



SALA UNIPERSONAL DE DECISIÓN CIVIL

PROCESO	Verbal - Divisorio
DEMANDANTES	Carlos Mario García Gil y otros
DEMANDADOS	Adriana María Gil Escobar y otros
RADICADO	05001 31 03 010 2019 00541 01
DECISIÓN	Confirma auto apelado

Medellín, doce de febrero de dos mil veinticuatro

El Despacho resuelve el recurso de apelación interpuesto por la codemandada Adriana María Gil Escobar.

ANTECEDENTES

1.1. En providencia de 24 de noviembre de 2023 el Juzgado 010 Civil del Circuito de Medellín entre otras cosas, declaró no probadas las excepciones de prescripción adquisitiva alegada por Adriana María Gil Escobar y el curador de Leidy Viviana Gil Giraldo y herederos determinados e indeterminados de Bernardo de Jesús Gil Montoya y Nelson de Jesús Gil Escobar, por lo cual decretó la división por venta en pública subasta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-659272 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, ubicado en la calle 87 No. 47-06, barrio La Floresta.

Como cimiento de lo anterior, tuvo en consideración que no se encontraban demostrados los presupuestos de la prescripción alegada por Adriana María Gil Escobar, toda vez que, la codemandada reconoció dominio ajeno cuando otorgó poder para tramitar la sucesión de su padre Bernardo Gil Montoya, y si bien el apoderado judicial de la demandada en los alegatos de conclusión expuso que el poder no fue concedido para la sucesión, sino para la venta del inmueble que se denominó “el de Belén”, extrañaba al juzgado que dicho acto no hubiese sido cuestionado vía nulidad relativa, pese a que había transcurrido 5 años. Determinó que, aunque el oponente afirmó haber mejorado el inmueble de la división, no allegó medios probatorios, pues si bien Álvaro Álvarez y Fanny Ulloa declararon que Adriana María había hecho mejoras, no se allegó factura de pago de materiales o trabajadores, detallando las mismas y los valores.

1.2. Inconforme con esa decisión, el apoderado judicial de la codemandada Adriana María Gil Escobar apeló para que la decisión fuera revocada y en su lugar se estimara la excepción de prescripción adquisitiva formulada. Con este fin sostuvo que, del interrogatorio de parte rendido por Adriana María Gil Escobar se infiere que la demandada ejerció actos de señora y dueña, centrados en las mejoras del inmueble. También quedó demostrado que las hizo ella, pues en el interrogatorio de parte los demandantes reconocieron la existencia de las mejoras, y que ninguno de ellos las autorizó o entregó dinero para hacerlas ni hizo reclamo alguno. En relación con el tiempo de posesión señaló que Adriana María Gil Escobar lleva más de 30 años en ese ejercicio y cada 5 años hace labores de mantenimiento. Anotó que, en el interrogatorio, Catherine dijo que hacía más de 10 años que no iba al inmueble, pero conoció las mejoras, así como Fanny Ulloa que dijo que las mejoras eran de hacía más de 13 años. De igual modo, refirió que a partir de las declaraciones de los accionantes era dable determinar que Adriana María ejerció la posesión personal, exclusiva y excluyente de los demás comuneros, sin reconocer dominio ajeno.

Por otra parte, respecto del reconocimiento de dominio ajeno que se enrostró a Adriana María por otorgar poder para adelantar la sucesión del padre, expuso que tal manifestación no fue probada, como quiera que en el trámite se desconoció totalmente el contenido de dicho poder y por el contrario, se verificó que la finalidad pretendida por Adriana María, al momento de extender el poder, era que se adelantara unas gestiones tendientes a la venta de otro inmueble. Prueba de ello es la respuesta dada por Carlos Mario, quien fue el abogado que adelantó la sucesión y admitió que Adriana María nunca le encargó de forma expresa tal labor, tanto así que en el interrogatorio la ahora recurrente indicó: *"me llevaron para firmar un documento en notaria para vender la casa de Belén"*, situación que fue ratificada por Clara Rosa Gil y Maritza Gil.

