

Medellín, diecinueve (19) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso	DECLARATIVO – PERTENENCIA
Radicado	05 001 31 003 007 2020 00003 01
Demandante	SERGIO MIGUEL RODRÍGUEZ MEJÍA
Demandado	AT CONSTRUCCIONES & CIA S.C.A. EN LIQUIDACIÓN y BBVA COLOMBIA
Juzgado Origen	SÉPTIMO CIVIL CIRCUITO MEDELLÍN

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

1. ANTECEDENTES.

1.1 DEMANDA¹.

Pretende la parte demandante se declare que ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No 001-985826, 001-985761 y 001-985706 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

Expuso que celebró un acuerdo denominado “*oferta de venta de inmuebles*” con la demandada, quien se comprometió a transferir el dominio de determinadas unidades inmobiliarias del Edificio Nautilus P.H., pero tras una modificación verbal del contrato, fueron objeto de enajenación el apartamento 902, parqueadero No. 1 y cuarto útil del primer piso de la misma edificación, cuyas matrículas son las referidas.

Sostuvo que pagó en su totalidad el precio de la venta y que el 6 de mayo de 2009 inició la posesión de los inmuebles, con ocasión de la entrega material efectuada por la demandada, ejerciendo actos de señor y dueño consistentes en la realización de mejoras, el pago de servicios públicos, cuotas de administración y la explotación económica de los inmuebles mediante su entrega en arrendamiento.

Finalmente, precisó que sobre los inmuebles reposa un gravamen hipotecario a favor del Banco BBVA Colombia.

1.2 CONTESTACIÓN.

Las demandadas y el curador *ad litem* que representa los intereses de las personas indeterminadas no presentaron contestación a la demanda.

¹ Ver ruta carpeta 01PrimeraInstancia / archivo 06.DemandaSubsanada páginas 9 - 24

1.3 PRIMERA INSTANCIA².

El 26 de octubre de 2021, el juez de primera instancia profirió sentencia, mediante la cual desestimó las pretensiones por insatisfacción del presupuesto axiológico de haber ejercido el actor una posesión material con ánimo de señor y dueño durante el término que exige la ley.

Sostuvo que, pese a hallarse acreditada la identidad entre el bien poseído y el pretendido y ser susceptible de ser adquirido por medio de la usucapión como presupuestos de la acción, no quedó acreditado en forma inequívoca el momento a partir del cual el demandante mutó la calidad de tenedor a la de poseedor, ni cuando se rebeló contra el propietario del bien e inició la ejecución de actos de señorío desconociendo el dominio ajeno.

Explicó que en el relato fáctico de la demanda se señaló que la posesión inició en mayo de 2009, fecha en la cual le fueron entregados al actor los bienes como producto del contrato de *"oferta de venta de inmuebles"*, por tanto, en atención al precedente jurisprudencial, el término para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio solo podía empezar a contar desde el momento en que el demandante intervirtió su título, mostrando que transformó la condición de tenedor a la de poseedor y desconociendo el negocio jurídico celebrado, circunstancia que no se logró acreditar o, al menos, no en el interregno comprendido entre mayo y diciembre de 2009.

Enfatizó que la falta de acreditación de la interversión del título en el lapso indicado imposibilitaba la prosperidad de la pretensión porque la demanda fue presentada el 19 de diciembre de 2019, por lo que el término de 10 años de posesión debió iniciarse como mínimo el 18 de diciembre de 2009, pero ello no quedó demostrado.

Puntualizó que el demandante manifestó en interrogatorio que en junio o julio de 2009 solicitó a la Constructora que hiciera las escrituras públicas, en septiembre del mismo año acudió a sus oficinas con miras a obtener soluciones de cara al contrato, que en su afán de no dejar rematar los bienes y finalizar el negocio jurídico pagó al Banco BBVA parte de la suma por la que estaba hipotecado el fundo y que en el 2010 intentó incoar proceso de cumplimiento del negocio jurídico. De tales conductas, coligió el *a quo*, la intención del actor de no renunciar al cumplimiento de las obligaciones por parte del actor y la ejecución de actos que reflejan la exteriorización del reconocimiento de dominio ajeno, por lo que, en su criterio, no reviste utilidad lo que observen los testigos o terceras personas pues, en últimas, el ánimo de señor y dueño emana directamente de la voluntad del usucapiente.

² Ver carpeta C02ContinuacionCuadernoPrincipal / archivos 45.Audiencia Art. 373-20211026_082922-Grabación de la reunión y 46.ActaAudienciaSentencia202000003

A juicio del sentenciador, al menos antes del 2010, el actor no podía ser poseedor, no intervirtió el título de mero tenedor y, por ende, no cumplió el término legal para hacerse titular del derecho de dominio bajo la usucapión al tiempo de la presentación de la demanda. Sumado a ello, de la apreciación del restante acervo probatorio, no halló demostración clara del momento en que el pretensor desconoció el negocio jurídico e inició la ejecución de actos de señor y dueño para acreditar el hecho psicológico del *animus*.

Con relación a los recibos de pago de servicios públicos domiciliarios y cuotas de administración y la explotación económica del inmueble con la celebración de un contrato arrendamiento en el año 2018, consideró que son actos que bien pueden ser ejercidos por tenedores; en cuanto a los recibos para acreditar mejoras sobre el inmueble por la instalación del calentador y el servicio de ferretería, señaló que no aparece el demandante como ejecutor y, en lo relativo a los comprobantes de transacción del Banco Davivienda para el pago de las cuotas de administración, aseveró que no se podía establecer si correspondía a los bienes a usucapir u otros, teniendo en cuenta que el actor tenía otro inmueble en la misma propiedad horizontal, precisando que, si bien indicó que lo había vendido desde 2009, no había prueba de ello, sumado a que tampoco se podían vincular los recibos de pago con los correspondientes periodos de facturación y; respecto de los recibos de caja menor que datan del año 2009 a 2011, precisó que podía inferirse que el inmueble se le arrendó a la señora Catalina Restrepo por intermedio de JR Propiedad Raíz, no obstante, nada de ello se relató en la demanda, la mayoría de los recibos tienen enmendaduras y no se aportó el contrato de arrendamiento, de administración u otro similar que diera cuenta de la relación existente entre el demandante y la sociedad JR propiedad Raíz o la presunta arrendataria.

Indicó que los informes de copropiedad de los años 2015, 2018 y 2019 donde se reconoce al demandante como propietario y las actas de asamblea general del 2015, no dan cuenta de actos de señorío ejercido por término superior a 10 años, además que, las razones ofrecidas por los testigos Carlos Alberto Soto y Rafael Vargas sobre que el demandante participó en todas las asambleas de copropietarios desde el año 2009, no son suficientes, pues el reconocimiento provino justamente del negocio jurídico de venta del inmueble que no ha sido desconocido por el demandante ni ha repelido sus efectos.

Destacó que, por regla de la experiencia, el impuesto predial es uno de los hechos más dicientes del ánimo de señor y dueño, pues representa el pago de la contribución pública y una medida de conservación del bien, sin que nada se acreditara alrededor de ello y que se cuenta incluso con una mora

considerable. En criterio del *a quo*, ello refleja un comportamiento inadecuado de quien se dice poseedor.

En definitiva, el fallador concluyó que no se probó inequívocamente el momento en que el actor empezó a ejecutar actos de señorío con desconocimiento de dominio ajeno para contabilizar a partir de dicha fecha, el tiempo exigido por la ley para acceder a la pretensión.

