

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL MANIZALES SALA CIVIL-FAMILIA

17-001-31-03-005-2017-00387-02
Aprobado mediante Acta No.139

Magistrado Sustanciador: **RAMÓN ALFREDO CORREA OSPINA**

Manizales, tres (3) de junio de dos mil veintidós (2022).

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Resuelve la Colegiatura el recurso de apelación concedido a la parte demandante en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Manizales, Caldas, el 18 de noviembre de 2021, dentro del proceso verbal declarativo de pertenencia promovido por Hernán Estrada Chavarriaga contra Leonardo Marulanda Sepúlveda, Carolina Rojas Echavarría y demás personas indeterminadas.

II. ANTECEDENTES

1. Acción

La parte actora presentó una demanda verbal de pertenencia, solicitando que se declare que la prescripción adquisitiva de dominio a favor del señor Hernán Estrada Chavarriaga, por ser el poseedor y ejercer los actos de señor y dueño, frente a un lote de terreno ubicado en la vereda de “San Peregrino”, paraje “El Algarrobo”, jurisdicción de Manizales, con área aproximada de 1.500.39 M2 cuyos linderos específicos son: ### por el OCCIDENTE con la carretera principal de la vereda “San Peregrino”, vía a “La Cabaña”,

en 60.50 Mts; por el ORIENTE lindando con la finca “La Esperanza” y la quebrada “El Conejo”, en 85.07 mts; por el NORTE con la finca “La Esperanza”, en 9.90 mts; al SUR con la finca “El Edén”, en 50 mts ##; que hace parte de un lote de mayor extensión denominado “El Edén” que tiene un área de 2 hectáreas 4960.80 M2, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100117319, cuyos linderos y descripciones en general aparecen en la escritura pública N° 2514 del 1° de agosto de 2016 otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales.

Como cimienta de sus pretensiones, expuso, en síntesis:

En 1994 el señor Hernán Estrada Chavarriaga quien es propietario de la finca el Algarrobo, celebró un contrato verbal de permuta con el señor Carlos Julio Jaramillo Trujillo propietario de la finca el Edén, tendiente a que el señor Estrada Chavarriaga, cediera al señor Jaramillo Trujillo, una fracción de la finca el Algarrobo con un área aproximada de 2.000 metros, y éste, en contraprestación, cedería una fracción de 1.500 metros de la finca el Edén.

Relató que este contrato se llevó a cabo durante más de 20 años, pues ambos ejercían la posesión en los predios del otro en forma pacífica, pública y de buena fe, por lo anterior, no encontraron motivos para solemnizar lo pactado, al considerar que la palabra tenía plena validez para efectos de ese negocio jurídico.

Sin embargo, el señor Carlos Julio Jaramillo vendió la finca el Edén en el año 2016, y allí se vio afectado su derecho de posesión sobre el lote objeto del proceso, pues los nuevos dueños del predio, los señores Leonardo Marulanda y Carolina Rojas, invadieron el terreno a pesar de estar debidamente cercado y alindado, ingresando semovientes y desmontando las vallas.

Refirió también que el lote invadido por los demandados no fue vendido por el señor Jaramillo Trujillo, toda vez que, en las negociaciones de la finca el Edén, les indicó que esta franja no hacía parte del predio, al ser propiedad del señor Hernán Estrada.

Finalizó su relato señalando que es él quien ejerció todos los actos de señor y dueño sobre el predio, de forma pública, pacífica, ininterrumpida y sin perturbar la posesión de otros,

además, es reconocido en la vereda y por el señor Jaramillo Trujillo (antiguo propietario del predio) como el poseedor de este terreno.

2. Trámite de primera instancia

El escrito introductorio de demanda fue presentado el 12 de octubre de 2017, fecha en la cual, previo reparto, fue asignado al Juzgado Quinto (5°) Civil del Circuito de Manizales, el que mediante auto calendado el 2 de noviembre de 2017¹, admitió la demanda, ordenó imprimirle el trámite legal, correr traslado y notificar a las partes y emplazar a las personas indeterminadas.

