

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES SALA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA

MAGISTRADA PONENTE: SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO

Radicado: 17001-31-03-006-2019-00147-02
Aprobado por acta N° 253

Manizales, ocho (8) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia emitida el 29 de julio de 2022 por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales, dentro del proceso verbal promovido por Herminzul Muñoz Ortiz en contra de Diana Patricia Salazar Giraldo, Andrés Felipe Osorno Gómez y personas indeterminadas.

II. ANTECEDENTES

A. DE LA DEMANDA.

El promotor solicitó se declare que adquirió por prescripción extraordinaria de dominio parte del predio rural denominado El Faro, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°100-50536 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, ubicado en la vereda El Cascarero del municipio de Manizales y alinderado como se describe en la demanda. En consecuencia, pidió que se ordene la inscripción de la sentencia en el folio mencionado.

En sustento de sus pretensiones, expuso que, desde el 15 de enero de 2010, ha poseído de manera pública, quieta, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, el inmueble objeto de litigio.

Manifestó que ha ejercido actos permanentes de dominio, tales como siembra de cultivos, conexión al servicio de energía eléctrica, reparación de las instalaciones de acueducto, construcción de una vivienda, cocheras para cerdos y galpones para pollos, así como adecuación de vías, todo ello sin reconocer dominio ajeno. Además, señaló que ha defendido el inmueble de perturbaciones de terceros, al hacer valer su calidad de poseedor en las diligencias de secuestro realizadas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales y el Juzgado Primero Laboral del Circuito de Manizales.

Por último, mencionó que Darío García Bernal tuvo la posesión del bien desde el 15 de enero de 2004 hasta el 15 de enero de 2010, fecha en que se la vendió, junto con algunas mejoras, contrato que fue protocolizado mediante la escritura

pública 206 del 27 de enero de 2015 corrida en la Notaria Cuarta del Círculo de Manizales. De manera que, sumadas ambas posesiones, da un término de quince (15) años, que es superior al exigido legalmente para que se declare a su favor la prescripción adquisitiva de dominio.

B. DE LAS CONTESTACIONES.

Los convocados propusieron las excepciones denominadas “no se reúnen los requisitos esenciales de la prescripción”, “reconocimiento de dominio ajeno”, “inexistencia de la prescripción adquisitiva de dominio”, “mala fe”, “fraude procesal”, “interrupción de la prescripción” e “inexistencia de ánimo de señor y dueño”.

Como soporte de los medios de defensa formulados, esgrimieron que existen inconsistencias respecto a la fecha en la cual el promotor afirma que inició a poseer el inmueble objeto de litigio, toda vez que ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales manifestó que fue seis (6) años antes de la diligencia de secuestro realizada el 20 de abril de 2010, es decir, en el 2004, mientras que en la demanda señaló que fue desde el 15 de enero de 2010. De manera que, si se toma la última data, el gestor no cumple el plazo requerido legalmente para que se declare a su favor la prescripción adquisitiva de dominio.

Por otro lado, arguyeron que el demandante ha reconocido en múltiples ocasiones dominio ajeno respecto de personas que fueron propietarias del inmueble, al punto de pagar cánones de arrendamiento, lo cual se evidencia con las pruebas recaudadas en el proceso adelantado en el Juzgado Primero Laboral del Circuito de Manizales. Además, no ha defendido el inmueble de perturbaciones de terceros, ya que no se opuso a las diligencias de secuestro realizadas sobre el bien, ni ha cancelado el impuesto predial.

Finalmente, sostuvieron que las medidas cautelares de embargo y secuestro de las que fue objeto el inmueble, así como su posterior remate y adjudicación, en virtud de la cual lo adquirieron, interrumpieron la posesión alegada.

El curador *ad litem* de las personas indeterminadas no formuló medios de defensa.

C. DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Concluidas las fases probatoria y de alegaciones, mediante sentencia del 29 de julio de 2022, el *a quo* negó la pretensiones de la demanda y, en consecuencia, condenó en costas al promotor.

