05001-31-03-010-2018-00099-01
Verbal
Demandante: Antonio Castaño D´León
Demandado: María del Perpetuo Socorro Castaño de Celis y otros
Decisión: Confirma sentencia. No se demostró la posesión exclusiva y excluyente del demandante respecto de los demás comuneros. No hay prueba del momento en que desconoce la calidad de comuneros de los otros comuneros. De las pruebas se desprende el reconocimiento de dominio ajeno.

TRIBUNAL SUPERIOR
Medellín

SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, veinticinco de marzo de dos mil veintidós

De conformidad con el artículo 373 del CGP en concordancia con el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 por escrito, se procede a decidir el recurso de apelación formulado por la parte demandante frente a la sentencia pronunciada por el JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN el 27 de septiembre de 2021, en el proceso VERBAL adelantado por ANTONIO CASTAÑO DE LEÓN contra MARÍA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS y PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL INMUEBLE A PRESCRIBIR.

1. ANTECEDENTES

1.1 MARÍA DEL SOCORRO CASTAÑO DE CELIS es la dueña del 32% de los inmuebles con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 001-543353, 001-543375 y 001-543393, sobre los que el demandante

detenta el 68% restante y pretende su adquisición por vía de la prescripción ordinaria o extraordinaria de dominio.

1.2 Desde que se corrió la escritura pública No. 1490 de 1994 en la Notaria 15 de Medellín el demandante se trasladó a vivir, usar y disponer de los bienes mencionados, toda vez que en ese momento era dueño del 20%.

1.3 Pese a la venta de los derechos de cuota consignados en la escritura pública No. 2410 de 1993, el demandante continuó con la posesión de los inmuebles sin oposición de sus familiares que figuraban como condueños inscritos.

1.4 Dada la posesión detentada por el demandante, FANNY CASTAÑO DE ARANGO, TERESITA DEL NIÑO JESÚS CASTAÑO D LEÓN, DEYANIRA DEL SOCORRO CASTAÑO DE ESCOBAR y la ahora demandada han decidido vender los derechos en común y proindiviso al demandante.

1.5 ANTONIO CASTAÑO D´LEÓN detenta la posesión material del inmueble desde hace más de cinco años y por ello pretende se declare la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio sobre el 32% del derecho de dominio inscrito a nombre de MARÍA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS, puntualmente sobre el apartamento 305, el parqueadero No. 15 y el cuarto útil No. 2 del Conjunto Residencial Campo Moro P.H. que se ubica en la carrera 39 A no. 38B Sur. 154 de Medellín.

1.6 Subsidiariamente se declare la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el demandante ha poseído de forma

ininterrumpida el inmueble por espacio superior a 10 años, precisando que la declaración debe hacerse sobre el porcentaje restante del que es titular la demandada.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

2.1 MARÍA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS

Sostiene que es dueña del 42,5% de los inmuebles con las matrículas Nos. 001-543353, 001-543375 y 001-543393 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Zona sur) y no del 32% como se indicó en la demanda; explicó que el 14 de marzo de 1994 adquirió el inmueble junto con sus hermanos FANNY CASTAÑO DE ARANGO, DEYANIRA DEL SOCORRO CASTAÑO DE ESCOBRAT, ANTONIO CASTAÑO DE LEÓN y LINA MARTIZA CELIS CASTAÑO, en el equivalente al 20% cada uno.

Posteriormente, por escritura No. 2410 del 20 de mayo de 2003 adquirió del demandante el 20% de los derechos sobre los inmuebles; en los años siguientes, los familiares y hermanos Castaño como condueños de los inmuebles siguieron realizando transferencias fruto de acuerdos familiares sobre su patrimonio, dentro de los que se encontró una transferencia del 8%

entre ANTONIO CASTAÑO DE LEÓN y su hermana MARÍA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS.

Después MARÍA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS adquirió el 10.5% de los inmuebles por compraventa del derecho de cuota a TERESITA DEL NIÑO JESÚS CASTAÑO DE LEÓN por escritura del 2 de diciembre de 2011 para completar el 42.5% que actualmente tiene sobre los bienes en disputa.

Se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones de "FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA, INEXISTENCIA DE PRESCRIPCIÓN ORDINARIA, INEXISTENCIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA, TEMERIDAD O MALA FE, INDEBIDA DENOMINACIÓN DEL OBJETO."

2.2 PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL INMUEBLE A PRESCRIBIR

Representadas a través de curador ad litem alegó la falta de legitimación en la causa por activa porque el demandante no satisface los requisitos para ser declarado dueño.

3. SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado negó las pretensiones de la demanda al considerar que la parte demandante no cumplió con la carga de acreditar la interversión de la posición de comunero a poseedor exclusivo respecto de la cuota sobre la que no detenta el derecho de dominio.

Precisó que de acuerdo con la jurisprudencia, es procedente la declaratoria de prescripción siempre que se acredite que el comunero está poseyendo de forma personal, exclusiva y con el cumplimiento de todos los requisitos exigidos en la ley.

Sobre la pretensión de prescripción ordinaria no se encontró prueba del justo título; ninguna de las escrituras presentadas sirve de título para demostrar que el demandante hubiese adquirido el 100% de los bienes, porque si no sirven como título traslaticio mucho menos sirven para probar el título como poseedor, ello se predicó de las escrituras números 1490 de 1994, 4573 de 2010 y 866 del 2011.

Respecto de la pretensión de prescripción extraordinaria, en el proceso no se encontró prueba de la posesión ejercida por el demandante; cuando se le interrogó reconoció que había entrado al inmueble en el 2004 con la venia de su madre, a sabiendas que el apartamento pertenecía a su familia y sus hermanas también figuraban como dueñas, por ello, el consultó si podía vivir

en el predio y ellas no mencionaron nada en señal de asentimiento, el demandante aclara que sólo debía asumir el pago de los gastos del apartamento.

De lo anterior se desprende que no se trata de una donación, si así fuera, desde ese momento el demandante debía empezar a ejercer el derecho de dominio frente a todo el mundo, pero como se encargó del pago de los gastos, se colige que no cambió su calidad de tenedor a poseedor, máxime cuando él seguía reconociendo el dominio de su madre y la aquiescencia para vivir en el apartamento.

El hecho de comenzar a vivir en el inmueble no es indicativo de la interversión que debía acreditar, cuando se desvanece en el propio dicho del demandante quien adujo que la mamá era la dueña y no sus hermanas, reconociendo con ello dominio ajeno.

No hay prueba que acredite que el demandante dejó de poseer para la comunidad para comenzar a poseer en forma exclusiva y excluyente el porcentaje del dominio que no tenía, es decir, cuándo se rebeló contra las demás comuneras a sabiendas que en el transcurso del tiempo fue adquiriendo los derechos de éstas y para el 2011 expresamente reconoció el dominio en cabeza de la demandada.

Por ello, si en aras de discusión se tomara el 2011 como el momento a partir del cual dejó de reconocer dominio ajeno, se tiene que para el momento de presentación de la demanda apenas transcurrieron siete años y no los diez exigidos para declarar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

4. APELACIÓN

4.1 No abordó los aspectos exigidos por los artículos 280 a 282 del CGP.

4.2 Dejó de apreciar la confesión hecha por el apoderado de la parte demandada.

4.3 No aplicó o lo hizo de forma inadecuada el artículo 375 del CGP.

4.4 No valoró las pruebas conforme las reglas particulares y la sana crítica.

4-5 Trastocó la condición de poseedor por comodatario o arrendatario.

5. PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER

¿Se encuentran acreditados los elementos axiológicos para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en cabeza del comunero - demandante?

6. CONSIDERACIONES

6.1 Precisión liminar

Los sucintos reparos presentados por la parte demandante hacen referencia a la no aplicación de los artículos 280 referente al contenido de la sentencia, 281 sobre congruencia, 282 sobre la resolución de excepciones y el desconocimiento del contenido del artículo 375 de CGP que regula el proceso de pertenencia.

Criticó el análisis probatorio expuesto en la sentencia de primera instancia y censuró la no valoración de la confesión del apoderado de la parte demandada; aspectos dan pie para encausar el presente recurso de apelación de cara a la acreditación de los presupuestos axiológicos de la pretensión de pertenencia en concordancia con la apreciación de las pruebas y la aplicación de las normas vigentes en la materia.

6.2 ¿Prueba de los elementos de la prescripción adquisitiva de dominio?

Según el artículo 762 del Código Civil, la posesión es "L***a 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."***

A su vez, en el artículo 2518 ibídem, dispone que **"P*uede ganarse por prescripción el dominio de los bienes corporales que están en el comercio humano y se hayan poseído acatando los requisitos de ley."***

Mientras que el artículo 2527 del Código Civil expresa que la prescripción puede ser ordinaria o extraordinaria, siendo la primera aquella fundamentada en una posesión regular, que procede de un justo título y ha sido adquirida de buena fe; y la segunda, no reúne los requisitos anteriores y requiere de un tiempo de posesión de 20 años para su configuración (atendiendo a posesiones iniciadas antes de entrar en vigencia la Ley 791 de 2002 que es de 10 años).