1.4 TRÁMITE DE LA APELACIÓN.

La sentencia de primera instancia fue proferida en audiencia, siendo apelada en la debida oportunidad por la parte demandante quien presentó oportunamente los reparos concretos a la decisión. El recurso de apelación fue admitido por auto del 22 de noviembre de 2021.

Considerando el estado de emergencia sanitaria, se dio aplicación al artículo 14 del Decreto Legislativo 806 del 4 de junio de 2020 ³, concediéndole al apelante la oportunidad para sustentar el recurso y a la contraparte para la réplica, derecho del cual solo hizo uso el recurrente.

2. CONTROL DE LEGALIDAD Y COMPETENCIA DEL SUPERIOR.

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

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

3. REPAROS CONCRETOS.

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

³ Mediante la Ley 2213 de 2022, se acogió como legislación permanente las disposiciones de dicho decreto para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, la ley conserva en el artículo 12 la disposición del artículo 14 del decreto en cuanto al trámite de la apelación de sentencias en materia civil y familia.

3.1 Demostración del ánimo posesorio y la tenencia por el término que exige la ley.

En sentir de la recurrente, se demostró el ánimo posesorio y la tenencia de los bienes por el término de 10 años, por cuanto:

- i) Debían presumirse ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, por la falta de contestación e inasistencia a la audiencia inicial;
- ii) La declaración de los testigos da cuenta de que las facturas por cuotas de administración se expidieron al demandante desde 2009 como propietario, así como de su asistencia directa o por apoderado a las asambleas de copropietarios desde dicha data;
- iii) Las declaraciones del actor muestran que ha llevado a cabo el ejercicio de actos de señor y dueño de manera pública, pacífica e ininterrumpida, libre de perturbaciones, tales como el arrendamiento que de los bienes mantuvo en todo momento bajo la convicción de ser el propietario, sin que fuese necesario aportar un contrato escrito por ser netamente consensual, además, se allegaron los recibos del pago de los cánones y hubo manifestaciones de los testigos frente al arrendamiento permanente de los inmuebles.
- iv) De los documentos allegados se evidencia el pago de arrendamiento de los inmuebles a favor del demandante, pese a las enmendaduras.
- v) La causa de la entrega con ocasión del negocio jurídico es intrascendente, pues a partir de allí se consideró y actuó como dueño de los inmuebles, siendo reconocido como tal, conforme lo indicaron los testigos.
- vi) El hecho que el actor hubiera pagado parte del crédito hipotecario contraído por la demandada no deriva en un reconocimiento de dominio ajeno, por el contrario, es un verdadero acto de señor y dueño que busca el levantamiento del gravamen que recae sobre el bien.
- vii) La manifestación sobre la interposición de una demanda de cumplimiento contractual no implica reconocimiento de dominio ajeno, pues no se suministró información sobre su contenido y la acción es compatible con la posesión en caso de cobro de penalidades, multas o arras.
- viii) No se genera confusión respecto de otra propiedad del demandante en el edificio, puesto que en ningún momento la recibió materialmente, tal como lo declaró en audiencia.
- ix) Se probó la realización de mejoras, reparaciones y/o mantenimiento de los inmuebles con los documentos aportados y la declaración rendida por el demandante.
- x) El impago del impuesto predial se encuentra justificado en la falta de entrega de la factura por parte del Municipio de Medellín al no ser el demandante propietario inscrito, conforme declaró el actor y se

ratifica con la solicitud oficiosa que hizo el juez para la consecución del documento con miras a acreditar la cuantía del proceso.

3.2 Problemas Jurídicos.

Conforme a lo expuesto, corresponde a la Sala establecer si el demandante demostró actos de señor y dueño de los cuales se pueda concluir el cumplimiento del presupuesto de posesión material durante el término que la ley exige respecto de la prescripción adquisitiva extraordinaria.

4. FUNDAMENTO JURÍDICO.

4.1 Presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia por prescripción adquisitiva del derecho de dominio.

La prescripción es definida por el artículo 2512 del Código Civil como "*un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales*". En tratándose de prescripción adquisitiva de dominio, el artículo 2518 del Código Civil la define como el medio a través del cual se gana "*el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales*."

La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria, según que la posesión surja de justo título y buena fe, conocida como posesión regular en los términos del artículo 764 del Código Civil⁴, o no se tengan tales calidades, en cuyo caso se denomina posesión irregular, requiriéndose para la ordinaria posesión por cinco años⁵ y diez para la extraordinaria⁶.

Tratándose de la prescripción adquisitiva de dominio, la jurisprudencia tiene definidos como presupuestos axiológicos⁷:

a) Posesión material del prescribiente⁸

⁴ Artículo 764, Código Civil, "Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión"

⁵ Con posterioridad a la expedición de la Ley 791 de 2002 o de 10 años antes de su expedición, de conformidad con la modificación realizada al artículo 2529 del Código Civil.

⁶ En los mismos términos de la cita anterior, el término será de 20 años si la posesión inició con anterioridad a la vigencia de la mencionada ley. Lo anterior sin perjuicio de la elección que realice el usucapiente habiendo iniciado su posesión en vigencia de la prescripción veinteañera y continuada en vigencia de la prescripción de diez años (Art. 41 Ley 153 de 1887).

⁷ Sentencia SC3271-2020

⁸ En los términos dispuestos por el artículo 762 del Código Civil esto es, tenencia con ánimo de señor y dueño.

- b) Que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción⁹
- c) Que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción.
- d) Determinación o identidad de la cosa a usucapir.

4.2 La posesión y el contrato de promesa de compraventa.

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

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

*"es evidente que el Código Civil "destaca y relleva en la posesión no solo la relación de hecho de la persona con la cosa, sino un elemento intelectual o sicológico. Así, mediante el artículo 762 establece que 'la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño', con lo cual reclama para su tipificación la concurrencia de dos elementos con fisonomía propia e independiente: el corpus, o sea el elemento material u objetivo; y el animus, elemento intencional o subjetivo. ... Según la teoría subjetiva o clásica, que fue la acogida en el punto por los redactores de nuestro estatuto civil, de los dos elementos que la integran es el animus el característico y relevante de la posesión y por tanto el que tiene la virtud de trocar en posesión la mera tenencia. Para que ésta exista es bastante la detentación material; aquélla, en cambio, exige no sólo la tenencia sino el ánimo de tener para sí la cosa"*¹⁰.

En aras de verificar el cumplimiento del elemento subjetivo de la posesión, al juzgador le corresponde auscultar, en primer lugar, la forma en que se inició la detentación material del bien por parte de quien pretende la usucapión, ello para determinar el momento exacto en que iniciaron los actos de señor y dueño. Si la detentación material inició por un acto del propietario que decidió desprenderse voluntariamente de la

⁹ Para el efecto se ha de acreditar la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley.

¹⁰ CSJ SC 064 del 21 de junio de 2007, Exp. 7892 reiterada en sentencia SC 3687 del 25 de agosto de 2021, rad. 2013-00141-01.

posesión o inclusive por una ocupación de hecho a partir de una convicción de propiedad, el término habría de contabilizarse a partir de dichos actos.

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

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

"... los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener la persona del contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, la existencia inicial de un título de tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria como se inició en ella"¹¹.