El señor Leonardo Marulanda Sepúlveda fue notificado el 2 de noviembre de 2017² quien, en tiempo oportuno – febrero 15 de 2018³ y por conducto de apoderado judicial dio contestación a la demanda manifestarle no constarle los hechos 1,2,3 y 6, negando los supuestos fácticos 4,5,7 y 8, admitiendo el hecho 9; oponiéndose a las pretensiones del extremo actor y proponiendo la excepción perentoria que denominó “INEXISTENCIA DE LA POSESIÓN”.

Mediante providencia calendada noviembre 9 de 2018⁴ se ordenó el emplazamiento de la codemandada Carolina Rojas Echevarría y de las personas indeterminadas; luego de los trámites de ley, mediante proveído fechado febrero 11 de 2019⁵ se designó a los emplazados curador para la litis, quien fue notificado el 14 de febrero de 2019⁶ y contestó la demanda el 20 de febrero de 2019⁷ manifestando no constarle los hechos 1,2,4,5,6 y 8 y admitiendo los supuestos fácticos 3 y 7; sobre las pretensiones aseguró atenerse a lo probado y dispuesto por el Despacho.

En audiencia del 7 de noviembre de 2019 se llevó a cabo la audiencia consagrada en el artículo 372 del Código General del Proceso en donde se agotaron todas las etapas ordenadas en dicho precepto, con excepción de la etapa de conciliación judicial.

¹ Folio 34 del cuaderno principal

² Folio 47 del Cuaderno principal

³ Folios 51 y ss del cuaderno principal

⁴ Folio 151 del cuaderno principal

⁵ Folio 159 del cuaderno principal

⁶ Folio 162 del cuaderno principal

⁷ Folio 166 del cuaderno principal

El 11 de febrero de 2020 se practicó inspección judicial con intervención de perito⁸, experticia que se encuentra visible a folios 213 y siguientes del cuaderno principal; seguido de esto se realizó la audiencia de juzgamiento prevista en el canon 373 del Código General del Proceso para el 17 de noviembre de 2021 y con auto de octubre 27 de 2021 se prorrogó la instancia por el término de 6 meses.

Finalmente, el 17 de noviembre de 2021 se dio inicio a la audiencia de Juzgamiento, la que se prorrogó hasta el 18 de noviembre siguiente, cuando se profirió la sentencia de primer grado.

3. Sentencia de primera instancia

El Juzgado Quinto Civil del Circuito de Manizales, Caldas, profirió sentencia declarando probada la excepción “inexistencia de posesión”; en consecuencia, negó las pretensiones de la demanda y condenó en costas al demandante en favor de los demandados.

Para llegar a la anterior decisión, la Juez A quo consideró que, analizado conjuntamente el material probatorio, se concluyó que el señor Hernán Estrada Chavarriaga perdió la posesión que efectivamente detentaba desde 1994, por las acciones realizadas por el señor Leonardo Marulanda, a través de las cuales instaló algunos semovientes y corrió las cercas en esa franja de terreno; ya que para configurarse la prescripción adquisitiva de dominio, se debe acreditar la posesión tranquila e ininterrumpida durante un año completo.

Adicionalmente, el demandante, al perder su calidad de poseedor por el despojo violento del propietario el Edén, no instauró ninguna de las acciones posesorias, las cuales tienen por objeto recuperar la posesión, por lo que las pruebas aportadas, son demostrativas de la ausencia de posesión actual que el demandante pueda tener para la declaratoria de pertenencia.

4. Apelación

⁸ Folio 206 del cuaderno principal

Inconformes con la decisión el apoderado de la parte demandante interpuso recurso de apelación, mismo que les fue concedido en el efecto suspensivo.

Las razones de impugnación por parte del extremo actor se pueden resumir de la siguiente manera:

