicos que fueron enviados por el promotor de la acción a la accionada (...) son claros indicativos de reconocimiento de dominio del 50% del predio que se encuentra en cabeza de la demandada, en tanto una oferta de compra solo se le realiza al titular del dominio (...) el actor que persigue la declaratoria de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio respecto del derecho de un bien inmueble en virtud de coposesión, como lo fue la compraventa en común y proindiviso, debe demostrar el abandono de esta condición, puesto que el solo paso del tiempo no muta la coposesión legal en posesión exclusiva. (...) no se trata de acreditar la sola aprehensión de los bienes, y que esta haya sido pública e ininterrumpida, sino que debía probarse la interversión del título, esto es, de coposesión en posesión exclusiva, pues mientras no haya un acto de rebeldía frente a la comunidad, se mantiene un reconocimiento constante de dominio frente a los demás copropietarios (...). (...) es más estricta la exigencia probatoria de quien en el juicio de pertenencia en principio se hizo materialmente a una cosa como coposeedor, que frente a aquel que desde el inicio la aprehendió con ánimo de señor y dueño, puesto que debe demostrar las circunstancias de tiempo y modo en las que surgió la posesión y terminó la relación de copropietarios (...). De otro lado, al reparo consistente en que el juzgado de primera instancia no realizó pronunciamiento alguno sobre el reconocimiento de mejoras, hay que señalar que ello no resultaba procedente, pues no se trató de una pretensión del libelo demandatorio, la que valga resaltar, refulge contraria a la naturaleza de este tipo de procesos, donde se busca exclusivamente la declaratoria de adquisición de propiedad de determinado bien.

M.P. ALBA LUCÍA GOYENECHÉ GUEVARA
FECHA: 17/10/2023
PROVIDENCIA: SENTENCIA



“Al servicio de la Justicia y de la Paz Social”

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA DE DECISIÓN CIVIL

MAGISTRADA PONENTE
ALBA LUCÍA GOYENECHÉ GUEVARA

Medellín, diecisiete de octubre de dos mil veintitrés.

Radicación N°	05001-31-03-014-2016-00352-01.
Proceso	Verbal – Pertenencia
Demandante	Óscar Augusto Herrera Restrepo
Demandados	Olga Lucía Herrera Restrepo y personas indeterminadas
Procedencia	Juzgado Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín
Decisión	Confirma la sentencia apelada
Temas	Presupuestos estructurales de la usucapión. / Prueba del abandono de la condición inicial de tenedor para pasar a la de poseedor
Rdo. Interno	05-18
Sentencia N°	058-23
Aprobación	Proyecto discutido y aprobado en sesión de la fecha

I. ASUNTO A RESOLVER.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, procede la Sala a resolver la apelación interpuesta por la parte demandante en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Medellín, en audiencia de cuatro de diciembre de 2017, dentro del proceso verbal de pertenencia, promovido por Óscar Augusto Herrera Restrepo en contra de Olga Lucía Herrera Restrepo.

II. ANTECEDENTES.

1. LA DEMANDA.

1.1. Lo pretendido. Mediante escrito presentado el 21 de abril de 2016, el señor Óscar Augusto Herrera Restrepo demandó a la señora Olga Lucía Herrera Restrepo y demás personas indeterminadas, para que previo al trámite del proceso verbal de pertenencia, se declarara que ha adquirido, por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la totalidad del bien inmueble ubicado en la carrera 71 B Nro. 84-07 Manzana 8 de la Urbanización Luís López de Mesa de la ciudad de Medellín, con una cabida de 105,42 metros cuadrados y comprendido dentro de los siguientes linderos: *“Por el frente con la carrera 71B, por el fondo, con los lotes 2 y 3; por un costado con el lote 17 y por el otro costado con la calle 84”*. Inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria número 01N-44198, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona norte.

Como consecuencia de lo anterior, deprecó que se cancele el registro de propiedad de la accionada que ostenta sobre el 50% del predio, y se ordene la inscripción de la sentencia en la citada oficina de registro, de manera que el demandante adquiera la titularidad del dominio del 100% de dicho predio; con la respectiva condena en costas a la parte demandada.

1.2. Los fundamentos fácticos. En sustento de lo pedido, el actor adujo que es propietario solo del 50% del bien objeto de usucapión, sin embargo, se encuentra habitando la totalidad del mismo desde el año 1997, ejerciendo actos de señor y dueño.

