

REPUBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL FAMILIA
NOTIFICACION POR ESTADOS

Art .295 C.G.P



Nro .de Estado 0037

Fecha 06-03-2023

Página: 1

Estado:

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
05890318900120140033601	Ordinario	HERNÁN DE JESÚS GALVIS ORREGO	CARLOS ALBERTO ZAPATA CÁRDENAS	Sentencia revocada REVOCA SENTENCIA APELADA, SIN COSTAS EN ESTA INSTANCIA. (Notificado por estados electrónicos de 06-03-2023, ver enlace https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/)	03/03/2023			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

FABIO ANDRÉS CIFUENTES MARTÍNEZ

SECRETARIO (A)

SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA A LAS 8 A.M. Y SE DESFIJA EN LA MISMA FECHA A LAS 5:00 P.M.



TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA

SALA CIVIL - FAMILIA

MAGISTRADO OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

Referencia	Procedimiento:	Pertenencia
	Demandantes:	Hernán de Jesús Galvis Orrego
	Demandados:	Carlos Alberto Zapata Cárdenas y otros
	Asunto:	<u>Revoca la sentencia apelada.</u> De la condición resolutoria prevista en el artículo 20 de la ley 160 de 1994 / La usucapión según el artículo 2512 del C.C. / Prescripción adquisitiva de dominio. / Modos de adquirir el dominio. / Posesión material. / Elementos que la componen. / Requisitos.
	Radicado:	05890 31 89 001 2014 00336 01
	Sentencia No.:	009

Medellín, veintisiete (27) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Procede la Sala a resolver la alzada propuesta por la parte demandante, contra la sentencia proferida el 13 de junio de 2019, por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Yolombó, dentro del proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, promovido por Hernán de Jesús Galvis Orrego, contra de determinados e indeterminados de Libardo de Jesús Zapata Restrepo, señor Carlos Alberto Zapata Cárdenas, y terceros indeterminados.

I. ANTECEDENTES

1. Solicitó el actor que la jurisdicción declare que adquirió, por el modo originario de la prescripción extraordinaria, el inmueble descrito en los hechos de la demanda; y se ordene el registro de la sentencia ante la oficina de Instrumentos Públicos.

2. En sustento de sus súplicas, relató el demandante en el escrito que subsana la demanda, que es poseedor material con ánimo de señor y dueño de *“Un lote de terreno con mejoras de casa de madera, con energía eléctrica, techo de zinc, pisos de tierra, un recibidero de carga, con pastos y cultivos cacao, café, caucho, frutales, plátano, yuca, localizado en el área rural del municipio de Yolombó, vereda Montenegro, sector LA CHORRERA, conocida con el nombre especial de EL HORIZONTE, marcado en catastro departamental con el código 2030000280003300000000, mide aproximadamente 120 hectáreas, y que presenta en general los siguientes linderos: “Partiendo de una esquina de un alambrado que queda a linde con la propiedad de la sucesión de ANDRÉS SALDARRIAGA, sigue con esta aproximadamente 858 metros, por el camino que conduce a la Honda hasta encontrar linderos con propiedad de JOSE LUIS CANO y JOAQUIN CANO, luego continúa en extensión de 868 metros con propiedad de Gilberto Valencia, sigue con este aproximadamente 425 metros hasta encontrar linderos con propiedad de NICOLÁS LÓPEZ, sigue con este aproximadamente 432 metros con propiedad de LUCIANO MORENO, sigue con este en aproximadamente 435 metros a encontrar linderos con LUIS CARLOS ZAPATA, en aproximadamente 400 metros, deja este y encuentra la sucesión de ANDRÉS SALDARRIAGA y con esta en extensión de 400 metros hasta la esquina del alambrado, punto de partida”* (folios 97 y 98, C-1), mismo que adquirió por compraventa suscrita el 27 de abril de 1991, con Libardo de Jesús Zapata Restrepo.

Informó que aquel inmueble hace parte de otro de mayor extensión, delimitado así: “Según el plano del INCORA No. B-429.470, se toma como punto de partida el delta 1 ubicado al Noreste, donde concurren las colindancias de José Miguel Gaviria, Gilberto Valencia Vargas y al 50, suroeste: con Nicolás López en 1.001 mts. Del delta 50 al 97. Sur: con Luciano Antonio Moreno Carmona en 823 mts, del delta 97 al 112. Oeste: con Lázaro Andrés Saldarriaga Ruiz en 1715,77 mts. Del delta 112 al detalle. A, camino al medio del delta 112 al 119. Noroeste, con zona protectora del Rio San Bartolomé en 1234, 41 mts. Del detalle A al B. Norte: con Francisco Leonel Arboleda Ochoa en 785,89 mts. Del detalle B al C: zona rio en 448,96 mts. Del detalle C al D. Noreste: con José Miguel Gaviria en 630,69 mts. Del detalle D al delta 1 punto de partida” (fl. 98, C-1). Este lote lo adquirió Libardo de Jesús Zapata Restrepo por adjudicación que le hizo el INCORA mediante Resolución No. 2331 del 8 de septiembre de 1989, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 038-6995.

Manifestó el actor que el señor Libardo de Jesús Zapata Restrepo falleció el 8 de agosto de 1994, y él le sobrevive su hijo Carlos Alberto Zapata Cárdenas.

Indicó que “Desde la misma fecha de compra empezó mi cliente a poseer materialmente el inmueble objeto de la pertenencia, es decir desde 1989” (fl. 99, C-1), ejerciendo actos de señor y dueño tales como “pagar el impuesto predial, realizar mejoras locativas y de plantaciones agrícolas, ha cancelado los servicios públicos, ha cultivado frutales, café, plátano, cacao, caucho y demás actividades agropecuarias propias de la zona, por lo que se trata de un inmueble con vocación agrícola” (íd.), no reconoce dominio ajeno y en la vereda lo conocen como propietario.

3. Luego de haberse decretado la nulidad de todo lo actuado¹ y convalidándose las pruebas practicadas (Artículo 146 del C . de P. C.) nuevamente fue admitida la demanda mediante auto del 21 de octubre de 2016², que ordenó imprimirle el trámite de que trataba el artículo 407 del C.P.C., en concordancia con el decreto 2303 de 1989; la notificación a los demandados; el traslado de 20 días, en garantía de su derecho a la defensa; el enteramiento al procurador agrario y el emplazamiento de Carlos Alberto Zapata Cárdenas, como heredero determinado de Libardo de Jesús Zapata Restrepo y de los herederos indeterminados de este, y de las personas indeterminadas.