1. Análisis normativo y jurisprudencial efectuado por la a quo, toda vez que, el señor Hernán Estrada Chavarriaga si presentó una acción preventiva por perturbación contenida en el artículo 81 Ley 1801/2016, y la Juez de primer grado no le dio el valor que merecía la prueba.
2. Carga procesal excesiva e innecesaria para el demandante, al considerar que, el señor Leonardo Marulanda no inició ninguna acción legal encaminada a interrumpir la posesión del demandante, pasando por alto el artículo 94 del Código General del Proceso, y por el contrario, fue el señor Marulanda Chavarriaga quien ejerció todas las acciones tendientes a continuar la posesión del inmueble y adquirir el justo título.
3. Error judicial en la interpretación de las acciones de pertenencia y las posesorias, debido a que la juez a quo indicó que el demandante debía iniciar una acción posesoria para adquirir la titularidad del inmueble, sin embargo, esta acción solo se inicia del poseedor del bien inmueble, frente a otro que no es dueño, por esto, cuando se pierde la posesión ante el propietario, se debe iniciar la acción prescriptiva de dominio.
4. Indebida resolución sobre la única excepción propuesta, teniendo en cuenta que, la juez manifestó que el demandante no ejecutó ninguna acción legal encaminada a recuperar la posesión del terreno, empero, al iniciarse la acción preventiva por perturbación, el señor Estrada Chavarriaga, no abandonó su ánimo de señor y dueño, sino que, por el contrario, esperó el resultado del proceso para no ejercer actos de violencia contra su vecino.
5. Desconocimiento de la autonomía de la voluntad y la confianza legítima, dado que la Juzgadora pasó por alto el negocio jurídico celebrado inicialmente por los señores Estrada Chavarriaga y Jaramillo Trujillo, desconociendo su autonomía de la voluntad y defraudando la confianza legítima de este contrato verbal.

6. Omisión de análisis de indicios extraídos de la conducta procesal de las partes, en vista que, la codemandada Carolina Rojas se notificó 17 meses después del inicio del proceso sin razón justificable, lo que contravino los preceptos de las normas procesales, asimismo, el señor Leonardo Marulanda tuvo acciones indecorosas al desmontar la valla; dichas situaciones, pese a ser puestas en conocimiento del Juzgado a quo, fueron pasadas por alto.

7. Omisión, suposición y alteración en la valoración de las pruebas por parte de la Honorable Juez, pues al no presentarse dicha anomalía, el resultado del debate pudo haber sido otro.

5. Trámite de segunda instancia

En esta instancia el recurso fue admitido el 18 de noviembre de 2021, mismo en el cual de acuerdo con el decreto 806 de 2020, se corrió traslado a la parte recurrente para sustentar el recurso, quien hizo uso de esta facultad en los términos que se condensan a continuación:

- *“(...) El yerro judicial frente al análisis normativo y jurisprudencial efectuado por el a quo tiene asidero en que ninguno de sus razonamientos está orientado a desvirtuar si el suplicante cumplió a cabalidad con cada uno de los requisitos que exige el ordenamiento y la composición de los elementos axiológicos que señala la Corte Suprema de Justicia para efectuar el estudio de la institución de la prescripción adquisitiva de dominio. La labor de la honorable juez la efectuó con apoyo al ordenamiento jurídico en un contexto de valoración diferenciada y no integral. Se limitó a indicar que no cumplió con uno de los elementos para adquirir por prescripción sin analizar la totalidad de los requisitos y de los supuestos fácticos que, con las pruebas documentales, testimoniales e incluso las de oficio, le hubieran merecido un estudio homogéneo de las instituciones jurídicas, la prescripción adquisitiva de dominio y la posesión.*
- *No analizó la señora Juez la acción preventiva por perturbación contenida en el artículo 81 de la ley 1801 de 2016, Código de Policía adelantado por el aquí demandante.*
- *(..) El a quo omitió el análisis jurídico primigenio entre los permutantes desconociendo la autonomía de la voluntad y defraudando la confianza legítima; (...) incurrió la honorable juez en vías de hecho por indebida valoración probatoria, pues ningún análisis efectuó respecto del negocio primigenio de permuta de dos predios entre el señor CARLOS JULIO JARAMILLO Y HERNAN ESTRADA, (...).*
- *(..) Omisión de análisis de indicios extraídos de la conducta procesal de las partes (..)”.*

III. CONSIDERACIONES

Para comenzar debe indicarse que al realizar el obligatorio control de legalidad se puede comprobar que están reunidos a cabalidad los presupuestos procesales necesarios para emitir decisión de fondo, agregando que no se observan vicios en el trámite de la actuación que pudiesen generar nulidades e impidiesen proferir sentencia que resuelva este conflicto.

