



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

Magistrado Ponente

SC1302-2022

Radicación n° 11001-31-03-031-2015-00519-01

(Aprobada en sesión de diez de marzo de dos mil veintidós)

Bogotá D.C., doce (12) de mayo de dos mil veintidós (2022).

Decide la Corte el recurso de casación interpuesto por la opositora frente a la sentencia de 12 de marzo de 2020, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá dentro del proceso verbal reivindicatorio promovido por Lee Sang Yup y Hyon Suk Chun contra Hwa Young Kim, quien reconvino en pertenencia.

I.- EL LITIGIO

1.- Los promotores, en ejercicio de acción de dominio, pidieron que se les reconozca por la copropietaria demandada el derecho de cuota del 66.66% de que son titulares en el apartamento # 30-41 de la calle 92 en Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria 50C-698275 y cédula

catastral 913011, con la consecuente restitución y el reconocimiento de frutos en la misma proporción desde que aquella comenzó a poseer y hasta la entrega.

Para el efecto relatan que entre todos ellos adquirieron en común el inmueble por compra hecha a la Fundación Escuela Parroquial Catequesis “ESPAC”, según escritura pública 4188 de 2002 de la Notaría Cuarenta y Dos de Bogotá, pero Hwa Young King desde finales de 2006 decidió cambiar las guardas a la puerta para privarles el acceso y sin pagarles renta, agregando que ésta *«comenzó a poseer el inmueble objeto de la reivindicación desde el año 2008, de forma permanente, reputándose públicamente la calidad de única dueña»*, fuera de que le cambió la destinación para el uso de una Iglesia Cristiana, para lo cual realizó unas adecuaciones sin autorización de los demás titulares del derecho de dominio (fls. 46 a 57 cno.1).

2.- Hwa Young Kim se opuso y excepcionó la *«prescripción adquisitiva ordinaria del 66.66% restante del derecho de dominio a favor de la demandada, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-698275 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro»*. En subsidio planteó la *«prescripción extraordinaria»* (fls. 125 a 146 cno. 1).

Adicionalmente, contrademandó a los accionantes en usucapión extraordinaria de la cuota del 66.66% de que son

titulares sobre el inmueble materia de disputa (fls. 3 a 14 cno. 3).

3.- Los reconvenidos se enfrentaron a las expectativas de pertenencia y adujeron como defensas «*falta de legitimación en la causa por pasiva*», «*inexistencia de los presupuestos y requisitos de la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio*», «*inexistencia e interrupción de cualquier término de prescripción adquisitiva de dominio*» e «*inexistencia de los actos propios de posesión en cabeza o ejercidos por parte de la accionante o reconviniente*» (fls 18 al 41 cno. 3).

El curador designado a las personas indeterminadas se atuvo a lo que se demostrara en el curso del pleito (fls. 47 a 49 cno. 3).

4.- El Juzgado Treinta y Uno Civil del Circuito de Bogotá, en sentencia de 8 de octubre de 2019, desestimó las aspiraciones adquisitivas de dominio, ya que «*no existe claridad sobre la fecha exacta en que la señora Hwa Young Kim abandonó la posesión de comunera para adquirir la calidad de poseedora exclusiva*», lo que posibilita la reivindicación al estar reunidos los presupuestos de ley, consistente en permitir «*el acceso y uso de todo el inmueble a los demandantes en idénticas condiciones a las suyas*». En cuanto a las restituciones mutua se abstuvo de imponer condenas, ya que no se desvirtuó la buena fe de la poseedora

hasta el 15 de septiembre de 2016, cuando contestó el libelo, y tampoco se demostró que hubiera podido percibir algún beneficio con posterioridad a esa data porque la destinación que los comuneros le dieron al inmueble desde su adquisición fue «*como lugar de reunión de tipo religioso, el cual no tenía por objeto rendir ningún tipo de fruto o ganancia para ellos*» (fls. 983 a 995 cno. 1)

5.- Los promotores apelaron limitando su descontento a que no se impuso a la vencida la condena «*a pagar los frutos civiles solicitados*» (fls. 996 a 998 cno. 1).