Tal es el caso de la entrega material que se realiza en virtud de un contrato de promesa de compraventa, contrato que genera una obligación de hacer de perfeccionar el contrato futuro. Ha dicho la Corte que el contrato de promesa:

"... genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, en tanto, la venta constituye la prestación de daré rem y, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio"¹²

Por ello, la obligación de hacer que se celebra en el contrato de promesa no impide que se anticipen obligaciones de dar como el pago del precio y

¹¹ CSJ, sentencia SC del 18 de abril de 1989 reiterada en sentencia SC 1258 del 22 de abril de 2022, rad. 2017-00085-01.

¹² CSJ, sentencia SC del 7 de febrero de 2008, exp. 06915 reiterada en sentencia SC 10152 del 26 de julio de 2016, rad. 2011-00324-01.

la entrega material del bien prometido, última que puede realizarse a título de tenencia o de posesión, pero **de entregarse la posesión, tal acuerdo debe emerger de forma clara, expresa e inequívoca**, donde el desprendimiento del derecho de posesión sea fruto del ejercicio de la autonomía de la voluntad de los contratantes y brote de forma diáfana de la lectura del pacto.

Sobre el particular, es postura reiterada de la Corte que,

"(...) cuando el prometiente comprador de un inmueble, «lo recibe por virtud del cumplimiento anticipado de la obligación de entrega que corresponde al contrato prometido, toma conciencia de que el dominio de la cosa no le corresponde aún; que de este derecho no se ha desprendido todavía el prometiente vendedor, a quien por tanto el detentador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida»"¹³

De manera que, la sola entrega del bien prometido no genera posesión automática, para ello, se requiere una estipulación contractual clara y expresa en dicho sentido, de lo contrario, la cosa *"se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión"*¹⁴.

Lo anterior, sin perjuicio de que el pretensor demuestre la plena satisfacción de los presupuestos establecidos en el artículo 2531 del Código Civil, acreditando *"fehacientemente el momento en que a más de tener la cosa y ejecutar eventuales actos de aquellos que solo se predicen de la propiedad, adquirió ese animus domini revelándose con contundencia contra el dueño"*¹⁵.

5. CASO CONCRETO.

En este asunto no hay discusión en cuanto a la identidad y determinación de los bienes a usucapir, así como que ellos son susceptibles de ser adquiridos por prescripción, conforme quedó establecido desde la fijación del litigio. La controversia se centra en la posesión material del prescribiente durante el tiempo exigido por la ley para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, como presupuesto necesario para el éxito de la pretensión.

¹³ CSJ SC 24 jun. 1980, G.J. T. CLXVI, págs. 51 y 52, citada en SC5513-2021, 15 dic.). Citadas en Sentencia SC175/2023.

¹⁴ CSJ SC 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01; en el mismo sentido CSJ SC7004-2014, 5 jun., rad. 2004-00209-01; CSJ SC16993-2014, 12 dic., rad. 2010-00166-01 y CSJ SC10825-2016, 8 ago; CSJ SC5513-2021, 15 dic, Citadas en la Sentencia SC175/2023.

¹⁵ Sentencia SC175/2023.

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

Para la configuración de tal elemento axiológico, resulta medular determinar las circunstancias de tiempo y modo en que se originó la posesión de los bienes pretendidos en usucapión.

La citada doctrina de la Corte Suprema de Justicia ha precisado que, si el comienzo de la posesión se ejerce en virtud de negocios jurídicos como la promesa, cuyo propósito es la enajenación futura del bien, en línea de principio ha de considerarse que se recibe a título de mera tenencia, **salvo que el convenio expresamente determine la voluntad de transferir la posesión.**

El marco factual de la demanda establece como inicio de la posesión el 6 de mayo de 2009, fecha en la cual el actor recibió los bienes a usucapir en virtud de un negocio jurídico antecedente, celebrado por las partes, denominado "*oferta de venta de inmuebles*", suscrito el 27 de octubre de 2006, en el que la sociedad demandada en condición de "*oferente*" se obligó a transferir al demandante como "*aceptante*" el "*dominio y posesión*" del apartamento 804, parqueadero número 1 primer piso y cuarto útil del tercer piso del Edificio Nautilus, pactando una fecha cierta de entrega susceptible de modificación¹⁶.

Se afirma en la demanda que dicho contrato fue sometido a una modificación verbal posterior, en mayo de 2008, precisamente en cuanto a los bienes ofertados, precisándose que serían el apartamento 902, parqueadero No. 1 y cuarto útil del primer piso de la misma edificación, cuyas matrículas inmobiliarias son las No. 001-985826, 001-985770 y 001-985761 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

La Sala considera que en este caso el título que originó la detentación de los bienes objeto de usucapión fue expreso y preciso en el sentido de indicar que involucraba la transmisión de la posesión y, por ello, en el asunto bajo estudio no se requería demostrar un acto ostensible de rebeldía, como lo exigió el *a quo*.

En efecto, la sociedad demandada no formuló contestación a la demanda, ni asistió a la audiencia inicial, conducta omisiva que, conforme a lo establecido en los artículos 97, 191, 205 y 372(4) del CGP, deriva en la confesión presunta de los hechos susceptibles de la misma contenidos en la demanda.

¹⁶ Ver ruta C01Principal / 03.Anexos / páginas 11 - 18

Por tanto, la Sala concluye acreditado que el 27 de octubre de 2006 AT CONSTRUCCIONES & CIA S.C.A., formuló oferta mercantil¹⁷ a SERGIO MIGUEL RODRÍGUEZ MEJÍA, cuyo objeto consistió en la transferencia del dominio y la **posesión** de las referidas unidades inmobiliarias. Propuesta que fue aceptada simultáneamente por el destinatario, quedando de tal forma perfeccionado el contrato planteado, al menos en aquello que no requería de solemnidades, como la celebración de la compraventa¹⁸.

Dicho pacto evidencia con claridad la intención del desprendimiento de la posesión por parte del oferente en favor del destinatario respecto de los bienes ofrecidos¹⁹, pues desde el proyecto de negocio jurídico se señaló el designio de transferir la condición de propietario, al indicar que dentro de su objeto quedaban comprendidos el dominio y la **posesión** y, que desde su firma el destinatario asumiría el pago de los impuestos que se establecieren sobre la **propiedad**:

PRIMERA: OBJETO DE LA OFERTA Y DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES. EL OFERENTE ofrece transferir, a título de compraventa, y EL ACEPTANTE acepta adquirir al mismo título y con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, los derechos de dominio y posesión sobre los siguientes inmuebles, que hacen parte del EDIFICIO NAUTILUS: -----

NOVENA: A partir de la fecha de éste documento será por cuenta exclusiva de EL ACEPTANTE los impuestos nuevos, esto es, distintos del impuesto predial unificado existente, que se establecieren sobre la propiedad de los inmuebles y las contribuciones de valorización que se decreten por el instituto Metropolitano de Valorización de Medellín, en cuanto corresponda al apartamento, parqueadero objeto de éste contrato oferta de venta.-----

Esta conclusión de transferencia de la posesión, no emana solamente de la confesión presunta que, por supuesto, admitía prueba en contrario, sino que refulge de la apreciación conjunta del acervo probatorio, conforme al cual se constató que hubo expresa estipulación de transferencia de la posesión de los inmuebles pretendidos y, por ende, que su entrega no se efectuó a título de mera tenencia, por lo que no hacía falta el examen acerca de la interversión del título, pues desde la demanda se afirmó que

¹⁷ Código de Comercio "ARTÍCULO 21. Se tendrán así mismo como mercantiles todos los actos de los comerciantes relacionados con actividades o empresas de comercio, y los ejecutados por cualquier persona para asegurar el cumplimiento de obligaciones comerciales.