1. Problemas Jurídicos:

Con fundamento en los motivos concretos de la apelación, le corresponde a la Sala para decidir el fondo de la controversia, resolver los problemas jurídicos que se plantean de la siguiente forma:

¿Se acreditó la posesión material del señor Hernán Estrada Chavarriaga sobre el lote que canjeó con el señor Carlos Julio Jaramillo? ¿Cuál fue el lapso durante el cual se ejercieron los actos de señorío por parte del señor Estrada sobre el lote que hoy pretende usucapir?; ¿Hubo interrupción de la posesión ejercida por el señor Estrada Chavarriaga?, ¿Se pueden ejercitar las acciones posesorias en contra del dueño del predio sobre el que se realizan actos de señorío? ¿Cuántas clases de acciones posesorias existen en nuestro ordenamiento?

2. De la Prescripción adquisitiva de dominio

De conformidad con el artículo 2518 del Código Civil, a través de “la prescripción adquisitiva”, denominada también “usucapión” puede adquirirse el dominio de bienes muebles e inmuebles.

La declaración de pertenencia, como se denomina la acción que busca obtener la declaratoria de dominio por “prescripción”, requiere para su prosperidad de la confluencia de los siguientes presupuestos: (i) Que se ejerza, sobre el bien que se pretende adquirir, una posesión pacífica, pública e **ininterrumpida**; (ii) Que la posesión ejercida haya durado el tiempo exigido en la ley (para el asunto bajo análisis- según la ley 791 de diciembre 27 de 2002, 10 años); (iii) Que el bien objeto de la usucapión sea susceptible de ser adquirido por este modo; es decir, que no se trate de un inmueble de aquellos que la ley considera

imprescriptible, porque el régimen de la usucapión es exclusivo de los bienes de dominio particular⁹; (iv) Finalmente que haya identidad entre el bien pretendido y el poseído¹⁰. [La negrilla es de la Sala].

3. La acreditación de la posesión

Con relación a la primera de las exigencias se encuentra acreditado que el actor Hernán Estrada Chavarriaga, comenzó su posesión en el año de 1994 cuando realizó un intercambio de fundos de menor extensión que hacían parte de la finca “El Edén” de propiedad de Carlos Julio Jaramillo, el que comenzó a poseer el actor, y otro que hacía parte de la finca “El Algarrobo”, de propiedad del hoy demandante y que entregó a Carlos Julio Jaramillo, así lo dio a conocer este último señor cuando expuso:

“(...) ¿Infórmele al Despacho si usted conoce las razones por las cuáles fue citado a este estrado judicial? Si las conozco

¿Cuáles son? El señor Leonardo invadió un lote que, en la época que yo era dueño de la Finca El Edén, había intercambiado con el doctor Estrada Chavarriaga, de haberle asignado donde era el lindero, porque estaba bien demarcado, él tomó posesión de un lote que aparece en el Agustín Codazzi, pero que ya no pertenece en la Finca por un negocio que nosotros realizamos en el año 94.

¿Qué negocio hizo usted con el señor Hernán, cuéntenos por favor? Cambiamos dos pedazos del lote, por ese pedazo de lote, para poder mejorar el plan de la finca porque la Quebrada El Conejo, que pasa entre las dos fincas, había tomado parte del plan de hoy El Edén, parte de donde están los lagos y fuera de eso abajo la carretera que era la división con la finca nuestra y El Algarrobo, tomamos esa carretera para hacer parte del Edén, la parte de la carretera y la parte del lote, más unas guaduas, unas esterillas que él nos facilitó para la construcción de la casa, ese fue el cambio por ese lote, se hizo de palabra y el hecho es que desde el año 94, hasta el 2014 que yo le entregué la finca al señor Leonardo el cerco permaneció intacto.(...)”

Si bien es cierto que al realizarse la permuta de bienes inmuebles en forma verbal el contrato es inexistente, en tanto que este tipo de convenios exigen para su validez de las formalidades de escritura pública e inscripción en la oficina de registro correspondiente; dicha situación no puede levantarse como un valladar que impida la posesión sobre los lotes “canjeados”, posesión que efectivamente se vino ejerciendo por el señor Hernán

⁹ Consultar sentencia SC1727-2016/2004-01022, febrero 15 de 2016. M.P. Ariel Salazar Ramírez

¹⁰ Consultar, entre otras, las sentencias CSJ, Cas. Civil, Sent., enero 22 de 1993, Exp., 3524. M.P. Esteban Jaramillo Schloss; CSJ., Sent. 2004-00255, agosto 8 de 2013. M.P. Ruth Marina Diaz Rueda; CSJ., Cas., Civil, Sent. enero 22 de 1976.