4. Efectuadas las publicaciones de ley, sin que se presentara persona alguna con interés sobre el bien a usucapir, fue nombrado curador *ad litem* que los representara, quien una vez notificado, (fl. 124, C-1), contestó la demanda³, aceptando como cierto lo afirmado en los hechos 3, 4, 5 y 6⁴, reclamó la prueba de los restantes. No se opuso a la prosperidad de las pretensiones,

¹ Según auto del 19 de septiembre de 2016, folios 95 a 96, C-1, el a quo declaró la nulidad de lo actuado, inclusive desde el auto admisorio de la demanda, con fundamento en lo solicitado por la parte demandante, y con base en el numeral 8 del artículo 140 del C.P.C., al manifestar que “...luego de realizar un exhaustivo estudio frente al documento de compraventa del bien inmueble en Litis, se encontró que el mismo hace parte de un predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 038-6995 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta localidad, el cual tiene registrado como titular de derecho real de dominio al señor LIBARDO DE JESÚS ZAPATA RESTREP, quien ha fallecido y es heredero determinado del señor CARLOS ALBERTO ZAPATA CARDENAS”. Hallando el A quo procedente tal pedimento, porque “realmente sí existe un folio de matrícula inmobiliaria, que hace parte de un predio de mayor extensión y hay registrados titulares de derechos real de dominio se hace necesario de acuerdo con las voces del numeral 5 del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil convocar a todos aquellos titulares de derecho real de dominio al litigio” (fl. 96, íd.).

² Folio 109, id.

³ Folios 125 a 127, ídem.

⁴ Concernientes en su orden, según folio de matrícula inmobiliaria, parece que sea cierto que el inmueble pretendido haga parte de otro de mayor extensión; la forma como Libardo de Jesús Zapata Restrepo adquirió el inmueble, la fecha de su defunción según registro adjunto; que su único heredero, es el señor Carlos Alberto Zapata Cárdenas.

manifestó que se atiene a lo que resulte probado; tampoco formuló excepciones de mérito.

5. Continuando la secuencia procesal correspondiente, se citó a la audiencia prevista en los artículos 372 y 373 del C.G.P. Con antelación a la nulidad decretada se había realizado la diligencia de inspección judicial (se convalidó en virtud de lo dispuesto en el artículo 146 del C.de P.C.) y se recibieron los testimonios de quienes se hicieron presentes en la misma⁵. finalmente, fueron convocados los litigantes para audiencia de alegaciones y sentencia.

El apoderado del demandante, único asistente, manifestó que está claro que el señor Hernán Galvis ejerce la posesión material sobre el inmueble en contienda *“desde la misma fecha de adquisición del inmueble, de parte del señor Libardo Zapata que es la persona que figura como propietario de la oficina de registro de instrumentos públicos. Entonces, solicito que tenga muy en cuenta el contrato de compraventa que firmara mi poderdante (...) que tiene fecha 27 de abril de 1991, es decir, 22 años”* (00h:2':00”), ejerciendo actos de señor y dueño. Dijo, además, que el demandante entró a ejercer posesión sobre el inmueble que describió *“de manos de su propietario, era el señor Libardo Zapata. Por tanto, su posesión ha sido quieta, pacífica, ininterrumpida y pública. Aparte de ello, el heredero conocido, señor Carlos Alberto Zapata ha sido testigo de la posesión que ha ejercido mi representado, como vecino tiene conocimiento de dicha posesión y en ningún momento ha impugnado la misma; por lo que puede decirse que la posesión de mi cliente es quieta, pacífica, ininterrumpida y pública. El bien inmueble que se trata, se puede*

⁵ Diferentes a las citadas por la parte demandante, conforme a lo dispuesto en el artículo 246 del C.P.C.

reivindicar (sic) por no tener ninguna medida que impida dicha adjudicación” (00h:3’43”), aunado a que el inmueble está inscrito en catastro departamental y con número catastral, se encuentra debidamente alinderado, sin que haya obstáculo para acoger las pretensiones de la demanda, toda vez que, con la prueba testimonial, inspección judicial y pericial se corrobora lo aducido en estos alegatos.

Finalmente, fue proferida la decisión de fondo que por vía de apelación estudia la Sala.

II. LA SENTENCIA IMPUGNADA

El Juez de primera instancia negó la declaratoria de la prescripción adquisitiva extraordinaria, “*con fundamento en las reglas establecidas por la ley 160 de 1994, artículos 20 y 21, a través de las cuales, cuando un inmueble haya sido adjudicado por un subsidio otorgado por el INCORA, después por el INCODER, por la cual se establece que: **Los beneficiarios de los subsidios entregados bajo las modalidades antes en cita, se encuentran sometidos a una condición resolutoria, dentro de los doce (12) años siguientes a su otorgamiento, en caso de incumplimiento del adjudicatario de las precisas obligaciones consignadas tanto en el acto administrativo de adjudicación que expidiera el instituto, como en las escrituras de compraventa que suscribieran los campesinos, tales como, solicitar autorización al Consejo directivo del INCODER para enajenar la parcela, entre otras, luego que se haya pretendido su fraccionamiento o venta parcial, debería haber cumplido el requisito de solicitar autorización al Consejo Directivo del INCODER para enajenar la parcela, requisito que no se cumple en este caso concreto**” (fl. 132, vto., C-1. Resaltado del texto)*, y dispuso la cancelación de la inscripción de la demanda en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

6

El *A quo* fundó su decisión explicando que para que la declaratoria de pertenencia pueda triunfar, deben concurrir los siguientes elementos: *i)* que el bien sea susceptible de adquirir por prescripción; *ii)* posesión material en cabeza del demandante, por el tiempo regulado en la ley, y ello implica la necesidad de probar el ejercicio de actos de posesión material con ánimo de señor y dueño conforme al artículo 762, *ibídem*; *iii)* que se trate de una cosa singular que se pueda identificar y determinar plenamente.

Luego descendió al caso concreto, precisando que respecto de bienes baldíos que haya adjudicado el INCORA, “*según las voces de la ley 160 de 1994, en sus artículos 20 y 21, establece que cuando los bienes hayan sido adjudicados a través de un subsidio otorgado por el INCORA, después por el INCODER, sus beneficiarios se encuentran sometidos a una condición resolutoria dentro de los 12 años siguientes a su otorgamiento, en caso de incumplimiento, el adjudicatario de las precisas obligaciones consignadas tanto en el acto administrativo de adjudicación que en ese momento expidiera el Instituto Colombiano de Reforma Agraria – INCORA, como en las escrituras de compraventa que suscribieran los campesinos tales como solicitar autorización del Consejo Directivo del Incoder para enajenar la parcela, entre otros*” (00h:20’:57”), sin que se observe en el plenario que para la celebración del contrato de compraventa realizado entre Libardo Zapata y Hernando de Jesús Galvis Orrego se haya obtenido permiso por parte del Incora, hoy Incoder, para la enajenación del lote de terreno que aquí se pretende adquirir por prescripción. “*Razón por la cual no se encuentra cumplido la totalidad de los requisitos para su adjudicación. En las circunstancias descritas, se frustran las pretensiones del demandante por carencia de los elementos axiológicos*

estructurales para la declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio incoada” (00h:22’:20”).