Para arribar a tal determinación, el *a quo* preliminarmente se ocupó de algunas generalidades de la acción de prescripción extraordinaria de dominio. Luego, hizo referencia a los documentos aportados, la inspección judicial, los interrogatorios de parte y testimonios practicados, para considerar que, si bien en el presente asunto se encontraba identificado el inmueble objeto de litigio y que el mismo era prescriptible, lo cierto es que no estaba claro que el gestor fuera poseedor, por lo menos desde la fecha indicada en la demanda, en razón a que “(...) cuando se practicaron las diligencias de secuestro, especialmente la del juzgado laboral, él es muy enfático y claro en señalar que el señor Bernal, Darío López Bernal, le vendió mejoras, muy enfático en señalar que la finca estaba abandonada, caída, se pueden utilizar las dos palabras de él, y aquí en todo caso él le solicitaba al juzgado que cuando fueran a rematar pues le tuvieran en cuenta sus mejoras, tanto es así que no hizo valer su condición de poseedor, que el despacho

comisionado declaró legalmente secuestrado el predio y se lo entregó al secuestra John Jairo Duque Arias y en cierto momento el señor Herminzul se estuvo entendiendo con él como arrendador-arrendatario, de manera que no se entiende como si en realidad es poseedor (i) no haga valer esa condición en la audiencia; (ii) o si de pronto hubiera algún malentendido en la audiencia, por qué no repele al secuestro y le dice venga es que yo no le tengo que pagar nada a usted, pero no, dejó la cosa así, la situación sin manifestarse opositor a esa diligencia de secuestro y haciendo valer su condición de poseedor, más aún, luego, no promovió el incidente de levantamiento de secuestro. Entonces, eso hace que el despacho dude de la condición de poseedor del señor demandante”.

De otra parte, en relación con la suma de posesiones de María Magdalena García y Darío López Bernal a la del demandante, estimó que no se probaron los actos de dominio de sus antecesores, ya que sus declaraciones no dan cuenta de ello, pues “(...) estas personas hablan de que compraron mejoras, de que vendieron mejoras, y solamente por allá la señora María Magdalena, como pensando más en que su condición debería ser la de poseedora, dice que sí, que ella es poseedora, pero no parece que tuviera la claridad o al despacho no le da esa claridad de poseedora, porque no determina con claridad las dimensiones del predio ni los linderos del mismo, la forma como inició su posesión no está muy clara, porque en principio ella está allá como empleada de la familia Gutiérrez, los propietarios de la finca y los dueños de la finca, y efectivamente se puso a sembrar, lo que dice ella, cultivos de pan coger, pero la posesión para que surgiera en ella la posesión tenía que haberlo manifestado y hacerlo explícito a los propietarios de la finca, uno no puede convertirse en propietario de manera clandestina, tiene que tener una actitud frontal y clara ante quien se ha tenido como dueño de eso, es decir, no se ve por ninguna parte que la señora haya intervertido esa condición de tenedora, que su esposo inicialmente tenía en la finca, por la de poseedora, además, tampoco hay prueba de su posesión, solamente lo que ella dice. Otro tanto ocurre con el señor Darío García Bernal, dijo que le vendió mejoras a Herminzul, pero de su posesión solamente existe la afirmación del señor Herminzul y la del mismo García Bernal, que ocasiones habla, en lugar de posesión, habla de venta de mejoras”.

Además, si en gracia de discusión, se tuviera al promotor como poseedor, solo podría ser a partir del 15 de enero de 2010, por ser la fecha en que se protocolizó el contrato de compraventa de mejoras, de acuerdo con el artículo 253 del C. G. del P., o con posterioridad a la diligencia de secuestro realizada el 19 de agosto de 2015 en el juicio laboral. De manera que, para la fecha de presentación de la demanda -6 de julio de 2019-, no se habían completado los diez (10) años exigidos legalmente para que se declare la prescripción adquisitiva de dominio.

Por último, mencionó que la Ley 1448 de 2011 no era aplicable a este caso, debido a que no se trataba de un proceso de víctimas del conflicto armado, sino de declaración de pertenencia agraria.

D. DEL RECURSO DE APELACIÓN Y SU TRASLADO.

Inconforme con tal determinación, el promotor interpuso recurso de apelación, con sustento en que el juez de primera instancia desconoció las normas que rigen tanto los procesos de restitución de tierras, pues fue despojado de su posesión mediante las actuaciones surtidas en el juicio laboral, como los de declaración de pertenencia agraria. Además, olvidó que el poseedor se presume dueño, es titular de las acciones posesorias y, en caso de ser vencido, se le deben reconocer mejoras, así como que el embargo y secuestro no interrumpen la prescripción.