Estrada Chavarriaga, tal como se desprende de las afirmaciones del señor Carlos Julio Jaramillo, declarante que le merece toda credibilidad a esta Sala toda vez que su versión es espontánea, imparcial y versa sobre ellos conocidos por él directamente, sostuvo:

“(…) Quisiera que me explicara, después que usted hace la negociación con el señor Estrada en 1994, usted nos indicó que él sembró pasto, plantó palmas. ¿Qué más actividades desarrolló el señor Hernán en esa franja de terreno? El metió los caballos con los que atendía la finca, él los movía de un potrero a otro, pero los tenía ahí, como es dueño de Hacienda Vieja, Paraíso, El Algarrobo y otro más atrás, entonces él tenía eso ahí como protección para su casa, por eso nos pidió ese cambio más para seguridad, que, para utilizarlo como sembradío, lo utilizaba más prácticamente para tener caballos.

¿Entre el año 1994 y el año 2016, que usted vendió el predio El Edén, qué persona ejerció como dueño y señor de ese lote de terreno que usted había intercambiado de su predio? Don Hernán, siempre fue dueño lo que hace que yo estoy allá, porque cuando nosotros compramos al poquito tiempo hicimos el cambio y el siguió siendo dueño de eso. Porque inclusive toda la finca que yo tenía El Edén y de ahí para arriba eran del papá de don Hernán, si no que, con la muerte de él y la sucesión, unos hermanos vendieron. Pero esa parte toda era del papá de don Hernán.

¿De pronto en el tiempo en el que usted fue propietario del inmueble y como ya lo informó lo visitaba constantemente, se pudo dar cuenta que de pronto alguien le hubiese debatido o generado algún conflicto con relación a esa franja de ese terreno? Doy fe que nadie, nunca pelearon por ese pedazo de terreno, siendo nosotros supuestamente los dueños y le habíamos hecho un cambio. O supuestamente no, éramos los dueños e hicimos un cambio con don Hernán.

¿En esas oportunidades en que usted visitaba su predio, se dio cuenta que el señor Hernán tuviera trabajadores que realizaran mejoras en ese lote, que se encargara de los pastos, de los semovientes, de cuidar los cercos? Cada vez que el cerco se dañaba, o ellos o nosotros hacíamos el arreglo, o lo hacíamos en conjunto y lo de la carretera ellos hacían el mantenimiento de todo ese lote, los pastos ellos lo sembraron, nosotros le metimos bulldócer para explanación, para bajar una parte porque era muy alto y pendiente.

Ellos sembraron, rotaron los animales de potrero, porque se les acababa el pasto, siempre tuvieron caballos, no permanente porque se mueren de hambre, porque se comen muy rápido el pasto y se acaba, de resto los mantenían rotando de potrero (…)”

Los anteriores actos de señorío son confirmados por el señor JOSÉ RAÚL GARCÍA ALBARRACÍN, encargado de las labores diarias en la finca de “El Algarrobo”, y si bien es cierto es subalterno del actor Hernán Estrada Chavarriaga, su versión es seria, no se le

observan tendencias de favorecer o perjudicar a alguna de las partes, su declaración versa sobre cuestiones que le constan personalmente, así se manifestó dicho testigo:

“(…) ¿Antes de que se presentara este hecho que usted refiere con el señor Leonardo, qué mantenimiento se le hacía a ese lote y quién cubría los gastos de ese mantenimiento? Ese lote se fumigada, se mantenían cercos porque tengo entendido que, si tienen los animales, hay que mantener los cercos bien para no molestar al vecino y los gastos siempre fueron del señor Hernán Estrada, él me ha cancelado el trabajo allá (…).”

Pero a la par de estar demostrada la posesión material ejercida por el actor Hernán Estrada Chavarriaga sobre la porción recibida de parte del señor Carlos Julio Jaramillo desde 1994, también está acreditado, sobre todo con la confesión del mismo demandante en el libelo introductor, el hecho de que dicha posesión fue interrumpida en el año de 2016 cuando el nuevo propietario de la finca “El Edén”, el hoy demandado Leonardo Marulanda Sepúlveda, invadió dicha franja de terreno procediendo a correr linderos y a instalarse en dicho fundo.

