

“1. Desde antaño la jurisprudencia de la Corte tiene sentado que la pretensión de usucapión del comunero respecto de las cuotas de los condueños, para salir adelante, exige de un esfuerzo demostrativo mayúsculo por la especial condición que las caracteriza.

Si bien nada impide a uno o varios condóminos adquirir por prescripción adquisitiva la titularidad sobre las participaciones de los demás propietarios en proindiviso, para lograr ese cometido se tienen que romper las barreras del cuasicontrato que conforman y los derechos que para cada uno surgen desde su constitución en los términos de los artículos 2322 y 2323 del Código Civil, esto es, desvirtuarse que la posesión sobre el bien o la universalidad en que recae se ejerce en su integridad por todos y para todos.

Es así como en CSJ SC de 12 de agosto de 1936, GJ XLIII p. 610, fue enfática la Corporación en que

[E]n sentencia de 29 de agosto de 1925, Gacetas números 1631 y 1832, observa la Corte que en alguna ocasión dio ella asenso a la teoría de que si un comunero logra poseer con ánimo de señor y con exclusión de los demás condueños de origen, hace suya la cosa común de un modo absoluto; pero que no ha adherido a la teoría de que el comunero no posee en nombre de la comunidad por no haber ley expresa que lo diga. Verdad es, observa, que esa disposición especial no existe; más la doctrina seguida por todos los tribunales del país “el comunero posee la cosa en su nombre y en el de sus condueños”, se desprende rectamente de los artículos 943 y 2525 del Código Civil. Concluye diciendo cómo es verdad incontrovertible la de que el comunero posee la cosa en todas y cada de sus partes, pero no exclusivamente por sí, sino también por sus codueños, y hace notar como es excepcional el caso de que un comunero pueda ganar por prescripción el dominio de toda la finca común porque la haya poseído durante el tiempo necesario con el ánimo de señor y dueño absoluto y con el desconocimiento de los derechos de los demás comuneros de origen. Esa sería una cuestión de hecho sujeta a pruebas especiales.

Es tan particular la situación del comunero que al tenor del artículo 2525 ejusdem “[s]i la propiedad pertenece en común a varias personas, todo lo que interrumpe la prescripción respecto de una de ellas, la interrumpe también respecto de las otras” y aunque a partir de la Ley 51 de 1943 se estipuló sobre la viabilidad de poderse ganar por usucapión la cosa común, en el numeral 3 del artículo 413 del Código de Procedimiento Civil se concretó que solo podía hacerse por prescripción extraordinaria “siempre que su explotación económica no se haya producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial

o del administrador de la comunidad”, previsión que se trasladó en idénticos términos al artículo 407 por la reforma a dicha compilación según Decreto 2282 de 1989 y que hoy en día se conserva en el numeral 3 del artículo 375 del Código General del Proceso.

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

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

(...) La posesión del comunero, apta para prescribir, ha de estar muy bien caracterizada, en el sentido de que, por fuera de entrañar los elementos esenciales a toda posesión, tales

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

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

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

Tal criterio sobre la estrictez en el escudriñamiento del acto de rebeldía del condómino que lo legitima para aducir la prescripción extraordinaria de las restantes cuotas de la cosa, se ha mantenido constante en CSJ SC de 28 de mayo de 2004, Rad. 7010; SC 126-2008, Rad. 2003-00190-01; SC de 22 de julio de 2010, Rad. 2000-00855- 01; SC de 15 de julio de 2013, Rad. 2008-00237-01; y más recientemente en SC2415-2021, en la que se resaltó su reiteración en “proveídos en 14 de diciembre de 2005 (Rad. n.º 1994-0548-01), 11 de febrero de 2009 (Rad. n.º 2001- 00038-01), 1º de diciembre de 2011 (Rad. n.º 2008-00199-01), 15 de julio de 2013 (Rad. n.º 2008-00237-01) y 1º jul. 2014 (Rad. n.º 2005-00304-01), entre otros, constituyéndose en doctrina probable de la Corporación” y concluyó con que

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

2. El anterior derrotero fue el que escrupulosamente siguió el Tribunal en esta oportunidad e infructuosamente trata de rebatir la censura con una propuesta valorativa alterna de los medios de convicción, sin que logre socavar los pilares en que se sustentó la determinación que le resultó adversa.

La expectativa de usucapión extraordinaria de las cuotas del 66.66% sobre el inmueble objeto de litis, que se enarboló como pretensión de la reconvencción, decayó porque si bien aquellas eran susceptibles de tal designio, no se pudo comprobar en qué momento se produjo el indiscutible acto de rebeldía en virtud del cual (H) se proclamó como poseedora excluyente del bien, en desconocimiento de los derechos de sus condóminos, por lo menos que fuera “superior a diez años antes de la presentación de la demanda primigenia”.