En relación con los presupuestos necesarios para la ocurrencia de la prescripción adquisitiva extraordinaria, que es la invocada en este caso, la Corte Suprema de Justicia ha señalado:

> ***"Del anterior precepto y de otros más se desprende que la prescripción, en su modalidad adquisitiva, puede ser ordinaria o extraordinaria. La segunda, que es la que interesa al caso sublite, se configura mediante***

> ***el lleno de los presupuestos siguientes: a) posesión material en el demandante; b) que la posesión se prolongue por el tiempo de ley; c) que la posesión ocurra ininterrumpidamente; y, d) que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción."***[1]

Atendiendo a que la parte demandante atacó las consideraciones realizadas por el Juzgado de conocimiento en torno a la valoración probatoria, esta Sala de Decisión Civil debe entrar a estudiar si en el caso concreto se encuentran probados los presupuestos axiológicos para declarar la prescripción adquisitiva de dominio en sus modalidades de ordinaria o extraordinaria sobre el 42.5 % del apartamento 305, el parqueadero No.15 y el cuarto útil No. 2 de la Unidad Residencial Campo Moro P.H., los cuales son propiedad MARÍA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS.

De entrada, basta mencionar que el inmueble es susceptible de ser adquirido por prescripción al no encontrarse enlistado dentro de los bienes baldíos ni de uso público cuya titularidad y dominio pertenece de forma exclusiva al estado.

Asimismo, de conformidad con la inspección judicial practicada el 27 de septiembre de 2021 los inmuebles descritos en los hechos y pretensiones de la demanda son aquellos que efectivamente se encuentran en disputa, debido

[1] CSJ, CAS. Civil, Sent. Ago. 21/78.

a que los linderos, nomenclatura y cabida son coincidentes con lo observado y con la información que se encuentra en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 001-543393, 001-543375 y 001-543353 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Zona Sur).

Teniendo por descartados los dos presupuestos, el análisis de esta Corporación se centrará en los elementos basilares de la prescripción como modo de adquirir el derecho real de dominio, a saber, la posesión – que comprende el elemento material y el espiritual- y el tiempo determinado por Ley – que sería de 10 años tratándose de prescripción extraordinaria o de 5 años si hablamos de prescripción ordinaria.

6.3 ¿Posesión material ejercida por el demandante?

La posesión ha sido entendida como la aprehensión material que se hace de un bien (corpus) acompañada del ánimo de ser señor y dueño (animus), lo cual conlleva a que se desconozca de plano cualquier pretensión o manifestación de dominio ajeno en cabeza de quien detente el derecho real de dominio.

Al ser un fenómeno de hecho, se busca que el poseedor desde que entre en contacto con la cosa lo haga con la intención de crear en terceros el convencimiento de ser el dueño y señor de la cosa, igualmente debe tener claridad respecto del bien sobre el que ejerce los actos de señorío, lo cual

adquiere una connotación especial en el presente caso en el que se pretende una porción y sobre la parte restante es el dueño.

Es por ello que la prueba debe enfocarse en demostrar que, en efecto, sobre el 42.5% pretendido en pertenencia es sobre el que se está desconociendo dominio ajeno y se está desenvolviendo el demandante como poseedor en forma exclusiva y excluyente de la otra copropietaria, sin que ello llegue a confundirse con el 57.5% sobre el que tiene la propiedad el demandante después de las transferencias de dominio efectuadas con FANNY CASTAÑO DE ARANO, MARÍA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS, DEYANIA DEL SOCORRO CASTAÑO DE ESCOBAR y LINA MARTIZA CELIS CASTAÑO; si bien el inmueble fue en principio de los cinco, con las compraventas efectuadas desde el 2003, finalmente la titularidad del bien recae en ANTONIO CASTAÑO DE LEÓN en un 57.5% y en MARÍA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS en el 42.5%.

El caso sometido a consideración de la Sala Civil goza de una serie de particularidades que no pueden pasar inadvertidas, toda vez que el demandante tiene la calidad de dueño sobre una parte de los inmuebles y es la parte restante – que pertenece a MARÍA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS- aquella cuya prescripción adquisitiva pretende.

Tal como fuera pretendido desde el escrito de demanda, en cumplimiento de la carga de la prueba impuesta por los artículos 164 y 167 del CGP, el demandante como comunero debe acreditar ante la jurisdicción que ha ejercido actos que permiten reputarlo como señor y dueño, en forma exclusiva y excluyente, sobre el 42.5% de los bienes, sin que ello dé lugar a crear confusiones sobre las actitudes que les son propias ante el derecho de dominio que detenta sobre el porcentaje restante.

