



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

Magistrado Ponente

SC4649-2020

Radicación n° 05001 31 03 003 2001 00529 01

(Aprobada en sala de tres de septiembre de dos mil veinte)

Bogotá, D.C., veintiséis (26) de noviembre de dos mil veinte (2020).

Decide la Corte el recurso de casación interpuesto por Luis Arnoldo Gómez Urrea contra la sentencia del 9 de abril de 2013, proferida por la Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Antioquia, dentro del proceso ordinario reivindicatorio del recurrente contra María Clara Urrea Vda. de Gómez, Marina Gómez Urrea y William Gómez Urrea, quienes a su vez formularon demanda de pertenencia en reconvención.

I. ANTECEDENTES

1.- El accionante pidió declarar que es el propietario del inmueble ubicado en la calle 12 N° 43 D - 56 de

Medellín, con folio inmobiliario 001-548783, sobre el cual los demandados «*ejercen una posesión irregular*», en consecuencia, se ordene la reivindicación y entrega de dicho bien a su favor (fls. 1 y 21, c.1).

2.- La causa *petendi* se sintetiza así (fls. 1 a 3 y 22 *ib.*):

Luis Arnoldo Gómez Urrea compró el lote de terreno identificado con la nomenclatura aludida, según escritura 3917 otorgada el 20 de noviembre de 1961 en la Notaría Sexta de Medellín, permitiendo que figurara como compradora su progenitora María Clara Urrea de Gómez. Fue él quien levantó allí una vivienda y el 30 de mayo de 1968 protocolizó declaraciones en tal sentido, que inscribió en la Oficina de Registro correspondiente.

Tras el fallecimiento de Luis Gómez Jiménez, su padre, en la sucesión adelantada en el Juzgado 1° Civil del Circuito de Medellín remató el inmueble y una vez aprobada tal diligencia la registró; posteriormente, lo gravó con hipoteca a favor de Lucía Patiño Monsalve, mediante escritura 1213 de 1992 de la Notaría Octava de esa ciudad y en la actualidad el bien consta de dos plantas independientes y nomenclatura diferente, pero no se ha desenglobado, por lo que solo tiene la matrícula inmobiliaria 001-548783. Desde 1962, aproximadamente, habita la segunda planta de dicha construcción y sus oponentes la primera, por un acto de benevolencia de su parte al ver la mala situación económica de su familia, sin

embargo, es él quien continúa pagando servicios públicos e impuestos de todo el predio.

Los enjuiciados han sido renuentes a reintegrar el espacio que ocupan a pesar de ser requeridos para tal efecto y de que no tienen título alguno, pues, solo detentan una «posesión material» en dicho bien.

3.- Integrada la relación jurídica, los convocados se opusieron a las peticiones del libelo y excepcionaron «prescripción en su doble naturaleza de ser extintiva de los derechos reclamados por el demandante y de ser adquisitiva (...) con respecto al primer piso de la edificación que se reivindica». (fls. 28 a 34 ib.).

4.- De otra parte, accionaron en reconvención con pretensión de «prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio» sobre la fracción en disputa.

Como soporte fáctico, en resumen, indicaron:

Por medio de la Escritura Pública N° 3917 de 1961 de la Notaría Sexta de Medellín, María Clara Urrea de Gómez, adquirió el lote de terreno de matrícula inmobiliaria 001-548783 situado en esa misma ciudad, cuyo precio pagó con dineros propios, de su esposo Francisco Gómez Jiménez, y otros donados por sus hermanos, principalmente Luis Urrea Urrea, con los que también construyó una original

edificación aproximadamente en 1963 que constaba de una casa de dos pisos para vivir con su familia.

En 1965, cuando Luis Arnoldo Gómez Urrea iba a contraer nupcias, solicitó permiso a su madre para mejorar la vivienda en su segundo nivel a efectos de residir allí con su cónyuge y, conforme a lo convenido por el grupo familiar, independizó las dos fracciones, quedando marcado el primer piso con el número 43D-56 de la calle 12 y el segundo con el número 43 D-54 de la misma calle. Aunque sobre el mismo lote se construyeron dos casas de habitación, la edificación no está sometida a un reglamento de propiedad horizontal, sus habitantes comparten los servicios públicos y así los pagan, excepto el teléfono porque cada piso tiene línea independiente.

Desde 1965 las partes formaron una comunidad porque el reclamante puede ser el dueño del segundo piso de la edificación, pero los tres demandados lo son del primero, ya que lo han poseído de manera notoria, sin violencia ni clandestinidad, de modo ininterrumpido, con buena fe, ánimo de señores y dueños, sin reconocer dominio ajeno y sin disputa de terceros, por un lapso superior a 20 años. Aunque en 1968 Luis Arnoldo, de manera unilateral y sin el consentimiento de sus contradictores, protocolizó unas declaraciones sobre la construcción en el predio, no le son oponibles a ellos, además, esa declaración no constituye título de propiedad.

Fallecido el señor Francisco Luis Gómez Jiménez, cónyuge de Clara Urrea y padre de los demás contendientes, Luis Arnoldo Gómez Urrea de manera fraudulenta *«se aprovechó de los poderes que había recogido entre su madre y sus demás hermanos y adelantó su proceso de sucesión, con la grave conducta de haber rematado para sí en el año 1969, a espaldas de su madre y de sus hermanos y para cancelar supuestas deudas de la sucesión, el lote de terreno y la construcción»*, de lo que estos se enteraron solo 20 años después, sin embargo, esos aspectos formales no afectan la posesión que han venido ejerciendo, pues ni el secuestre del bien, ni el juez de la causa hicieron entrega material de lo supuestamente rematado.

5.- Al descorrer el traslado de la mutua petición, Luis Arnoldo Gómez Urrea excepcionó *«ausencia de los elementos axiológicos de la pretensión de prescripción»*, *«improcedencia de las pretensiones»* e *«irregularidad de la cesión de derechos litigiosos»* (fls. 79 a 85, c. 3).

6.- Clara Urrea de Gómez cedió su *«posesión material y los derechos litigiosos»* a los otros dos codemandados, lo que se aceptó mediante auto de 1° de febrero de 2002 y en proveído del 31 de marzo de 2003 se tuvo a Marina y William Gómez Urrea como litisconsortes de la cedente. Posteriormente, tras el deceso de la primera, se vinculó a sus herederos indeterminados a través de curador *ad litem*

y fueron reconocidos Marina y William Gómez Urrea como determinados.

7.- El Juzgado Tercero Civil del Circuito Adjunto de Medellín accedió a la reivindicación y denegó la usucapión (fls. 448 a 462, c. 1).

8.- Al resolver las alzas interpuestas por ambos extremos, el superior revocó la decisión atacada para declarar infundada la pretensión del libelo principal y próspera la reconvención.

En tal virtud, declaró que William Gómez Urrea y Marina Gómez Urrea, como poseedores y cesionarios de los derechos de Clara Urrea vda. de Gómez, ganaron por prescripción adquisitiva de dominio *«el bien inmueble ubicado en el primer piso de la Calle 12 No. 43D - 56 de Medellín, que hace parte de un edificio de mayor extensión que se construyó sobre el lote de terreno distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-548783 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur»* (fls. 30 a 43, c. 9).

A continuación, luego de describir por sus linderos y área tanto el segmento del bien objeto de la declaración de pertenencia, como el segundo piso y el lote de mayor extensión, precisó que, *«el coeficiente de copropiedad del bien ganado por prescripción será proporcional entre la medida del apartamento objeto del proceso y el total de*

metros construidos en el edificio o el que fijen de común acuerdo los copropietarios» y ordenó el registro de la sentencia como «prescripción parcial en el folio de matrícula inmobiliaria que corresponde al lote de mayor extensión mientras se somete al régimen de propiedad horizontal».

II. FUNDAMENTOS DEL FALLO IMPUGNADO

1.- En cuanto a la acción reivindicatoria analizó los requisitos para su prosperidad, en resumen, así:

La singularidad del bien está cumplida porque, de acuerdo a la demanda, la contestación y las pruebas que obran en el proceso *«no existe discusión sobre este punto a pesar de la división material de hecho del bien entre los diferentes poseedores; sin embargo, en todo caso jurídicamente está conformado por un solo globo de terreno»* y lo mismo sucede respecto a la identidad del bien.

La posesión de los convocados por pasiva aparece acreditada *«en virtud de la contestación de la demanda y la demanda de reconvención»*, pese a que el promotor adujo que eran simples tenedores de una parte del inmueble, pues lo contrario significaría el fracaso de las pretensiones desde su inicio por indebida elección de la acción.

El derecho real de dominio de Luis Arnoldo Gómez Urrea, fue adquirido en diligencia de remate efectuada el 31 de julio de 1969 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de

Medellín, sin embargo, según lo tiene decantado la jurisprudencia –citada en lo pertinente–, el título con el cual el demandante pretenda obtener la reivindicación de la cosa, debe ser confrontado con la posesión ejercida por los convocados, y si esta última es anterior, tiene prevalencia.

Efectuado ese parangón, *«tanto la prueba documental como testimonial sumada al contenido de los libelos demandatorios»*, arrojan que la posesión de los enjuiciados se inició con una antelación superior a ocho (8) años respecto del título del demandante; por ello, se debe dar preferencia a la posesión, privilegio que no se desvanece con el título antecedente demostrativo de una titularidad previa a los actos de dominio de los convocados, por cuanto *«su autora es la misma poseedora demandada María Clara Urrea de Gómez»*.

No existe prueba demostrativa de que la señora Urrea de Gómez, quien adquirió la posesión del inmueble en litigio por virtud de la compraventa documentada en la Escritura Pública No. 3917 del 12 de noviembre de 1961 de la Notaría Sexta de Medellín, en algún momento haya perdido esa relación de hecho con la cosa, o que la misma se haya interrumpido, pues una particularidad del caso es que el bien rematado por Luis Arnoldo Gómez Urrea *«nunca salió del comercio ya que no consta inscripción de embargo previo en el registro de instrumentos públicos (...) ni tampoco mención alguna relacionada con su secuestro diligencias*

obligatorias en dicho trámite dentro del Código Judicial vigente para ese entonces».

Al no satisfacerse uno de los presupuestos para el éxito de la acción de dominio, consistente en que el reivindicante justifique un mejor derecho con mérito suficiente para destruir la presunción de ley y desposeer al demandado, se impone la revocatoria del fallo fustigado y el estudio de la contrademanda.

2.- Respecto a la pertenencia formulada en reconvencción, halló estructuradas todas las exigencias para acogerla, al efecto, se indicó:

La posesión se inició a partir del otorgamiento de la Escritura Pública N° 3917 de 1961 en la Notaría Sexta de Medellín, por la cual María Clara Urrea de Gómez adquirió el derecho de dominio sobre el inmueble en litigio. No es de recibo la afirmación del contradictor, referente a que él fue el verdadero adquirente en ese negocio jurídico, por cuanto reconoció dominio ajeno al presentarse como postor y obtener la adjudicación del bien en el remate practicado en 1969 en el sucesorio de su padre Francisco Luis Gómez Jiménez, además, no utilizó los cauces procesales para *«establecer el hecho que afectaba dicho acto de compraventa»*.

Los testigos Ángela Valencia de Amador, Eudan Urrea Suárez, Julio Ancízar Peña Nieto, Rita Inés Agudelo de

Gallego, Aura Urrea de Candamil, Joaquín Eduardo Urrea Urrea y Elda Urrea Suárez de García, todos ellos mayores de 50 años, ofrecieron versiones sinceras, responsivas y sin aparente interés en el proceso, relataron que han visto a los usucapientes *«habitando en forma continua y sin problemas el inmueble materia de la usucapión»*, de donde se deduce la presencia de hechos configurativos de la posesión de que trata el artículo 762 del Código Civil.

Por otra parte, de los relatos de Diana Patricia, Gloria María, Luis Fernando, Marta Elena Gómez Rojas y María Marta Rojas de Gómez -hijos y esposa del demandado-, se extrae la certeza de la detentación por los prescribientes y el actor principal sobre las partes del inmueble en discusión, más no puede dárseles crédito sobre la calidad de simples tenedores de aquellos, por su parentesco con el demandado y en razón de la edad de algunos de ellos, ni siquiera habían nacido para el año de 1961.

Mario Herrera, Elkin Rúa, Bernardo Arango, Byron de Jesús Herrera, Guillermo de J. Buitrago, Leonardo Torres y Pascual Julio Duque, como constructores, describieron las mejoras que realizaron en el bien raíz unas por cuenta de Arnoldo Gómez y otras por cuenta de sus adversarios, siendo concluyentes respecto a que es una edificación de dos pisos, *«el segundo a continuación de la construida en el primer piso de propiedad de María Clara Urrea de Gómez, por cuenta del señor Luis Arnoldo Gómez; que dicha prolongación fue levantada en muros de adobe, pisos de*

baldosa y plancha de hierro, adobe y cemento, con sus correspondientes instalaciones de energía, acueducto y alcantarillado».