Expuso que desde el año 1997 viene siendo reconocido como poseedor del inmueble, lo cual probaría con la prueba testimonial que allegaría al proceso; y que los actos de señorío han consistido en habitarlo como su vivienda familiar, ha efectuado mejoras y mantenimiento en forma permanente, incluso realizó dos avances de construcción, al igual que ha pagado los impuestos prediales sobre la totalidad de bien hasta la fecha.

Dijo que en razón a que ha ejercido la posesión de manera libre, no clandestina, pacífica e ininterrumpida, conociéndose como propietario por más de diez (10) años,

es que peticona que se declare la correspondiente propiedad por la vía de la prescripción.

2. LA RÉPLICA

Admitida la demanda, conforme auto de 24 de mayo de 2016 (fl. 90, cuaderno principal), y emplazados los convocados indeterminados, tanto el curador *ad lítem* designado a estos, como la accionada contestaron el libelo demandatorio.

La señora Olga Lucía Herrera Restrepo por intermedio de apoderada judicial manifestó que el demandante ha ostentado es la calidad de tenedor del 50% del inmueble de su propiedad, ya que con este había acordado comprar el predio y que el bien sería ocupado para vivienda por su núcleo familiar por la difícil situación que él atravesaba. Incluso se había convenido que, como la parte demandante debía cancelar a la demandada el arrendamiento del 50% del inmueble de propiedad de ella, sumado a lo que rentaría el local que hace parte de la casa, se cancelaría el impuesto predial y se realizarían los arreglos del predio.

Sostuvo que los actos que ha efectuado el demandante, fueron practicados con autorización de la demandada y con dineros que el bien ha producido, previo convenio entre las partes, lo que se traduce en que el promotor de la acción no ha tenido nunca la calidad de poseedor sobre el derecho común y proindiviso de la accionada.

Arguyó que el actor nunca se presentó públicamente como poseedor, pues no se lo demostró a la demandada ni a la comunidad en forma alguna; además, constantemente le rendía cuentas de cómo se encontraba el inmueble, enterándose de su pretensión de considerarse señor y dueño solo cuando le avisaron de la ubicación de la valla en el inmueble y la existencia del presente proceso.

Del mismo modo, propuso las excepciones de fondo denominadas así:

IMPOSIBILIDAD JURÍDICA DE ADQUIRIR EL PORCENTAJE SOBRE EL INMUEBLE POR PRESCRIPCIÓN. Teniendo en cuenta que la calidad que enseña el demandante sobre el inmueble objeto del proceso es de mero tenedor, ya que nunca se ha mostrado públicamente como poseedor.

FALTA DE ELEMENTOS JURÍDICOS PARA ACCEDER A LA PRETENSIÓN PRINCIPAL SOLICITADA. Porque no se dan los elementos jurídicos exigidos de la posesión, esto es, los actos materiales y externos ejecutados por una persona determinada sobre el bien singular, y de otro lado, la intención de ser dueño como elemento interno. Refirió que, la parte del bien de la demandada se entregó en calidad de tenencia, y esta condición no se muta con el tiempo por sí sola, además, existió entre las partes una convención para adquirir el bien, habitarlo, cancelar impuestos, realizar mejoras y arrendar parte del mismo.

LAS GENÉRICAS, PERSONALES Y DE OFICIO QUE SE PUEDAN VISLUMBRAR Y COMO CONSECUENCIA DECRETAR. Solicitó que se decrete cualquier excepción que se pueda encontrar como configurada, de acuerdo con los hechos o pruebas que sean practicadas. (fls. 116 a 120, cuaderno principal).

Por su parte la curadora ad-litem de las personas indeterminadas del proceso, indicó no constarle los hechos de la demanda, por tanto, se opuso al reconocimiento de las pretensiones solicitadas, hasta tanto se prueben la totalidad de los supuestos fácticos del libelo.

3. LA SENTENCIA APELADA

En sentencia pronunciada en audiencia el cuatro de diciembre de 2017, el *a quo* negó las pretensiones de la demanda, tras considerar que no se había acreditado la posesión sobre el derecho del bien inmueble de propiedad de la demandada. Esto es, en ningún momento se demostró por parte del demandante la interversión del título, puesto que desde el momento en que entró a ocupar el bien inmueble objeto del proceso, o concretamente el 50% de propiedad de la demandada, siempre reconoció dominio ajeno por parte de su hermana.