III. LA APELACIÓN

a) De los reparos y sustentación de la alzada en primera instancia. La decisión fue impugnada por el apoderado del demandante, argumentando que son dos razones las que conllevan a no compartir la decisión del a quo, a saber: *“Dice el despacho que no se probó la posesión material. Extrañeza me causa señor juez porque usted hizo la diligencia de inspección judicial y tuvo la oportunidad de constatar todas las mejoras que mi cliente poseía en dicha finca, si usted por alguna razón no percibió los cultivos de caucho que tiene, los ganados, que incluso que cuando fuimos usted nos persiguió en el trayecto, percibió que él haya construido una vivienda en madera, allá estuvimos reunidos, usted percibió todos los actos, los frutales que tiene mi cliente en la tierra y su percepción personal plasmada incluso en el escrito del acta, me parece que es una prueba que no sé porque su despacho la cuestiona. A parte de lo dicho por los testigos que se refieren que desde la fecha de adquisición de mí cliente, él ha estado en posesión y ha hecho actos materiales propios de poseedor”* (00h:26’:22”). Agregó que no de otra forma puede explicarse *“que él ha construido la vivienda, que tenga ganados porque su despacho tuvo la oportunidad de constatar la existencia de ganados que son actos materiales. Tiene un cultivo de caucho que incluso pues lo vimos en la entrada y en la salida de la diligencia, tiene cercos de alambre. No sé a qué se refiere el despacho cuando habla de falta de actos materiales, porque me extraña esa causa, que el despacho se refiera en esos términos a la ausencia de actos de posesión en el expediente y en los testimonios, es más, los actos posesorios se pueden dar con testimonios, los testigos son contestes, coherentes en que mi cliente aparte de explotar económicamente el fundo, paga los impuestos,*

eso se extrae perfectamente del expediente; no sé qué motivos tuvo el despacho para arribar a una conclusión distinta” (00h:27’:36”).

En adición, dijo el sedicente: *“tampoco comparto la otra tesis de que, porque me parece que lo que hay es desinformación del despacho. Mi cliente, perdón, el señor Libardo le adjudicó el Incora exactamente en septiembre de 1989, para ser más exactos, el 4 de septiembre de 1989. Su despacho está aplicando una norma de 1994, concretamente la ley 160 de 1994, la está aplicando en forma retroactiva, violando todas las normas constitucionales y legales que impiden aplicar en contra de una persona, normas retroactivamente. Pienso señor juez que hubo desinformación en su decisión, mi cliente no puede ser acreedor de una aplicación retroactiva de la ley, él adquirió en 1989, en ese entonces no estaba vigente la ley 160 que es la que trae las restricciones. También su despacho está desinformado cuando dice que él adquirió con subsidios del Incora, eso no es cierto, eso riñe con la verdad señor Juez, la adjudicación no fue con subsidios; si usted lee, se toma un momento y lee la resolución de adjudicación, en ninguna parte dice que es con subsidios. Usted le está aplicando a mi cliente una sanción que no existe, ninguna norma la trae. Lo que usted afirma de la sanción es para los que adquirieron con subsidio y con posterioridad a 1994, la vigencia de la ley 160. En esas condiciones, considero que su decisión riñe con la verdad, riñe con la justicia, con la verdad material y con la verdad jurídica”* (00h:28’34”).

b) De lo actuado en segunda instancia. Conforme a las facultades establecidas en el artículo 14 del decreto legislativo 806 del 4 de junio de 2020, fue garantizado el término para que la parte demandante sustentara la alzada por escrito, en sede de segunda instancia, e igualmente presentara la parte demandada—

no apelante los alegatos correspondientes. De tales prerrogativas, no hicieron uso las partes.

IV. CONSIDERACIONES

1. En honor al principio de consonancia que guía las apelaciones, el estudio que avoca la Sala se limitará a la materia de inconformismo, bajo el entendido que lo no impugnado ha recibido la venia de las partes. Artículo 328 del C.G.P.

2. No encuentra la Sala en el caso que se somete a su consideración, reparo respecto de los presupuestos procesales ni de los necesarios para comparecer a juicio, porque tanto el demandante como los demandados, tienen vocación para ser titulares de derechos y obligaciones y obrar como reclamante y reclamados, no muestran incapacidad que de tal posibilidad los sustraiga y la demanda fue formulada en cumplimiento de los requisitos de ley, por una acción reglada que así lo permite, además, el juez que conoció el asunto está investido de jurisdicción para resolver conflictos en nombre del Estado colombiano y tiene asignada la competencia para conocer de asuntos como el que se trata, al igual que la tiene el Tribunal para definir en segunda instancia en su condición de superior funcional del Juez que profirió el fallo. Ha de destacarse adicionalmente que las partes fueron representadas por sendos profesionales del derecho que avalan su comparecencia al proceso.

3. Problema jurídico.

10

El interrogante que surge con la impugnación interpuesta gravita en determinar si la sentencia de primer grado, mediante la cual fue negada la pretensión de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, debe mantenerse, o si, por el contrario, debe ser revocada y retirada del ordenamiento jurídico.

Para resolver el cuestionamiento que se pone a su consideración, se establecerá, si en el caso concreto están estructurados los presupuestos para la sentencia estimatoria de la prescripción extraordinaria de dominio. Adicionalmente, atendiendo a las particularidades del caso y la inconformidad del apelante, se analizará lo concerniente a la condición resolutoria prevista en el artículo 20 de la ley 160 de 1994 y si la misma es o no aplicable al asunto bajo examen. Igualmente se analizará cuáles son las implicaciones, frente a la posesión que pudiera ejercerse sobre el inmueble pretendido en pertenencia, de la “*PROHIBICIÓN PARA REALIZAR ACTOS O CONTRATOS QUE IMPLIQUEN TRADICIÓN GRAVEMENES O LIMITACIONES AL DOMINIO SOBRE EL PREDIO, SIN PREVIA AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL INCORA...*” que aparece registrada en la anotación 002 del folio de matrícula 038-6995.

4. La prescripción extraordinaria como modo de adquirir el dominio. El artículo 2512 del Código Civil se ocupa de definir la prescripción, como “*...un modo de adquirir las cosas ajenas (...) por haberse poseído las cosas (...) durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales*”. Aquella, además, puede ser ordinaria o extraordinaria, según si la posesión procede de justo

título y buena fe (posesión regular⁶), o no (posesión irregular); pero dadas las condiciones de este litigio, se circunscribirá su análisis a la segunda modalidad, por haber sido invocada en la demanda⁷.

Con tal propósito, el éxito de la pretensión que se estudia pende de la demostración de cumplimiento de varios requisitos concurrentes, a saber:

i) Posesión material (o física): La prescripción adquisitiva encuentra su fundamento en el hecho jurídico denominado posesión, que no es otra cosa que la coincidencia de la aprehensión de la cosa por el poseedor (elemento objetivo), con la intención de este último de comportarse como dueño -o *hacerse dueño*- de aquella (elemento subjetivo).

La posesión, entonces, está conformada por dos elementos estructurales: el *corpus*, esto es, el ejercicio de un poder material, traducido en un señorío de hecho, que se revela con la ejecución de aquellos actos que suelen reservarse al propietario (v.gr., los que refiere el artículo 981 del Código Civil⁸); y el *animus domini*, entendido como la voluntad o autoafirmación del carácter de señor y dueño con el que se desarrollan los referidos actos.

⁶ Artículo 764 del C.C. “*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*”.

⁷ “...presento ante su Despacho DEMANDA DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA...”. Folio 2, C-1.

⁸ “*Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión*”.