En la diligencia de inspección judicial se dejó constancia de que se trata de un inmueble de dos niveles, con nomenclaturas separadas y en el dictamen pericial se describieron los linderos de cada una de las dos unidades que componen el inmueble -primero y segundo nivel-, y se precisó que son dos inmuebles independientes, que no están sometidos a régimen de propiedad horizontal. Igualmente, en la primera planta los usucapiotes desarrollan una actividad económica propia y no existe prueba sobre ningún fenómeno de interrupción civil o natural de la prescripción.

Se trata de una posesión compartida y no aparente, a tal punto que los accionantes *«actúan al unísono y, mediante contrato de cesión del derecho litigioso, el resultado del proceso queda radicado en los demandantes William y Marina Gómez Urrea»*, de manera que la cesión del derecho de Clara Urrea a sus hijos William y Marina, por ser un negocio jurídico entre cedente y cesionarios, genera plenos efectos entre ellos y por ende se tendrá en cuenta en el resultado de este asunto.

En síntesis, convergen todos los elementos para ganar el derecho de dominio y el bien es perfectamente adquirible por este modo *«pues a pesar de que se refiere a una parte*

de un inmueble que no está sometido al régimen de propiedad horizontal, se encuentra perfectamente individualizado e independizado por sus linderos y medidas», y el fallo deberá inscribirse en el folio inmobiliario del lote de mayor extensión como una «prescripción parcial», individualizado por sus linderos, con relación al inmueble total.

III. LA DEMANDA DE CASACIÓN

Se formularon tres cargos, dos edificados en la causal primera, uno de ellos por violación directa y el otro por indirecta, al paso que el último se sustentó en el segundo motivo de casación.

Por razones de método, se estudiará al inicio el cargo tercero que acusa errores *in procedendo*; a continuación, se abordarán los restantes en el orden propuesto.

TERCER CARGO

Con respaldo en la causal segunda del artículo 368 del Código de Procedimiento Civil, se afirma que el fallo impugnado no está en consonancia con las pretensiones de la contrademanda puesto que su ordinal cuarto contiene una decisión extra *petita*, en contravención del artículo 305 *ibídem*, dado que, si bien en un comienzo los gestores pidieron que, tras ser declarada la prescripción extraordinaria, se ordenara a las dos partes ajustar un

reglamento de propiedad horizontal, renunciaron a la misma al reformar la demanda, con ocasión de la proposición de la excepción previa de ineptitud del escrito introductor.

Por tanto, si en la providencia atacada se consideró que *«el coeficiente de copropiedad del bien ganado por prescripción será proporcional entre la medida del apartamento objeto del proceso y el total de metros construidos en el edificio o el que fijen de común acuerdo los copropietarios»* y, se ordenó su registro como prescripción parcial *«mientras se somete al régimen de propiedad horizontal»*, se equivocó el juzgador al ordenar que se someta a las disposiciones de este tipo de copropiedad el inmueble que alberga el primero y el segundo piso, pues esa decisión no es congruente, dado que la pretensión en ese sentido fue expresamente excluida.

CONSIDERACIONES

1.- La inconformidad del casacionista se centra en la forma como el *ad quem* definió la demanda de reconvención, cuestionando una de las determinaciones allí adoptadas por ir más allá de lo pedido, sin expresar desavenencia frente a los motivos que lo condujeron a denegar la súplica reivindicatoria y sus consecuenciales, luego, por lo que a este ataque concierne, el recurso extraordinario es apenas parcial; queda por fuera de análisis la desestimación de la originaria acción de dominio.

2.- Para establecer el alcance de una sentencia es indispensable auscultarla íntegramente, pues aislar las consideraciones de la resolución riñe con el mandato contenido en el artículo 304 del Código de Procedimiento Civil, a cuyo tenor la motivación deberá contener *«los razonamientos legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones»*, correspondiendo la parte resolutive a *«una decisión expresa y clara sobre cada una de las pretensiones de la demanda, las excepciones, cuando proceda resolver sobre ellas, las costas y perjuicios a cargo de las partes y sus apoderados, y demás asuntos que corresponda decidir»*.

Al respecto, en SC147, 19 dic. 2007, rad. 2001-00101-01, dijo la Corte que,

(...) la sentencia conforma una 'unidad de motivación y resolución, de manera que su fuerza tiene que buscarse en su integridad, de modo que en la motivación está el sustento jurídico de la decisión y no por dejar de reproducir en esta lo que indiscutiblemente se expuso en aquella, puede decirse que se dejó de proveer sobre un extremo de la litis...' (Sentencias del 18 de marzo de 1988 y 12 de junio de 1992). Luego, lo anterior implica que si bien no puede negarse que la fuerza imperativa de la sentencia debe buscarse en el acápite dedicado a contener las resoluciones del juzgador, 'ello no significa que, para analizar el alcance de la parte resolutive, haya de tenerse en cuenta solamente la forma de esta, como un postulado autónomo, sino que su sentido y alcance han de entenderse en armonía con los fundamentos aducidos en la motivación, en cuanto constituyan los supuestos necesarios o determinantes del pronunciamiento. Y es más: como el objetivo de la función del juez en el proceso de conocimiento es el acto de decisión, en el que se concreta la voluntad de la ley, debe entenderse que ese acto decisorio se recoge, no solamente en el sector del fallo formalmente destinado a servir de sede de la sentencia, sino allí en dondequiera que por ésta se decida algún punto de la controversia, con esa específica

significativa y, por lo tanto, con destino a producir fuerza de cosa juzgada sustancial' (G.J. CXIII, pág. 82).

3.- Mediante el escrito incoativo del presente juicio, el promotor solicitó ordenar a los accionados entregarle la porción que detentaban del predio de su propiedad ubicado en la calle 12 N° 43 D - 56 de Medellín.

Con el libelo de mutua petición, los convocados pretendieron adquirir por prescripción extraordinaria el dominio de *«la casa de habitación del primer piso»*, y que se ordenara a las partes someterse al régimen de propiedad horizontal. Empero, adelantado el trámite de las excepciones previas formuladas por el originario reclamante, aquellos desistieron del tercer pedimento, precisando que *«si llegaren a salir airosas las pretensiones de la demanda de reconvención, el otorgamiento y legalización del reglamento de propiedad horizontal (...) se realizará posteriormente de manera voluntaria por las personas que sean declaradas dueñas en el proceso»*; desistimiento aceptado en proveído de 2 de julio de 2002¹, de donde la pretensión quedó circunscrita a la declaración de pertenencia.

Posteriormente, el Juzgador de primer grado accedió a la pretensión reivindicatoria y negó la reconvención (fls. 448 – 462, c.1).

¹ Cfr. Cuaderno excepciones previas.

El Tribunal revocó el fallo recurrido, negó la reivindicación, concedió la usucapión y ordenó *«el registro de la sentencia como prescripción parcial en el folio de matrícula inmobiliaria que corresponde al lote de mayor extensión mientras se somete al régimen de propiedad horizontal»*.

Analizada la parte resolutive de esa decisión en armonía con la motiva, se advierte que no se incurrió en el yerro endilgado, pues no rebasó el tema objeto de litigio.

Tras concluir en la satisfacción de todos los requisitos para la prosperidad de la usucapión pretendida, el *ad quem* tomó en consideración que las aspiraciones de los accionantes recaían solo sobre la primera planta de un inmueble que no estaba sometido a régimen de propiedad horizontal, sin hallar reparos en la individualización del mismo y, bajo esa óptica, emitió las órdenes encaminadas a procurar la efectividad del derecho sustancial reconocido, sin menoscabo de la libertad que radica en los propietarios de someter el bien a las reglas de ese tipo de propiedad.

En consecuencia, anunció que,

Se declarará que se han dado los elementos constitutivos de posesión por el tiempo exigido por la ley para ganar el derecho de dominio y que el bien es perfectamente adquirible por ese modo, pues a pesar de que se refiere a una parte de un inmueble que no está sometido a régimen de propiedad horizontal, se encuentra perfectamente individualizado e independizado por sus linderos y medidas.

Al no estar desenglobado el bien objeto de esta declaración, el fallo deberá inscribirse en el folio (001-548783) del lote en el que se construyó el edificio de mayor extensión del que hace parte el apartamento del primer piso, como una prescripción parcial, individualizándolo por sus linderos y con relación al inmueble total.

Para los efectos que tienen que ver con la comunidad o futura propiedad horizontal a la que opcionalmente podrán elevar los copropietarios el edificio, al apartamento en mención corresponderá un coeficiente de propiedad proporcional a sus medidas y con relación al total construido del edificio.

Se advierte que con la declaración de pertenencia se formará una "comunidad especial" surgida de los hechos, los cuales no puede dejar de lado el Tribunal so pena de denegación de justicia, por lo que en esta comunidad especial una parte ha ganado por prescripción un bien de dominio privado, pero también los derechos en los bienes de uso o dominio común, la cual se mantendrá en ese estado mientras los copropietarios decidan poseedores de quienes lo ostentan materialme para lo cual deberán cumplir todos los requisitos que para ello exige la ley, y en tal caso se aplicará al bien aquí ganado por prescripción un coeficiente de propiedad que será proporcional entre la medida del apartamento y el total de construcción en el edificio, o lo que de común acuerdo decidan los copropietarios. (Subraya intencional).

Como puede advertirse, la determinación atacada no constituye un imperativo, sino que, a tono con los precisos argumentos que la sustentan, comporta el límite de la orden de registro de la sentencia, al indicarse que éste se efectuaría a manera de «prescripción parcial en el folio de matrícula inmobiliaria que corresponde al lote de mayor extensión mientras se somete al régimen de propiedad horizontal», aspecto este último que quedó reservado a la discrecionalidad de los comuneros.

En esas condiciones, apreciado en su integridad el fallo confutado, se infiere sin hesitación que el juzgador no

se inmiscuyó en la potestad de los propietarios en punto a desenglobar el bien y someterlo al régimen de propiedad en mención, como pretende hacerlo ver el inconforme. Así, respetada la autonomía de las partes para someterse a esa reglamentación, resulta excluida de plano la supuesta orden en que se finca la censura, de manera que, si en la sentencia no se dispuso que los contrincantes quedaban conminados en ese sentido, no se excedió el tema decisorio planteado en el libelo de reconvención para incursionar en el plano de la denunciada incongruencia.

Por consiguiente, el embate no prospera.

PRIMER CARGO

Acusa, por la senda recta, la vulneración por falta de aplicación de los artículos 3° a 5° de la Ley 675 de 2001, 946 a 948, 950 a 952 y 969 del Código Civil, y por aplicación indebida los cánones 762, 775, 784, 787, 788, 701, 2518, 2520, 2526 y 2528 de la misma obra, que condujeron a que equivocadamente se declarara impróspera la reivindicación y se accediera a la usucapión.

En sustento, se expone:

El Tribunal dejó de aplicar las normas que deberían gobernar el caso, relativas a la propiedad horizontal y la reivindicación; en su lugar, consideró otras que no tenían nada que ver con su solución, como las de prescripción

adquisitiva, desconociendo que «*no podía individualizarse un bien inmueble consistente en un piso horizontal, que carece de folio de matrícula inmobiliaria*», que no ha sido desenglobado ni sometido a régimen de propiedad horizontal. Así, el poseedor del primer piso, de conformidad con los artículos 3 a 5 de la Ley 675 de 2001, está en imposibilidad de adquirir el bien por prescripción al no recaer la posesión sobre una cosa corporal determinada, de allí que, a tono con los artículos 738 y 739 del Código Civil, solo tiene a su favor un crédito por las mejoras plantadas que debe ser pagado por el propietario del terreno y de toda la edificación.

La irregularidad advertida contradice el ordenamiento que regula ese tipo de copropiedad, tal cual lo expuso la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil actuando como juez de tutela (STC 18 abr. 2012, rad. N° 2012-00733-00) en la que denegó el amparo rogado por una persona a quien se le desestimó su pretensión usucapiente con este argumento.

Así mismo, erró de manera grave y trascendente el *ad quem* por falta de aplicación de la Ley 675 de 2001 que regula la propiedad horizontal en Colombia conforme a la cual su constitución es un acto unilateral y voluntario que proviene del propietario del bien, lo que no se observó en el *sub lite* ya que se impuso por vía judicial.

CONSIDERACIONES

1.- La precisión inicial efectuada en el estudio del cargo anterior en punto al alcance parcial de la censura, es también válida para el presente, en la medida que el desacuerdo del impugnante se centra en la definición de la demanda de pertenencia y propugna por hacer ver los yerros del fallador al declarar la prescripción adquisitiva de dominio respecto de la primera planta del inmueble, pero no manifiesta inconformidad frente a la negación de la pretensión reivindicatoria.