1.3. Surtido el traslado, el apoderado judicial de la parte demandante se pronunció y pidió se confirmara lo resuelto, debido a que, no se acreditó los requisitos de la usucapión. Para el efecto señaló que la decisión impugnada se encuentra ajustada a derecho, desde el punto de vista de la interpretación normativa y del sustento fáctico, dado que, Adriana María Gil Escobar no cumplió con la carga de probar los requisitos de la usucapión. Lo anterior porque, en 2018 por un acto escriturario de sucesión, la demandada reconoció dominio ajeno al consentir que se le adjudicara sus derechos como heredera

en la sucesión del padre, acto que quebró cualquier intención de posesión independiente e individual frente al inmueble de la división. Además, no quedó probado que la demandada hubiese mejorado el inmueble con ánimo de poseedora, pues no bastaba el mero dicho de Adriana María y tampoco los testimonios de ciertas personas, ya que se debe individualizar, discriminar, cuantificar y categorizar las mejoras, con pruebas del pago de facturas, fotografías o videos que den cuenta de estas. Finalmente, en cuanto al reconocimiento de dominio ajeno, cuestionó la teoría de la recurrente, pues si fuera cierto que el poder otorgado para la sucesión tenía otra intención, la cual era vender otro inmueble que hacía parte de la masa sucesoral del padre, no era explicable porque no se inició proceso de simulación o de nulidad relativa, frente a ese acto escriturario y, por el contrario, en la contestación de la demanda nunca se cuestionó ese acto.

CONSIDERACIONES

2.1. La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, constituye un modo de adquirir el referido derecho real sobre bienes corporales ajenos, muebles o inmuebles, que estén en el comercio. Así, para que el juez declare la prescripción adquisitiva del derecho real de dominio sobre un bien, se debe verificar la concurrencia de los siguientes requisitos:

(i) El ejercicio de la posesión material sobre el bien por parte del demandante, que implica la coexistencia de dos elementos esenciales: *animus* y *corpus* (artículo 762 del Código Civil). Entendido el primero como la intención de ser o hacerse dueño, y el segundo como el poder de hecho que materialmente se ejerce sobre la cosa. La posesión debe ser pacífica, pública e ininterrumpida.

(ii) El transcurso de tiempo que para cada caso establezca el legislador.

(iii) Que el bien litigioso sea susceptible de usucapión. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia -Sala Civil- en sentencia SC7784 de 14 de junio de 2016, expuso que *"Además de la demostración fehaciente de la detentación con ánimo de señor y dueño por el tiempo establecido en la ley, para la declaración de prescripción adquisitiva de dominio es menester que esa posesión recaiga sobre un bien susceptible de adquirirse por este modo, es decir, un bien corporal, raíz o mueble que esté en el comercio humano, como expresamente lo consagra el artículo 2518 del Código Civil. Los bienes de uso público, o sea aquellos cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio (calles, plazas, caminos, puentes, etc.), según la definición dada por el precepto 674 ibídem,*

mientras estén afectados al uso general o común, se caracterizan por la inalienabilidad, la inembargabilidad y la imprescriptibilidad (artículo 63 de la Constitución Política), restricción ésta última que también consagra el artículo 2519 del Estatuto Civil mencionado al establecer que "no se prescriben en ningún caso".

(iv) La determinación o identidad de la cosa a usucapir.

2.2. En lo atinente al reconocimiento de dominio ajeno por parte de los herederos participantes en la sucesión, es de indicar que la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia de 21 de febrero de 2011, exp. 05001-31-03-007-2001-00263-01, precisó:

"Para el Tribunal es diáfano que los pretensos poseedores reconocieron dominio ajeno, lo cual dedujo de la participación de estos como herederos de Samuel Espinosa, en la sucesión de Rosa Antonia Espinosa, pues en los inventarios hechos en este juicio se incorporó el bien materia de la usucapión. Esta participación de los herederos, sedicentes poseedores, en el juicio de sucesión de su abuela, implica coruscantemente que los demandantes esperaban que el dominio del predio les viniera del juicio de sucesión y no por el camino de la usucapión, títulos a no dudarlo incompatibles entre sí. Este argumento rotundo del Tribunal, no fue rebatido por el casacionista y sería por sí bastante para sostener el fallo.