Dijo que de las pruebas practicadas en el expediente se desprende que la propiedad del inmueble estaba en cabeza de ambas partes, demandante y demandada, y que no se probó ese momento de mutación de mero tenedor a la calidad de poseedor, en cabeza del actor.

4. LA ALZADA.

4.1. Los reparos concretos. Interpuesto el recurso de apelación por la parte actora, adujo como primer reparo que no resultaba apropiado indicar que la interversión del título de tenedor a poseedor del demandante se presentó en el año 2007, toda vez que el envío de un correo electrónico no puede constituirse *per se* un reconocimiento de dominio ajeno. Expuso que el demandante fue claro en indicar que su posesión había comenzado pasados dos o tres años después de que la señora Olga Lucía Herrera se había ausentado del país y le manifestara que todo lo que hiciera con su vivienda era para él, además de que esta nunca fue poseedora.

Expuso como segundo reparo que el correo electrónico del año 2007 solo buscaba resolver un problema familiar interno, no de dominio ni de posesión del bien inmueble. Es decir que la posible oferta solo tenía como fin dar por terminada una relación económica familiar que causaba daño a ambas partes.

Como tercer reparo adujo que no había peticionado el reconocimiento y pago de mejoras, puesto que sería incongruente con la pretensión de pertenencia, la cual tiene por objeto que se declare la adquisición de dominio. No obstante, al no tener éxito la demanda, no le quedaba más al despacho que pronunciarse sobre los aspectos que se derivan de la decisión, esto es, qué ocurre con las mejoras probadas y a quién corresponde pagarlas, lo que no se hizo por el *a quo*. Señaló que no tendría sentido entonces designar un perito cuya finalidad fue determinar las mejoras y cuantificarlas. En su sentir, la situación jurídica del bien quedó inconclusa, siguen las partes como copropietarios y las mejoras no se tiene claro a quién pertenecen o cómo se pagan.

4.2. La sustentación del recurso

Al momento de descorrer el traslado, la parte demandante de manera extemporánea se remitió a los argumentos esgrimidos ante el *a quo*.

III. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES Y CONTROL DE LEGALIDAD DEL PROCESO.

Con relación al control de legalidad del proceso, la Sala advierte satisfechos los presupuestos procesales, tales como demanda en forma; competencia del Juzgado de primer grado; capacidad para ser parte, para comparecer al proceso, así como el interés para obrar, tanto por activa como por pasiva.

2. PRESUPUESTOS DE LA USUCAPIÓN.

En los términos del artículo 2518 del Código Civil, mediante la “*prescripción adquisitiva*”, también llamada “*usucapión*”, puede ganarse el dominio de los bienes corporales, muebles o inmuebles, así como los demás derechos reales, si las cosas pretendidas han sido poseídas en la forma y durante el tiempo establecido por el legislador.

De ese modo, la prescripción adquisitiva es una consecuencia de la posesión ejercida por quien viene ejecutando actos repetidos y continuos de dominio, durante el tiempo señalado en la norma, transcurrido el cual la posesión se puede convertir en un derecho real, generalmente de propiedad, previo el adelantamiento de un juicio de declaración de pertenencia, que no es más que la prosperidad de la pretensión constitutiva o la adquisición del derecho por prescripción adquisitiva.

Esta posesión puede ser ordinaria o extraordinaria. Se da la primera cuando existe una posesión regular, esto es, cuando hay justo título y buena fe en la adquisición de la posesión (Artículo 764, ib.), y se ha ejercido durante un tiempo determinado (10 años, reducidos a cinco, en virtud de la Ley 791 de 2002, art. 4). Se tipifica la segunda, cuando, sin título alguno, se posee un bien por un lapso de veinte años como regla general, reducidos a diez, nuevamente por disposición de la Ley 791 de 2002, artículo 1º.