Así las cosas, por lo concerniente a esta discordancia ningún estudio se adelantará respecto al fracaso de la acción de dominio.

2.- En orden a resolver este cargo es preciso efectuar algunas apreciaciones generales y particulares acerca de la censura propuesta, centrada por el recurrente en los siguientes ejes: *i)* «imposibilidad» de individualizar un bien que haciendo parte de una edificación de varios pisos no haya sido sometida a régimen de propiedad horizontal; *ii)* «imposibilidad» de adquirirlo por prescripción, al no recaer sobre cosa corporal determinada; *iii)* en estos casos el poseedor solo tiene a su favor un crédito por mejoras que debe ser pagado por el propietario del terreno, conforme a los artículos 738 y 739 del Código Civil.

Al efecto, se tomarán en consideración fundamentos de orden jurídico relacionados con la determinación del bien como requisito estructural de la usucapión; la reserva constitucional y legal en materia de definición de bienes imprescriptibles; la viabilidad jurídica de someter un edificio ya construido a régimen de propiedad horizontal; el concepto de función social de la propiedad; la accesión como modo de adquirir el dominio en su modalidad de edificación con materiales propios en terreno ajeno y su relación con la prescripción adquisitiva de dominio y, finalmente, una breve reflexión acerca de relevantes aspectos de orden social que no pueden ser ignorados por los juzgadores en controversias jurídicas de esta índole.

A partir de este análisis, habrá de concluirse que cuando la controversia verse sobre prescripción adquisitiva respecto de un piso, nivel o apartamento independiente de una edificación debidamente individualizado, ésta se inscribe dentro de la hipótesis de usucapión de un predio de menor extensión inmerso en uno mayor, sin que pueda predicarse un fenómeno de imprescriptibilidad ante la falta de sometimiento de la totalidad del inmueble a régimen de propiedad horizontal, por cuanto es del resorte de los copropietarios, en ejercicio de su autonomía privada, decidir si optan por acogerse a ese modelo de propiedad aun con posterioridad a la declaración parcial de pertenencia.

2.1.- Concepto de cosa singular determinada

En primer lugar, es preciso indagar sobre el alcance de la expresión «*cosa singular determinada*» que emana de la comprensión de varias disposiciones del Código Civil, entre ellas, el artículo 762 referido a la posesión como la tenencia de una «**cosa determinada**» con ánimo de señor o dueño; el 2518, conforme al cual, «*[s]e gana por prescripción el dominio de los **bienes corporales, raíces o muebles**, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales (...)*», en armonía con el 946, a cuyo tenor la acción de dominio «*es la que tiene el dueño de una **cosa singular**, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla*».

A partir de esas premisas, y a tono con la reiterada e invariable jurisprudencia de la Corte, un requisito necesario tanto de la acción reivindicatoria como de la usucapión, atañe a que las pretensiones invocadas recaigan sobre una cosa singular o una cuota determinada de la misma, lo que significa, tratándose de bienes raíces, que por su descripción, ubicación y linderos estén individualizados de tal manera que no puedan ser confundidos; así, este atributo «*hace relación a que se trate de una especie o cuerpo cierto, por tanto inconfundible con otro; por consiguiente, no están al alcance de la reivindicación las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, o aquellos predios que no estén debidamente individualizados o determinados*» (CSJ SC 25 nov. 2002, exp. 7698).

En SC211-2017, la Corte reafirmó una doctrina intangible destinada a dar seguridad a las relaciones jurídicas en el marco del derecho de las cosas, en la que con relación al requisito de singularidad se ha expuesto,

“La determinación y singularidad de la cosa pretendida circunscribe el campo de la acción reivindicatoria, porque como lo tiene dicho la Corte, ‘cuando la cosa que se intenta reivindicar no se ha podido determinar no se puede decretar la reivindicación’. De modo que este elemento atisba a la seguridad y certeza de la decisión, amén de su entronque íntimo con el derecho protegido, pues no puede olvidarse que tratándose de la acción reivindicatoria, tutela del derecho real de dominio y expresión del ius perseguendi, la determinación misma de la cosa se torna en elemento sine qua non, porque el derecho real de dominio sólo puede hacerse realidad como poder directo y efectivo sobre una cosa determinada, es decir, una cosa individualizada como un cuerpo cierto”².

Luego, enfatizó que la “(...) singularidad de la cosa reivindicada (...) apunta a que la pretensión recaiga sobre una cosa particular, o una cuota determinada proindiviso de ella, puesto que la reivindicación es una acción de defensa de la propiedad, que supone, como objeto, un bien individualmente determinado, requerimiento que por ende se colma singularizándolo objetivamente, en forma que no sea dable confundirlo con otro (...)”³.

Una situación nada novedosa en un juicio de pertenencia es la atinente a que las pretensiones recaigan únicamente sobre una fracción de un predio de mayor extensión, evento en el cual la debida individualización o delimitación del segmento pretendido es un requisito *sine qua non* de la prosperidad de la acción, porque solo a partir de suficientes elementos de juicio a ese respecto, es factible establecer cuál es la porción concreta del bien sobre la que

² CSJ: Civil. Sentencia de 14 de marzo de 1997, radicación 3692

³ CSJ. Civil. Sentencia de 1° noviembre de 2005, expediente 00556.

en realidad los pretensores ejercen los aducidos actos posesorios, lo que involucra precisar sus características, dimensión y ubicación exacta. Además, según lo tiene decantado la jurisprudencia, también es menester que se individualice el predio original en el cual se encuentra el pretendido.

Sobre esa exigencia, en CSJ SC 19 jul. 2002, exp. 7239, esta Sala expuso,

(...) el tribunal está en lo cierto al indicar que es necesaria la identificación del lote de mayor extensión, porque sin ella aflora la imprecisión de cuál es el predio cuyo dominio pretende ganarse mediante prescripción. Alindar apenas una porción de un globo de terreno mayor comporta, a ojos vistas, una indeterminación, pues a buen seguro que el que es fácilmente reconocible, sobre todo por razones de la publicidad a que están sometidos, es éste y no aquél.

Y ahí salta una potísima razón adicional, ya muy propia de esta clase de juicios, porque si la sentencia estimativa de la pertenencia está llamada por ley a producir efectos erga omnes, se precisa del todo que en punto de identificación no haya la menor ambigüedad, porque sólo así se protegen los derechos de terceros que estuviesen interesados en concurrir al proceso. Aspecto este que, muy a propósito, acaba confirmando aquello de que nada sirve que la identificación del predio de mayor extensión se halle, no en la demanda misma, sino andando el proceso. Porque el caso es que a los terceros se les emplaza, como de hecho ocurrió en este evento, con apenas la identificación que revela la demanda.

En materia procesal, el cumplimiento de ese especial condicionamiento, tratándose de la demanda de declaración de pertenencia, imponía desde su génesis atender lo dispuesto en el artículo 76 del Código de Procedimiento Civil, vigente para la fecha en que se inició este juicio, que en lo pertinente prescribía, «[L]as demandas que versen

sobre bienes inmuebles, los especificarán por su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen», y el numeral 6° del artículo 407 del mismo estatuto, disponía que en el auto admisorio se debía ordenar el emplazamiento de las personas que se creyeran con derechos sobre el respectivo bien, por medio de edicto que deberá expresar, entre otra información, «c) La especificación de los bienes, con expresión de su ubicación, linderos, número o nombre».

Se infiere de lo anterior, que la característica de la determinación de la cosa o de la parte de ésta sobre la que recaiga la pretensión del usucapiente, está atada a que se encuentre individualizada de tal manera que en su identificación no se presente ninguna ambigüedad.

Este presupuesto legal tiene, más allá de lo jurídico ya expuesto, un fundamento de orden práctico y lógico ineludible: es preciso para el eficaz ejercicio de los derechos y para el respeto de los ajenos, que exista una exacta delimitación de las cosas sobre las cuales recaen; así el poseedor de un predio menor inserto dentro de uno mayor necesita saber hasta dónde van sus facultades, al paso que el del continente también requiere conocer el límite de sus atribuciones, lo que no se logra sino conociendo la precisa extensión del uno y del otro, así como la ubicación del grande dentro del vecindario. Y, no solo a esos dos sujetos sirve tal determinación, a los terceros interesa de modo

superlativo, en aras de definir las relaciones jurídicas con ellos.

En fin, no solo porque lo manda la ley, sino porque lo exige la paz social, es menester la determinación de cada derecho y cada bien, así como la de aquellos que se encuentran originalmente dentro de otros.

2.2.- Naturaleza prescriptible de los bienes

Otro requisito necesario para la prosperidad de la prescripción adquisitiva de dominio atañe, naturalmente, a que el bien sobre el cual recaen las pretensiones sea susceptible de adquirir por ese modo, es decir, que no sea imprescriptible, carácter que en el ordenamiento jurídico colombiano solo puede devenir de un precepto constitucional o legal.

Al respecto, dispone el artículo 2518 del Código Civil, que *«[s]e gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales»,* y conforme al canon 63 de la Carta Política, *«[l]os bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables»,* imprescriptibilidad que, igualmente, la Constitución predica del *«patrimonio cultural de la Nación»,* *«El patrimonio*

arqueológico y otros bienes culturales que conforman la identidad nacional» (art. 72), así como del «espectro electromagnético» (art. 75).

En punto a la potestad legislativa prevista en el citado artículo 63 de la Carta, la Corte Constitucional en C-530 de 1996, al estudiar la demanda de inconstitucionalidad formulada en contra del artículo 407, numeral 4° del Código de Procedimiento Civil precisó que la Constitución delegó en el legislador la facultad de determinar cuáles bienes, fuera de los mencionados en su artículo 63, son inalienables, imprescriptibles e inembargables, siendo menester que en su ejercicio no quebrante otro precepto de la propia Carta.

En suma, los bienes imprescriptibles son los mencionados en la Constitución (arts. 63, 72 y 75) y aquellos que determine el legislador en uso de su potestad, como lo ha hecho, *verbi gratia*, en el artículo 2519 del Código Civil que dispone, «*[L]os bienes de uso público no se prescriben en ningún caso*»; en el numeral 4 del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, conforme al cual «*[l]a declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público*»⁴ y en la Ley 1183 de 2008 «*Por medio de la cual se asignan unas funciones a los Notarios*», en cuyo artículo 17 corregido por el artículo 1 del Decreto 1604 de 2017, dispuso que «*[n]o podrán ser objeto de posesión ni*

⁴ Numeral declarado exequible por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-530-96.

prescripción los bienes de uso público, ni los fiscales, ni los parques naturales, ni los que se encuentren dentro de las reservas forestales, ecológicas o en zonas no urbanizables, ni los que pertenezcan a las comunidades indígenas o negritudes señalados por la Constitución Política y en general los que la ley declara como imprescriptibles (...).».

Desde esta perspectiva, es claro que la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles es una connotación que solo puede ser atribuida por la Constitución o la Ley, y guarda relación con su naturaleza jurídica y la preservación de caros principios y valores relacionados con la prevalencia del interés general sobre el particular, la defensa del patrimonio y del interés público, la salvaguarda del derecho colectivo al medio ambiente, la protección de suelos reconocidos como propiedad ancestral de grupos étnicos o de comunidades especialmente protegidas, etc.

Colígese, que existiendo reserva constitucional y legal frente a la definición de los bienes que no pueden ser adquiridos por el modo de la prescripción, la interpretación judicial en esa materia está restringida a casos que realmente resulten oscuros o susciten duda mirados desde la posible inclusión del bien reclamado en uno de los casos exceptuados, lo que, de suyo, deja por fuera la posibilidad de predicar tal limitación respecto de otros bienes no referidos en disposiciones legales, o porque en el criterio del juzgador no se cumpla alguno de los requisitos necesarios

para la prosperidad de la acción, puesto que de esa situación no se deriva que el bien sea imprescriptible.

2.3.- Propiedad horizontal y oportunidad para constituir la

La propiedad horizontal se impuso en muchos países del mundo como una modalidad especial del derecho de dominio, en respuesta a la necesidad de provisión de viviendas, derivada de la creciente urbanización y por la cada vez más frecuente y masiva llegada de campesinos a las ciudades en razón del fenómeno de la industrialización. En Colombia inicialmente fue regulada en el Decreto Legislativo 1286 de 1948 generado a partir de los graves acontecimientos de orden público del 9 de abril de 1948 conocidos como «El Bogotazo», tal y como quedó expuesto en su motivación⁵, que imponían adoptar medidas para la reconstrucción de la ciudad, y seguidamente, en la Ley 182 de 1948, por la cual se crea un modelo en el cual coexisten un derecho exclusivo de cada propietario sobre los bienes privados y otro de copropiedad sobre los bienes comunes, allí se describieron situaciones de facto que caracterizaban la viabilidad de esa forma de propiedad, atadas

⁵ (...) 2° Que para facilitar la reconstrucción de los sectores afectados por los pasados sucesos, es necesario dictar normas encaminadas al fomento de la construcción de todo género de edificios:

3° Que por falta de la legislación al respecto, en Colombia no se ha desarrollado el régimen de propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio, el cual en otros países ha permitido resolver en forma satisfactoria el problema de habitación de clase media.