ARTÍCULO 22. Si el acto fuere mercantil para una de las partes se registrá por las disposiciones de la ley comercial."

¹⁸ Código Civil "ARTICULO 1857. La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública."

¹⁹ Código Civil "ARTICULO 1618. Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras."

la constructora demandada se desprendió de la posesión y ello se corroboró tanto con el escrito de la oferta aceptada, como con el acta de entrega de los bienes que, en respaldo de lo relatado en el libelo, corrobora que en efecto los bienes que fueron objeto de dicha propuesta se trocaron para establecer que serían los que aquí se pretenden en usucapión.

Así, en el devenir negocial se aprecia que el contrato de oferta ocurrió el 27 de octubre de 2006, momento a partir del cual, el actor comenzó a efectuar abonos para el pago del precio respecto del apartamento 804, tal como lo demuestran los estados de cuenta del 18 de diciembre de 2006, 31 de enero, 28 de febrero, 25 y 30 de marzo de 2007, 30 de abril y 7 de mayo de 2007²⁰. Ellos coinciden con los comprobantes de ingresos allegados que dan cuenta de los abonos efectuados para el apartamento 804 en los meses de junio y noviembre de 2007²¹.

Especialmente, el estado de cuenta del 10 de octubre de 2008, suscrito por el representante legal de la demandada, demuestra la voluntad negocial de las partes de modificar el contrato en cuanto a las unidades inmobiliarias que, según lo relatado, ocurrió en mayo de 2008, toda vez que allí se deja constancia de que, para la primera fecha referida, el actor ya había pagado el valor total del apartamento 902 aquí pretendido y los abonos que se relacionan coinciden precisamente con los que hasta entonces había efectuado para el apartamento 804²², obsérvese:

A. T. CONSTRUCCIONES & CIA. S.C.A

Medellín, Octubre 10 de 2008

Se canceló el valor total de \$ 184.000.000 CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/C del apartamento 902 del EDIFICIO NAUTILUS del Dr. SERGIO MIGUEL RODRIGUEZ así:

Abonos

Diciembre 18 del 2006	\$ 30.000.000.00
Marzo 25 del 2007 por venta apto 1001	33.000.000.00
Mayo 09 del 2007	1.000.000.00
Junio 05 del 2007	1.400.000.00
Septiembre 09 del 2007	4.200.000.00
Noviembre 17 del 2007	5.600.000.00

Por intereses de préstamo de \$ 80.000.000.00 a A.T. CONSTRUCCIONES de Enero 18 del 2007 a Octubre 18 del 2008 33.600.000.00

Total abonado 108.800.000.00

los restantes \$ 75.200.000.00 se cancelaron con los 80.000.000.00 que adeuda A.T. CONSTRUCCIONES al Dr. SERGIO MIGUEL RODRIGUEZ quedando un saldo a favor del Dr. SERGIO MIGUEL RODRIGUEZ de \$ 4.800.000.00 para abono al apartamento 1104 del EDIFICIO NAUTILUS.

Queda anulada promesa de compraventa del apartamento 502 del EDIFICIO NAUTILUS que soportaba el préstamo de los 80.000.000.00 Queda pendiente la elaboración de la escritura en espera a nombre de quien se va a hacer.

A. T. CONSTRUCCIONES & CIA. S. C. A.
JUAN ANTONIO ALVARADO CASTRO
Representante Legal

Carrera 66 No. 36 27 Of. 105 Telefax. 265-56-13

A. T. CONSTRUCCIONES & CIA. S.C.A

Medellín, Mayo 07 de 2007

**ESTADO DE CUENTA DEL APTO 804
EDIFICIO NAUTILUS**

VALOR APARTAMENTO	\$ 184.000.000
Diciembre 18 /06	30.000.000
Marzo 25 / 07	33.000.000 producto venta apto 1001Bucanero III
Enero 31 / 07	1.500.000 descontados por intereses
Febrero 28 /07	1.500.000 descontados por intereses
Marzo 30 / 07	3.000.000 descontados por intereses
Abril 30 / 07	3.000.000 descontados por intereses
Total	\$ 72.000.000

Saldo a favor de A.T. CONSTRUCCIONES a la fecha \$ 112.000.000

A.T. CONSTRUCCIONES & CIA. S.C.A
JUAN ALVARADO CASTRO
Representante Legal

Carrera 66 No. 36 27 Of. 105 Telefax. 265-56-13

²⁰ Ibid. páginas 19, 21, 23, 27, 29 y 31.

²¹ Ibid. páginas 37, 39

²² Ibid. página 33

A. T. CONSTRUCCIONES & CIA. S.C.A


A. T. CONSTRUCCIONES & CIA. S.C.A

Medellín, Diciembre 18 de 2006

Medellín, Marzo 25 de 2007

Recibí de la señor SERGIO MIGUEL RODRIGUEZ , la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 30.000.000.00) M/C como abono al Apartamento No. 804 del EDIFICIO NAUTILUS.

Recibí del señor SERGIO MIGUEL RODRIGUEZ , la suma de TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$ 33.000.000.00) M/C con el producto de la venta del apartamento 1001 del EDIFICIO BUCANERO III como abono al Apartamento No. 804 del EDIFICIO NAUTILUS.


A. T. CONSTRUCCIONES & CIA. S. C. A.
JUAN ANTONIO ALVARADO CASTRO
Representante Legal


A. T. CONSTRUCCIONES & CIA. S. C. A.
JUAN ANTONIO ALVARADO CASTRO
Representante Legal

Carrera 66 No. 36 27 Of. 105 Telefax. 265-56-13

Carrera 66 No. 36 27 Of. 105 Telefax. 265-56-13

COMPROBANTE DE INGRESO

No. 29

Ciudad y Fecha: Medellín Junio 5 de 2007.

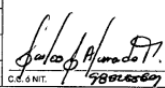
Recibido de: Sergio Rodriguez Mejia, \$1400000

Dirección / Tel.: Cr 78a # 34a 03

La suma de (en letras): Cuatro millones cuatrocientos mil pesos M/C

Por concepto de: Abono cuota mes de mayo de apartamento Nautilus, 804.

Cheque No. Banco Efectivo ☐

Código	Cuenta	Débitos	Créditos	Firma y sello
				

C.C. & NIT. 980100000

Recibo de Caja

minerva 21-00 No. 20

Ciudad: Medellín Fecha: 17/11/2007 No.