La contradictora también acudió en alzada alegando irregularidades procesales, ya que no se respetó el término para fallar y «*tampoco se motivó de manera suficiente el cambio en el sentido*» de una determinación favorable a sus expectativas, que se había tomado antes de una declaratoria de nulidad que la dejó sin efectos por circunstancias formales (fls. 999 a 1006 cno. 1)

6.- El *ad quem* confirmó lo resuelto en audiencia de 12 de marzo de 2020, en la cual Hwa Young Kim interpuso recurso de casación (fls. 6 a 8 cno. 21).

II.- FUNDAMENTOS DEL FALLO IMPUGNADO

En lo que corresponde a las razones de disentimiento de la impugnadora por esta vía excepcional se precisa que el inmueble fue adquirido en común y proindiviso por todos los

litigantes, en situación de «*comunidad jurídica*» que subsistió varios años independiente de la «*comunidad religiosa*».

Frente a los vicios procesales no hay dificultad porque estos fueron subsanados, primero por el pronunciamiento del Tribunal de 16 de agosto de 2018 cuando declaró la nulidad porque «*no se había notificado la parte demandada en debida forma*», de ahí que no podría hablarse del vencimiento del término del artículo 121 del Código General del Proceso por esa misma razón. Si se dijera que «*estaba notificada la parte demandada*» eso deriva en falta de competencia y ninguno de los comparecientes la adujo, quedando saneado ese aspecto como consistentemente se ha considerado en otros asuntos, fuera de que así emana de la CC C443/19.

El *a quo* en audiencia de 6 de septiembre de 2019 anunció como sentido del fallo «*acoger las pretensiones de la demanda principal*», sin que el hecho de no expresar las razones derive en irregularidad ya que estas deben quedar es en el contenido de la sentencia «*y la jurisprudencia también ha dicho, en sede de tutela, que el cambio del sentido del fallo, la falta de motivación, muchas veces ocurre, puede ocurrir, no necesariamente no genera nulidad*» (sic).

Otro argumento se refiere al cambio de criterio del juez, ya que en un primer momento dijo que prosperaba la pertenencia y luego dijo que no, pero eso tampoco genera

nulidad porque el fallo inicial quedó sin efecto por decisión del Tribunal y *«el Juez en ejercicio de su autonomía interpretativa que le otorga el artículo 230 de la Constitución y demás normas pertinentes, podía motivar su nueva sentencia como el considerara razonable»*.

El fondo del asunto se pasa a revisar a la luz del artículo 375 del Código General del Proceso que fija mayores exigencias para el *«comunero que pretende prescribir contra otro»*, ya que según lo tiene previsto la Corte requiere *«una calificación especial de su conducta que debe ser abiertamente explicitada ante los demás herederos o comuneros, para que de ese modo se revele con toda amplitud ante aquellos que el comunero o heredero ya no lo es, que ha renegado explícitamente de su condición de tal»*, pues solo a partir de ese *«alzamiento en rebeldía, siempre y cuando no haya violencia, puede haber prescripción»*, según CSJ SC de 21 de febrero de 2011, rad. 2001-00263. Además, la actitud del comunero no puede dejar traza de que obra en esa condición, ya que de quedar se entendería que solo ha poseído su cuota, como se indicó en CSJ SC de 2 de mayo de 1990 y 1 de diciembre de 2011.

Está acreditado con el título que ambas partes figuran como propietarias en común y proindiviso, sin que se discuta que el bien sea susceptible de usucapir, pero en cuanto al término legal de posesión para la prescripción extraordinaria, que fue la pedida en reconvención, el fallador de primer grado

concluyó *«la falta de prueba sobre la fecha exacta a partir de la cual la demandante en reconvención hubiese cambiado las guardas, las claves de la alarma y hubiese impedido cualquier acceso de los demandantes»* al bien, lo que se encuentra acertado ya que *«los testimonios en realidad tienen contradicción. Sobre el particular algunos aluden a hechos entre finales de 2005 y 2008, pero no está demostrado en realidad un momento exacto superior a diez años antes de la presentación de la demanda primigenia que se hubiese producido esa mutación»*.