4° Que con el fin de garantizar un justo nivel de ocupación y de salarios para las clases trabajadoras, se deben tomar todas aquellas medidas que fomenten las construcciones de edificaciones urbanas (...).

principalmente a la independencia de cada piso o departamento y a la salida del mismo a la vía pública:

ARTÍCULO 1° Los diversos pisos de un edificio, y los departamentos en que se divida cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta ley. El título podrá considerar como piso o departamento los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos y departamentos.

Por su parte, la Ley 16 de 1985, disponía que la propiedad horizontal, regida por la Ley 182 de 1948 y por ese estatuto, «es una **forma de dominio** que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y sujeta las áreas de éste destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de aquéllas al dominio de la persona jurídica que nace conforme con las disposiciones de esta ley» (art. 1°). Igualmente, a diferencia de la Ley 182 de 1948 que concibió la administración de la propiedad horizontal mediante la creación de una sociedad o, en su defecto, la redacción de un reglamento de copropiedad por parte de los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide el edificio (art. 11), introdujo la figura de la persona jurídica, al disponer en su artículo 3° que,

La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo, individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los

intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo.

En la actualidad, la Ley 675 de 2001 en su primer canon define la propiedad horizontal como una **forma especial de dominio**, en la que «*concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes*» y precisa que su regulación tiene como finalidad, «*garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la **función social de la propiedad***».

Así mismo, manteniendo lo dispuesto en la Ley 16 de 1985, precisó que ésta una vez constituida legalmente, «*da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular*», cuyo objeto será «*administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal*» (art. 32).

Como puede verse desde su génesis en Colombia el sometimiento de un edificio a régimen de propiedad horizontal se implementó no solo pensando en las construcciones a futuro sino también en las ya existentes, al determinar el legislador de 1948 que podían pertenecer a distintos propietarios los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divida cada piso, siempre que se cumplieran los requerimientos legales, como eran ser

independientes y tener salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, lo que suponía el ejercicio de un acto discrecional de los propietarios de bienes de esas características el someterlos a ese nuevo modelo.

En el mismo sentido, puede decirse que la Ley 16 de 1985, no tuvo reparo en la circunstancia de la preexistencia de la edificación para que sus propietarios optaran por ajustarla a ese sistema, conforme a la ley precedente o a la nueva normativa que introdujo modificaciones en la materia y fue así como, con miras a conseguir la efectividad de esa regulación tratándose de edificaciones antiguas o nuevas, respetó la autonomía de los propietarios para definir a cuál modelo preferían acogerse, al disponer:

Artículo 10. Aplicabilidad. *Esta Ley sólo se aplicará respecto de aquellos inmuebles que, conforme con la voluntad de su propietario o propietarios, se sometan expresamente a ella. También podrán el propietario o propietarios optar por someterlos exclusivamente al régimen de la Ley 182 de 1948, indicándolo así en el respectivo reglamento.*

Los inmuebles sujetos al actual régimen de propiedad horizontal continuarán rigiéndose por la Ley 182 de 1948, pero podrán, si lo prefieren sus propietarios, acogerse a las disposiciones de esta Ley, previa la reforma del reglamento y el cumplimiento de las diligencias aquí ordenadas. (...).

Esa línea de principio se mantuvo en la Ley 675 de 2001, en cuyo artículo 3° expresamente prevé que el régimen de propiedad horizontal es un «sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, **construido o por construirse**».

Al tamiz de la normatividad citada, la constitución de esa forma especial de dominio no tiene que ser anterior a la construcción de un edificio, por lo tanto, no tienen asidero los reparos que en sedes judiciales se hacen respecto a que la falta de conformación de propiedad horizontal impide acceder a la usucapión reclamada respecto de una planta o fracción de un predio debidamente determinada, como quiera que si el edificio es susceptible de regirse por ese modelo, nada obsta para que sus propietarios en ejercicio de su autonomía privada y con arreglo a las leyes y reglamentos que rigen la materia, así lo determinen en aras de procurar la individualidad jurídica de cada piso o apartamento, aún con posterioridad a la adquisición por prescripción respecto de alguno de ellos.

En síntesis, cumplidos los requisitos generales y especiales que viabilizan el éxito de la pretensión adquisitiva promovida respecto de una planta de un inmueble perfectamente independiente y determinada, la circunstancia de que la edificación no haya sido sometida a régimen de propiedad horizontal no se torna en un obstáculo insalvable para acceder a las súplicas, pues como ya se examinó, la determinación de regirse por ese modelo emerge del libre albedrío de los copropietarios en la oportunidad que lo estimen pertinente si el edificio ya fue construido.

2.4.- Accesión por edificación y su relación con la prescripción.

La situación planteada amerita también unas reflexiones acerca de la denominada accesión por edificación, con miras a establecer si, cuando se construye un piso por superposición respecto de una primera planta del edificio arraigada en el suelo, la solución a las controversias jurídicas que pudieran presentarse entre el dueño del terreno y el edificador necesariamente tienen que ventilarse por la vía que ofrece el artículo 739 del Código Civil, por tratarse de un fenómeno de accesión de cosas muebles a inmueble.

Al tenor del artículo 673 del Código Civil, la accesión es uno de los modos de adquirir el dominio y conforme al 713 siguiente, se trata de aquel *«por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o de lo que se junta a ella. Los productos de las cosas son frutos naturales o civiles»*. Como puede verse, esta disposición se inscribe en lo que la doctrina especializada ha llamado *«accesión continua»* que alude al fenómeno de lo que se junta a una cosa, y *«accesión discreta»* que es la referida a la percepción de frutos.

Al margen de las discusiones dogmáticas que puedan presentarse en punto a esa clasificación sobre todo en la apropiación de frutos, este análisis se debe centrar en la accesión continua, es decir, la que se refiere a la

adquisición de la propiedad de una cosa nueva por el hecho de haberse incorporado o adherido a una originaria, y muy particularmente, a la modalidad conocida como industrial que es la que se presenta cuando media el trabajo humano.

En palabras de Luis Díez Picazo, la accesión corresponde a una vía para resolver conflictos de intereses, pues mientras *«en la ocupación y en la tradición, la adquisición es el centro de gravedad de toda la situación jurídica, tanto desde el punto de vista mecánico como desde el funcional, en la accesión, esto no ocurre así. En la accesión, la adquisición deviene por vía indirecta, como manera de solucionar el conflicto planteado»*⁶.

El mismo autor luego de hacer sus disertaciones acerca de la multiplicidad de situaciones que puede llegar a cobijar el fenómeno de la accesión, concluye la importancia de aplicar criterios como la función social de la propiedad y la buena fe en la solución de los conflictos de intereses que llegaren a presentarse, al efecto señala que,

(...) no es posible construir desde un punto de vista conceptual unitario una teoría de la accesión como un modo de adquirir la propiedad o como una facultad derivada del derecho de dominio. Nos encontramos más bien ante una serie de fenómenos que comportan modificaciones o vicisitudes en la composición o contextura de las cosas y, consiguientemente, en las relaciones jurídico-reales que se dan sobre ellas. Son fenómenos que se originan por un hecho natural o por un hecho del hombre y que dan lugar a típicos conflictos de intereses que el ordenamiento

⁶ Díez Picazo, Luis. La modificación de las relaciones jurídico-reales y la teoría de la accesión. En: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 455, Julio - Agosto de 1966, pág. 839.

jurídico trata de resolver. Por esto no puede decirse que en la base del llamado derecho de accesión esté el poder absorbente de la propiedad. Para desmentirlo, bastará considerar que el especificante de buena fe adquiere el dominio (art. 383, C. c.) y que el edificante de buena fe puede también llegar a adquirirlo (art. 361, C. c.). El fundamento de todos estos fenómenos debe encontrarse, por una parte, en la idea de la función social de la propiedad, de tal manera que cualquiera que haya sido el origen de la situación conflictual, el resultado debe valorarse objetivamente en la forma que produzca un mayor beneficio de la comunidad, y, por otra parte, en que en la colisión de intereses debe entrar en juego la idea ética de buena o de mala fe⁷. (Subraya intencional).

El tratadista Valencia Zea, al referirse a las características de la accesión, precisa que las dos cosas que se incorporan para constituir un todo deben ser de diferentes propietarios, por cuanto el problema práctico consiste en determinar a quién le pertenece ese todo, y en esa dirección de las dos que se unen, una «será calificada de principal y la otra de accesoria. El dueño de la cosa principal adquiere el dominio de la cosa accesoria y el propietario de esta pierde el dominio de ella»⁸.

Para dar solución a estas controversias, dispone el artículo 739 del Código Civil,

El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título de la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.

⁷ Díez Picazo, Luis. Op. Cit. pág. 841

⁸ Valencia Zea, Arturo. Derecho Civil, Tomo II, derechos reales, 5° ed. Temis, Bogotá, 1976, pag. 374.

Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.

Obsérvese que esta norma, incluida en el capítulo de la accesión, se sustenta en el principio *superficies solo cedit*, conforme al cual, el dueño del suelo se reputa propietario de cualquier edificación, construcción o plantación que se levante sobre el mismo, efecto que se predica también de las construcciones verticales en la medida que la primera de ellas se encuentra enraizada en el suelo. Al respecto, Díez Picazo⁹, indica que aunque las reglas del artículo 361 y siguientes del Código Civil Español¹⁰,

(...) se refieren de manera directa a la construcción emplazada sobre suelo ajeno. Debe entenderse que la misma solución es aplicable cuando la nueva construcción o edificación se emplace sobre una propiedad ajena, aun cuando no resulte directamente emplazada sobre el suelo. Así lo entendió la STS del 15 de octubre de 1972 en un supuesto en que el demandante con autorización de los propietarios de unas casas, había construido una nueva planta sobre las referidas casas.

No obstante, con independencia de las relaciones que puedan surgir entre el propietario del terreno y el edificante, en las que resulta relevante que el primero no hubiera tenido conocimiento de la construcción o que, por el contrario, haya consentido en ella, así como la buena o

⁹ Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III, 5º ed. Thomson – Civitas, reimpresión marzo 2009. Ed. Aranzadi S.A. – Navarra, pág. 303.

¹⁰ Artículo 361. El dueño del terreno en que se edificare, sembrare o plantare de buena fe tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización establecida en los artículos 453 y 454, o a obligar al que fabricó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, la renta correspondiente. Consultado en: <https://www.boe.es>

mala fe con la que hubiese podido actuar el segundo, por lo que atañe a la prescripción adquisitiva de dominio, es preciso destacar que la situación de facto del edificante respecto de la fracción del inmueble cuando se comporta como verdadero señor y dueño con el cumplimiento de todas las exigencias legales, lo habilita para ejercer, con posibilidades de éxito, la acción de usucapión y con mayor razón si en cuenta se tiene que es esta una acción típicamente sustentada en el principio de la función social de la propiedad.

Por otra parte, no puede soslayarse que tratándose de la construcción de un piso vertical adicional a otro ya construido, la mayoría de las veces se presenta el supuesto del inciso segundo del artículo 739 del Código Civil, es decir, que la edificación se realice a *«ciencia y paciencia del dueño del terreno»*, de manera que en ese laborio el constructor actuó prevalido de la autorización o aquiescencia del propietario del predio, quien debe definir si opta por recobrarlo en la forma prevista en la citada norma, siempre que la relación fáctica del edificador con la fracción del predio siga siendo de mera tenencia, o promover la acción reivindicatoria contemplada en el canon 946 del Código Civil, si aquella, posteriormente y con el transcurso del tiempo, se transforma en verdadera posesión.

No sobra señalar que lo aquí expuesto no se contradice con lo indicado en SC4755-2018, en la cual, tras efectuar la pertinente reseña acerca de la hermenéutica del artículo

739 del Código Civil se precisó que, conforme a cualquiera de sus dos incisos, para el ejercicio de las opciones allí previstas «*es preciso que medie la intención inequívoca del verus dominus de recuperar la cosa mejorada*», reiterando así la línea jurisprudencial referente a que esas acciones no pueden ser promovidas por iniciativa del mejorista, sino únicamente por el propietario del predio. Naturalmente, esa concepción parte de la base de que el propietario del predio no ha perdido su posesión, en la medida que el edificador continúa comportándose como tenedor de lo edificado y reconociendo dominio ajeno sobre el mismo, de allí que, si esa condición inicial de tenedor muta en la de poseedor, las acciones judiciales a que hubiere lugar quedan por fuera de la regulación de la norma en comentario y pasan a regirse por las disposiciones generales de dominio y usucapión.