No obstante, tal presupuesto no se probó; desde los interrogatorios de parte el propio demandante se mostró dubitativo sobre aquellos actos que exteriorizaban el ejercicio de ser señor y dueño con independencia a los demás condueños; no determinó el momento a partir del cual comenzó a desconocer a sus hermanas como propietarias en común y proindiviso para ejercer como el único y excluyente dueño, debido a que en varias ocasiones reiteró que entró al inmueble con permiso de su madre (que era la verdadera dueña) ofreciendo como contraprestación el pago de los gastos que el bien generara, como servicios púbicos y cuotas de administración.

A su vez, esta información fue corroborada por la demandada al agregar que siempre se ha hecho cargo del pago del impuesto predial ante el conocimiento de la titularidad que tiene sobre una porción del inmueble, del cual adquirió una cuota superior a la inicialmente comprada con el interés de salvaguardar su patrimonio y como fruto de unos acuerdos familiares respecto de los bienes dejados por su madre FANNY CASTAÑO.

El demandante sostiene que el ánimo de señor y dueño surgió desde el momento en que entró a vivir en el inmueble en el 2004, pero haciendo siempre la salvedad que fue por indicación expresa de su madre, iterando que el hecho de sufragar todos los gastos que generaba el inmueble refuerza la condición que alega exteriorizar.

La prueba testimonial no resulta conducente debido a que TERESITA DEL NIÑO JESÚS CASTAÑO DE LEÓN reitera que la madre le prestó el inmueble a su hermano y éste como contraprestación sólo se encargaría de pagar los servicios públicos y la administración; al tiempo que FANNY CASTAÑO DE ARANGO a pesar de darle la connotación de propietario al demandante, no determina con certeza el momento a partir del qué comienza a reputarse como dueño y se margina de su condición de tenedor.

A su vez, OLGA MARCELINA GONZÁLEZ SÁNCHEZ es una testigo de oídas que no tiene conocimiento directo de los hechos; mientras que MARÍA EUGENIA ROJAS BERMUDEZ y OBED RÍOS, como empleados de la copropiedad donde se encuentran integrados los bienes, dan cuenta de la habitación del demandante en el predio, su asistencia a las asambleas de copropietarios y el hecho de no conocer otra persona que dispute la tenencia de los inmuebles.

Circunstancias que pueden ser indicativas de actos de señorío; sin embargo, no son esclarecedoras del momento en el qué el demandante pasó de ejercer

actos materiales para reputarse como un verdadero dueño, en forma exclusiva y excluyente, con independencia del ejercicio de dominio ejercido por MARÍA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS, desconociendo su carácter de condueña.

Los hechos expuestos permiten a esta Judicatura arribar a la misma conclusión adoptada por el Juez de instancia, debido a que la parte demandante no cumplió con la carga probatoria de acreditar ante la jurisdicción (i) el momento en el que decidió dejar de ejercer la condición de tenedor que le vino dada con el comodato celebrado con su madre y (ii) la posesión excluyente y exclusiva respecto de la otra condueña de los inmuebles, porque el ser dueño de una parte en común y proindiviso de los bienes, no se traduce automáticamente en ser tratado como poseedor de la parte de la cual es propietaria la demandante, es decir, del 100%.

En esta línea, en el proceso se probó que la demandada sigue ejerciendo actos de señora y dueña, es la encargada del pago del impuesto predial, al tiempo que el demandante se encarga del pago de gastos ordinarios que pueden ser asumidos por un tenedor que deriva su relación jurídica de un contrato de arrendamiento, comodato o la mera tolerancia de los verdaderos dueños.

Es decir, el demandante no probó ante la Jurisdicción la exclusividad y exclusión de su posesión y los actos de señor y dueño con independencia a la propiedad que tiene sobre el 57.5% de los inmuebles; se reitera que la

causa de su ingreso al inmueble obedece a un acto de generosidad de su madre que le permitió gozar de todo el apartamento a sabiendas que sólo era dueño de un porcentaje del mismo, y si bien con el paso del tiempo fue adquiriendo una cuota superior, ello de por sí no desplaza la condición de dueñas de las personas con que permanecía en comunidad; el propio ANTONIO CASTAÑO DE LÉON no esclarece desde cuándo se sintió el dueño exclusivo y excluyente del 100%, al reiterar que sus hermanas fueron las dueñas y fue la venia de su madre la que posibilitó su habitación en el apartamento.