Están enfrentadas las declaraciones de Pedro José Montoya Garzón, Marta Inés Ortegón Damien y Ming Sung Kim, que *«mencionan cambios de guarda desde 2006 e inconvenientes para seguir asistiendo a la congregación hasta el 2008»*, frente a las de Samil Yang, Diana Marcela Casas Garay y Ángela Paola Díaz Moya, quienes aluden a que *«la demandada ha sido líder de la iglesia y dueño (sic) de la casa desde el mismo momento en que fue comprada»*, pero los demandantes aceptaron que *«dejaron de asistir a las reuniones más o menos el 27 de marzo de 2005 y que luego no aparecen los registros»*, todo lo cual revela discordancias.

Sin embargo, esa inasistencia a la congregación no cumple las condiciones para la *«intervención del título»* por el mero hecho de dejar el dueño de ir al predio, si se tiene en cuenta que la *«posesión entre comuneros, como entre cónyuges o compañeros permanentes, es una posesión que*

tiene un vicio que es el de la ambigüedad», como se vislumbra del artículo 2520 del Código Civil y la «intervención es una carga del que la alega, no del demandado o los otros comuneros».

El argumento del cambio en el sentido del fallo de 2017 en el de 2019, no puede tenerse en cuenta porque aquel se anuló sin que las inferencias que allí constaban incidan en el actual, donde se *«hizo un nuevo juicio de valor distinto sobre las pruebas».*

Quedó acreditado que los intervinientes adquirieron *«en comunidad la propiedad del bien (...) por razón de la pertenencia a una iglesia cristiana de una comunidad coreana»*, de la cual los reivindicantes eran parte, pero la contraparte ha alegado que *«ese bien era en realidad para la comunidad (...), que los diezmos, que los frutos eran precisamente para mejorar el bien»*, aspectos que resultarían relevantes, por ejemplo, en una eventual simulación *«en cuanto a que el bien en realidad pertenecería a una congregación religiosa, que es lo que en últimas dejan traslucir»* pero no son materia de esta litis en la que ninguno de los participantes alegó dicha figura y sobre el particular el *«Tribunal no puede pronunciarse porque rompería el marco jurídico de la congruencia».*

En conclusión, quedó establecido que todos los titulares del derecho de dominio *«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». Si cambió esa situación «por la disgregación o la separación de la congregación» solo quedan dos cosas claras: «que el Tribunal no entra en lo no alegado, como sería una eventual simulación» y que «no se probó que la señora demandante en reconvención 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 reconvención», por lo que no prospera la pertenencia.

III.- DEMANDA DE CASACIÓN

Un solo ataque se formula por la segunda causal del artículo 336 del Código General del Proceso, compilación vigente para la época en que se impugnó y que es la aplicable para su estudio en los términos del artículo 625 de la Ley 1564 de 2012.

ÚNICO CARGO

Denuncia la vulneración indirecta de los artículos 2512, 2531, 2533 del Código Civil y 375, numeral 3 del Código General del Proceso «*por falta de aplicación*» y 946, 949, 950 y 2520 de la primera codificación «*por indebida aplicación*», como producto de «*graves, manifiestos y trascendentes errores de hecho en la apreciación de varias de las pruebas*

obrantes en el expediente», al concluir que «la fecha de interversión del título de la Demandada, de tenedora y/o comunera, a poseedora exclusiva y excluyente de la posesión de los Demandantes comuneros no fue probada» y que «la presentación de la demanda en septiembre de 2015, interrumpió el término de prescripción adquisitiva, por no haber transcurrido al menos 10 años de posesión exclusiva, pues la mera inasistencia de los Demandantes a la comunidad religiosa no es suficiente prueba de la interversión del título».

Por el contrario, de «*las declaraciones de los Demandantes, la abundante prueba documental (recibos de pago de impuestos, refacciones, servicios públicos, servicio de vigilancia, etc, documentos que ni siquiera fueron mencionados en la sentencia) y los testimonios valorados de forma conjunta» se extrae: a) Que la prescribiente «ejerció una posesión excluyente desde el momento mismo de la compra del Inmueble (septiembre del año 2002), administrándolo para la finalidad de lugar de culto de la comunidad religiosa al cual estaba destinado», ya que los oponentes solo eran miembros de la comunidad religiosa «que apenas formalmente, y por una cuestión meramente operativa, figuraron como propietarios en la Escritura de venta» y b) Que su retiro de la congregación a partir de marzo de 2005, cuando perdieron acceso al inmueble, «no constituye acto de mera tolerancia de que allí funcionara el rito y de la posesión que para ese efecto ejercía la Demandada, si no, al contrario, un verdadero reconocimiento de la situación de hecho concreta de que dicha*

posesión, en efecto, era excluyente de cualquier otra».