En resumen, si bien el *dominos soli* puede adquirir un piso construido sobre otro de su edificación por el modo de la accesión (art. 713 C.C.), nada obsta para que, de no ejercer las opciones referidas en el artículo 739 del Código Civil o, de ser el caso, en su debida oportunidad la acción reivindicatoria, igualmente pueda perder el derecho de dominio sobre esa fracción por prescripción; lo contrario sería tanto como decir que los bienes adquiridos o con vocación de serlo por accesión se tornan imprescriptibles, efecto no previsto por el legislador.

2.5.- Función social de la propiedad

Al tenor del artículo 58 de la Constitución Política, «*La propiedad es una **función social** que implica obligaciones*», esa connotación inherente a tan importante derecho subjetivo, comporta que el mismo no es absoluto y que está ligado a valores constitucionales como la prevalencia del interés general, la solidaridad y la igualdad, entre otros.

Sobre dicho concepto la Corte Constitucional en C-006 de 1993, expuso,

La garantía de la propiedad privada no puede desconocer que el criterio de la función social - con mayor intensidad en el caso de los bienes económicos - afecta su estructura y determina su ejercicio. En el Estado social de derecho, los derechos se atribuyen a la persona como miembro de la comunidad y como tal vinculada por los principios de solidaridad y de prevalencia del interés general (C.P art 1). Precisamente, la función social inherente a la propiedad se orienta a realizar el interés de la comunidad y por ello busca atraer al sujeto de manera que, sin dejar de perseguir la satisfacción de sus propios móviles, se logre la realización de intereses que trascienden la esfera meramente individual, bajo la amenaza en caso de carencia de cooperación del titular de dar por extinguido el derecho, al decaer el presupuesto social de la atribución. La necesidad de relaciones equitativas de poder en la sociedad, impide que la propiedad se pueda escindir de la comunidad y aislarse abstractamente de la misma. Por el contrario, la legislación da cuenta que en ella convergen múltiples intereses que están llamados a encontrar equilibrio en la fórmula concreta de función social que se adopte.

Y en C-793 de 2014, la misma Corporación, razonó,

Resulta pues claro que el constituyente garantizó la propiedad privada, pero, al igual que cualquier otro derecho, al estimar que no tiene carácter absoluto, le atribuyó características que la involucran no solo en la satisfacción de los intereses privados del titular de la misma, sino que la comprometen en la realización de cometidos sociales. En los orígenes doctrinales de esta concepción, merece citarse la autorizada voz de León Duguit, quien en una de sus conferencias en 1911, titulada “La propiedad función social”, exponía que “(...) si bien es cierto el propietario tiene el deber, y

por tanto el poder, de emplear la cosa que posee en la satisfacción de las necesidades individuales (...)" también, sentaba la siguiente proposición "El propietario tiene el deber, y por consiguiente el poder, de emplear su cosa en la satisfacción de necesidades comunes, de una colectividad nacional entera o de colectividades secundarias"¹¹.

De ahí que, si el juicio de pertenencia está concebido para dar concreción a la expectativa del poseedor de hacerse dueño por el modo de la prescripción, en la definición de controversias de esa índole cuando recaen sobre un piso de una edificación levantada en varios niveles a expensas de distintas personas como solución de vivienda, el criterio de la función social de la propiedad no puede pasar inadvertido, al ser esa una práctica familiar muy socorrida en el país cuando los padres, en procura de favorecer las condiciones de vida de su descendencia, le posibilitan realizar construcciones en línea superpuesta sobre la originaria, lo que estructura de facto una división material del inmueble, aunque desde lo jurídico todas las unidades que lo componen sigan cobijadas por el mismo folio inmobiliario.

Desde esa perspectiva, resulta patente que si alguien abandona o, en forma descuidada o aun deliberada, deja de ejercer actos de señorío respecto de una fracción del predio o de un nivel del edificio sobre el cual ostenta derecho de dominio, al punto que ha permitido que otra persona se comporte como tal exhibiendo el *corpus* y el *animus* de esa parte del inmueble para satisfacer la vivienda en la forma

¹¹ Duguít, L., "La propiedad función social" en *Las transformaciones generales del derecho privado desde el Código de Napoleón*, Trad, C. Posada, Ed. Coyoacán, México, 2007, p. 127

exigida por el ordenamiento y luego ganarla por prescripción, no existe barrera alguna que impida formular la acción de usucapión, mucho menos, bajo el pretexto de que el bien no está sometido a propiedad horizontal, por cuanto, como se anotó en precedencia, nada impide que los copropietarios puedan acogerse más adelante a ese modelo de propiedad.

Resulta evidente pues, que cuando de bienes prescriptibles se trata, en el evento de fracciones de terreno o de construcciones allí levantadas, la circunstancia de no haberse constituido propiedad horizontal no puede impedir el reconocimiento de la prescripción adquisitiva ni, mucho menos, su inscripción en el respectivo folio inmobiliario, pues el régimen de usucapión no les está excluido y, no solo no se excluye, sino que se permite y se prohíja, sobre todo cuando se pretende satisfacer el derecho a la vivienda digna de los ciudadanos, en especial, de aquellos pertenecientes a las clases menos favorecidas.

Por ello es que se insta a los juzgadores para que, sin omitir las debidas exigencias probatorias, permitan el acceso a los derechos indicados, sin más requerimientos que los legalmente impuestos, teniendo como norte y fin la obligación estatal de propiciar las mejores condiciones de vida posibles para la población en que concurren mayores necesidades.

3.- En el caso *sub judice*, en la demanda de reconvencción se precisaron los linderos del inmueble de mayor extensión, distinguido con matrícula 001-548783, y se hizo referencia a que en la actualidad el mismo estaba compuesto por dos plantas cada una con nomenclatura y acceso independiente, centrándose las pretensiones en la del primer nivel sobre la cual se afirmó que los promotores tenían la posesión desde hacía más de 20 años.

De allí, que la fracción del inmueble objeto de la pretensión adquisitiva de dominio desde la presentación del libelo estuvo debidamente determinada e individualizada, por lo que era fácilmente reconocible tanto para quienes fungieron como partes en el proceso, como para los terceros emplazados en garantía del principio de publicidad dado que la sentencia estimativa de la pertenencia está llamada legalmente a producir efectos *erga omnes*.

3.1.- Examinada la sentencia de segundo grado refulge que el Juzgador no halló reparos en la identificación del inmueble a partir del análisis de los medios de convencimiento allegados al plenario, en especial de los testimonios, inspección judicial y dictamen pericial. Así, respecto las declaraciones de algunos trabajadores que participaron en la construcción del inmueble, expuso que fueron concluyentes para demostrar *«que se trata de una construcción de dos pisos; el segundo a continuación de la construida en el primer piso de la propiedad de María Clara Urrea de Gómez, por cuenta del señor Luis Arnoldo Gómez;*

que dicha prolongación fue levantada en muros de adobe, pisos de baldosa y plancha de hierro, adobe y cemento, con sus correspondientes instalaciones de energía, acueducto y alcantarillado»; al valorar la diligencia de inspección judicial indicó que allí se dejó constancia que el bien tiene dos nomenclaturas «calle 12 Nro. 43 D – 54 y la puerta de acceso del segundo piso 43D-56; se trata de un inmueble de dos pisos»; a continuación transcribió tanto los linderos descritos en el dictamen pericial respecto de cada uno de los niveles del inmueble como la anotación allí consignada referente a que estos son independientes no sometidos a propiedad horizontal, y a manera de conclusión, señaló:

En consecuencia, se declarará que se han dado los elementos constitutivos de posesión por el tiempo exigido por la ley para ganar el derecho de dominio y que el bien es perfectamente adquirible por este modo, pues a pesar de que se refiere a una parte de un inmueble que no está sometido al régimen de propiedad horizontal, se encuentra perfectamente individualizado e independizado por sus linderos y medidas.

Al no estar desenglobado el bien objeto de esta declaración el fallo deberá inscribirse en el folio (001-548783) del lote en el que se construyó el edificio de mayor extensión del que hace parte el apartamento del primer piso, como una prescripción parcial, individualizándolo por sus linderos y con relación al inmueble total.

(...)

La prescripción será declarada en los términos en que fue individualizado el bien por la perito y la diligencia de inspección judicial, en donde se establecieron los límites del bien en general y en particular los del primero y segundo piso del edificio.

Por lo demás, el tema propuesto en casación respecto a que los poseedores del primer piso solo tenían a su favor un crédito por las mejoras plantadas que debía ser pagado

por el propietario en la forma prevista en los artículos 738 y 739 del Código Civil, es un aspecto que no fue propuesto en el curso de las instancias ordinarias por ninguno de los contrincantes por vía de acción o de excepción, por lo que no hacía parte del *thema decidendum*. En esas condiciones, se descarta cualquier omisión del juzgador por no haberle dado alcance a esos preceptos en la definición de la controversia, pues la misma no se centró en el ejercicio de las opciones previstas en el marco de un conflicto de intereses derivado de la construcción en suelo ajeno, sino en una acción de dominio con mutua demanda de usucapión.

3.2.- Con todo, conviene destacar que en el devenir procesal se evidenció cómo la primera planta de la edificación fue construida por la madre del ahora demandante en un terreno propio destinado a vivienda familiar aproximadamente en el año 1963, de allí que desde ningún punto de vista pueda sostenerse que esa primera planta del edificio, sobre la cual recaen las pretensiones de los litigantes, se inscriba en el supuesto de construcción de mejoras en suelo ajeno.

Ciertamente, si por virtud de la Escritura Pública 3917 de 1961 otorgada en la Notaría Sexta de Medellín, la señora María Clara Urrea de Gómez empezó a ostentar la titularidad del inmueble de folio 001-548783, ella era la dueña no solo del suelo sino también de la casa originaria allí erigida por el fenómeno de la accesión por edificación en

predio propio, pues en virtud de la regla *superficies solo cedit*, la incorporación de la construcción al suelo, automáticamente determinaba la extensión de su derecho de dominio a ella.

En esa medida, es contraevidente predicar que la fracción del predio cuya prescripción adquisitiva se demanda corresponda a unas mejoras plantadas en suelo ajeno que apenas generan un crédito a favor de los accionantes, porque, se insiste, con independencia de que con posterioridad Luis Arnoldo Gómez Urrea haya adquirido el dominio sobre la totalidad del inmueble, lo cierto es que la señora Urrea de Gómez edificó su casa de habitación sobre suelo propio y, según lo dilucidó el Tribunal, después del remate, ella continuó comportándose como señora y dueña de esa misma parte del inmueble por el tiempo necesario para adquirirla por prescripción.

En últimas, si algún segmento del bien podría catalogarse como accesorio, sería la ampliación o segunda planta independiente, que según se admitió en la respuesta al libelo de reconvención, fue realizada en 1965 por Luis Arnoldo Gómez para residir allí con su cónyuge, en tanto, si en esa época el inmueble de folio inmobiliario 001-548783 era de propiedad de su ascendiente, su construcción se incorporaba por accesión a la ya existente.

3.3.- Vale la pena resaltar que la solución adoptada por el Tribunal concuerda con una innegable realidad social

de Colombia, que se expresa principalmente en las grandes ciudades donde como efecto del desmedido crecimiento urbano y la alta densidad de la población es cada vez más notoria la escasez de suelo urbanizable, por lo que son muchas las familias que habitan una vivienda dividida de hecho en diversos sectores para hacer posible que, a su vez, sus distintos integrantes desarrollen su proyecto de vida.

Así, por ejemplo, en ciudades como Medellín con un notable incremento demográfico aparejado a la acelerada urbanización y a las características de su topografía, el espacio disponible para construcción de vivienda es escaso y por lo mismo su precio elevado, lo que ha generado que en procura de solucionar la necesidad de acceso a la vivienda digna, muchas familias opten por el mecanismo de construcción a partir de una primera edificación cimentada en un suelo propio y las demás a altura sobre aquella con aquiescencia del *verus dominis*, imponiéndose soluciones habitacionales de varios pisos, que en la mayoría de los casos son independientes y perfectamente determinables con relación al bien raíz originario.

Esa realidad no puede ser desconocida por la jurisdicción al momento de resolver los conflictos surgidos con ocasión de las diferencias que con el transcurso del tiempo puedan presentarse entre quienes de facto así han convivido en las respectivas plantas de una edificación, como en efecto sucedió en el *sub lite*, pues el *ad quem* concluyó que varios integrantes de un mismo grupo familiar

se comportaban como señores y dueños del primer piso claramente determinado e individualizado de una edificación no sometida al régimen de propiedad horizontal y de manera explícita propendió por resolver conforme a la realidad evidenciada, aduciendo que no podía dejarla de lado «*so pena de denegación de justicia*».