Ahora bien, el medio procesal instituido para obtener la declaración judicial de la prescripción adquisitiva de dominio es el proceso de pertenencia, en el cual deben probarse los presupuestos esenciales de la usucapión, a saber:

a.- Posesión material por el demandante. Con la presencia de los elementos que la constituyen: *animus* (subjetivo. Creerse dueño de la cosa), y *corpus* (Objetivo. Hechos perceptibles por los sentidos que denoten que se detenta el bien materialmente).

b.- Que se haya poseído durante el tiempo exigido por la ley. Diez (10) años para el caso de la extraordinaria, o cinco (5) para la ordinaria, contados

desde la entrada en vigencia de la aludida Ley 791, en los términos del canon 41 de la Ley 153 de 1887.

c.- Que el ejercicio de la posesión haya sido público, pacífico e ininterrumpido,

d.- Que haya identidad entre lo pretendido y el bien a usucapir, y

e.- Que se trate de bienes susceptibles de adquirirse por prescripción.

Vale decir, debe tratarse de una propiedad privada, de suerte que no se involucren bienes fiscales, de uso público, o bienes baldíos.

3. CASO CONCRETO. Con fundamento en el libelo demandatorio, el actor aduce que viene ejerciendo la posesión, quieta, pacífica y tranquila desde el año 1997, sobre el derecho del 50% del bien inmueble ubicado en la carrera 71 B Nro. 84-07 Manzana 8 de la Urbanización Luís López de Mesa de la ciudad de Medellín, con una cabida de 105,42 metros cuadrados y comprendido dentro de los siguientes linderos: *“Por el frente con la carrera 71B, por el fondo, con los lotes 2 y 3; por un costado con el lote 17 y por el otro costado con la calle 84”*. Predio con matrícula inmobiliaria número 01N-44198.

De acuerdo con el certificado de tradición y libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona norte que identifica el aludido bien, éste figura como de propiedad en común y proindiviso del demandante Óscar Augusto Herrera Restrepo y la demandada Olga Lucía Herrera Restrepo, cada uno en un 50%, por compraventa efectuada mediante escritura pública número 411 del 20 de febrero de 1997, otorgada en la Notaría Once de Medellín.

3.1 Ahora, quien pretende haber adquirido un bien por el modo de la prescripción debe cumplir con todos y cada uno de los requisitos consagrados en las normas sustantivas y procesales, porque se trata de un modo de adquirir el derecho de dominio por parte del poseedor y conlleva la extinción de dicho derecho al propietario, lo cual se concretará al cambiar el titular del dominio a través de una declaración judicial declarativa constitutiva.

3.2 En relación con la pretensión de usucapión del comunero respecto de la cuota del condueño, la Corte Suprema de Justicia ha exigido un esfuerzo demostrativo mayor por la especial condición que la caracteriza. Es decir, si bien el comunero

puede adquirir por prescripción adquisitiva la titularidad sobre la participación del otro propietario en proindiviso, para poder obtener su finalidad debe acreditar el desconocimiento de los derechos que surgieron desde la constitución de la comunidad.

Al respecto dijo este máximo Tribunal en sentencia SC1302-2022 del 12 de mayo de 2022, MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque:

“...Bajo ese entendido en CSJ SC de 2 de mayo de 1990 se dedujo que las condiciones para el éxito de ese tipo de reclamaciones consisten en: «a.- Posesión exclusiva del comunero usucapiante, referida a la explotación económica de todo o parte del bien común»; «b.- La aludida posesión no debe tener por causa, bien sea el acuerdo entre los comuneros o la disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad» y «c.- Transcurso del tiempo, que en todo supuesto ha de ser el necesario para la prescripción extraordinaria, vale decir, veinte años según el artículo 1° de la Ley 50 de 1936 (reducido a 10 años por el artículo 1° de la Ley 791 de 27 de diciembre de 2002)».

En relación con el primer elemento en dicho proveído se precisó que

(...) la posesión del comunero, apta para prescribir, ha de estar muy bien caracterizada, en el sentido de que, por fuera de entrañar los elementos esenciales a toda posesión, tales como el desconocimiento del derecho ajeno y el transcurso del tiempo, es preciso que se desvirtúe la coposesión de los demás copartícipes. Desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto, si se quiere; así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes, de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por -donde pueda calarse la ambigüedad o la equivocidad. Es menester, por así decirlo, que la actitud asumida por él no dé ninguna traza de que obra a virtud de su condición de comunero, pues entonces refluye tanto la presunción de que solo ha poseído exclusivamente su cuota, como la coposesión.