Los accionantes nunca estuvieron interesados en «*ejercer un verdadero señorío sobre el predio*» pues su intención fue «*adquirirlo para el funcionamiento de la congregación religiosa a la que pertenecían, con fondos de esta y con la clara intención de que fuese la Demandada, en su condición de administradora y encargada del lugar de culto, quien ejercería el señorío pleno y excluyente en la detentación del bien*», así que no les asistía «*animus*» y resulta evidente que «*la señora Kim nunca compartió o ejerció posesión en conjunto con los comuneros, sino que a pesar de esa calidad formal, siempre, desde el punto de vista material -el que interesa para efectos de posesión- ejerció una posesión exclusiva y excluyente y no a nombre de la copropiedad*» que inició en 2002, por lo que «*al momento de presentación de la demanda en el año 2015, sí habían transcurrido los 10 años que exige el régimen de la prescripción extraordinaria*».

Fue así como se cercenó el alcance de varios medios de prueba como la declaración de Diana Marcela Casas Garay, quien expuso sobre los antecedentes de la compra y que su finalidad era «*desarrollar allí actividades de culto religioso para la comunidad Sungrak en Bogotá*», lo que confirmó Ming Sum Kim y confesó el «*Demandante Lee*». Incluso, como admitió el *ad quem*, «*la comunidad religiosa en ningún momento pagó cánones de arrendamiento u otro emolumento por el uso del Inmueble, ni siquiera en los años posteriores a*

la salida de los Demandantes de la congregación Sungrak», por lo que «la compra del Inmueble nunca estuvo motivada por la finalidad de los Demandantes de ejercer sobre la propiedad las prerrogativas propias del dominio, de destinarlo para su uso personal, doméstico o comercial», más cuando fue adquirido «con dineros provenientes de los diezmos u ofrendas económicas de la comunidad».

Se pasó por alto 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», como lo narró Samil Yang, «pastor de la Iglesia Sungrak», según el cual «la decisión de comprar el inmueble vino fruto de un consenso y estuvo motivada por la instrucción de los directivos de la iglesia en Seúl» y «la explicación de por qué fueron ellos los compradores es por ser laicos internacionales y tener una relación cercana, de íntima amistad», sin que se pudiera adquirir el inmueble por la Iglesia porque para ese entonces no contaba con personería jurídica y tampoco quedó a nombre del «propio pastor de la congregación en Bogotá» por sus convicciones, para estar alejado de «todos los aspectos económicos del culto, los bienes y las ofrendas, para dedicar toda su atención y concentración en la palabra», pues aquellos los asumió su esposa. En similares términos depuso Diana Marcela Casas Garay y se expresó «la Demandada, que aun cuando consiste en su propio dicho, debió ser valorada en contraste con la versión que al respecto brindaron los

Demandantes, pretendiendo opacar los antecedentes señalados», así como Hee Young Lee, quien colaboraba con la contabilidad de la congregación. No se advirtió, en refuerzo de lo anterior, que tampoco allegaron los gestores «una declaración de renta en la que se relacionara el bien como activo propio». Todo ello surge del «abundante material documental que fue aportado con la demanda de reconvencción», «la respuesta a la pregunta No. 3 del interrogatorio formulado a la Demandante, señora Chun, quien 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», en lo que concuerdan las testigas Diana Casas y Ángela Díaz «quienes han sido miembros activos de la congregación desde el año 2001, e incluso participaban de algunas funciones de carácter administrativo y financiero».

Los demandantes solo acudían al inmueble como «feligreses de la comunidad religiosa», lo que «escapó por completo al raciocinio probatorio del Ad quem», distando «del claro control que sobre la casa sí ostentaba la señora Kim» si se tiene en cuenta «que los únicos actos de posesión material que están soportados en la prueba documental (recibos de pago de impuestos, servicios públicos, vigilancia etc), fueron ejecutados» por ella, ya que el pago de predial de 2015 solo se hizo «convenientemente, por decir lo menos». Esa situación

no cambiaba por *«haber recibido llaves de la casa en su momento»* pues eso no diferenciaba a los reivindicantes *«de la situación de acceso y goce que al Inmueble tenían otros miembros de la comunidad que no eran copropietarios»*, como en su momento expresó Pedro José Montoya, al que se le *«restó por completo el valor demostrativo»*, cuando *«tener llaves no era un acto que demarcara posesión, como tampoco lo era poder ingresar con ellas, pues lo podían hacer los varios líderes de la congregación»*.