4. Sobre la interrupción de la posesión.

Lo anterior quiere decir, simple y llanamente que, al momento de instaurar la presente demandada ya no ejercía posesión material sobre dicho predio.

El artículo 2522 de nuestro ordenamiento civil consagra que “*Posesión no interrumpida es la que no ha sufrido ninguna interrupción natural o civil*”; por su parte el canon 2523 de la misma codificación determina que:

“La interrupción es natural:

- 1. Cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, como cuando una heredad ha sido permanentemente inundada.*
- 2. Cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona.*

*La interrupción natural de la primera especie no produce otro efecto que el de descontarse su duración; pero la interrupción natural de la segunda especie **hace perder todo el tiempo de la posesión anterior; a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, conforme a lo dispuesto en el título De las acciones posesorias, pues en tal caso no se entenderá haber habido interrupción para el desposeído.**”* [El resaltado fuera del texto original]

A propósito, existen dos clases de interdictos posesorios, los encaminados a la conservación o amparo de la posesión¹¹ y los de recuperación, despojo o destitución¹²; las acciones de la primera clase prescriben al cabo de un año completo, contado desde el acto de molestia o embarazo; los de la segunda clase expiran al cabo de un año completo, contado desde que el poseedor anterior la ha perdido; no obstante, si la nueva posesión ha sido violenta o clandestina, se contará este año desde el último acto de violencia, o desde que haya cesado la clandestinidad.¹³

Ergo, si la posesión es un hecho que se realiza frente a todo el mundo, incluido el propietario del bien que se está poseyendo, no se ve la razón por la cual las acciones posesorias no se puedan ejercer frente al titular del derecho de dominio, sobre todo, cuando ese dominio es adquirido con posterioridad a la posesión, como ocurre en el asunto que está bajo el análisis de la Sala.

Como un primer corolario se tiene que como el demandante no ejerció las acciones posesorias tendientes a recuperar la posesión sobre el inmueble que se pretende restituir, su posesión ha sido interrumpida y, de contera, esa posesión no tiene la entidad para habilitar a quien la ejerce para adquirir por prescripción.

5. Sobre la identificación del bien

Ahora bien, analizado el conflicto desde otra perspectiva y como adehala argumentativa, esta acción de pertenencia también está condenada al fracaso en tanto y por cuanto no se logró comprobar la identidad entre el predio que se dice era poseído y el predio perseguido.

En efecto, se pretendió identificar el inmueble objeto de la usucapión con la experticia rendida por el topógrafo José David Pastrana Salazar; dictamen que ni siquiera podía ser valorado en tanto quien lo presentaba no se encuentra inscrito como perito valuador en los términos de la ley 1673 de 2013 (Ley del evaluador) y el decreto reglamentario 556 de 2014, so pena de incurrir en faltas graves por permitir el ejercicio ilegal de la profesión y

¹¹ Inciso 1° del artículo 976 del Código Civil

¹² Inciso 2° ibidem, en concordancia con el canon 982 del ordenamiento civil

¹³ Consultar sentencia CSJ, Sent., mSC5187-2020, dic., 18/2020 M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA V.

de hacerse merecedores de la sanción consagrada, en el artículo 10 de la ley 1673 de 2013¹⁴.

Pero aún si se hubiese podido valorar aquella experticia, se observa que ella adolece de graves y protuberantes equivocaciones, siendo la más importante los insumos que fueron tenidos en cuenta por el topógrafo para la singularización del inmueble objeto de posesión; nótese que el mismo “perito” informa al despacho que tuvo en cuenta las escrituras públicas y la ficha catastral para determinar por la cabida y linderos de la heredad pretendida.

Si el canje celebrado entre los señores Carlos Julio Jaramillo Trujillo (propietario de la finca “El Edén”) y Hernán Estrada Chavarriaga (propietario de la finca “El Algarrobo”) fue realizado de manera verbal, quiere decir que los linderos originales de dichos predios que aparecían en los títulos de adquisición no habían sufrido alteración, luego tampoco las fichas catastrales habían mutado y tampoco aparecían linderos y demás especificaciones de los fundos desprendidos de aquellos; consecuentemente, las conclusiones del dictamen resultaban equivocadas y los planos que se elaboraron no correspondían con la realidad.