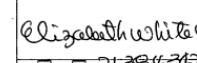
Recibido de: Dr. Sergio Miguel Rodriguez \$5.600.503

Dirección:

La suma de (en letras): Cinco millones seiscientos mil quinientos tres pesos

Por concepto de: Abono apto 804 Edificio Nautilus

Cheque No. Banco Sucursal Efectivo ☐

Código	Cuenta	Débitos	Créditos	Firma y sello
Cheques	618624	\$3.596.850		
	095962	1.171.672		
	440992	83.845		
	4410026	72.341		
	4410063	353.795		
Efectivo		322.000		
		\$ 600.503		

C.C. & NIT. 21-384342

Adicionalmente, las cuentas de cobro de la administración del Edificio Nautilus fueron expedidas al pretensor en condición de propietario del apartamento 902 y no de otra unidad de la edificación. En concreto, se evidencian cuentas de cobro expedidas en junio y diciembre de 2009 para varios períodos de dicha anualidad,²³:

EDIFICIO NAUTILUS NIT 900 256 257 - 1 CIRCULAR 76 # 38 - 32 MEDELLIN, JUNIO 28/2009 PROPIETARIO: SERGIO MIGUEL RODRIGUEZ	CUENTA DE COBRO APTO: 902 FACTURACION MES DE JULIO/2009
CUOTA ADMON MES DE MARZO	\$ 228.845
CUOTA ADMON MES DE ABRIL	\$ 244.632
CUOTA ADMON MES DE MAYO	\$ 244.632
CUOTA ADMON MES DE JUNIO	\$ 244.632
CUOTA ADMON MES DE JULIO	\$ 244.632
CUOTA EXTRA # 1 MARZO	\$ 287.382
CUOTA EXTRA # 2 ABRIL	\$ 287.382
CUOTA EXTRA # 3 MAYO	\$ 287.382
INTERES MORA SEGURO	\$ 15.150
TOTAL A PAGAR	\$ 2.084.669



EDIFICIO NAUTILUS P.H. NIT: 900.256.257 - 1 CIRCULAR 73 # 38 - 32 MEDELLIN, DICIEMBRE 01 DE 2009 PROPIETARIO: SERGIO MIGUEL RODRIGUEZ	CUENTA DE COBRO APTO: 902 FACTURACION MES DE DICIEMBRE /2009
SALDO CUOTA ADMINISTRACIÓN MES DE JULIO	\$ 72,870
CUOTA ADMINISTRACIÓN MES DE AGOSTO	\$ 244,632
CUOTA ADMINISTRACIÓN MES DE SEPTIEMBRE	\$ 244,632
CUOTA ADMINISTRACIÓN MES DE OCTUBRE	\$ 244,632
CUOTA ADMINISTRACIÓN MES DE NOVIEMBRE	\$ 244,632
CUOTA ADMINISTRACIÓN MES DE DICIEMBRE	\$ 244,632
TOTAL A PAGAR	\$ 1,296,030

²³ Ibid. página 64 a 72

A su turno, las relaciones de copropietarios expedidas periódicamente no vinculan al aquí demandante con el apartamento 804²⁴, particularmente, la concerniente a los años 2009 y 2010 enlistan como propietaria del 804 a la sociedad demandada y a partir del 2015 a terceras personas (Juan Felipe Agudelo, Aida Agudelo y Sigifredo Ortiz)²⁵, sin que milite otro medio demostrativo que relacione al actor en dicha unidad inmobiliaria.

Los testigos que afirmaron ser copropietarios en la propiedad horizontal, manifestaron que el actor es el único propietario que reconocen respecto del apartamento 902 y no lo relacionan con ningún otro apartamento.

De destacar, el acta del 6 de mayo de 2009, que da cuenta de la entrega material efectuada por una representante de la demandada al aquí demandante, bajo las calidades allí señaladas, a saber, “comprador” y “vendedora”, es decir, que en esa fecha el actor recibió el apartamento objeto de la oferta de transferencia de la posesión del 27 de octubre 2006, modificada en mayo de 2008:

<p>A. T. CONSTRUCCIONES & CIA S. C. A CONSTRUCCIONES Y VENTAS</p> <p>ACTA No. _____</p> <p>Por la cual se hace entrega individual del Apartamento No. 902 en la ciudad de Medellín a los 6 días del mes de Mayo del 2009. Se reunieron en el Apartamento No. 902 del ELITECH MANTENUS, las siguientes personas: De una parte <u>María Rodríguez</u> en representación de A. T. CONSTRUCCIONES & CIA S. C. A. Constructora del Edificio y de la otra parte <u>Sergio Raúl Cardoso</u> en representación del COMPRADOR; con el fin de constatar el estado general del apartamento en mención, con el propósito de hacer entrega por parte de la sociedad vendedora al comprador, y se procedió de la siguiente manera:</p> <p>PISOS RESIDENCIALES: <u>Buen estado</u></p> <p>COCINA:</p> <p>Fijas... <u>Buen estado</u> Muebles... <u>Buen estado</u> Estufa... <u>Buen estado</u> Horno... <u>Buen estado</u> Campana Extractora... <u>Buen estado</u> Estado General del Forno... <u>Buen estado</u> Lavadero... <u>Buen estado</u> Llaves e instalación Lavadora... <u>Buen estado</u> Mezclador de Lavaplatos y mesón... <u>Buen estado</u></p> <p>BAÑOS:</p> <p>Sanitarios... <u>Buen estado</u> Lavamanos... <u>Buen estado</u> Muebles... <u>Buen estado</u> Tapas... <u>Buen estado</u></p> <p>CARRERA 66 No. 36-27 Of. 105 Telefax 265-56-13</p>	<p>A. T. CONSTRUCCIONES & CIA S. C. A CONSTRUCCIONES Y VENTAS</p> <p>VENTANAS:</p> <p>Marcos... <u>Buen estado</u> Vidrios... <u>Buen estado</u></p> <p>INSTALACION ELECTRICA EN GENERAL.....</p> <p>NOTAS:</p> <p>1°. La garantía de los implementos que se compran en el comercio se registrará en los términos en que los fabricantes o vendedores la autoricen.</p> <p>2°. La garantía en lo relacionado con la mano de obra de la construcción ésta se garantiza por un año a partir del recibido por parte de la oficina de planeación municipal.</p> <p>OBSERVACIONES: <u>Pendiente Detalles Ver Anexo D.M.</u> <u>Pendiente entrega pattepostos</u></p> <p>No siendo otro el objeto de la presente se da por terminada y se firma por los que intervinieron.</p> <p>  Firma Constructora Propietario o Representante</p> <p>CARRERA 66 No. 36-27 Of. 105 Telefax 265-56-13</p>
---	--

De tal modo, la modificación verbal al contrato de oferta celebrado por las partes en cuanto a los bienes ofertados, conforme se aseveró en el hecho segundo de la demanda resultó probada, no solo por la presunción de certeza derivada del comportamiento silente y ausente de la demandada

²⁴ Ibid. páginas 466, 467, 201, 259, 130 y 366

²⁵ Ibid. 03.Anexos página 467 y 04.Anexos página 79

en el proceso, sino además por la confirmación que revelan los otros medios de prueba recaudados, mediante los cuales se advierte la sustitución del apartamento 804 por el 902 del Edificio Nautilus.

Bajo ese panorama, contrario al criterio del *a quo*, se advierte que los bienes a usucapir no se recibieron a título de mera tenencia, pues resultó probado que se perfeccionó la oferta de transferir la posesión de los bienes en favor del demandante y que su entrega material se realizó el 6 de mayo de 2009, fecha a partir de la cual, el actor comenzó a ejecutar verdaderos actos de señor y dueño que fueron debidamente demostrados en el proceso.

En efecto, militan en el expediente medios de convicción que acreditan la ejecución de actos con ánimo de señor y dueño realizados por el demandante desde el año 2009, siendo el más significativo el comportamiento asumido ante la copropiedad, no como un mero tenedor, sino como un verdadero propietario, condición última que permaneció en el tiempo y fue de público reconocimiento, sin que mediara perturbación alguna por parte del titular de dominio inscrito o de terceras personas.