Otro yerro fue dar *«por probado, sin estarlo, que por tener los Demandantes la calidad de comuneros tenían también automáticamente la de poseedores»*, exigiendo *«actos concretos y claros de rebeldía de parte de la señora Kim, en el lapso transcurrido entre la compra del Inmueble y el momento en que finalmente perdieron acceso al Inmueble en una fecha posterior que para el Tribunal no está clara»*, cuando era innecesario por ser esta *«la única que detentaba la posesión del inmueble»*, ya que aquellos *«no tenían sobre el Inmueble prerrogativas distintas a las de los demás feligreses»* y ni siquiera podría decirse que la ejercieron de manera compartida, lo que se *«infería de todos los medios de prueba que hasta el punto han sido individualizados, debiendo haber sido leídos y valorados en conjunto»*.

No es el cambio de guardas *«lo que demarca el momento de interversión del título»* ya que *«desde antes de la compra y después de ella, todos los involucrados tenían claro que la*

posesión exclusiva era de la señora Kim para los fines que la congregación había destinado para el Inmueble», sin desconocer «la calidad de propietarios de los Demandantes, pues ese es un hecho que está probado con la debida solemnidad dentro del proceso».

El retiro de Lee Sang Yup y Hyon Suk Chun en marzo de 2005 de *«la congregación religiosa y la inasistencia al Inmueble constituyen un reconocimiento de la posesión exclusiva y excluyente»* de la contraparte, lo que fue visto por el fallador de segundo grado como un *«acto de mera tolerancia que no confiere posesión»* y riñe *«con el sentido objetivo de las pruebas practicadas»*, cuando son muchas las que *«demuestran que los Demandantes desde el año 2004 encontraron motivos de conflicto para acceder al Inmueble y disfrutar de él en su calidad de feligreses de la congregación, fundamentalmente por su inconformismo con la unción del esposo de la señora Kim como pastor del culto»*, lo que los llevó a *«iniciar su propia congregación, reuniéndose incluso en su lugar de vivienda, no utilizando para ello el Inmueble, lo que finalmente culminó en que, en marzo de 2005, abandonaron definitivamente la congregación Sungrak y perdieron con ello acceso, como feligreses, al bien objeto de disputa»*. Eso sumado a que *«la posesión que ha ejercido la señora Kim ha sido pacífica, es decir, no ha existido violencia»*, como lo admitieron sus oponentes e incluso Hyon Suk Chun *«confesó, de viva voz durante el interrogatorio de parte, que la última vez que ella y su esposo habían asistido a la congregación fue*

el 27 de marzo de 2005, lo cual se corrobora con los registros documentales de la comunidad, señalando incluso que a partir de allí no se habían vuelto a presentar en el Inmueble» y que «ella era la persona encargada de recolectar las ofrendas y reportes de contabilidad en el año 2005 y que entregó esa labor en marzo de ese año, cuando finalmente se retiró de la congregación por las diferencias con el pastor Yang», así como que «al separarse de la Iglesia Sungrak, efectivamente realizaron otras reuniones de tipo cristiano en otros lugares, es decir, en un lugar de culto diferente, lo cual ocurrió en otras casas a partir del 2005». En similares términos se pronunció Lee Sang Yup y los testigos Ming Sung Kim, Diana Marcela Casas, Ángela Paola Díaz y Samil Yang.

En conclusión, «el punto de partida del alejamiento del rito, y del total desprendimiento de su relación de poseedores con la casa, que nunca había sido tal, fue desde el año 2004, y es claro que culminó con la pérdida total de acceso al Inmueble en marzo de 2005», lo que permite «concluir que la interversión del título era anterior a los 10 años anteriores al momento de presentación de la demanda».