Sobre el mismo tema en CSJ SC de 29 de octubre de 2001, rad. 5800, quedó dicho que

(...) la comunidad también puede tener manifestación cabal en el hecho de la posesión, dando lugar al fenómeno de la coposesión, caso en el cual lo natural es que la posesión se ejerza bien por todos los comuneros, o por un administrador en nombre de todos, pero en todo caso, de modo compartido y no exclusivo, por estar frente a una “posesión de comunero”. Desde luego, como con claridad lo ha advertido la jurisprudencia, que tratándose de la “posesión de comunero” su utilidad es “pro indiviso”, es decir, para la misma comunidad, porque para admitir la mutación de una “posesión de comunero” por la de “poseedor exclusivo”, es necesario que el comunero ejerza una posesión personal, autónoma o independiente, y por ende excluyente de la comunidad -negrita adrede-.

Tal criterio sobre la estrictez en el escudriñamiento del acto de rebeldía del condómino que lo legitima para aducir la prescripción extraordinaria

de las restantes cuotas de la cosa, se ha mantenido constante en CSJ SC de 28 de mayo de 2004, rad. 7010; SC 126-2008, rad. 2003-00190-01; SC de 22 de julio de 2010, rad. 2000-00855-01; SC de 15 de julio de 2013, rad. 2008-00237-01; y más recientemente en SC2415-2021, en la que se resaltó su reiteración en «proveídos en 14 de diciembre de 2005 (rad. n.º 1994-0548- 01), 11 de febrero de 2009 (rad. n.º 2001-00038-01), 1º de diciembre de 2011 (rad. n.º 2008-00199-01), 15 de julio de 2013 (rad. n.º 2008-00237-01) y 1º jul. 2014 (rad. n.º 2005- 00304-01), entre otros, constituyéndose en doctrina probable de la Corporación» y concluyó con que

(...) la posesión exclusiva y excluyente de un comunero encuentra reconocimiento en nuestro ordenamiento jurídico, a condición de que sea inequívoca su decisión de excluir a los demás condóminos, pues la fuerza de los hechos, unida al paso del tiempo, permite que se extinga el derecho de dominio de quien abúlicamente decidió no ejercerlo, bien se trate de la totalidad o de una cuota del mismo...”

3.3 En efecto, y frente a ello no hay reparo alguno, que los intervinientes adquirieron en comunidad la propiedad del aludido inmueble, por compraventa efectuada a los señores Alberto León Lora García y María Eugenia Saldarriaga de Lora, tal y como consta en el certificado de tradición y libertad aportado con la demanda. Del mismo modo, pues así lo reconoce el mismo demandante en el interrogatorio de parte llevado a cabo en audiencia ante el juzgado de primera instancia, la finalidad de la adquisición del predio consistía realizarle las reformas y adecuaciones pertinentes para efectos de habitarlo y poder arrendar parte del mismo, lo cual se ratifica con la licencia de permiso de construcción obrante a folio 11 del cuaderno principal, que data del año 1999, en la cual aparece como interesada la señora Olga Lucía Herrera y se autorizaba la construcción del segundo y tercer piso.

En esa medida, debe verificarse si el demandante acreditó probatoriamente la fecha o el momento a partir del cual abandonó la posesión como comunero para adquirir la calidad de poseedor exclusivo, en los términos de la Corte Suprema de Justicia.

Así, la Sala necesariamente debe concluir que la pretensión de usucapión extraordinaria de la cuota del 50% del bien objeto del proceso no estaba llamada a prosperar, tal y como lo definió el juzgado de primer grado, pues el actor no pudo evidenciar a partir de qué momento se reveló para proclamarse como poseedor excluyente de este, desconociendo de esta manera los derechos de su hermana en calidad de comunera, y que ese hecho fuera superior a diez (10) años.