A este propósito, si bien es cierto que hubo un acto de rebeldía durante el trámite de la sucesión, pues se hizo oposición a la diligencia de secuestro, ese reproche a la coheredad, que sí sería un acto inequívoco de señorío y dominio, y de interversión del título apenas ocurrió en el año 1999, de manera que el tiempo transcurrido a partir de ese momento y hasta la presentación de la demanda sería insuficiente para colmar las exigencias relativas al tiempo necesario para ganar la propiedad por prescripción.

Entonces, el demandante en casación ni tan siquiera ubicó dónde estarían las probanzas que mostrarían de manera irrefutable que la inclusión del inmueble en los inventarios de la sucesión, obedeció a un yerro a que fueron inducidos."

CASO EN CONCRETO

En el caso bajo examen, el recurso formulado plantea resolver si el juez de primer grado tuvo razón al declarar no probada la excepción de prescripción adquisitiva de dominio propuesta por Adriana María Gil Escobar, dado que, no acreditó los requisitos de la usucapión, pues carece de animus, en tanto, reconoció dominio ajeno al otorgar poder para tramitar la sucesión de su padre, de la cual hacía parte el bien inmueble objeto de división.

Al respecto se aprecia que lo definido por el fallador de primera instancia se ajusta a derecho, porque la parte recurrente no demostró los requisitos exigidos en la norma para la prescripción adquisitiva de dominio, pues pese a tener en su poder el bien inmueble (corpus) no se evidenció el animus, dado que, Adriana María Gil Escobar otorgó poder especial para el trámite de sucesión de sus padres Elvia Escobar de Gil y Bernardo Gil Montoya, y si bien la inconforme anotó que el poder que dio estaba dirigido a llevar a cabo la venta de un inmueble denominado "el de Belén", lo cierto es que dicho acto de apoderamiento y de la sucesión, no fue refutado ni se opuso la indebida representación.

Al respecto, en los elementos materiales probatorios arrimados al plenario se observa que el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-659272 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, ubicado en la calle 47 No. 87-06 Barrio La Floresta fue adjudicado a las partes del presente proceso por sucesión de los padres Elvia Escobar de Gil y Bernardo Gil Montoya. En este sentido se tiene que, la sucesión de Elvia Escobar de Gil se hizo mediante Escritura Pública No. 1040 de 16 de febrero de 1995 de la Notaría 012 del Círculo de Medellín, aclarada en Escritura Pública No. 3639 de 25 de mayo de 1995 de la misma notaría; de otro lado, la sucesión de Bernardo Gil Montoya se hizo mediante Escritura Pública No. 16646 de 18 de noviembre de 2016 de la Notaría 012 del Círculo de Medellín. De igual modo, en el interrogatorio de parte, la codemandada Adriana María Gil Escobar narró que hace aproximadamente 37 años ingresó al inmueble, debido a que la madre de ella, Elvia Escobar de Gil le dijo que se fuera a vivir en el segundo piso de la propiedad (min. 05:46:47 video III). De igual modo, la parte recurrente adujo mejorar el inmueble, como cambio de puertas, ventanas, construcción de baño, cambio de cocina y piso (min. 05:49:02 video III archivo 59 del expediente digital), sin embargo, en la contestación de la demanda no se aportó documentos u otros medios persuasivos de la existencia las mencionadas mejoras, pues no se trajo comprobantes de pago de materiales y trabajadores, en que fueran detalladas ni se dijera el valor. Ahora, es de advertir que pese a que los testigos Álvaro Álvarez y Fanny Ulloa relataron que

tenían conocimiento de que Adriana María Gil Escobar había hecho las mejoras, ello no quedó esclarecido. En este orden de ideas, si bien la construcción de mejoras permite inferir el ejercicio de actos de posesión, en el presente caso no quedó acreditado lo informado sobre el tema.