En conclusión, la controversia jurídica vislumbrada en la demanda de reconvención que salió airosa se inscribe dentro de los supuestos de una acción de pertenencia sobre un predio de menor extensión, y en el proceso se cumplió cabalmente la exigencia de la delimitación tanto del inmueble en mayor extensión como de la fracción disputada, además, la ausencia de una previa constitución de reglamento de propiedad horizontal no puede condicionar la viabilidad o éxito de la acción, por cuanto siendo esa una decisión sujeta al querer de los propietarios puede consolidarse con posterioridad a la construcción del edificio y aún de la sentencia judicial, siempre que se cumplan los requisitos legales y reglamentarios.

3.4.- En suma, no puede predicarse que la sentencia opugnada sea violatoria de manera directa de alguna una norma de carácter sustancial que haya servido o debido servir como fundamento jurídico a la definición de la controversia; por el contrario, su exposición argumentativa es clara, razonada, coherente con lo escrutado en este proveído y, además, atiende a una realidad social de acceso a la vivienda que no puede ser ignorada por la jurisdicción,

de donde no se evidencia ningún yerro capaz de derruir la presunción de legalidad y acierto que la ampara.

En tal virtud, el cargo que se examina no se abre paso.

SEGUNDO CARGO

Con invocación del numeral 1° del artículo 368 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia vulneración indirecta de los artículos 3° a 5° de la Ley 675 de 2001, 946 a 948, 950 a 952, 957, 969, 701, 775, 784, 787, 788, 762 a 764, 766, 770, 778, 780 del Código Civil por falta de aplicación, y 2512 a 2513, 2518, 2520, 2521, 2522, 2526 a 2528 y 2531 y 2532 de esta misma obra por empleo indebido, dados los protuberantes errores en la apreciación objetiva y material de varios medios de prueba.

Reseñadas las apreciaciones del juzgador para decidir en la forma que lo hizo, se refuta:

En la demanda no se afirmó que los convocados fueran poseedores del bien disputado, por el contrario, se dijo que aquellos ingresaron al mismo por la benevolencia del accionante, quien lo adquirió desde 1961 aunque la escritura se hizo a nombre de su madre Clara Urrea. De allí, que se equivocó el *ad quem* cuando dedujo su calidad de poseedores de lo expuesto en los «libelos demandatorios».

Así mismo, se desconoció la prueba documental visible a folios 108 y 109 del expediente, relacionada con quejas formuladas por el promotor ante la Inspección 14 A de Policía de Medellín en contra de su hermano William, cuando éste pretendía instalar en el primer piso de la edificación un taller de cerrajería y una fábrica de arepas, con el fin de prohibirle allí esas actividades. Tales quejas son demostrativas de que los gestores en reconvención no ejercían actos de dominio en el primer piso y de haber sido así, fueron interrumpidos por las gestiones realizadas en su contra ante la Inspección Policial.

Respecto de la valoración de la prueba testimonial, el error del juzgador es manifiesto porque lo que interesa al proceso no es si la posesión empezó en 1961, sino si la detentación correspondía a los 20 años inmediatamente anteriores a la presentación del libelo, es decir, desde 1981 toda vez que la acción se incoó en 2001. En esas condiciones, se menospreciaron las versiones de un grupo de testigos que para 1981 ya tenían uso de razón como lo eran los hijos del gestor inicial, quienes informaron que en aquél lapso éste era quien desplegaba actos de señorío sobre la planta baja del predio.

Si el Tribunal hubiera valorado esos testimonios «*en su real dimensión*», hallaría desvirtuada la alegación de sus contendores, dado que nunca han pagado impuestos ni servicios públicos, erogaciones que efectuaba Arnoldo Gómez quien además utilizaba el garaje sin restricciones,

mientras que sus hermanos William y Marina solo empezaron a pagar parte de los servicios después de la iniciación de sus actividades económicas en ese lugar.

No se apreciaron los testimonios de Mario Herrera Murillo y Elkin Rúa, de los cuales se deduce que el poseedor de todo el inmueble desde el año 1962 era Arnoldo Gómez, porque fue quien contrató con ellos la construcción de los dos pisos y realizó los pagos, sin importar que la propiedad estuviera a nombre de Clara Urrea.

También se pasó por alto lo dicho por Bernardo Antonio Arango Sepúlveda, Byron de Jesús Herrera Arias y Leonardo Torres Vélez, en el sentido que desde 1964 y hasta 1976 o 1977 hicieron trabajos de albañilería en el inmueble por cuenta de Arnoldo Gómez.

Respecto de los interrogatorios de parte, no se observó lo expuesto por William Gómez Urrea el 19 de marzo de 2003 en la audiencia de conciliación, ni en las diligencias del 2 de septiembre de 2003 y el 12 de diciembre de 2007, en las que este accionado dejó ver que no pagaba impuestos, que nada hizo cuando se enteró de la hipoteca constituida a favor de Lucía Patiño Monsalve e informó que no hubo cobro coactivo por contribución de valorización en contra de su madre, pese a que estuvo registrado.

Igualmente, se omitió valorar las respuestas de Marina Gómez Urrea el 2 de septiembre de 2003, cuando al

absolver interrogatorio afirmó que era menor de edad en 1961, época en que empezó a ocupar la vivienda; que su hermano Arnoldo era quien pagaba los impuestos hasta esa misma fecha y presentó queja ante una Inspección de Policía por la fábrica de arepas que ella pretendía instalar, todo lo cual denota que el gestor inicial se comportaba como señor y dueño del inmueble.

Por último, la sentencia de segundo grado no evaluó correctamente el dictamen pericial, conforme al cual, las mejoras plantadas por los usucapiantes son posteriores a la demanda, es decir, no tenían más de 20 años.

En resumen, si el Tribunal hubiese mirado en su verdadero y real alcance los referidos medios probatorios, habría concluido que está plenamente demostrado *«que los demandados en reivindicación no tienen la posesión del primer piso del inmueble desde un periodo anterior a los 20 años de la presentación de esta demanda»*, de ahí que no se cumplieran todos los requisitos legales para acceder a la prescripción adquisitiva de dominio impetrada.

CONSIDERACIONES

1.- Para la definición de este embate es preciso estudiar íntegramente el fallo, dado que se cuestionan decisiones adoptadas en las dos acciones acumuladas, en lo tocante a que se haya tenido por establecido que los contradictores tenían la calidad de poseedores, y a que esa

condición se extendió por un lapso superior a 20 años anteriores a la formulación de la demanda, sin tener en cuenta que la prueba de la formulación de querellas policivas era demostrativa de la interrupción de la prescripción.

2.- Se acude a la vía indirecta en la modalidad de error de hecho en la valoración probatoria, cuando el juzgador supone, omite o altera el contenido de las pruebas, siempre que dicha anomalía influya en la decisión del debate, de tal manera que, de no haber ocurrido, otro fuera el resultado, lo que debe aparecer palmario o demostrado con contundencia.

A continuación, se analizarán por separado los distintos reparos que refiere el casacionista con miras a develar la presencia de incorrecciones de orden fáctico evidentes y trascendentes, particularmente, se controvierte la verificación del requisito consistente en la calidad de poseedores de los convocados y el tiempo de posesión acreditado por ellos, aspectos determinantes tanto para la acción reivindicatoria como para la usucapión.

2.1.- Respecto de los presupuestos o condiciones para el éxito de la acción de dominio, de manera reiterada y constante, la doctrina y la jurisprudencia han señalado: derecho de dominio en el demandante; posesión material en el demandado; cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular reivindicable, e identidad

entre la cosa que pretende el demandante y la que es poseída por el demandado.

En el caso sometido a estudio, el sentenciador encontró acreditada la calidad de propietario del inmueble de Luis Arnoldo Gómez Urrea *«por haberlo adquirido en diligencia de remate de fecha 31 de julio de 1969 aprobado por el Juzgado 1° Civil del Circuito de Medellín el seis de noviembre del mismo año»*, registrado en el folio inmobiliario 001-548783 de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Esta inferencia está sustentada en lo consignado en el hecho tercero de la demanda en el cual el promotor refiere que remató el bien en la sucesión de su padre, y en la anotación Nro. 4 del certificado de tradición y libertad del referido inmueble efectuada el 1 de diciembre de 1969, donde se especifica una adjudicación por remate y como personas intervinientes, *«De: Gómez Jiménez Francisco Luis. A: Gómez Urrea Arnoldo»* (fl. 15 -16, c. 1), sin que en el expediente obre copia del proceso sucesorio, ni exista claridad sobre el motivo de la adjudicación del inmueble al demandante, ni la suerte que allí corrieron los derechos de los demás herederos del causante y de su cónyuge supérstite que fungía como propietaria inscrita del bien desde 1961.

En ese sentido, ante la prueba de oficio decretada por la juez de primera instancia el 9 de noviembre de 2007 (fls.

1 – 3, c. 9), lo único que se obtuvo fue la copia del auto aprobatorio del remate en el que el bien le fue adjudicado a Arnoldo Gómez Urrea y la respuesta ofrecida por el Registrador de Instrumentos Públicos frente a las inconsistencias advertidas por el *a quo* (fls. 63 - 65, 70 – 71 *ib.*), comoquiera que de acuerdo con la respuesta ofrecida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Medellín en su archivo no encontró el respectivo expediente.

Igualmente, el *ad quem* coligió que los accionados en reivindicación y contrademandantes en pertenencia eran poseedores del bien pretendido, en ese sentido valoró con especial detenimiento las declaraciones de los señores Ángela Valencia de Amador, Eudan Urrea Suárez, Julio Ancízar Peña Nieto, Rita Inés Agudelo de Gallego, Aura Urrea de Candamil, Joaquín Eduardo Urrea Urrea y Elda Urrea Suárez de García, todos ellos mayores de 50 años, quienes en calidad de vecinos, amigos y familiares relataron que «*durante un lapso muy superior al exigido por la norma han visto a los usucapiantes habitando el primer piso de la estructura levantada en el lote referido anteriormente, es decir, usándolo y disfrutándolo*» y precisó que esos testigos «*con la mayor sinceridad posible relatan que han visto a la actora y a sus hijos William y Marina habitando en forma continua y sin problemas el inmueble materia de la usucapión*».

Además, puntualizó que se trata de una posesión «*compartida y no aparente*», a tal punto que los accionantes

«actúan al unísono y, mediante contrato de cesión del derecho litigioso, el resultado del proceso queda radicado en los demandantes William y Marina Gómez Urrea, descartándose así cualquier posible vicio de ambigüedad o de posesión equívoca que se pudiera predicar de su condición de hijos de quien fuera también poseedora su madre Clara Urrea».

Colígease de lo reseñado, que en este caso el Juzgador halló acreditados con suficiencia dos elementos comunes de ambas acciones, esto es, la calidad de propietario inscrito del demandante inicial y de poseedores de los convocados.

En esa medida, frente al argumento del reivindicante acerca de que sus contradictores eran simples tenedores del fundo al cual ingresaron por su concesión voluntaria, el *ad quem* acotó sin miramientos que aceptar esa afirmación *«implicaría que desde un comienzo su demanda estaba destinada al fracaso ya que otra es la vía prevista en nuestro ordenamiento jurídico para solucionar el conflicto entre el titular de dominio y su tenedor»* y añadió que *«en virtud de la contestación de la demanda y la demanda de reconvención, está claramente establecida la condición de poseedores en la parte pasiva y por ende, el cumplimiento de este presupuesto axiológico»*.

No se advierte el desafuero endilgado, en el sentido de que la calidad de poseedores de los accionados la dedujo el sentenciador de lo indicado en los *«libelos demandatorios»*

desconociendo que en el inicial se afirmó que aquellos eran solo tenedores, como quiera que lo que en realidad se afirmó en la sentencia fustigada, fue que la condición de poseedores de los opositores surge en virtud de la «*contestación de la demanda y la demanda de reconvención*», esto es, de dos actos procesales que implícitamente fueron admitidos por el Tribunal como confesión de la calidad de poseedores, punto sobre el cual el recurrente no manifestó desacuerdo.

Es más, en sus alegatos de conclusión en la primera instancia, el mismo accionante exaltó la confesión efectuada por los convocados en el libelo de reconvención, cuando se ocupó de repasar el cumplimiento de la exigencia de la posesión ejercida por aquellos (fls. 294 – 295, c. 1), de allí que su radical negación en esta sede en punto a la condición de poseedores de los demandados, luce contradictoria aún de cara al cumplimiento de los requisitos para promover con probabilidades de triunfo la acción de dominio, la cual exige tanto la demostración de que el actor ostenta la titularidad de ese derecho sobre el bien disputado, como que el demandado es el poseedor del mismo.