Es más, para llegar a esa conclusión partió de dar por establecidos dos supuestos, que todos los litigantes “son miembros o eran miembros de la misma congregación y que el inmueble pudo ser adquirido para esta congregación o cuando menos para que allí se celebraran las ceremonias religiosas”, los cuales contradicen abiertamente el aspecto puntual del descontento de la opugnadora en el sentido de que no se tuvo en cuenta que el “contexto y antecedentes de la compra del Inmueble demuestran que la decisión de que los

Demandantes fungieran como compradores fue meramente operativa para las finalidades de la comunidad religiosa”.

Ahora bien, el sentenciador complementó la anterior deducción con que el cambio de la situación “por la disgregación o la separación de la congregación” de los reivindicantes carecía de relevancia ya que “el Tribunal no entra en lo no alegado, como sería una eventual simulación” y que “no se probó que la señora demandante en reconvencción hubiera poseído el bien de manera pública, pacífica e ininterrumpida, exclusiva, en los términos del artículo 375 numeral 4 (sic) del Código General del Proceso, por un término superior a diez años antes de presentarse la demanda de reconvencción”.

En otras palabras, al revisar si desde el 27 de septiembre de 2002, cuando se otorgó la Escritura 4188 en la Notaría 42 de Bogotá por medio de la cual se adquirió en común y proindiviso el apartamento # 30-41 de la calle 92 en Bogotá, hasta el 6 de abril de 2015, momento en que se incoó el libelo en acción de dominio, no se pudo establecer el hito temporal a partir del cual (H) podía ser considerada su única poseedora, ni mucho menos que fuera antes del 6 de abril de 2005.

Adicionalmente, que si la prescribiente trataba de decir que la “Congregación” era que la verdadera titular del derecho sobre el bien, sin que figurara en el título, tal atestación carecía de sentido ya que eso era más propio de una acción de simulación, completamente ajena al tema en discusión.

Este último argumento ni siquiera es combatido por la inconforme, de allí que ninguna relevancia tenga el que el bien se hubiera adquirido “por los tres compradores, demandantes y demandada con dineros provenientes de las ofrendas y diezmos del Centro de Misión de la Iglesia”, como lo afirmó al pronunciarse sobre el hecho 2 del libelo; mientras que la complementación a ese mismo punto, en el sentido de que “los demandantes (...) actuaron como misioneros laicos del Centro de Misión de la Iglesia, según consta en certificado del nombramiento como misioneros, quienes siempre tuvieron claro que allí funcionaría la iglesia”, no hace más que concordar con lo que concluyó el ad quem en el sentido de que la destinación fue posibilitada por todos los adquirentes de consuno y el retiro de la congregación de dos de los condueños en marzo de 2005 no constituye motivo suficiente para entender que dejaron de ejercer posesión de comuneros a la luz del artículo 2520 del Código Civil, eso si se tiene en cuenta que no se produjo un cambio en la destinación que se le venía dando al inmueble.

De esa misma manera, si los promotores de la reivindicación no ejercieron con anterioridad alguna acción en relación con la imposibilidad de acudir personalmente al predio, que en un comienzo correspondía a su lugar de culto, eso solo conduce a que no estaban interesados en que se afectara la misión evangelizadora de la cual eran partícipes en un comienzo a pesar de sus diferencias posteriores.

Esa situación hacía más compleja la labor de la usucapiente, ya que era menester que dirigiera sus esfuerzos a demostrar un evidente acto de rebeldía que diera pie al comienzo de su posesión exclusiva, como lo hubiera sido un cambio de actividad en el bien por su cuenta y riesgo, lo que busca replantear con el argumento de que ella siempre se ha encargado de facilitar la labor religiosa en el inmueble como si los cotitulares del derecho de dominio se hubieran limitado a suscribir el instrumento público de adquisición, entrando en contradicción con su propia defensa en el sentido de que los tres adquirentes tenían la claridad de que “allí funcionaría la iglesia”

La propuesta interpretativa que de las pruebas hace la inconforme no logra reevaluar sino que refuerza lo que dio por acreditado el juzgador de segundo grado, en el sentido de que los litigantes adquirieron “en comunidad la propiedad del bien (...) por razón de la pertenencia a una iglesia cristiana, de una comunidad coreana”, sin que se vislumbre que solo (H)

ejerciera actos de señora y dueña con prescindencia de los demás titulares del derecho de dominio.