De ese modo, mientras el *corpus* es un hecho físico, susceptible de ser percibido -directamente- a través de los sentidos, el *animus* reside en el fuero interno del poseedor, por lo que ha de deducirse de la manifestación de su conducta. Por consiguiente, no bastará con que el pretendido usucapiente pruebe que cercó, construyó mejoras o hizo suyos los frutos de la cosa, entre otros supuestos, sino que deberá acreditar que, cuando lo hizo, actuó prevalido del convencimiento de ser el propietario del bien.

ii) Posibilidad de apropiación privada de la cosa poseída: Aunque el precepto 2519 del Código Civil consagraba solamente la imprescriptibilidad de los bienes de uso público, el Código General del Proceso extendió esa limitación a toda la propiedad estatal, al consagrar en su artículo 375-4 del Código General del Proceso, “*La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público*”.

iii) Ejercicio ininterrumpido de los actos posesorios, por el término de ley: Acorde con la legislación civil, la presencia simultánea del *corpus* y el *animus* debe extenderse en el tiempo, sin interrupciones (naturales o civiles) por un lapso predefinido por el legislador.

Los plazos de la prescripción ordinaria son más breves, puesto que el ordenamiento privilegió el acceso a la propiedad para aquellos poseedores que obraron de buena fe (por

la existencia de justo título antecedente). Mientras que en lo referente a la prescripción extraordinaria de inmuebles –que es la que incumbe en este proceso, el ordenamiento exige un mínimo de 10 años de posesión continua, siempre que los mismos se computen con posterioridad a la promulgación de la ley 791 de 2002, lo que ocurrió el 27 de diciembre del mismo año.

A más de los requisitos mencionados, es imperativo que en el escrito de demanda se precisen de forma prolija las características de la cosa poseída de modo que puedan determinarse los verdaderos alcances de la pretensión de usucapión. Lo que será corroborado en la etapa probatoria porque en ésta deberá establecerse la identidad entre el bien descrito y aquellos sobre los cuales las demandantes ejercen actos posesorios por el tiempo de ley. Lo anterior, con el propósito de garantizar que lo efectivamente poseído esté comprendido entre lo reclamado.

Sobre los elementos concurrentes para la prosperidad de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, aludió la Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia SC16250-2017 del 9 de octubre de 2017, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

“Siendo la propiedad tan trascendente, toda mutación en la titularidad, y con mayor razón, cuando se edifica a partir de la posesión material, alegada por vía prescriptiva, hecho que forja y penetra como derecho; apareja comprobar certera y límpidamente la concurrencia de los

componentes axiológicos que la integran: (i) posesión material actual en el prescribiente⁹; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida¹⁰; (iii) identidad de la cosa a usucapir¹¹; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia¹².

A propósito de los señalados elementos, dijo esta Corte que “(...) para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos: 1) Posesión material en el usucapiente. 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley. 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida. 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea [identificable y] susceptible de ser adquirido por usucapición (...)”¹³.

Y más adelante, precisó la alta Corporación:

“Esta Corte, sobre el particular bien ha señalado que ‘del

⁹ Según el canon 762 del Código Civil es “(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)”, urgiendo para su existencia dos elementos: el *ánimus* y el *corpus*. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación física o material de la cosa.

¹⁰ La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de 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. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

¹¹ El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, num. 10º, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 9º del precepto 375 *ejúsdem*. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.

¹² Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

¹³ CSJ SC sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCII, pág. 278. Reiterada en sentencias 007 de 1 de febrero de 2000, rad. C-5135 y SC 8751 de 20 de junio de 2017, rad. 2002-01092-01.

detenido análisis del art. 2531 del C.C. se llega a la categórica conclusión de que para adquirir por prescripción extraordinaria es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido...sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad' (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello 'desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad' (cas. civ. 2 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800)"¹⁴. (Se resalta).

La ausencia de cualquiera de los cuatro elementos referidos, trunca la prosperidad de la acción de prescripción adquisitiva de dominio. Así, procede la Sala, al análisis de cada uno de esos requisitos.

5. Caso concreto.

5.1. Preliminarmente debe advertirse que la demanda fue promovida en vigencia del Código de Procedimiento Civil (31 de octubre de 2014, folio 4); y de acuerdo a las reglas de tránsito de legislación previstas en el artículo 625 del CGP, como las pruebas habían sido decretadas y practicadas en vigencia del C. de P. C., inclusive convalidadas luego de la nulidad decretada (19 de septiembre de 2016, folio 95), en auto del 17 de mayo de 2017, se citó a audiencia de instrucción y juzgamiento, en la que se escucharon los alegatos y profirió sentencia de primera instancia.

¹⁴ CSJ. Civil. Sentencia 273 de 4 de noviembre de 2005 expediente 7665.

5.2. El primer planteamiento jurídico a resolver se centra en establecer si el dominio del inmueble con folio de matrícula 038-6995 es o no susceptible de ser adquirido por prescripción extraordinaria o si, por el contrario, al ser producto de una adjudicación de bien baldío por parte del INCODER, como lo sostuvo el a quo, para la realización de negocios jurídicos sobre el mismo que derivaron en la posesión alegada por el actor, era necesario obtener autorización del INCORA en virtud de la limitación al dominio prevista en el artículo 20 de la Ley 160 de 1994 y principalmente, por la “*PROHIBICIÓN PARA REALIZAR ACTOS O CONTRATOS QUE IMPLIQUEN TRADICIÓN GRAVEMENES O LIMITACIONES AL DOMINIO SOBRE EL PREDIO, SIN PREVIA AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL INCORA...*”, que consta en la anotación 002 del aludido folio de matrícula.

Sobre la naturaleza jurídica del inmueble, se aportó el folio de matrícula 038-6995 en el que en la anotación 001 se aprecia que el INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) mediante resolución 2331 del 8 de septiembre de 1989, adjudicó el dominio del referido bien a Libardo de Jesús Zapata Restrepo (folio 91). Igualmente, en el plenario obra el mencionado acto administrativo, mediante el cual la referida entidad pública adjudicó “*...definitivamente a LIBARDO DE JESUS ZAPATA RESTREPO (...) el terreno baldío denominado EL HORIZONTE, ubicado en el paraje San Bartolo, Municipio Yolombó, Dpto Antioquia cuya extensión ha sido calculada aproximadamente en DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS (252) hectáreas SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO (698) metros cuadrados...*”, describiéndose en dicho acto por linderos. (folio 94).

El acto administrativo en mención y la verificada inscripción en el correspondiente folio de matrícula constituyen el título y el modo, a través de los cuales el bien con matrícula 038-6995 salió del dominio del Estado mediante la adjudicación de baldío a Libardo de Jesús Zapata Restrepo, convirtiéndose desde entonces en un bien de naturaleza privada, susceptible de ser adquirido por el modo originario de la prescripción.

Con fundamento en lo previsto los artículos 20 y 21 de la Ley 160 de 1994, el a quo consideró que como el bien había sido adjudicado por el INCORA “...a través de un subsidio (...)”, sus beneficiarios se encontraban sometidos a una condición resolutoria en los 12 años siguientes al otorgamiento de la resolución de adjudicación. Agregó que para el negocio jurídico celebrado entre Libardo Zapata y Hernán de Jesús Galvis Orrego, ellos no obtuvieron permiso del INCORA para la enajenación del terreno pretendido en prescripción, “*Razón por la cual no se encuentra cumplido la totalidad de los requisitos para su adjudicación. En las circunstancias descritas, se frustran las pretensiones del demandante por carencia de los elementos axiológicos estructurales para la declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio incoada*” (00h:22’:20”).