De la conducta asumida por el prescribiente ante la administración de la propiedad horizontal, se advierte su presencia en las diferentes asambleas generales de copropietarios, conforme las actas de los años 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019²⁶ aportadas, circunstancia que solo es predicable de quien ostente la condición de propietario de bienes privados, sus representantes o delegados, al tenor de lo establecido en el artículo 37 de la Ley 675 de 2001²⁷, no así de quien ejerza una mera tenencia.

Las actas en comento no se acompañaron de un acta de asistencia, sin embargo, los testigos Carlos Alberto Soto Salazar y Rafael Vargas Gallo fueron coincidentes en afirmar que el demandante ha respondido ante la propiedad horizontal como el dueño del apartamento 902, a quien le reconocen tal carácter, puntualizando que siempre ha honrado las obligaciones de las expensas que se generen de tal inmueble.

El testigo Carlos Alberto Soto indicó ser el propietario del apartamento 803 del Edificio Nautilus, que durante el año 2010 o 2011 ejerció por seis meses como administrador y perteneció al Consejo de Administración

²⁶ Ibid. páginas 190, 175, 247, 250 y 327

²⁷ Disposición que señala: "**ARTÍCULO 37. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES.** La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal" (Subrayado fuera del texto).

durante 8 años, que reconoce al actor como dueño del apartamento 902, precisando que lo conoció en una de las asambleas, las cuales se han realizado 11 o 12 años atrás y que el demandante ha asistido siempre a las asambleas ordinarias y extraordinarias e incluso aquel le ha pedido en ocasiones que designe a alguien para que lo represente en las sesiones.

Declaración que guarda similitud con la rendida por el testigo Rafael Vargas, quien manifestó que vive en el apartamento 703, que hizo parte del Consejo de Administración durante los últimos tres años, que conoció al demandante más o menos 12 años atrás en una reunión a la cual asistieron como copropietarios del edificio, siendo reconocido el demandante por los demás miembros del Consejo de Administración y otros copropietarios como dueño del apartamento 902, parqueadero uno y cuarto útil dos.

Las afirmaciones de los testigos son coherentes respecto de los demás documentos que reposan en el expediente, esto es, comunicaciones de incremento de cuota de administración de los años 2014, 2015, 2016, 2017²⁸, cuota extra para asumir honorarios de abogado de 2016²⁹, la facturación periódica y el pago de cuotas de administración asumidas por el demandante.

Cabe destacar que las facturas o documentos equivalentes expedidos por la administración por concepto de expensas que corresponden al apartamento 902 han sido emitidas sin variación, a nombre del demandante, identificándolo como propietario. Lo anterior, se soportó respecto de los siguientes periodos: marzo - diciembre 2009³⁰; abril - noviembre de 2010³¹; abril, mayo, julio, septiembre y diciembre de 2011³²; febrero - noviembre de 2012³³; enero - noviembre de 2013³⁴; enero - diciembre 2014³⁵; enero - diciembre de 2015³⁶; enero - noviembre 2016³⁷; febrero - julio 2017³⁸; enero - agosto 2018³⁹; abril y mayo de 2019⁴⁰.

Se aportó además soporte documental de las transacciones efectuadas a la cuenta bancaria cuyo titular es el Edificio Nautilus P.H. y recibos con

²⁸ Ibid. página 198, 208, 269 y 371

²⁹ Ibid. página 213

³⁰ Archivo 03. Anexos 64 a 72

³¹ Archivo 03. Anexos páginas 474 – 492; 502 - 508

³² Archivo 03. Anexos páginas 520; 522; 528, 536, 544

³³ Archivo 04. Anexos páginas 3, 9, 13, 21, 29, 35 y 45

³⁴ Archivo 04. Anexos páginas 59, 67, 75, 85 y 92

³⁵ Ibid. Archivo 03. Anexos páginas 271 y 04. Anexos página 128, 130, 136, 138, 140, 142, 148, 150 y 154

³⁶ Archivo 03. Anexos páginas 149 - 173

³⁷ Archivo 03. Anexos páginas 206, 211, 214, 218, 220, 225, 227 y 229.

³⁸ Archivo 03. Anexos páginas 231 – 245; 268

³⁹ Archivo 03. Anexos páginas 98 - 120

⁴⁰ Archivo 04. Anexos página 243, 245

imposición de sello de pago, todos realizados durante 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019⁴¹.

Asimismo, se allegaron las listas de copropietarios anualizadas donde se relacionan sus nombres con el respectivo apartamento, coeficiente y valor de la cuota de administración respecto de los años 2009, 2015, 2017, 2018 y 2019, reportando el listado constante y reiterativamente al señor Sergio Miguel Rodríguez como propietario del apartamento 902⁴².

Todo el acervo probatorio reseñado concuerda con la información suministrada en el certificado expedido el 11 de diciembre de 2009 por la administradora del Edificio Nautilus P.H., en donde se certifica:

CERTIFICADO

Hago constar que el señor Sergio Rodríguez Mejía cc 80413963, propietario del apartamento 902 , parqueadero y cuarto útil correspondiente a dicho inmueble del edificio NAUTILIUS ubicado en la Circular 73 N°38-32 barrio Laureles, registra como propietario del inmueble en mención desde los inicios del funcionamiento del edificio como Copropiedad, en el año 2009, ha sido el poseedor ante la administración y ha sido hasta la fecha quien realiza los pagos de administración, cuotas extraordinarias y gastos que en general la copropiedad ha tenido y que corresponden al apartamento ; así como también ha asistido en calidad de propietario a las asambleas ordinarias y extraordinarias, como consta en los libros y actas de la administración.

Lo anterior se expide a solicitud del interesado

43

Emerge de los medios de convicción un aspecto trascendental para colegir los actos de señorío ejercidos por el demandante, a saber, el comportamiento que ha asumido desde el 2009 como propietario del apartamento 902, parqueadero 1 y cuarto útil 2 que no podría derivarse de un mero tenedor, siendo además reconocido como tal por los otros propietarios de bienes privados de la propiedad horizontal.

La participación en las asambleas de copropietarios, como se anotó, no es propia de quien ostente una mera tenencia del bien, basta advertir la reglamentación establecida en la Ley 675 de 2001 para establecer que dichas sesiones deberán estar conformadas por los copropietarios y que resulta apenas lógico al otorgar derechos de voz y voto en las deliberaciones, según el porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

En lo concerniente a dicho coeficiente, la relación de copropietarios evidencia que el actor posee un porcentaje total del 3.48⁴⁴, el cual coincide con el resultado de la sumatoria los coeficientes de las tres unidades

⁴¹ Archivo 03. Anexos páginas 270 – 319; 474 – 553; 04. Anexos páginas 199 - 256

⁴² Ibid. páginas 466, 467, 201, 259, 130 y 366

⁴³ Archivo 04. Anexos página 264

⁴⁴ Archivo 03. Anexos página 130

inmobiliarias pretendidas que, según las anotaciones en los certificados de libertad y tradición allegados corresponden a 3.23% (apartamento 902), 0.20% (parqueadero 1 primer piso) y 0.05% (cuarto útil 2)⁴⁵.