Para llegar a esta conclusión, basta con observar la prueba documental aportada con la contestación de la demanda, concretamente los correos electrónicos que

fueron enviados por el promotor de la acción a la accionada y por intermedio de su otra hermana de nombre Liliana Herrera, que constan a folios 121 a 127 del cuaderno principal, los cuales fueron reconocidos por el señor Óscar Augusto Herrera Restrepo en el interrogatorio de parte, en donde les comunicó:

Folio 121, correo electrónico de fecha 16 de junio de 2006: *“Que sí mi interesa arreglar con ella la compra de su parte de la casa, ojalá me haga la petición de cuánto quiere y cómo el pago. Puedo pagarle en cheque o efectivo, consignándole a una cuenta o entregándote a Vos o a Ramiro, ella decide...La cuenta del dinero invertido en las construcciones adicionales y mejoras a la casa que compramos pagando por partes iguales: (la casa y los documentos, incluyendo los planos y la licencia de construcción) no la he sumado aún...”*. Folios 123, sin fecha: *“...y si te interesa, podría comprarte tu parte de la casa o con tu ayuda terminar la construcción para no perderle más...”*. Folios 125 de junio 12 de 2010: *“...Las casas de Medellín están al día en impuesto predial, como Olga me solicitó, los he pagado de mi cuenta cada trimestre...esperaba que Olga viniera este año, lástima que tal vez no puede; para tratar de organizar lo de la casa de la Segunda Etapa, porque se está pagando impuestos caros por algo que no está dando ningún beneficio en cambio se está desperdiciando el percibir un alquiler si se termina de organizar para que sea habitable...”*. Folio 126 con fecha 2 de diciembre de 2010: *“...no respondí antes lo de la casa, me interesa mejorarla, se está deteriorando la terraza, no se la mejor manera de “cuadrar” con vos...Si se te ocurre algo, favor me envían un mensaje...”*.

Estas comunicaciones son claros indicativos de reconocimiento de dominio del 50% del predio que se encuentra en cabeza de la señora Olga Lucía Herrera Restrepo, en tanto una oferta de compra solo se le realiza al titular del dominio, esto es, a quien se considera tiene la facultad de transferirlo, como en este caso es la citada demandada. Y no puede entenderse de otra manera, toda vez que, de haberse considerado dueño pleno de la totalidad del inmueble, no tendría razón para realizar ofrecimiento alguno, porque sería pagar o costear algo propio.

Lo anterior implica que dentro del proceso no se pudo establecer el límite temporal a partir del cual Óscar Augusto Herrera Restrepo podría considerarse como único poseedor del bien, siendo como se anotó, una labor de su parte acreditar un acto de desconocimiento del dominio de Olga Lucía Herrera Restrepo con la cual se diera inicio de su posesión exclusiva, pero no fue así.

Por esta razón, no pueden ser de recibo los dos primeros reparos presentados por la parte demandante contra la sentencia de primer grado, pues se repite, el actor que persigue la declaratoria de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio respecto del derecho de un bien inmueble en virtud de coposesión, como lo fue la compraventa en común y proindiviso, debe demostrar el abandono de esta condición, puesto que el solo paso del tiempo no muta la coposesión legal en posesión exclusiva. Es que cuando una persona entra a un bien comprado en comunidad, lo hace como un coposeedor legal, por tanto, todos los actos realizados por el copropietario frente al inmueble comunitario son en favor de él y de los condueños.

Aunado a ello, para la definición del litigio que conllevó a la negación de las pretensiones no solo fueron tenidos en cuenta los correos electrónicos antes referenciados aportados por la demandada, sino los testimonios recepcionados al interior del proceso, los cuales reconocen el dominio compartido de las partes y que el demandante siempre había advertido su intención de comprarle el 50% del inmueble a la demandada Olga Lucía Herrera Restrepo.

Al respecto el testimonio de la señora Luz Amparo Gómez Gaviria, obrante a folios 169 y s.s. del cuaderno principal, citada por el propio demandante, indicó que: *“...yo tengo entendido que él varias veces le solicitó a su hermana para que arreglaran los papeles y para comprarle la parte de ella, pero la respuesta es que ella no tenía afán...”*. Seguidamente, en el mismo sentido la señora Nancy del Socorro Muñoz Mejía advirtió: *“...Los dueños de este inmueble son Óscar Herrera y Olga Lucía Herrera, ambos tienen el 50 por ciento de la propiedad...Oscar le ha sugerido que le venda el 50% de ella, pero Olga dice que ella desea conservar su casa...”*.

De igual modo, el testigo del promotor de la acción, señor Luis Carlos Vélez Taborda, quien es un vecino del barrio donde está ubicado el bien objeto de usucapión, en su declaración, sin dubitación alguna, dijo que el citado predio había sido adquirido por el demandante y su hermana Olga Lucía, además, que muchas veces el señor Óscar Augusto le había ofrecido a su hermana comprarle el derecho de su propiedad. (Ver audiencia de pruebas 420170818152944, minuto 1:25:35).