Por otro lado, adujo que el funcionario de primer grado no valoró en debida forma las pruebas recaudadas, particularmente, el expediente contentivo del proceso adelantado ante el Juzgado Primero Laboral del Circuito de Manizales, así como los documentos y las declaraciones extrajuicio anexadas a la demanda. También

limitó desde su decretó la recepción de los testimonios, para luego concluir que los hechos materia de esa prueba, es decir, los actos de dominio, no quedaron suficientemente esclarecidos.

En tal sentido, sostuvo que con dichos elementos de convicción quedó acreditado que **(i)** Luis Enrique Polo Frías ingresó al inmueble objeto de litigio, junto con su compañera María Magdalena García e hijos, en calidad de administrador de la parte que el perito denominó lote N°2, **(ii)** por problemas de la pareja, Luis Enrique Polo Frías se quedó en el lote N°2, mientras que María Magdalena García se posesionó del llamado lote N°1; **(iii)** en 1995, María Magdalena García le cedió la posesión del lote N°1 a Darío López Bernal, quien, a su turno, en 2004, le vendió ese derecho; **(ii)** para el 19 de agosto de 2015 ya había cumplido los requisitos para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio del lote N°1, razón por la cual no se opuso a la diligencia de secuestro realizada en el juicio laboral, máxime cuando el bien ya se encontraba secuestrado por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales; **(iv)** el contrato de arrendamiento al que hizo referencia el *a quo* se celebró respecto del lote N°2, que no es pretendido en usucapión, por lo que no repelió al secuestro.

Finalmente, criticó que no se apreciara la conducta procesal del apoderado judicial de los demandados, quien limitó el desarrollo normal de las audiencias, tratando de confundir a los testigos, sin contar con las respuestas brindadas por Andrés Felipe Osorno Gómez al absolver su interrogatorio de parte.

Los encartados guardaron silencio durante el término de traslado.

III. CONSIDERACIONES

A. MANIFESTACIÓN PRELIMINAR.

De acuerdo con el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, la sentencia se profiere de forma escrita, al no requerirse la práctica de pruebas en esta instancia.

B. DE LA DELIMITACIÓN DEL OBJETO DE DECISIÓN.

Atendiendo al fundamento de la impugnación, corresponde a la Sala determinar si en el presente asunto son aplicables las normas que rigen tanto los procesos de restitución de tierras, como los de declaración de pertenencia agraria.

Además, se deberá establecer si se cumplen los requisitos establecidos para la prosperidad de la acción invocada, particularmente la posesión por el término exigido legalmente para que se declare la prescripción adquisitiva y, en ese sentido, si se configuró la suma de posesiones alegada.

C. DE LOS PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS.

Con el propósito de garantizar el derecho a la reparación de las personas víctimas de desplazamiento forzado **en el marco del conflicto armado interno**, la Ley 1448 de 2011 diseñó el procedimiento para la satisfacción del que ha sido catalogado como derecho fundamental a la restitución de tierras, que está orientado a la restitución jurídica y material de las tierras despojadas o abandonadas forzosamente.

Dicha norma consagró una serie de medidas de atención, asistencia y reparación integral para dichas víctimas, y dispuso un procedimiento ágil y expedito para la restitución jurídica y material de las tierras a los despojados y desplazados y, en forma subsidiaria, el reconocimiento de la compensación correspondiente, ante la imposibilidad del restablecimiento.

Asimismo, previó la aplicación de figuras procedimentales encaminadas a favorecer la posición de las víctimas, en razón a su estado de indefensión, tales como la presunción de buena fe de sus actos y la posibilidad de acreditar el daño sufrido por medio de prueba sumaria (artículo 5°), las presunciones de despojo en contra de negocios jurídicos, actos administrativos y providencias judiciales respecto de los predios inscritos en el Registro de Tierras Despojadas (artículo 77), y la inversión de la carga de la prueba (artículo 78), entre otras.