Para resolver sobre este aspecto en particular que constituye una de las razones concretas de disenso del recurrente, se partirá de la base que la Ley 160 de 1994, fue promulgada el 3 de agosto de ese año y rige desde esa misma fecha, según lo dispuesto en su artículo 112, además que no existe en la norma en comento, alguna disposición que indique que pueda aplicarse de

manera retroactiva, es decir, a situaciones que se consolidaron con anterioridad a su entrada en vigencia¹⁵, considerando también que la irretroactividad de la legislación implica, entonces, la imposibilidad genérica de afectar situaciones jurídicas consolidadas antes de la entrada en vigencia de una disposición nueva¹⁶. *“El alcance de esta proscripción –que, como se vio, cuenta con fundamento constitucional– se plasma en que la nueva disposición no tiene vocación para afectar hechos o consecuencias jurídicas que se han formado válidamente al amparo de una ley anterior, como garantía de seguridad jurídica. En consecuencia, la excepcional aplicación retroactiva de una norma sólo puede tener lugar por expresa disposición del legislador –en tanto productor de la norma–, jamás al arbitrio del juez.”*¹⁷

La adjudicación del dominio del bien en otrora baldío denominado “El Horizonte”, ubicado en el paraje San Bartolo del municipio de Yolombó por parte del INCORA a Libardo de Jesús Zapata Restrepo, se realizó mediante la resolución 2331 del 8 de septiembre 1989. Con base en dicho acto administrativo el Registrador de Instrumentos Públicos de Yolombó, el 10 de diciembre de 1990, abrió el correspondiente folio de matrícula 038-6995. Significa lo anterior que las disposiciones de la Ley 160 de 1994, por tratarse de una norma posterior, que no tiene reglas de retroactividad, no son aplicables, en modo alguno, a la adjudicación realizada por el INCORA a Libardo de Jesús Zapata Restrepo en 1989. Ratifica lo anterior lo previsto en el párrafo del artículo 1 de la Ley 160 de 1994, norma que establece: *“Las disposiciones de*

¹⁵ Sentencias C-177 de 2005, T-110 de 2011, T-564 de 2015.

¹⁶ Sentencias T-389 de 2011, T-110 de 2011, T-564 de 2015.

¹⁷ Sentencia SU 309-19

esta Ley, y en general las normas que se dicten en materia agraria, tendrán efecto general inmediato de conformidad con lo establecido en la Ley 153 de 1887, salvo las disposiciones expresas en contrario.” A su turno, el artículo 28 de la Ley 153 de 1887¹⁸, que prevé que “*Todo derecho real adquirido bajo una ley y en conformidad con ella, subsiste bajo el imperio de otra; pero en cuanto a su ejercicio y cargas, y en lo tocante a su extinción, prevalecerán las disposiciones de la nueva ley.*” (subrayado nuestro). De esa manera, considerando la vigencia de la ley en el tiempo, al caso concreto no era aplicable la condición resolutoria prevista en el inciso final del texto original de la Ley 160 de 1994, norma que preveía “*El subsidio otorgado a los sujetos de la reforma agraria quedará siempre sometido a la condición resolutoria de que, durante los 12 años siguientes a su otorgamiento, el beneficiario no incumpla con las exigencias y obligaciones previstas en la presente Ley relacionadas con la explotación, transferencia del dominio o posesión y las calidades para ser beneficiario de los programas de dotación de tierras. Cumplida la condición resolutoria y establecida por el Instituto, se hará exigible la devolución del monto del subsidio reajustado a su valor presente.*”, básicamente y de manera muy simple, porque dicha condición fue creada por una ley posterior a la que regía al momento de la adjudicación del baldío por parte del INCORA y que ahora, siendo un bien de propiedad privada, se pretende en pertenencia.

Adicionalmente, debe considerarse que lo concerniente a dicha condición resolutoria, previsto en el artículo 20 de la Ley 160 de 1994, fue modificado en múltiples ocasiones por el legislador (Ley 812 de 2003, Ley 1151 de 2007, Ley 1450 de

¹⁸ Por la cual se adiciona y reforma los códigos nacionales, la Ley 61 de 1886 y la 57 de 1887.

2011 y Ley 1753 de 2015¹⁹), sin que en alguna de las disposiciones normativas en comento se hubiere replicado, de manera que lo concerniente a ese tema en particular está derogado tácitamente.

Sumado a lo anterior, el a quo también se equivocó al aplicar lo previsto en los artículos 20 y 21 de la Ley 160 de 1994, porque confundió el subsidio otorgado para la adquisición de tierras por parte de campesinos de escasos recursos, con la adjudicación de tierras baldías, cuando corresponde a dos actividades disímiles. Al respecto, el artículo 1 de la Ley 160 de 1994, señala: *“Inspirada en el precepto constitucional según el cual es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios y a otros servicios públicos rurales, con el fin de mejorar el ingreso y la calidad de vida de la población campesina, esta Ley tiene por objeto:*

(...)

*Tercero. Apoyar a los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos en los procesos de adquisición de tierras promovidos por ellos mismos, a través de crédito y **subsidio directo**.*

(...)

*Noveno. Regular la ocupación y aprovechamiento de las tierras baldías de la Nación, dando preferencia en su **adjudicación** a los campesinos de escasos recursos, y establecer Zonas de Reserva Campesina para el fomento de la pequeña propiedad rural, con sujeción a las políticas de conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables y a los*

¹⁹ http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0160_1994.html#20

criterios de ordenamiento territorial y de la propiedad rural que se señalen.
(negrita y subrayado fuera de texto)

En tal sentido, la Ley 160 de 1994 original, atribuía al INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA, varias funciones, entre ellas:

ARTÍCULO 12. *Son funciones del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria:*

(...)

7. Otorgar subsidios directos que permitan la adquisición de tierras a los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos que no la posean, a los minifundistas, a los beneficiarios de los programas especiales que establezca el Gobierno Nacional, a mujeres campesinas jefes de hogar y a las que se encuentren en estado de desprotección social y económica por causa de la violencia, el abandono o la viudez y carezcan de tierra propia o suficiente, de conformidad con lo establecido en el Capítulo IV de esta Ley.

13. Administrar en nombre del Estado las tierras baldías de la Nación y, en tal virtud, adjudicarlas, celebrar contratos, constituir reservas y adelantar en ellas programas de colonización, de acuerdo con las normas legales vigentes y los reglamentos que expida la Junta Directiva.