Ahora, la conveniente aseveración de que el inmueble quedó a nombre de los misioneros porque la congregación carecía de personería jurídica para la fecha de la adquisición, se cae de peso con la Resolución 3209 de 5 de noviembre de 2008 expedida por el Ministerio de Interior y de Justicia, según la cual por medio de la Resolución N° 1194 de 27 de junio de 1997 se había reconocido personería jurídica especial a la Iglesia Cristiana y el nuevo acto administrativo solo constituyó una “reforma a los estatutos (...) a través de la cual, además se cambia el nombre de la entidad por el de Iglesia”, así que no se advierten razones por las cuales estuviera impedida para figurar como compradora, lo que por el contrario ratificaría que si bien el propósito de la negociación era el de conseguir un lugar para el culto de dicha comunidad religiosa, esa fue una determinación tomada de manera consciente y conjunta por los tres comuneros inscritos.

Ni siquiera la voluminosa prueba documental aportada sobre el pago de impuestos, servicios públicos, implementos de consumo diario y adecuaciones al bien, sirven para sustentar la posesión exclusiva de la usucapiente desde el 27 de septiembre de 2002, ya que como ella afirma insistentemente esas erogaciones se hicieron con recursos proveniente de los diezmos de la “Iglesia”, no de su propio peculio, lo que por demás se justifica por ser la tenedora a título gratuito del inmueble, máxime cuando la mayoría se refieren a erogaciones posteriores a 2005, comprobantes sin constancia de quien hizo el pago y una remodelación llevada a cabo en 2013. Mucho menos tienen relevancia las reproducciones de los libros de ingresos que se refieren concretamente a los de la “Iglesia”, que no es parte en el pleito.

Confunde con sus planteamientos la impugnante su condición de condueña con la de encargada de la administración de la “Iglesia”, que son dos cosas distintas y podía ejercer de forma simultánea, como lo son el que actuara para sí en forma exclusiva, lo que estaba en la obligación de acreditar, o para la comunidad religiosa que cuenta con personería jurídica y es independiente de sus representantes o voceros. Aunque esas dualidades podrían incluso dejar en duda la calidad de poseedora exclusiva de (H), tal aspecto quedó fuera de discusión ya que fue un tema admitido por todos los intervinientes, por lo que el único punto a constatar quedaba reducido al instante en que aquella adquirió dicha calidad con desconocimiento de quienes en un comienzo acogió como comuneros al suscribir la escritura de compra del inmueble.

Si bien se acusa una deficiente valoración de las manifestaciones de ambas partes, así como las declaraciones, se hace consistir la misma en que todas coincidían en que la finalidad de la compra era “desarrollar allí actividades de culto religioso para la comunidad”, pero eso fue precisamente lo que encontró acreditado el sentenciador.

Cosa muy distinta es que de allí no surgiera el punto de inflexión para dar por sentado que la usucapiente desde un comienzo se comportara como única señora y dueña por el mero hecho de administrar los recursos de la congregación, lo que resultaba insuficiente para darle la entidad que de forma deficiente quiere imponer la opugnadora, desconociendo que precisamente en el desarrollo del cargo ella misma aduce que la “señora (C)(...) afirmó que los dineros con los cuáles se adquirió el Inmueble provenían de las ofrendas y diezmos de quienes hacían parte de esa reunión cristiana” y ella misma los recaudó “hasta marzo del año 2005, cuando abandonó la comunidad y entregó la labor”.

Quiere decir lo anterior que no se evidencia de qué manera se produjeron los “graves, manifiestos y trascendentes errores de hecho en la apreciación de varias de las pruebas obrantes en el expediente” que anuncia la recurrente, ya que, como lo recalcó el Tribunal, del mismo no se puede extraer con exactitud el instante en que (H) se reveló contra los

copropietarios para desconocer sus derechos y empezar a obrar como poseedora exclusiva del inmueble.

Es más, ni siquiera la decisión voluntaria de los reivindicantes de retirarse de la congregación en marzo de 2005 constituiría el instante de ruptura extrañado porque no se estableció que la misma viniera acompañada de la decisión de renunciar a su participación como comuneros, como debió demostrarlo la contraparte, de ahí que era de recibo acudir a la regla del artículo 2520 del Código Civil según el cual “[l]a omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna”.

Toda vez que las acusaciones de la censora no tienen la entidad para derruir los pilares de la determinación confutada, fracasa el cargo”.

(Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia:SC-1302 del 12 de Mayo de 2022, Referencia: Rad. 17001-31-03-001-2018-00227-01).