Ahora, los actos de señorío ejercidos por el demandante no fueron exclusivamente frente a la administración del edificio y otros titulares de dominio de los bienes privados, puesto que existen otros medios de prueba que aumentan el grado de convicción frente al *animus* del actor respecto de los bienes a usucapir, esto es, la explotación económica a través de contratos de arrendamiento y la celebración de un contrato de administración que surgió igualmente desde el año 2009.

Sobre el particular, obran facturas de venta expedidas por la inmobiliaria JR Propiedad Raíz al aquí demandante por concepto de comisión por el arrendamiento del apartamento 902 del Edificio Nautilus respecto de los meses de octubre y diciembre de 2009, enero, febrero, marzo, abril, mayo, noviembre y diciembre de 2010, enero, febrero y marzo de 2011, siendo la primera factura emitida el 28 de octubre de 2009⁴⁶.

Igualmente, reposan en el expediente recibos de caja por concepto de pagos de cánones de arrendamiento frente al mismo bien con anotación de ser pagados al demandante o como recibidos de la señora Catalina Restrepo con relación a los meses de diciembre de 2009, enero, febrero, marzo, abril, mayo, noviembre y diciembre de 2010, enero, febrero y marzo de 2011⁴⁷.

Tales documentos revelan que el actor celebró un contrato con JR Propiedad Raíz para la administración o arrendamiento del apartamento 902 desde octubre de 2009 y, aun cuando algunos recibos de caja contengan enmendadura o interlineas, a voces del artículo 252 del CGP, la valoración impone desechar las partes enmendadas o interlineadas al no contener los documentos salvedades con la firma de quien los suscribió, sin que tales enmendaduras alteren lo que sustancialmente se aprecia.

Quiere significar lo anterior que deberá entenderse el reemplazo de la expresión "*recibido de*" por "*pagado a*", lo cual no derruye la idoneidad demostrativa de los documentos, pues enseñan que las comisiones derivadas del arrendamiento fueron en efecto pagadas al actor y brinda conocimiento acerca de la negociación de aquel con un tercero, bien para la administración total del bien o tan siquiera para encomendar la gestión relacionada con el arrendamiento, sin que se requiera como lo entendió el *a quo*, la aportación de un contrato escrito para la demostración de la

⁴⁵ Archivo 03. Anexos páginas 1 - 7

⁴⁶ Archivo 03. Anexos páginas 409, 413, 417, 423, 427, 429, 433, 438, 442, 446, 450, 454

⁴⁷ Archivo 03. Anexos páginas 411, 419, 425, 431, 435, 437, 440, 444, 448, 452

existencia del contrato, pues tal supuesto no requiere prueba tarifada, ni está sometido a solemnidad alguna, como advirtió la apelante.

Adicionalmente, se demostró la celebración de un contrato de arrendamiento de los bienes a usucapir el primero de marzo de 2018, en esta ocasión, entre el actor y el señor Nicolás Rivas Peláez, quien para la fecha de inspección judicial (25 de octubre de 2021) aún conservaba la tenencia del apartamento, agregándose que, para el momento de la diligencia el parqueadero No 1 se encontraba ocupado con el vehículo del demandante y los enseres hallados en el cuarto útil pertenecían al arrendatario⁴⁸.

No menos importante resultan las declaraciones emanadas del actor y del testigo Rafael Vargas, quienes ratifican la celebración de tales contratos. Al respecto, el actor señaló que celebró contrato de arrendamiento a través de una inmobiliaria con una señora de nombre Catalina y posteriormente en 2018 con el señor Nicolás Rivas y, el testigo Rafael Vargas dijo que el actor no ha vivido en el apartamento 902, porque lo ha tenido arrendado, siendo el último arrendatario un señor llamado Nicolás, a quien ha visto ingresar al inmueble con su familia, conocimiento que deriva del hecho de vivir desde hace 12 años en el apartamento 703.

Refulge así de los elementos de convicción en comentario que, el actor demostró la explotación económica de los bienes, a través de la celebración contratos de administración y arrendamiento, todo lo cual se advierte que ocurrió temporalmente a partir del año 2009 y que, inclusive permaneció en el transcurso del proceso al verificarse en la inspección judicial que quien los ocupaban lo hacía en condición de arrendatario.

En la línea demostrativa de los actos de señor y dueño, se destaca también las facturas por "*llaves y c. clave, chapa*"⁴⁹ y por instalador del calentador expedidas el 14 de octubre 23 y de septiembre de 2009 respectivamente y, si bien consignan como cliente a personas distintas del aquí demandante⁵⁰, cierto es que se allegó un recibo de caja expedido por JR Propiedad Raíz que da cuenta de la compra del calentador para el apartamento 902 en la misma fecha de la factura emitida por la empresa que prestó el servicio de instalación.

El análisis temporal de tales acontecimientos permite afirmar la consistencia del relato en que se funda la demanda pues, habiéndose entregado el apartamento en mayo de 2009, en septiembre del mismo año se hicieron las adecuaciones de instalación del calentador y en octubre

⁴⁸ Archivo 03.Anexos páginas 456 - 458

⁴⁹ Ibid. 381

⁵⁰ Archivo 03.Anexos páginas 383, 385, 387 y 389

siguiente se realizó el cambio de la chapa, todo en pro del arrendamiento del bien que, según lo acreditado ocurrió en el mismo mes.

En punto a la celebración del contrato de arrendamiento, no desconoce la Sala que bien puede ser un acto que ejerza un mero tenedor, no obstante, llama la atención que pese el transcurso del tiempo nadie hubiese efectuado reclamo de los frutos, en específico, la sociedad demandada quien, según la relación de copropietarios se mantuvo como propietaria de otras unidades inmobiliarias de la propiedad horizontal, circunstancias que además fue ratificado por los testigos.

En particular, el testigo Carlos Soto afirmó que la demandada no asumió el pago de las expensas que por dichos bienes les correspondía, a pesar de que los hijos del representante legal de la sociedad *"quedaron cada uno con un apartamento"* y, el testigo Rafael Vargas indicó que debieron promover proceso contra la demandada para que obligarla al pago de las cuotas de administración de los bienes que aún les pertenecían.

Así entonces, la explotación de los bienes inmuebles a usucapir estuvo en cabeza del actor, mediante la celebración de contratos de arrendamiento y administración, actividad que, si bien puede provenir de un mero tenedor, lo cierto es que, en virtud de los medios demostrativos referidos, en este caso se demostró que el arrendamiento fue efectuado por el actor en su convicción y comportamiento de señor y dueño y, todo ello ante la conducta indiferente de la propietaria inscrita para hacer algún reclamo frente a la posesión de los bienes o los frutos que de ellos emanaban, pese al vínculo que conservó con algunos bienes privados de la edificación.

Lo anterior, sin perder de vista que los actos de señorío no se limitaron al arrendamiento de los bienes, hubo otros no tan contundentes como el pago de servicios públicos e incluso otras conductas que son jurídicamente predicables de un propietario, esto es, la constante participación en las asambleas de copropietarios y, en consonancia con ello, el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias que honró incluso respecto de las causadas de manera previa a la entrega del apartamento.

Es llamativo el comportamiento pasivo de la demandada, pues pese al transcurso del tiempo no se observó reclamo alguno que efectuara al demandante frente a los bienes a usucapir, de quien se advierte ha efectuado una posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida, en la medida que ha sido reconocido por otros copropietarios y por la administración del edificio como dueño de los tres inmuebles aquí perseguidos, sin que hubiese merecido reclamo de la demandada u otra persona.