14. Ejercitar las acciones y tomar las medidas que correspondan conforme a las leyes en los casos de indebida apropiación de tierras baldías, o incumplimiento de las condiciones bajo las cuales fueron adjudicadas, y adelantar las diligencias y expedir las resoluciones sobre, extinción del derecho de dominio privado. (Se subraya)

Por si fuera poco, la propia ley 160 de 1994, inicialmente, antes de las múltiples modificaciones y derogaciones que ha tenido, preveía dos capítulos distintos, el IV “DEL SUBSIDIO, EL CRÉDITO Y LOS BENEFICIARIOS” y el XII “BALDÍOS NACIONALES”. En el primero de ellos preveía el “SUBSIDIO INTEGRAL DE REFORMA

AGRARIA”, en virtud del cual se estableció un subsidio con cargo al presupuesto del INCODER, que podría cubrir hasta el cien por ciento (100%) del valor de la tierra o requerimientos financieros para el establecimiento del proyecto productivo agropecuario. En el segundo, por su parte, se estableció que la propiedad de los baldíos nacionales adjudicables sólo podría hacerse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del INCODER. Así pues, el a quo aplicó al caso concreto una norma que no atendía a la situación fáctica concreta que debía resolver, porque en modo alguno, el inmueble con matrícula 038-6995, había sido el resultado del otorgamiento de subsidios por parte del INCODER, sino que era producto de la adjudicación de un bien baldío.

En conclusión, las disposiciones previstas en el artículo 20 de la Ley 160 de 1994, relacionadas con la condición resolutoria derivada del otorgamiento de subsidios por parte del INCORA a sujetos de la reforma agraria no eran aplicables al caso concreto por tres razones: *i)* Por la irretroactividad de la ley, dichas disposiciones no eran aplicables a la adquisición del dominio antes de su vigencia; *ii)* la condición resolutoria prevista en el artículo 20 de la Ley 160 de 1994, solo estuvo en vigencia hasta la expedición de la Ley 812 de 2003; *iii)* la condición resolutoria a la que se ha hecho mención, era aplicable para aquellos casos en los que el INCORA otorgara subsidio integral de reforma agraria y no para la adjudicación de baldíos, siendo dos mecanismos distintos mediante los cuales los sujetos de reforma agraria podrían acceder

la propiedad rural. Así las cosas, se equivocó el A quo al argumentar la negativa de la declaración de pertenencia extraordinaria, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 160 de 1994, cuando claramente dicha disposición no es aplicable al caso concreto.

Por otra parte, en la resolución 2331 de 1989, expedida por el Gerente de la Regional Antioquia del INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA, además de adjudicar definitivamente el dominio del bien a Libardo de Jesús Zapata Restrepo, también se estableció: *“ARTÍCULO 6º- El adjudicatario se abstendrá de realizar actos o contratos que impliquen tradición, gravámenes o limitaciones al dominio sobre el predio objeto de la presente adjudicación, sin previa autorización escrita del INCORA”*. Por lo anterior, en la anotación 002 del folio de matrícula 038-6995, se inscribió una limitación al dominio, consistente en *“PROHIBICIÓN PARA REALIZAR ACTOS O CONTRATOS QUE IMPLIQUEN TRADICIÓN GRAVEMENES O LIMITACIONES AL DOMINIO SOBRE EL PREDIO, SIN PREVIA AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL INCORA...”*.

Sobre este tema en particular, hay que considerar que el *“CONTRATO DE COMPRAVENTA”* (folio 10), celebrado el 27 de abril de 1991 entre Libardo Zapata y Hernán de Jesús Galvis, en virtud del cual el primero de los mencionados *“promete vender”* al segundo, *“un lote de terreno de una cabida de 120 hectáreas aproximadamente, con mejoras de pastos y una casa de habitación, construida*

en cancel y techo de zinc, el cual se desgaja de la finca EL HORIZONTE, situada en el paraje LA CHORRERA...”, descrito por linderos en el referido acto, de ninguna manera constituía un acto que implicara tradición, gravamen o limitación al dominio del inmueble con matrícula 038-6995. Lo anterior es así porque la aludida compraventa, en modo alguno, constituía el título –escritura pública- necesaria para hacer posible la transferencia del dominio del bien inmueble, mucho menos implicaba un acto de disposición que debiera registrarse. Igualmente, tampoco era un gravamen y mucho menos limitaba el dominio de Libardo Zapata. Simplemente, esa compraventa era una manifestación de la autonomía de la voluntad de los contratantes, inherente a quien es propietario de un bien, con el cual no se desconocía la prohibición prevista en la anotación 002 del folio de matrícula 038-6995.

En igual sentido, la conducta de los contratantes no desatendía la limitación impuesta por el INCORA en la resolución de adjudicación, porque dicha prohibición consistía en que, sin la autorización de la referida entidad, no podrían realizarse actos que implicaran transferencia del dominio, gravamen o limitación. Esa clase de actos, tratándose de inmuebles, debe realizarse por escritura pública, según lo disponía en el artículo 12 del Decreto 960 de 1970²⁰ (vigente en 1991 cuando se celebró el “contrato de compraventa”). De esa forma cualquier acto entre vivos que

²⁰ **ARTICULO 12. <ACTOS QUE REQUIEREN SOLEMNIDAD>**. Deberán celebrarse por escritura pública todos los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles, y en general aquellos para los cuales la Ley exija esta solemnidad.”

implicara disposición o transferencia del dominio, verbigracia, compraventa, permuta, donación, debía y debe aún, realizarse por escritura pública²¹. Igualmente, los gravámenes, como la hipoteca también deben hacerse a través del citado instrumento público²², al igual que las limitaciones al dominio. En este caso, los contratantes Libardo Zapata y Hernán de Jesús Galvis, otorgaron un documento privado, en el cual no se transfiere dominio, tampoco se constituye gravamen o limitación al dominio y mucho menos cumple con la solemnidad que legalmente se exige para ese tipo de actos. Por lo que se equivocó el A quo al considerar que la realización de dicho negocio jurídico entre los señores Zapata y Galvis, contrariaba la prohibición impuesta por el INCORA en el acto de adjudicación y que ello impedía considerar que el inmueble fuese susceptible de ser adquirido por prescripción extraordinaria de dominio.

5.3. El segundo planteamiento de la apelación tiene que ver con el ejercicio de la posesión por parte del demandante de una franja del inmueble con matrícula 038-6995. Sobre este tema en particular, el actor aseveró en la demanda (folio 97) que posee materialmente con ánimo de señor y dueño un inmueble descrito y alinderado en el hecho primero del líbelo, el cual hace parte integrante de otro de mayor extensión. Agregó que había adquirido por compraventa celebrada mediante documento privado con Libardo de Jesús Zapata Restrepo, el 27 de abril de 1991 y que

²¹ Inciso segundo del artículo 1857 del C.C. 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.

²² **ARTICULO 2434. <SOLEMNIDADES DE LA HIPOTECA>**. La hipoteca deberá otorgarse por escritura pública

desde la misma fecha de compra en 1989 (folio 99) había empezado a poseer. Dijo que los actos posesorios que había ejercido consistieron en *“pagar el impuesto predial, realizar mejoras locativas y de plantaciones agrícolas, ha cancelado los servicios públicos, ha cultivado frutales, café, plátano, cacao, caucho y demás actividades agropecuarias propias de la zona, por lo que trata de un inmueble con vocación agrícola”*. También aseveró que no ha reconocido dominio ajeno y que es un hecho notorio en la vereda Montenegro de Yolombó, su calidad de propietario del bien.