A esa conclusión llegó el señor Carlos Julio Jaramillo, a la postre quien vendió la finca “El Edén” al hoy demandado Leonardo Marulanda y quien efectuó el canje de los lotes con el señor Hernán Estrada Chavarriaga, demandante en este asunto; así se expresó sobre este punto el señor Jaramillo:

“(…) Señor Carlos Julio, quisiera mostrarle un plano que allegó el perito que actúo en estas diligencias, para que usted nos indique si corresponde a la forma que usted pueda recodar al que era su predio El edén y si la parte de abajo que ya le voy a indicar en que puntos está, corresponde a la franja que usted le cedió al señor Hernán y me va a mostrar cuál fue la que él le cedió a usted.

Respuesta: realmente está un poco diferente, bastante diferente a lo que yo entregué. La quebrada y el lote que están hablando, que no era ese lote, si usted mira la parte verde, es parte del lote, la otra raya que pusieron es la carretera que pertenecía y pertenece a don Hernán, o sea, si vamos a hablar en la flecha roja ahí había un acceso y una carretera que daba la vuelta hacia el árbol, se entraba a la finca nuestra, por donde están los galpones y daba la vuelta hacia la finca de él, eso era la carretera antigua, don Hernán cuadró con los vecinos e hizo la carreta

¹⁴ Consultar sentencia de tutela ST-064bde julio 22 de 2019 proferida por esta Sala

derecho, a salir al Chuzo y canalizó la quebrada para poder construir ahí y no tener el paso por dentro de la finca, que le partiera ese lote que es gradual, es una quebrada con un gradual, pero ese lindero que tiene eso no es parte de la finca, de la finca inicial, la que yo compré a don Pedro Peláez Toro (Q.E.P.D.)

¿Entonces, ese plano no corresponde realmente al predio que usted tuvo? Al lote no, tiene otra situación diferente, arriba en la parte del gradual, que ahí no aparece gradual, que tiene una curva bastante pronunciada, que no corresponde, que no es tan en línea recta, lo de los estantes, tiene una entrada bastante grande

¿Y esa franja que se enmarca entre las coordenadas 2, 3, 4 y 5 que aparece en la primera parte, corresponde a la franja que usted intercambié con él? No corresponde, es demasiada área, está cogiendo la carretera que no era parte de él, era de don Hernán la carretera.

Si yo pudiera señalarle, ni siquiera en el punto verde llega el lindero, sale en la parte de arriba, punto 3 pero menos del árbol, me imagino que ese es el písamo que nació allá en el tiempo que nosotros estuvimos, más hacía al occidente (...)"

Y si bien es cierto no es necesario una coincidencia absoluta entre el bien poseído y el pretendido por cuanto los linderos, colindantes, cabida y en general los aspectos que determinan la singularización de las heredades pueden sufrir alteraciones importantes con el paso del tiempo, inclusive por obra de la naturaleza, lo importante es que no exista duda razonable sobre la identificación de los inmuebles¹⁵, lo cierto es que en esta controversia tampoco se logró identificar con exactitud en el inmueble pretendido, razón adicional para que la acción de pertenencia esté condenada al fracaso.

6. Precisiones finales

Para finalizar, la Sala no puede- en cumplimiento a lo consagrado por el artículo 280 del Código General del Proceso- pasar desapercibida la conducta procesal y contractual del extremo pasivo que refleja un absoluto desprecio y una manifiesta burla para con las autoridades colombianas; veamos:

1. Evadió en forma significativa y por largo tiempo la notificación personal del auto admisorio a la señora Carolina Rojas Echeverry, cónyuge de Leonardo Marulanda Sepúlveda, solo después del emplazamiento y luego de la designación de curador ad litem se notificó voluntariamente, a pesar de tener conocimiento de la existencia del proceso.