En lo particular, se destaca el registro fotográfico de la instalación de la valla que ordena el artículo 375 del CGP⁵¹, sin que se evidencie reclamo de cualquier persona interesada en las resultas del presente litigio.

Asimismo, se entiende satisfecho el tiempo que exige la ley para la prescripción adquisitiva extraordinaria, a saber, 10 años, como quiera que, la apreciación probatoria permite concluir que el apartamento 902 lo recibió el actor desde el 9 de mayo de 2009, a partir de dicha calenda ejerció actos de señor y dueño, esto es, participando de las asambleas generales de copropietarios, asumiendo el pago de expensas que le fueron cobradas por la administración incluso desde el mes de marzo de dicha anualidad, realizó la instalación del calentador en septiembre y en octubre del mismo año celebró contrato de administración para arrendar los bienes, todo lo cual permaneció hasta la época de la demanda.

Valga señalar que el acta de entrega no consigna la entrega del parqueadero y cuarto útil, refiriendo frente al primero que se encontraba pendiente de ser entregado, no obstante, las pruebas documentales y testimoniales dan cuenta de que el actor no solo ha ejercido actos de señorío frente al apartamento, sino frente a los tres pretendidos durante el lapso referido.

Se destaca que la certificación expedida por la administradora informa que el demandante registra como propietario no solo del apartamento, sino además del cuarto útil y parqueadero *"desde los inicios del funcionamiento del edificio como Copropiedad, en el año 2009"*, circunstancia ratificada por el testigo Rafael Vargas al manifestar que el actor ha sido reconocido por los demás miembros del Consejo de Administración y demás copropietarios como dueño respecto del apartamento 902, parqueadero uno y cuarto útil dos, sin dejar de lado que, el cálculo de las cuotas de administración se realiza conforme el coeficiente de propiedad del actor, porcentaje que, según se indicó, coincide con la sumatoria de los coeficientes de las tres unidades inmobiliarias a las que aspira el pretensor.

Asimismo, el contrato de arrendamiento con el señor Nicolás Rivas explícita que no recae solamente sobre el apartamento, sino que incluye el parqueadero y cuarto útil, situación que también fue constatada en la diligencia de inspección judicial.

En ese estado de cosas, se evidencia la satisfacción de los presupuestos axiológicos para acceder a las aspiraciones del actor, pues no se comparten los argumentos esgrimidos en primera instancia.

⁵¹ Ver carpeta C02ContinuacionCuadernoPrincipal / archivo 09.RegistroFotografico

En juicio del *a quo* hubo un reconocimiento de dominio ajeno que imposibilita el éxito de la pretensión al haber realizado el actor el pago del crédito hipotecario con el Banco BBVA para que le fuera otorgada la escritura pública, argumento que no es de recibo, pues, el hecho de asumir el pago enseña la verdadera intención del actor de sanear los inmuebles, en concreto, del embargo que se encuentra reflejado en la anotación No 3 de los certificados de libertad y tradición aportados con la demanda y que, coincide temporalmente con la época en que inició la posesión.

Tampoco se puede estimar un reconocimiento de dominio ajeno fundado en la manifestación de haber formulado acciones judiciales contra la demandada, puesto que se desconoce el marco factual y las pretensiones que fueran formuladas en su momento, sin perder de vista que, el actor dijo desempeñarse en el área de la medicina, por lo que, al no ser un experto en derecho resulta imprecisa la afirmación, máxime cuando en los testimonios se afirmó que se promovieron acciones ejecutivas contra la demandada para el pago de las expensas adeudada a la copropiedad.

En lo concerniente al pago del impuesto predial, no puede considerarse prueba absoluta para la demostración de los actos de señorío, en la medida que, a tono con el artículo 165 del CGP rige en el sistema procesal el principio de libertad probatoria, según el cual, la parte a quien le incumbe probar un supuesto de hecho para derivar la consecuencia jurídica que persigue, puede hacer uso de los medios de prueba que estime convenientes para llevar conocimiento al juez más allá de toda duda razonable del marco factual expuesto en la demanda, advirtiéndose que, en este caso, el actor bien demostró que ejerció al tiempo de la demanda una posesión pública, pacífica e ininterrumpida, resultando altamente convincente frente a los actos de posesión, el comportamiento que observó el actor frente a la administración de la propiedad horizontal bajo la convicción de ser propietario de los bienes privados aquí perseguidos y el reconocimiento público como tal.

En definitiva, se demostró desde la fijación del litigio la identidad y determinación de los bienes a usucapir y que son susceptibles de ser adquiridos por prescripción, por su parte, las pruebas apreciadas en conjunto generan convicción suficiente acerca de la posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida que, al tiempo de la demanda, ejerció el pretensor por un término superior a 10 años, superándose así los presupuestos axiológicos de la prescripción adquisitiva, imponiéndose la revocatoria de la sentencia de primera instancia y, en consecuencia, la estimación de la pretensión con condena en costas en contra de la demandada en ambas instancias, conforme la regla prevista en el artículo 365(4) del CGP.

Teniendo en cuenta que, con ocasión de la inadmisión de la demanda, la actora eliminó la pretensión de cancelación de hipoteca, nada se debe resolver al respecto.

6. SÍNTESIS Y CONCLUSIÓN.

Los medios demostrativos recaudados generan la convicción suficiente para considerar configurados los elementos estructurales de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, particularmente, la posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida ejercida por el actor por un lapso superior a diez años respecto de los bienes perseguidos en usucapión como derivación del negocio jurídico celebrado entre las partes que comprendió un pacto de transferencia de la posesión de los inmuebles. Motivos por los cuales se revocará la sentencia de primera instancia y se estimará la pretensión con imposición de costas en contra de la parte demandada en ambas instancias (art. 365 núm. 4).

En mérito de lo expuesto, el TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

7. RESUELVE.

PRIMERO: REVOCAR la sentencia del 26 de octubre de 2021 dentro del asunto de la referencia y, en consecuencia, **DECLARAR** que el señor **SERGIO MIGUEL RODRÍGUEZ MEJÍA** ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, los siguientes bienes inmuebles:

- Apartamento 902 del Edificio Nautilus P.H. ubicado en la Circular 73 No 38 – 32, identificado con la matrícula inmobiliaria No 001-985826 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No 2023 del 8 de mayo de 2008 de la Notaría Segunda de Medellín.
- Parqueadero No 1 del primer piso B del Edificio Nautilus P.H. ubicado en la Circular 73 No 38 – 32, identificado con la matrícula inmobiliaria No 001-985770 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No 2023 del 8 de mayo de 2008 de la Notaría Segunda de Medellín.
- Cuarto útil 2 del Edificio Nautilus P.H. ubicado en la Circular 73 No 38 – 32, identificado con la matrícula inmobiliaria No 001-985761 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura

Pública No 2023 del 8 de mayo de 2008 de la Notaría Segunda de Medellín.

SEGUNDO: INSCRIBIR esta sentencia en las matrículas inmobiliarias No 001-985826, 001-985770 y 001-985761 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur. Líbrese el pertinente oficio, una vez en firme esta sentencia.

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

CUARTO: DEVOLVER el expediente al juzgado de origen, una vez se encuentre ejecutoriada la presente sentencia.

NOTIFÍQUESE



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
Magistrado

(En ausencia justificada)
MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
Magistrado



JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
Magistrado