La ambigüedad en las fechas en que se abandonó el rito surge de las «pruebas de los Demandantes», lo que no se tuvo en cuenta y debió apreciarse «como indicio en contra» de que interrumpieran en tiempo la «prescripción extraordinaria». Así se observa en las contradicciones de Lee Sang Yup sobre «el momento exacto a partir del cual perdió total acceso al

Inmueble», lo expuesto por este frente a lo que dijo Suk Chun y las respuestas de Pedro José Montoya Garzón.

Se insiste en que en *«el contexto en el que se adquirió el Inmueble, abandonar la congregación y perder su calidad de feligreses constituyó un reconocimiento definitivo de la posesión exclusiva ejercida por la señora Kim desde el año 2002»*, como lo admitió el *«Demandante Lee en el sentido que ante el conflicto que tuvo con el nombramiento del pastor Yang, y ante el cambio de las guardas sin entrega de llaves, aun siendo comunero, no inició ningún tipo de acción legal o policiva para recuperar el acceso a su lugar de culto»* y empezaron a reunirse en otro lugar y así lo indicaron *«la Demandante Suk Chun y lo confirmó la testigo Ming Sung King»*, a lo que se suma que la posesión nunca ha sido violenta y que *«[a]bandonar la congregación permitiendo que la Iglesia Sungrak funcionara en el Inmueble no constituye acto de mera tolerancia»*.

CONSIDERACIONES

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 avante, 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 pág. 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; mas 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** -se resalta-.*

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 supuesto 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** -negrita adrede-.*

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 reconvención, 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 Hwa Young Kim 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 Hwa Young Kim 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 Sungrak*» 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 Bogotá Sungrak*», 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 Bogotá Sungrak, 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 Hwa Young Kim 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 Justicia¹, 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 Bethesda y el nuevo acto administrativo solo constituyó una «*reforma a los estatutos (...) a través de la cual, además se cambia el nombre de la*

¹ Obrante a folios 213 y 214 del cuaderno 1 y 60 y 61 cno. 8 carpeta 1 de documentos allegados con la contestación de la demanda.

*entidad por el de Iglesia Bogotá Sungrak*², 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 usucapiante 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 Bogotá Sungrak*», 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 Bogotá Sungrak*», que no es parte en el pleito.

² Eso mismo expresó el Pastor Yang Sam II en comunicación dirigida a la Alcaldía de Barrios Unidos el 13 de marzo de 2009 (fl. 37 cno. 8) e incluso obra en el expediente copia del Acta de Asamblea General Ordinaria donde se dispuso la reforma estatutaria el 7 de abril de 2008 (fls. 38 a 48 cno. 8).

Confunde con sus planteamientos la impugnante su condición de condueña con la de encargada de la administración de la «*Iglesia Bogotá Sungrak*», 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 Hwa Young Kim, 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 de Samil Yang, en su calidad de «*pastor de la Iglesia Sungrak*», Diana Marcela Casas Garay, Ángela Díaz, Ming Sum Kim, Pedro José Montoya y Hee Young Lee, 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 Sungrak en Bogotá*», 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 usucapiante 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 Chun (...) 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 Hwa Young Kim 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».

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

4.- Conforme al inciso final del artículo 349 del Código General del Proceso, habrá de imponerse por el Magistrado Ponente a la usucapiente el pago de las costas procesales en el trámite de la impugnación extraordinaria, y para la tasación de las agencias en derecho, se tomará en cuenta la réplica de los reivindicantes por el mismo apoderado.

IV.- DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **NO CASA** la sentencia de 12 de marzo de 2020, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá dentro del proceso verbal reivindicatorio promovido por Lee Sang Yup y Hyon Suk Chun contra Hwa Young Kim. Costas a cargo de la prescribiente y a favor de los accionantes. Inclúyase la suma de \$6'000.000 por concepto de agencias en derecho que fija el Magistrado Ponente a cargo de la vencida y en favor de quienes promovieron la acción de

dominio.

En su oportunidad, comuníquese lo decidido a la Corporación de origen.

Notifíquese

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Presidente de Sala

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

LUÍS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):

Hilda Gonzalez Neira

Álvaro Fernando García Restrepo

Martha Patricia Guzmán Álvarez

Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

Luis Alonso Rico Puerta

Octavio Augusto Tejeiro Duque

Francisco Ternera Barrios

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: 745ED641A89EDBFC7144E562CC681C54E8D2B36C351938F633BEB8D8E761ED51

Documento generado en 2022-05-11