El apelante cuestionó la decisión de primera instancia en la que se dijo que no estaban cumplidos los presupuestos axiológicos para la prosperidad de la prescripción extraordinaria de dominio, entre ellos, la posesión del demandante. Al respecto, el sedicente dijo que el funcionario judicial en la inspección judicial tuvo la posibilidad de constatar las mejoras que *“poseía”* el demandante en la finca, dentro de las que se incluía cultivo de caucho, construcción de vivienda de madera, frutales, cercos, incluso que en el fundo había ganado, de todo lo cual quedó constancia en el acta. De igual manera, alegó el recurrente, que los testigos se refirieron a la adquisición por el demandante y que ha permanecido en posesión realizando actos materiales en el inmueble.

Al revisar los elementos de convicción obrantes en el plenario se encuentra el acta de *“AUDIENCIA DE PRÁCTICA DE*

PRUEBAS E INSPECCIÓN JUDICIAL” (folio 74), celebrada el 21 de enero de 2016, en la que se dijo que los participantes en la diligencia habían sido recibidos en el inmueble objeto de la pertenencia por el demandante Hernán de Jesús Galvis Orrego, en compañía suya “...se atravesó la totalidad del inmueble (...) donde se verifico (sic) la existencia de los linderos, los cuales coinciden con los indicados en la demanda, estando alambrado los mismo a alambre de tres cuerdas y madera de la región, existen cultivos de caucho, cacao, café, árboles frutales de mango, guanabano, caña de azúcar, potreros para pastoreo y monte. Además hay una casa de habitación (...) en donde hay una casa de cancel, techo en zin (sic), piso en tierra y cemento rústico, con cuatro habitaciones, cocina y corredor en regular estado de conservación, energía eléctrica, agua por motobomba, servicios sanitarios, corraleja para el ganado y otra pieza en cancel para el descargue de animales y frutas.”

En la diligencia de inspección judicial se practicaron los testimonios de las personas que comparecieron. En tal sentido, se escuchó a Guillermo de Jesús Castrillón Jaramillo, quien dijo ser vecino del predio objeto de la pertenencia, además que había llegado hacía 12 años a la región de la vereda Montenegro, donde está ubicado el bien. Desde esa época conocía al demandante como el dueño, indicando que aquel ya estaba en el sitio, el cual “...estaba remontado por él y yo escuche decir que él lo había comprado y sembrado.” A este testigo le fueron leídos los linderos del predio y dijo que los conocía, porque tenía una parcela con la que era colindante. Sobre las mejoras realizadas por el demandante, dijo que había sembrado café, caucho, cacao, “abierto potreros cuando está remontado y lo ha cercado”, ha instalado energía y acueducto.

Inclusive aseveró que él personalmente había participado en la construcción del “ranchito”, haciendo mención a una construcción en cancel. Indicó que había conocido que el demandante había hecho un negocio con su padre que le permitió ser dueño del inmueble. Finalizó diciendo que en el predio había trabajadores al servicio de Hernán Galvis y que era a este a quien conocía como dueño del predio.

También rindió su declaración **Humberto León Galvis**, hermano del demandante, quien dijo que Hernán tenía la finca desde hacía 22 años. Agregó que conocía bien el inmueble, inclusive lo identificaba por linderos. Agregó que el demandante había hecho mejoras como siembra de café, cacao, caucho, potreros y cercos. Arregló el techo de la casa y construyó otra habitación. Dijo que LIBARDO ZAPATA había fallecido hacía 16 años y que fue dueño hasta hace 17 años. Además, que HERNAN GALVIS había comprado el bien a LIBARDO ZAPATA, aunque también mencionó que el padre de ellos (demandante y testigo) había participado en el negocio.

José Manuel Gómez Naranjo, dijo que era finquero, conocía al demandante hacía 20 años y la finca desde hacía 12, que en ese último tiempo sabía que la finca era de Hernán Galvis, agregando que tenía conocimiento que “...él toda la vida ha poseído esta finca con el papá de él...”. También dijo conocer los

linderos y colindantes del inmueble. Dijo que las mejoras todas habían sido hechas por el actor, tales como siembra de caucho, cacao y pasto. Además, que la adquisición fue por compra a “un señor de apellido Zapata”. Mencionó que no solo en la vereda Montenegro, sino la generalidad de la familia de Hernán Galvis consideran que el inmueble es de él. Culminó diciendo que los trabajadores que laboran en el fundo lo hacen a órdenes del demandante.

Se aportó informe pericial realizado por **Jaime de Jesús Alzate Bustamante**, en el que se expresó que las mejoras existentes han sido el sostenimiento de potreros, alambrados y mejoramiento de corralejas, así como a las construcciones existentes. Además, en el inmueble hay cultivos de cacao, café, caucho, árboles frutales. Este dictamen fue acompañado de fotografías en las que se aprecia la casa de madera, potreros, cultivos y ganado.

Del recuento probatorio realizado en precedencia, surge que el demandante, está en posesión de parte del inmueble con matrícula 038-6995, considerando para ello lo expresado de manera clara, precisa y coherente por los tres testigos que asistieron a la diligencia de inspección judicial. José Manuel Gómez Naranjo, Humberto León Galvis y Guillermo de Jesús Castrillón Jaramillo, concordaron en que a la persona que conocían como

dueño del inmueble era a Hernán de Jesús Galvis Orrego y que dicho convencimiento surgía del hecho que conocían que era la persona que había realizado mejoras al predio como establecimiento de cultivos y pastos para la ganadería, además que era quien contrataba y pagaba a los trabajadores que laboran en el fundo. Igualmente, el actor ha sido la persona que realiza adecuaciones o mejoramientos a la vivienda y que todo esto lo han apreciado de manera personal y directa, durante al menos 12 años. Se trata entonces del testimonio de tres personas en quienes no recae motivo que haga dudar de sus dichos o que tengan un interés en el resultado del proceso que mengüe su credibilidad.

Igualmente, aunque en el acta de la diligencia de inspección judicial, prueba obligatoria en procesos de pertenencia para que el juez verifique hechos relacionados con la demanda y constitutivos de la posesión alegada por el demandante²³, no se hizo constar expresamente si a criterio del juez, el actor estaba o no en ese momento en posesión del bien, de lo plasmado en dicho documento se extraen elementos que así lo indican: *i)* Hernán de Jesús Galvis Orrego fue quien atendió la diligencia y mostró los linderos del predio; *ii)* se constató la existencia de los cultivos descritos en la demanda (caucho, cacao, frutales); *iii)* se expresó que en el inmueble había potreros aptos para pastoreo y *iv)* se hizo constar la existencia de la vivienda mencionada en la demanda.

²³ Artículo 407 del C. de P. C. norma en cuya vigencia se practicó la prueba.