3.4 Es que no se trata de acreditar la sola aprehensión de los bienes, y que esta haya sido pública e ininterrumpida, sino que debía probarse la interversión del título,

esto es, de coposesión en posesión exclusiva, pues mientras no haya un acto de rebeldía frente a la comunidad, se mantiene un reconocimiento constante de dominio frente a los demás copropietarios, pero ello no fue así, los elementos probatorios no se enfilaron hacia la demostración de la existencia de la citada interversión y su nacimiento en el tiempo.

Ahora, si en gracia de discusión se pudiera entender que los actos realizados por el actor, relativos al mantenimiento y realización de mejoras del derecho del bien inmueble objeto de usucapión, lo fueron en calidad de señor y dueño y no en el marco del reconocimiento de su hermana como propietaria, ningún elemento material probatorio se aportó con el cual se acreditara la renovación de voluntad que conllevara al surgimiento de la nueva relación entre el demandante y el predio, es decir, posesión exclusiva desconociendo dominio ajeno, de manera que se pudiera iniciar el cómputo del plazo prescriptivo.

De acuerdo con nuestro máximo tribunal civil, es más estricta la exigencia probatoria de quien en el juicio de pertenencia en principio se hizo materialmente a una cosa como coposeedor, que frente a aquel que desde el inicio la aprehendió con ánimo de señor y dueño, puesto que debe demostrar las circunstancias de tiempo y modo en las que surgió la posesión y terminó la relación de copropietarios lo que en el sub júdice, se repite, brilla por su ausencia.

3.5 De otro lado, en cuanto al tercer reparo consistente en que el juzgado de primera instancia no realizó pronunciamiento alguno sobre el reconocimiento de mejoras, hay que señalar que ello no resultaba procedente, pues no se trató de una pretensión del libelo demandatorio, la que valga resaltar, refulge contraria a la naturaleza de este tipo de procesos, donde se busca exclusivamente la declaratoria de adquisición de propiedad de determinado bien. Cualquier otra manifestación sobre pretensiones no invocadas por el actor, se constituirían en decisiones extra petita, no previstas para la acción que nos ocupa. Así entonces, frente a lo pretendido en este motivo de censura, solo será viable su estudio en el proceso judicial pertinente, no en el que motiva el presente proveído.

3.6 En definitiva, acertó el juez *a quo* cuando extrañó la acreditación de la calidad de poseedor del actor sobre el predio pretendido, como elemento estructural de la usucapión.

IV. CONCLUSIÓN GENERAL

En suma, como no se acreditaron todos los presupuestos estructurales de la usucapión, la pretensión debía ser negada, de suerte que, en esta instancia, se debe confirmar la sentencia apelada, dado que, al no haberse acreditado por la parte actora la calidad de poseedor del bien pretendido, la pertenencia resultaba impróspera, sin necesidad de otras consideraciones. Aunado a lo anterior, se condenará en costas al demandante Óscar Augusto Herrera Restrepo en favor de la demandada Olga Lucía Herrera Restrepo.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN, SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Medellín el cuatro de diciembre de 2017, al interior del proceso Verbal de Pertenencia instaurado por Óscar Augusto Herrera Restrepo en contra de Olga Lucía Herrera Restrepo y personas indeterminadas.

SEGUNDO: Se condena en costas al demandante Óscar Augusto Herrera Restrepo. Se fijan como agencias en derecho la suma equivalente a DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES, esto es, DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS M.L. (\$2.320.000). Líquidense en primera instancia.

TERCERO: Ejecutoriada la presente decisión, devuélvase el expediente híbrido a su lugar de origen.

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE.

ALBA LUCIA GOYENECHÉ GUEVARA
Magistrada

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada

NATTAN NISIMBLAT MURILLO
Magistrado

Firmado Por:

Alba Lucia Goyeneche Guevara
Magistrada
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Martha Cecilia Ospina Patiño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 007 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Nattan Nisimblat Murillo
Magistrado
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia
Firma Con Aclaración Parcial De Voto

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: **e15cf4db6b3a7e319641ef2a14c3c748cec2d0aa904881c93f1827be62b762f2**

Documento generado en 17/10/2023 04:58:20 PM

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

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