De otra parte, se observa que Elvia Escobar de Gil, madre de la recurrente falleció en 1993 y en Escritura Pública de 16 de febrero de 1995, aclarada el 25 de mayo del mismo año, se levantó la sucesión de esta, momento para el cual, si Adriana María Gil Escobar había ejercido presuntamente actos de posesión, dicha figura se interrumpió, pues auscultada la Escritura Pública No. 1040 de 16 de febrero de 1995, aclarada en Escritura Pública No. 3639 de 25 de mayo de 1995 (archivo 04. Expediente digital) se hizo el trabajo de partición, adjudicación y liquidación de herencia de Elvia Escobar de Gil, en que se relacionó el inmueble objeto ahora de la pretensión de división, sin que Adriana María Gil Escobar cuestionara dicho acto. Por lo tanto, si en gracia de discusión se aceptara que la codemandada ejerció actos posesorios, con la inscripción de la referida escritura pública la pretendida posesión se interrumpió. Ahora, se advierte que en virtud de ese acto escritural Adriana María Gil Escobar no salió del inmueble, por lo que en principio podría pensarse que la posesión inició nuevamente, sin embargo, quedó demostrado que Bernardo Gil Montoya, padre de la inconforme, falleció en 2007 y mediante Escritura Pública No. 16646 de 18 de noviembre de 2016 (archivo 05. Expediente digital) se llevó a cabo la sucesión intestada de este, en la cual se relacionó como heredera entre otros, a Adriana María Gil Escobar y también se tuvo en cuenta el inmueble objeto de división.

Ahora, debe indicarse que en los alegatos de conclusión (min. 02:20:00 video 1 archivo 72 del expediente digital) el apoderado judicial de la codemandada recurrente arguyó que Carlos Mario García Gil apoderado que adelantó la sucesión de Bernardo Gil Montoya, nunca se reunió con Adriana María Gil Escobar para explicarle con qué fin se había otorgado el poder y que en ese orden de ideas, Adriana María nunca dio instrucción de adelantar la sucesión, es decir, nunca lo encargó para tal gestión. No obstante, el despacho de instancia acertó en precisar que tal afirmación *per se* no constituye un elemento que dé al traste con el acto escritural, pues previo al trámite de este proceso, la codemandada no cuestionó por ninguna vía jurisdiccional, dicha escritura, pues en caso de considerar que había sido engañada para ello, pudo demandar la nulidad relativa del documento, circunstancia que no ocurrió, por lo cual, no existe mérito para determinar que existió engaño alguno en el otorgamiento del poder para la sucesión de Bernardo Gil Montoya.

Así las cosas, si en gracia de discusión se aceptara que Adriana María Gil Escobar pudo ejercer actos de posesión, circunstancia que no quedó acreditada, tampoco fue demostrada la afirmación de haber construido mejoras, inclusive, la presunta posesión se interrumpió en dos ocasiones por reconocimiento de dominio ajeno, la primera, al momento de adelantar la sucesión de Elvia Escobar de Gil en 1995, y la segunda cuando se tramitó la sucesión de Bernardo Gil Montoya en 2016. Por lo tanto, en vista de que la supuesta posesión alegada es irregular, el término exigido es de 10 años y contrastado dicho término con la fecha en que operó la segunda interrupción, no se cumple con tal exigencia, máxime que en el presente caso no se logró probar la posesión supuestamente desarrollada por Adriana María Gil Escobar, por lo que el animus tampoco se demostró.

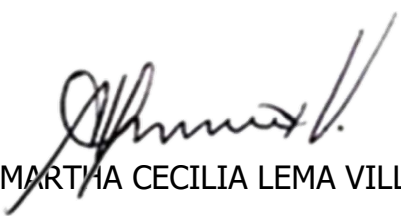
Consecuente con lo dicho, la providencia de 24 de noviembre de 2023 proferida por el Juzgado 010 Civil del Circuito de Medellín, será confirmada.

Por lo expuesto, el Despacho RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR la decisión adoptada en auto de 24 de noviembre de 2023, proferida por el Juzgado 010 Civil del Circuito de Medellín.

SEGUNDO. Se condena en costas a la codemandada Adriana María Gil Escobar y como agencias en derecho se fija la suma de 1 SMLMV.

NOTIFÍQUESE



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA
Magistrada