Asimismo, los testimonios no fueron concluyentes de cara a la enunciación de los hechos desarrollados por el demandante a partir de los cuales puede reputarse su intención de ser señor y dueño del 100% en forma exclusiva y excluyente; debido a que no se acreditó desde cuándo comenzaron, con qué periodicidad se hicieron ni concretamente en qué consistieron, siendo un elemento para negar la pretensión de pertenencia.

6.4 ¿Tiempo de posesión ininterrumpida?

Tal como se ha esclarecido, el demandante no demostró actos inequívocos que permitieran predicar la configuración del fenómeno posesorio sobre el restante 42.5% del inmueble, al no precisar el momento en que empezó a considerarse poseedor de ese porcentaje con independencia de la propiedad que tiene sobre el 57.5% y de los demás comuneros.

Como en el caso concreto la pretensión principal se refirió a la declaratoria de prescripción ordinaria derivada de la confluencia de justo título con buena fe, nada habrá de agregarse sobre este punto; el Juzgado consideró que las escrituras mediante las que el demandante adquirió el 57.5% el inmueble no son justo título para reputarse poseedor de la totalidad del inmueble, sin encontrarse ningún reparo frente al particular en el recurso de apelación.

La parte demandante no ofreció elementos de juicio para rebatir esta conclusión y acreditar el justo título como presupuesto de la prescripción ordinaria; por ende, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 328 del CGP, la Sala de Decisión Civil debe limitar su pronunciamiento a lo expresamente indicado en el recurso de apelación.

Ahora, frente a la pretensión subsidiaria de prescripción extraordinaria que demanda la posesión por espacio de diez años, tampoco se encuentra probado, si bien el demandante entró a habitar el inmueble en el 2004 para ese momento tenía la calidad de comodatario y como no probó el momento a partir del cual se presentó la interversión de mero tenedor al de poseedor o a partir de cuándo se reputaba como poseedor del 100% del inmueble, no es posible hacer el cómputo del término.

Tal como lo hiciera el Juzgado de primera instancia, si en aras de discusión se tomara como tiempo inicial marzo de 2011 cuando se formalizó la última transferencia patrimonial en favor del demandante y por parte de TERESITA

DEL NIÑO JESÚS CASTAÑO DE LEÓN en el 9.5%, DEYANIRA DEL SOCORRO CASTAÑO DE ESCOBAR en un 20% y MARÍA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS en el 8%, no se cumplen los diez años exigidos por la Ley puesto que la demanda fue presentada el 27 de febrero de 2018 como obra a folios 74 del archivo 1 del expediente digital.

Se precisa que podría tomarse este momento porque fue hasta donde expresamente reconoció dominio ajeno en cabeza de las demás condueñas al punto que se celebró un contrato de compraventa entre ellos; pero, tampoco sería el tiempo suficiente para que el demandante adquiera por prescripción extraordinaria el porcentaje sobre los inmuebles pretendidos.

Ante la falta de prueba de los elementos axiológicos de la pretensión de prescripción ordinaria o extraordinaria, lo propio es CONFIRMAR la sentencia de primera instancia, aclarando que sí cumplió los presupuestos normativos de contenido, congruencia y resolución de excepciones.

En esta misma línea, se vislumbra que el Juzgado se ciñó al trámite establecido en el artículo 375 del CGP sobre el proceso de pertenencia; ninguna contravención se encuentra en el plenario y lo propio debe decirse respecto de la valoración de las pruebas, la misma se hizo en conjunto y ceñida a las reglas de la sana crítica.

5. COSTAS

Puesto que la sentencia se CONFIRMARÁ, se condenará en costas a la parte demandante- recurrente de acuerdo con lo establecido en el numeral primero del artículo 365 del CGP.

6. AGENCIAS EN DERECHO

De conformidad con lo establecido por el artículo 365 del CGP en concordancia con el artículo 5 numeral 1 del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, en esta instancia se fijan como agencias en derecho el equivalente a UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE a cargo de la parte demandante y en favor de la demandada.

DECISIÓN

La **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN,** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

FALLA

PRIMERO: Por las razones expuesta**s,** se **CONFIRMA** la sentencia de la referencia.

SEGUNDO: Se condena en **COSTAS** a la parte demandante a favor de la parte demandada.

TERCERO: Se fijan como **AGENCIAS EN DERECHO** el equivalente a UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE, en favor de la parte demandada y a cargo de la parte demandante.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS Y ELECTRÓNICAMENTE.

MAGISTRADOS

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

MARTHA CECILIA LEMA VILLADA