¹⁵ Consultar al respecto la sentencia CSJ., SC048 de mayo 5 de 2006, rad. 1999-00067-01 y la Sent., SC8845-2016 de julio 1 de 2016 M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez

2. Retiró de manera desleal la valla de que trata el numeral 7 del artículo 375 del Código General del Proceso.
3. No obstante que le fue indicado de manera verbal, por su vendedor, cuáles eran los linderos que comprendía la venta y se le informó de la negociación realizada entre Carlos Julio Jaramillo y Hernán Estrada Chavarriaga, invadió deslealmente la heredad que habían canjeado estos, so pretexto de que no se decía nada en la escritura de venta; pero permanece ocupando la franja de terreno que su vendedor recibió de Hernán Estrada muy a pesar de que tampoco se incluyó este último fundo en la venta.

Esta última actuación podría originar algunos otros litigios que saturan, innecesariamente la carga laboral de la justicia; pues el señor Estrada Chavarriaga podría o bien instaurar acción reivindicatoria para recuperar la franja de terreno entregada, o instaurar un proceso de deslinde y amojonamiento con base en los linderos consignados en los títulos de adquisición tanto del demandante como de los demandados.

Sin embargo, los indicios que pudieran desprenderse de la conducta procesal asumida por el extremo pasivo no son de tal envergadura para variar la decisión que se habrá de adoptar.

Con todo, conviene recordar que el juez tiene poderes correlaciones que lo autorizan en su condición de director del proceso, a adoptar medidas para “mantener el orden y la buena marcha del mismo en su desarrollo general”¹⁶; en este sentido, estas facultades permiten que el funcionario judicial tenga en cuenta situaciones como las descritas y adopte las medidas respectivas, a fin de evitar que tales conductas, por demás inadecuadas e incluso desleales continúen permeando la administración de justicia.

Lo anterior, por cuanto se evidencia que la juzgadora de instancia dejó pasar sin ningún efecto dichas actuaciones, lo cual no sólo afecta este proceso, sino en general, la legitimidad del aparato judicial.

7. Condena en costas

¹⁶ AP2177-2019 MP LUIS GUILLERMO SALAZAR OTERO

Pese a lo previsto en el numeral tercero¹⁷ del artículo 365 del Código General del Proceso, no habrá condena en costas en esta instancia, en virtud de lo dispuesto en el numeral 8 de la misma norma¹⁸ de cara a la conducta procesal asumida por la parte pasiva de esta Litis y a su falta de actividad durante la el trámite de la alzada, misma que permite concluir que no se causaron.

La Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil señaló:

“No puede olvidarse que la condena en costas está prevista por el legislador como un mecanismo sancionatorio a cargo de la parte vencida en el juicio o que, entre otros eventos, se le resuelva desfavorablemente la apelación, para restituir al vencedor aquellos costos que hubiera tenido que asumir con ocasión del pleito y en la medida de su comprobación.

En ese orden, si en la segunda instancia el colegiado determinó que no se causaron costas, resulta razonable la no imposición de las mismas.”¹⁹

8. Conclusión

Las anteriores razones, en conjunto, permiten concluir que la providencia de primera instancia deberá de ser confirmada, sin que haya lugar a condena en costas en esta instancia.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **H. TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES, EN SALA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **CONFIRMA** la sentencia proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Manizales, Caldas, el 18 de noviembre de 2021, dentro del proceso verbal declarativo de pertenencia promovido por Hernán Estrada

¹⁷ “En la providencia del superior que confirme en todas sus partes la de primera instancia se condenará al recurrente en las costas de la segunda.”

¹⁸ Solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación.

¹⁹ STC4369-2021, citado en STC236-2022 MP. FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Chavarriga contra Leonardo Marulanda Sepúlveda, Carolina Rojas Echavarría y demás personas indeterminadas.

Sin condena en costas.

Por Secretaría **REMÍTASE** el expediente digital al juzgado de origen.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LOS MAGISTRADOS,

RAMÓN ALFREDO CORREA OSPINA
Magistrado Ponente

SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO
Magistrada

SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA
Magistrada

Tribunal Superior de Manizales.
Verbal 17-001-31-03-005-2017-00387-02

Firmado Por:

Ramon Alfredo Correa Ospina
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 1 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Sofy Soraya Mosquera Motoa

**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Despacho 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

**Sandra Jaidive Fajardo Romero
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 8 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

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:

34cd17fff10604472e6ef974ec0de52a05b009743c9e0c0ec16c4b56184521aa

Documento generado en 03/06/2022 10:07:30 AM

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