La inferencia de la confesión en comentario, se aviene con lo expuesto en CSJ SC2805-2016, en la cual se memoró,

(...) si con ocasión de la acción reivindicatoria el demandado confiesa ser poseedor del bien perseguido por el demandante o

alega la prescripción adquisitiva respecto de él, esa confesión apareceja dos consecuencias probatorias: a) el demandante queda exonerado de demostrar la posesión y la identidad del bien, porque el primer elemento resulta confesado y el segundo admitido, b) el juzgador queda relevado de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión. (CSJ SC 003 de 14 mar. 1997, reiterada en SC 14 dic. 2000 y SC. 12 de diciembre de 2001, entre otras).

Cosa distinta es que ya en el segmento del fallo donde se estudió desde qué data los accionados ejercían posesión sobre una parte del inmueble, el fallador haya tenido en cuenta la prueba documental y testimonial *«sumada al contenido de los libelos demandatorios»*, para deducir que se remontó al 12 de noviembre de 1961.

En esas condiciones, ningún dislate se evidencia en la referida deducción, por cuanto, si bien es cierto, en el pliego reivindicatorio el accionante manifestó que los enjuiciados no han tenido *«ánimo de señores y dueños pues es mi mandante quien siempre ha pagado impuestos, servicios públicos y realizado mejoras a su propiedad»*, también lo es que en el acápite de pretensiones, literal b) pidió que se declarara *«que los demandados ejercen una posesión irregular en el inmueble de mi propiedad»* y, posteriormente, al subsanarlo, adicionó los hechos para señalar que su madre Clara Urrea y sus hermanos Marina y William *«solo detentan una posesión material en dicho bien»* (fls. 1-3 y 21-22, c. 1).

Las referidas aseveraciones, sumadas a la invocación de los cánones 764 y 770 del Código Civil como fundamento

jurídico de la demanda y a la naturaleza misma de la acción promovida que, al tenor del artículo 946 *ibídem* es aquella que tiene «*el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla*», dejan sin soporte el reproche en este aspecto.

Por lo demás, el recurrente no controvirtió lo discurrido por el tribunal para desechar su tesis acerca de la mera tenencia de los convocados, al señalar que ello «*implicaría que desde un comienzo su demanda estaba destinada al fracaso*», de donde ese aspecto resultaría pacífico, pues poner en duda ese requisito de la acción impetrada por su contendor, por reflejo, afectaba su propia aspiración reivindicatoria.

2.2.- Para establecer la fecha a partir de la cual los primigenios accionados ejercieron actos de señorío sobre la fracción del predio en disputa, el fallador le confirió principal importancia a la escritura 3917 de 1961 otorgada en la Notaría 6ª de Medellín, por virtud de la cual Clara Urrea de Gómez adquirió el bien, advirtiendo que no se demostró que en algún momento posterior hubiera perdido «*esa relación de hecho con la cosa o se hubiera interrumpido*», para concluir que a partir de esa época se convirtió en poseedora, es decir, con anterioridad al título del demandante que data de 1969.

Así las cosas, a tono con lo razonado por el sentenciador, la frustración de la acción de dominio se

debió a que su gestor no logró «*justificar un mejor derecho con mérito probatorio bastante para destruir la presunción de la ley y desposeer al demandado*», bajo el entendido que los actos de posesión se ejercieron de manera ininterrumpida desde 1961.

El recurrente acusó el desconocimiento de pruebas documentales idóneas para acreditar que sí hubo interrupción de ese fenómeno, concretamente, las copias auténticas de dos constancias emanadas de la Inspección 14 A Municipal de Policía de Medellín, que dan cuenta de la queja por él formulada contra su hermano William.

Al efecto, se tiene que, si bien el *ad quem* al momento de efectuar la valoración probatoria no se refirió a esos documentos, tal omisión no configura una falencia grave, al punto que de haberse considerado explícitamente hubiera cambiado su decisión, de donde se torna intrascendente.

Lo anterior porque de esas piezas (fls. 108 – 109, c. reconvencción) sólo se desprende que en mayo 19 de 1993 Luis Arnoldo Gómez Urrea radicó una queja ante la Inspección 14 A de Policía de Medellín, en contra de William Gómez Urrea, más no un desconocimiento del ánimo posesorio proveniente de todos los iniciales accionados, que tuviera los efectos interruptores aducidos en el cargo.

Conforme al texto de la queja, el descontento del convocante respecto del uso dado al primer piso del edificio,

concernía a que *«su hermano puede vivir también ahí pero no montar negocios porque es a él a quien le toca pagar servicios de agua y luz. No sabe si su hermano tiene permiso de la mamá para montar el taller»* (fl. 109). Y de conformidad con la réplica transcrita en la misma dependencia policial frente a ese requerimiento, William Gómez contestó que *«tiene unas máquinas viejas (...) no tiene taller (...) tiene permiso de la mamá»*.

De allí puede extraerse que William no aceptó que su hermano Luis Arnoldo tuviera poder de disposición sobre el primer nivel del feudo litigado, pues, así no lo exteriorizó. Además, ambos dejaron ver que quien debía dar la autorización para el montaje de la factoría era la también demandada Clara Urrea, lo que, incluso, evidencia la tolerancia acerca de que el señorío sobre ese sector del bien para la época lo seguía ejerciendo ella y no quien accionó en reivindicación.

Por ende, no fluye en el plenario que con ocasión de la mencionada querella hubiere existido reconocimiento de poder dispositivo a favor del promotor por parte de sus contendores, ni mucho menos que sea constitutiva de interrupción de la posesión ejercida por alguno de ellos.

Nótese que en adición a lo lacónica que resulta la información contenida en las copias de la actuación adelantada en la referida Inspección de Policía, no se aportaron otros medios de convicción que permitieran

constatar una posible protección brindada al propietario para conjurar los desmanes de quienes detentaban materialmente una parte del bien de su propiedad, de allí que aún si el juzgador las hubiera tenido en cuenta, nada distinto a lo decidido habrían arrojado esas probanzas.

2.3.- En lo concerniente al tiempo durante el cual los usucapiantes se comportaron como señores y dueños del primer piso, el *ad quem* les concedió mayor valor demostrativo a los testimonios de algunos vecinos y familiares de aquellos, y se lo restó a los relatos de los hijos y la cónyuge del opositor.

Al efecto, aseveró que le generó mayor convencimiento lo expuesto por Ángela Valencia de Amador, Eudan Urrea Suárez, Julio Ancízar Peña Nieto, Rita Inés Agudelo de Gallego, Aura Urrea de Candamil, Joaquín Eduardo Urrea Urrea y Elda Urrea Suárez de García, parientes y vecinos que durante un lapso bastante amplio conocían a los litigantes, por cuanto éstos *«con la mayor sinceridad posible relatan que han visto a la actora y a sus hijos William y Marina habitando en forma continua y sin problemas el inmueble materia de la usucapión»*.

En cuanto a las versiones de Diana Patricia, Luis Fernando, Marta Elena Gómez Rojas y María Marta Rojas de Gómez, señaló que de ellas se desprende *«la certeza del hecho de la detentación por los prescribientes y del actor principal (su padre) sobre las partes del inmueble en*

discusión; mas no su afirmación sobre la calidad de simples tenedores de aquellos por cuanto ni siquiera habían nacido para el año de 1961 (algunos) y por la relación de parentesco íntimo con la parte interesada».

No obstante, en el cargo analizado no se cuestionan de manera alguna las apreciaciones respecto al primer cúmulo testimonial que fue acogido en la sentencia; por ende, las mismas siguen amparadas por la presunción de acierto y legalidad, propios del laborío judicial en materia de valoración probatoria, limitándose el censor a lamentarse de que no se hayan acogido las versiones de sus hijos y esposa.

En tal orden de ideas, es decir, ante dos grupos de testigos cada uno informando de una condición diversa de los primigenios demandados respecto del sector del inmueble en cuestión, el fallador, valiéndose de su sano criterio en materia de apreciación probatoria, se inclinó por darle mayor alcance a los que dejaron ver el ejercicio de actos posesorios por parte de los usucapiantes y expresó de manera razonada por qué le generaban un grado de convicción superior respecto de los demás recibidos en el juicio, así como en otras pruebas de respaldo como la documental y el dictamen pericial.

En tal virtud, el escrutinio de esas disquisiciones resulta ajeno a la labor encomendada a la Corte, pues tal y como se dijo en CSJ SC 003-2003 del 11 de febrero de

2003, rad. 6948, reiterada en SC 1151 de 2015, rad. N° 2005-00448-01,

(...) si en un proceso se encuentran, por ejemplo, dos grupos de testigos que afirman posiciones contrarias, dando cada uno la razón de la ciencia de su dicho, no puede cometer per se el Tribunal error evidente si se inclina por uno de esos grupos de testigos, máxime si en apoyo de su elección se sustenta en otras pruebas que corroboran el dicho del grupo escogido. Se trata, en efecto, de que en casos como el que abstractamente se plantea, el Tribunal hace uso racional de su discreta autonomía en la apreciación de las pruebas, no pudiendo en consecuencia, cometer yerro fáctico en esa tarea.

Con otras palabras, cuando el juez opta por dar credibilidad a un conjunto de declarantes y no lo hace con otro que se muestra antagónico, además apoyado en otros medios de convicción según sucedió en el *sub judice*, ejerce la tarea de valorar el acervo de acuerdo con las reglas de la sana crítica (art. 187 C. de P.C.) y, por ende, no se puede calificar dicha determinación de errada, tal cual lo expone el embate que se resuelve, sino como el cumplimiento de su función jurisdiccional.

2.4.- Sobre lo manifestado por otros declarantes, en la providencia cuestionada se plasmó,

[l]os maestros constructores Mario Herrera, Elkin Rúa, Bernardo Arango, Byron de Jesús Herrera, Guillermo de J. Buitrago, Leonardo Torres, Pascual Julio Duque, en sus declaraciones nos ilustran suficientemente sobre las construcciones, ampliaciones o reformas, materiales, etc.; realizadas en el predio unas por cuenta del señor Arnoldo Gómez y otras por los usucapientes, siendo concluyentes en demostrarnos que se trata de una construcción de dos pisos; el segundo a continuación de la construida en el primer piso de propiedad de María Clara Urrea de Gómez, por cuenta del señor Luis Arnoldo Gómez; que dicha prolongación fue levantada en muros de adobe, pisos de baldosa

y plancha de hierro, adobe y cemento, con sus correspondientes instalaciones de energía, acueducto y alcantarillado.

Como puede verse, el fallador sí tuvo en cuenta los testimonios de los trabajadores de la construcción referidos en el ataque, solo que los exploró globalmente con los de Guillermo de J. Buitrago y Pascual Julio Duque, refiriendo lo que, de manera general y vistos en su conjunto, se extraía de todos ellos y, sin detenerse en examinar circunstancias de modo y tiempo, dedujo que las construcciones o reformas fueron realizadas en el predio unas por cuenta de Arnoldo Gómez y otras por los usucapientes, conclusión que guarda consonancia con lo que arrojan esos medios persuasivos.

El opugnante refuta tales apreciaciones, aduciendo que van en desmedro de sus intereses, en punto a lo probado en el juicio para derruir las inferencias del sentenciador referentes a que los actos de posesión de sus contradictores se remontan al año 1961.

La referida omisión que no puede predicarse de la apreciación de los testimonios en sí, sino de su puntual alcance desde el punto de vista de la temporalidad de los hechos relatados, en todo caso resulta intrascendente, por lo siguiente.

a.-) Aún si se diera por establecido a partir de lo afirmado por varios de esos testigos, que las obras civiles efectuadas en el predio entre las mentadas anualidades

fueron sufragadas a quienes las ejecutaron por Arnoldo Gómez, de ello no se colige necesariamente que hayan corrido por su cuenta y riesgo, porque una cosa es que él se haya entendido con aquellos para efectos de contratación, control y pago, y otra muy distinta que lo hiciera para su exclusivo y propio beneficio.