A lo anterior debe agregarse que el “*CONTRATO DE COMPRAVENTA*”, celebrado el 27 de abril de 1991, por Libardo Zapata (titular del dominio del inmueble) y Hernán de Jesús Galvis Orrego (demandante), ha servido como el sustento fáctico con incidencia jurídica que le ha permitido al actor comportarse como propietario del bien, considerando, entre otras cosas, que el vendedor Libardo Zapata se obligaba a sanear la venta “...amparando al comprador en la posesión pacífica de lo que hoy vende”. (Se subraya). Después de la celebración del aludido contrato, no hay ningún elemento de convicción que ubique a Libardo de Jesús Zapata Restrepo o sus herederos²⁴, disponiendo como dueños de la parte del inmueble que le prometió en venta a Hernán de Jesús Galvis Orrego, correlativamente, tampoco hay alguna prueba que señale que el demandante hubiera reconocido a otra persona un derecho igual o mejor que el suyo en el inmueble. Dicho en otras palabras, el hecho que Libardo de Jesús Zapata Restrepo, sus últimos años de vida se desentendiera del predio “*EL HORIZONTE*” y que su heredero²⁵ no haya ejercido ninguna acción para recuperarlo, es indicador que el negocio jurídico celebrado tuvo la virtualidad entre los contratantes de traspasar la posesión – tenencia material de parte del inmueble con matrícula 038-6995 y el ánimo de dueño- de Libardo Zapata Hernán Galvis, situación que se mantuvo durante el tiempo exigido legalmente para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio.

²⁴ Falleció el 8 de agosto de 1994 (folio 92).

²⁵ Registro civil de nacimiento de CARLOS ALBERTO ZAPATA CARDONA. (folio 93)

En conclusión, se arribó a la conclusión que Hernán de Jesús Galvis Orrego, ha detentado materialmente como poseedor el inmueble descrito y alinderado en el hecho primero de la demanda, desde abril de 1991 cuando celebró contrato de compraventa con Libardo Zapata y así se mantuvo hasta la actualidad, explotándolo económicamente en actividades agropecuarias, actividad que ha realizado de manera exclusiva.

De esa manera, de la valoración en conjunto de los medios de prueba, surge el convencimiento que Hernán de Jesús Galvis Orrego, ejerció posesión sobre una parte del inmueble con matrícula 038-6995, por un período superior a los diez años, término legal exigido en la Ley 791 de 2002. Por lo anterior, se hallan satisfechos los requisitos exigidos para la prosperidad de la acción de usucapión, es decir, se trata de bien de propiedad privada susceptible de adquirirse por ese modo y quien pretende adquirirlo ejerció una posesión pacífica, pública e ininterrumpida, durante el tiempo previsto por el legislador.

5.3. Identificación del inmueble.

Acreditados los requisitos para la prosperidad de la acción de pertenencia, como el bien pretendido hace parte de uno de mayor extensión, es necesario realizar una debida identificación

del predio resultante con los elementos de conocimiento obrantes en el expediente.

El predio de mayor extensión, identificado con matrícula inmobiliaria 038-6995, según la información contenida en la resolución 2331 de 1989 del INCORA, tiene una extensión “aproximada” de 250 hectáreas. De esa misma manera se anotó en la “DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS” del certificado de libertad y tradición. En cuanto al predio de menor extensión pretendido en pertenencia, se afirmó en la demanda que está “...*marcado en catastro departamental con el código 2030000280003300000000, mide aproximadamente 120 hectáreas...*”, además que se describe por linderos en el hecho primero de la demanda.

En el expediente obra la ficha predial 25307487 (folio 8), correspondiente a un inmueble denominado Los Andes ubicado en zona rural de Yolombó y que tiene un área de 108.9052 hectáreas, en donde están registrados para la autoridad de catastro Libardo y Hernán Galvis, sin que haya datos sobre la “JUSTIFICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESIÓN”. Igualmente obra certificación catastral (folio 103), en la que se hace constar que el demandante aparece registrado ante la Secretaria de Hacienda de Yolombó, con el predio antes mencionado. La anterior es la única prueba de la extensión del inmueble poseído por el demandante, porque la prueba pericial practicada no contiene ningún elemento científico o técnico sobre la mensura del

34

inmueble, limitándose a señalar que tiene una “...extensión aproximada de 120 hectáreas.” (folio 79) De igual manera, en la inspección judicial el A quo, hizo constar que había verificado los linderos y que coincidían con los de la demanda.

Por lo anterior, como es necesario segregar del inmueble de mayor extensión, el bien que el demandante adquirió por prescripción extraordinaria, se considerará que el área es justamente la que certificó la autoridad catastral, 108.9052 hectáreas, la cual deberá descontarse a la del área del inmueble de mayor extensión que quedará con una cabida de 141,0948. Esto último de manera que esta providencia cumpla con la exigencia prevista en el parágrafo 1 del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012.

6. Como conclusión del análisis precedente se impone la revocación del fallo de primer grado que aquí se revisa por vía de apelación, porque el demandante acreditó que ejerció la posesión material del bien por más de diez años, término necesario para usucapir en forma extraordinaria y que además lo hizo de manera pública, pacífica e ininterrumpida, sin reconocimiento de dominio ajeno.

7. Costas. Sin costas en esta instancia porque no se causaron. Artículo 365, numeral 8 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA CIVIL – FAMILIA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia de fecha, contenido y procedencia conocida, por los argumentos expuestos en la parte motiva.

SEGUNDO: DECLARAR que **HERNAN DE JESUS GALVIS ORREGO**, adquirió por prescripción extraordinaria el dominio, parte del inmueble con folio de matrícula 038-6995, en extensión de 108.9052 hectáreas, las cuales se identifican por los siguientes linderos: *“partiendo de una esquina de un alambrado que queda a linde con la propiedad de la sucesión del señor Andrés Saldarriaga, sigue con esta en aproximadamente 856 metros, por el camino que conduce a la Honda hasta encontrar linderos con propiedad de la Compañía Agrícola La Sierra, luego en 1515 metros con propiedad de José Luis Cano y Joaquín Cano, luego continúa en extensión de 868 metros con propiedad de Gilberto Valencia, sigue con este en aproximadamente 425 metros hasta encontrar linderos con propiedad de Nicolás López, sigue con este en aproximadamente 432 metros hasta encontrar linderos con propiedad de Luciano Moreno, sigue con este en aproximadamente 435 metros a encontrar linderos con Luis Carlos Zapata en aproximadamente 400 metros, deja este y encuentra la sucesión de Andrés Saldarriaga y con esta en extensión de 400 metros hasta la esquina del alambrado, punto de partida”*.

TERCERO: ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó, la apertura de un nuevo folio de matrícula para el inmueble descrito en precedencia, que se segrega de la matrícula 038-6995.

CUARTO: Sin condena en costas en esta instancia.

QUINTO: Disponer la devolución del expediente físico y la actuación en formato digital a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor.

El proyecto fue discutido y aprobado, según consta en acta N° 086 de la fecha.

NOTIFÍQUESE
Los Magistrados

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN

WILMAR JOSÉ FUENTES CEPEDA

Firmado Por:

**Oscar Hernando Castro Rivera
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia**

**Wilmar Jose Fuentes Cepeda
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia**

**Dario Ignacio Estrada Sanin
Magistrado
Sala 01 Civil Familia
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **93af530aedfc0c62d5a6d6e8e909cc2582dc7364688b366de2f34da6d4fdcd07**

Documento generado en 03/03/2023 10:59:37 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**