Obsérvese que entre los años de 1961 y 1969 figuró como propietaria del bien la señora Clara Urrea de Gómez, madre del demandante, quien de conformidad con el dicho de los testigos, habitó en el primer piso desde que se edificó, y en la demanda de reconvención se afirmó que tanto el lote de terreno como los recursos para la construcción le fueron proporcionados a Clara Urrea por sus hermanos, quienes eran empresarios solventes en esa época, fue avalada por algunos testigos, como Eudan Urrea Suárez (fl. 233 c. 1), Julio Ancizar Peña Nieto (fl. 240 *ib.*), Oscar Hernán Urrea Aristizabal (fl. 252 *ib.*), Aura Urrea de Candamil (fl. 257 *ib.*), Joaquín Eduardo Urrea Urrea (fl. 261 *ib.*) y Elda Urrea Suárez (fl. 266 *ib.*). De allí que lo expresado por quienes laboraron en la obra respecto a que se entendieron en todo momento con Arnoldo Gómez, no era suficiente para derribar los fundamentos que sustentan el fallo, en lo tocante a que la señora Clara entró en posesión del inmueble desde que lo adquirió en 1961 y que esa relación con el bien no se interrumpió con ocasión de la adjudicación en remate.

b.-) Por otra parte, aún si en gracia de discusión se admitiera que de acuerdo con esos medios entre 1962 y 1976 el único que se comportó como señor y dueño del inmueble en su integridad fue Arnoldo Gómez, de todas maneras la conclusión del juzgador hubiese sido la misma respecto a que la posesión de los reconvinentes fue superior a los 20 años que exigía el artículo 2532 del Código Civil para la prescripción extraordinaria, dado que entre la última anualidad citada y el año 2001 se superaba con creces ese lapso mínimo y, como se estudió en precedencia, la deducción atinente a que no operó interrupción de la prescripción, permanece incólume.

c.-) Ahora, si lo pretendido por el censor era cuestionar el fallo porque tergiversó esos testimonios al decir de manera indistinta que las construcciones fueron realizadas unas por Arnoldo Gómez y otras por los usucapientes, no probó nada en ese sentido.

Al respecto, debe recordarse que al tenor del último inciso del artículo 374 del Código de Procedimiento Civil, cuando se alegue la violación de norma sustancial como consecuencia de error de hecho manifiesto en la apreciación de determinada prueba, es necesario que el recurrente lo demuestre, es decir, que más allá de disentir acerca de lo decidido, acredite los yerros atribuidos al sentenciador, laborío que reclama la singularización de los medios probatorios supuestos, preteridos o tergiversados y su comparación con las conclusiones que de ellos extrajo o ha

debido extraer el Tribunal, precisando en que consistió la evidente equivocación y cuál fue su repercusión en la determinación adoptada.

Sobre ese tópico, en CSJ SC 02 feb. 2001, rad. 5670 se expuso,

(...) para atender en forma idónea la carga de demostración que le impone este recurso extraordinario al recurrente, es insuficiente limitarse a esbozar o delinear el supuesto yerro en que habría incurrido el juzgador, siendo necesario que se acredite cabalmente, esto es, que se le presente a la Corte no como una mera opinión divergente de la del sentenciador, por atinada o versada que resulte, sino como corolario de una evidencia que, por sí sola, retumbe en el proceso. “El impugnante –ha puntualizado la Sala-, al atacar la sentencia por error evidente de hecho, se compromete a denunciar y demostrar el yerro en que incurrió el Tribunal, como consecuencia directa del cual se adoptó una decisión que no debía adoptarse” (CCXL, pág. 82), agregando que “si impugnar es refutar, contradecir, controvertir, lo cual exige, como mínimo, explicar qué es aquello que se enfrenta, fundar una acusación es entonces asunto mucho más elaborado, comoquiera que no se logra con un simple alegar que el juzgador de instancia carece de razón, sino que impone, para el caso de violación de la ley por la vía indirecta, concretar los errores que se habrían cometido al valorar unas específicas pruebas, y mostrar de qué manera esas equivocaciones incidieron en la decisión que se repudia (se subraya; auto de 29 de agosto de 2000, exp. 1994-0088).

En el *sub judice*, el impugnante afirmó que el Tribunal se equivocó al valorar esos testimonios por no conferirles su verdadera importancia, y sin resaltar la incidencia de ese desafuero en la determinación final, se ciñó a exponer su propia opinión respecto del mérito persuasivo de aquellos, enderezada a pregonar que de allí se deducían los actos exclusivos de dueño ejercidos por Arnoldo Gómez entre 1962 y 1976, inferencia que, según quedó analizado, resulta además intrascendente, porque de todas maneras aun si se

contara el término de posesión desde ese último año hasta la fecha de presentación de la demanda, se superan con suficiencia los 20 años exigidos para la prescripción adquisitiva de dominio.

Como el embate respecto de los testimonios mencionados no cumplió con las exigencias para acreditar que éstos fueron omitidos, alterados o tergiversados, tampoco puede ser acogida esta protesta.

2.5.- Frente al reproche referente a que de los interrogatorios absueltos por William y Marina Gómez Urrea se extraía que ellos no ejercían actos de señorío sobre el inmueble, se pone de presente, que en la audiencia celebrada el 19 de marzo de 2003 de conformidad con el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil, no se agotó esa fase, sino que antes de emprender la etapa conciliatoria, el *a quo* instó a Luis Arnoldo y a William Gómez Urrea para que hicieran unas manifestaciones relacionadas con el litigio, de donde lo allí expresado por los comparecientes no tiene alcance de confesión judicial, dado que ni siquiera se dio cumplimiento a la formalidad del juramento requerido para su práctica, conforme a los artículos 194 y 208 *ibídem*.

Centrado el análisis en las versiones ofrecidas en la audiencia de 2 de septiembre de 2003 por William y Marina Inés Gómez Urrea, emerge que ninguno de ellos confesó hechos que produjeran consecuencias jurídicas adversas a sus intereses o que favorecieran a la parte contraria, como

lo exige el numeral 2° del artículo 195 del Código de Procedimiento Civil.

En efecto, que los detentadores acepten que el pago total de los impuestos del fundo había sido realizado por otro con igual condición, no configura la prueba de reconocimiento de dominio ajeno alegada por vía extraordinaria, pues, al no estar fraccionado el bien ante las autoridades municipales cualquiera podía satisfacer esa prestación, y en esas condiciones resultaba imposible exigir el pago del tributo de forma fragmentada o proporcional, adicionalmente, ese tipo de pagos efectuados por el propietario del bien, no es un acto por sí mismo suficiente para desvirtuar la condición de poseedores de quienes lo ostentan materialmente.

Aunado a lo anterior, del material probatorio se infiere que frente al uso del bien existían acuerdos entre los habitantes, no de otra manera se entiende que Luis Arnoldo, en la queja radicada en la Inspección de 14 A de Policía de Medellín, se preguntara si su hermano William tenía autorización de su madre para instalar el taller que pretendía y que éste contestara afirmativamente a esa inquietud.

En igual sentido, de las respuestas ofrecidas por William Gómez respecto a que no hubo cobro coactivo por contribución de valorización en contra de su progenitora -a pesar de que sí existió-, y de su hermana Marina cuando

aceptó que Luis Arnoldo se quejó ante una Inspección de Policía por la fábrica de alimentos que pretendía instalar y que ella era menor de edad en 1961, no puede colegirse reconocimiento de dominio ajeno, ni una manifestación concreta de que no tenían ánimo de señores y dueños sobre la fracción disputada del predio.

De allí que no tenían el efecto de desvanecer las afirmaciones propias de estos demandantes, ni las de su litisconsorte Clara Urrea de Gómez, a la vez causante y cedente a su favor de los derechos litigiosos, referentes al ejercicio de la posesión sobre el primer piso de la edificación, por un lapso superior a veinte (20) años, anteriores a la presentación de la demanda, que fueran corroboradas por el Tribunal a partir de otras probanzas, para resolver de la forma que lo hizo.

Se destaca, además, que el casacionista no controvirtió el razonamiento del *ad quem* en punto a que el resultado del proceso quedaba radicado en los demandantes William y Marina Gómez Urrea, dado que la acción de prescripción adquisitiva de dominio se sustentó en una «posesión compartida», en la que los tres gestores actuaron al unísono y además, se aportó contrato de cesión del derecho litigioso a favor de los citados por parte de su señora madre, de donde se descartaba «cualquier posible vicio de ambigüedad o de posesión equívoca que se pudiera predicar de su condición de hijos de quien fuera también poseedora su madre Clara Urrea».

En esa medida, se mantiene firme ese argumento del fallo cuestionado que es basilar en lo concerniente a la posesión reconocida en cabeza de los hermanos Gómez Urrea, reluciendo lo incompleto que a ese respecto resulta el ataque.

2.6.- Al aludir al dictamen pericial practicado en el rito, el fallador de segundo grado señaló, que éste *«(e)n cuando a mejoras consigna las edificaciones y otras más específicas impuestas en el primer piso como: remodelación de la cocina, ampliación salón social, cambio de piso al patio contiguo al salón social, suministro de marcos y puertas, asignándoles un valor de \$7.020.068,00»*.

Conforme se aduce en el embate, en verdad el juzgador no hizo mención alguna de la época en que se realizaron esas mejoras, ni las inferencias que extrajo de ese medio suasorio, no obstante, tal olvido tampoco pone al descubierto un error superlativo capaz de modificar el sentido del fallo atacado, ya que el opositor no cuestionó que las mejoras relacionadas por el perito hubiesen sido elaboradas por cuenta de los accionantes en reconvención, siendo esos típicos actos de señorío.

De allí que, al margen de que no hubiera hecho alusión a la antigüedad de las reformas de acuerdo con la experticia, lo cierto es que el juzgador estimó que ese medio persuasivo unido a todo el restante acervo probatorio

dejaba en evidencia el ejercicio de actos posesorios por los usucapientes por un tiempo superior al legalmente exigido, conclusión que no se desvirtúa en esta vía extraordinaria, por el hecho de que haya guardado silencio sobre ese puntual aspecto.

Se trata, entonces, de una irregularidad que no alcanza a ser determinante porque los medios de convicción acogidos por el *ad quem* daban cuenta del derecho alegado por los reconvinientes desde el año 1961, que no desmerece porque las reparaciones se hubiesen efectuado en años posteriores, y menos aún, cuando el hito temporal considerado fue precisamente el de la construcción de la edificación, lo que supone, en sana lógica, que tratándose de una vivienda nueva, en un tiempo considerable no requiriera arreglos o modificaciones.

Resta señalar que el argumento medular del fallo para denegar la reivindicación, consistente en que la posesión ejercida por los convocados en el proceso reivindicatorio fue anterior al título de dominio del demandante, no fue discutido con suficiente contundencia por el casacionista y, por lo mismo permanece inalterable.

En efecto, frente a esa premisa edificante del fracaso de la prístina pretensión, el inconforme apenas aseveró que en este tipo de acciones solo contaba la posesión que se hubiere ejercido durante los 20 años inmediatamente anteriores a la presentación de la demanda en acción de

dominio, argumento que se cae de su peso, por cuanto siendo el lapso previsto en el artículo 2532 del Código Civil el mínimo necesario para adquirir la propiedad de los bienes por prescripción extraordinaria, resulta insostenible aseverar que para tal efecto, ese tiempo debe contarse en retrospectiva a partir de la presentación de la demanda y que únicamente interesa ese racero, porque ello significaría desconocer la realidad que surja del estudio de la causa con repercusión en el convencimiento que sobre esa materia se pretenda despertar en el juzgador, cosa distinta es que se evalúe la continuidad de los actos para determinar su característica de ininterrumpidos, aspecto diferente al término de posesión.

En síntesis, el ataque no tiene éxito.

3.- Ante la improsperidad del recurso de casación se impone condenar en costas al impugnante, conforme a lo dispuesto en el inciso final del artículo 375 del Código de Procedimiento Civil, las cuales deberá liquidar la secretaría, incluyendo por concepto de agencias en derecho el valor que aquí se fijará, para lo que se tiene en cuenta que no hubo réplica.

DECISIÓN

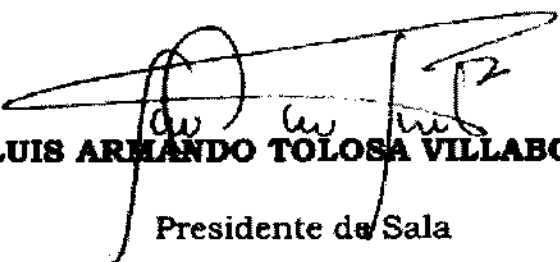
En mérito de lo expuesto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **NO CASA**

la sentencia dictada el 9 de abril de 2013, por la Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Antioquia, dentro del proceso reivindicatorio promovido por Luis Arnoldo Gómez Urrea contra María Clara Urrea Vda. de Gómez, Marina Gómez Urrea y William Gómez Urrea, con demanda de pertenencia en reconvención.

Se condena en costas del recurso de casación al impugnante. Por concepto de agencias en derecho inclúyase la suma de tres millones de pesos (\$3.000.000).

En su oportunidad, devuélvase el expediente a la Corporación de origen.

Notifíquese



LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA
Presidente de Sala

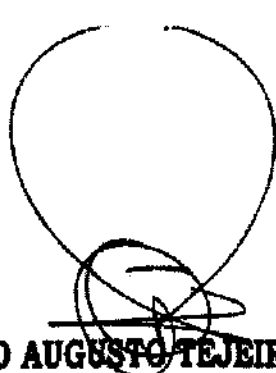


ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO
Magistrado



AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

Magistrado



OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

MAGISTRADO



FRANCISCO TENNERA BARRIOS

Magistrado