En el caso que ocupa la atención de la Sala, el recurrente censura que el juez de primera instancia desconociera las normas que rigen los procesos de restitución de tierras; sin embargo, de entrada, se advierte que las mismas no son aplicables al presente asunto, toda vez que la acción invocada fue la de prescripción adquisitiva y, en ese sentido, el proceso adelantado fue uno especial de pertenencia.

De manera que, si el apelante considera que es titular de las acciones de reparación de los despojados, al haber sido privado arbitrariamente de su posesión mediante una sentencia, tiene la posibilidad de promover un proceso de restitución de tierras, para lo cual deberá tener en cuenta que los hechos victimizantes de que trata la Ley 1448 de 2011, según su artículo 3°, deben ser consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, **ocurridas con ocasión del conflicto armado interno**.

Y es que, téngase en cuenta que el demandante en momento alguno alegó, ni mucho menos acreditó, que fuera víctima del conflicto armado interno, para que tal circunstancia fuera tenida en cuenta en el presente asunto y, de ser el caso, se adoptaran las medidas a las que hubiere lugar.

D. DE LA DECLARACIÓN DE PERTENENCIA AGRARIA.

La legislación civil consagra dos clases de prescripción adquisitiva: ordinaria y extraordinaria. Respecto a la primera, el artículo 2528 del Código Civil dispone que para ganarla se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren, esto es, tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces, conforme lo prevé el artículo 2529 *ibídem*, modificado por el artículo 4° de la Ley 791 de 2002; y, frente a la segunda, la ley tan solo exige que los actos de dominio se ejerzan de manera interrumpida por el lapso de diez (10) años, sin que sea necesaria la existencia de título alguno.

Sin embargo, a las dos anteriores se suma una tercera clase de prescripción adquisitiva cuando el bien que pretende adquirirse es rústico. En efecto, el artículo 12 de la Ley 200 de 1936¹, modificado por el canon 4° de la Ley 4ª de 1973, consagra una prescripción adquisitiva en favor de quien, "(...) *creyendo de buena fe que se trata de*

¹ Tal disposición fue derogada por la Ley 1152 de 2007, a excepción de sus artículos 20 a 23; no obstante, la Corte Constitucional, en la sentencia C-175 de 2009, declaró inexecutable dicha ley.

tierras baldías posea en los términos del artículo 1° de esta ley, durante cinco (5) años continuos, terrenos de propiedad privada no explotados por su dueño en la época de la ocupación, ni comprendidos dentro de las reservas de la explotación, de acuerdo con lo dispuesto en el mismo artículo”, cuyo objeto es únicamente “(...) el terreno aprovechado o cultivado con trabajos agrícolas, industriales o pecuarios y que se haya poseído quieta y pacíficamente durante los cinco (5) años continuos y se suspende en favor de los absolutamente incapaces y de los menores adultos”.

Conforme lo anterior, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha señalado que los requisitos para la prosperidad de esa usucapión especial son: “i) recaer sobre un inmueble de propiedad privada; ii) buena fe del ocupante materializada en la convicción, al momento de ingresar al fundo, de ser aquél un terreno baldío; iii) ausencia, a la fecha de la ocupación, de explotación económica por parte del titular del derecho de dominio; iv) posesión continua durante cinco (5) años y, v) explotación del terreno por el usucapiente a través de cerramientos, plantaciones o sementeras, cultivos, ocupación con ganados y actos de similar significación económica”².

En ese orden de ideas, quien pruebe haber poseído un predio rural por el término de cinco (5) años, ejerciendo los actos señalados en el artículo 1° de Ley 200 de 1936 y haya ingresado al inmueble con la creencia de ser aquel un terreno baldío, puede reclamar la declaración de pertenencia agraria.

En el presente asunto, el apelante también reprocha que el *a quo* ignorara las normas que rigen los procesos de declaración de pertenencia agraria; no obstante, de la revisión de la demanda, se evidencia que la clase de prescripción adquisitiva invocada fue la **extraordinaria**, de lo que se desprende que tales disposiciones no son aplicables en este caso.

En tal sentido, conviene precisar que, aun cuando el promotor manifestó que ha ejercido actos permanentes de dominio sobre el predio rural pretendido, tales como siembra de cultivos y construcción de cocheras para cerdos y galpones para pollos, que, en principio, podrían enmarcarse en los señalados en el artículo 1° de la Ley 200 de 1936, ello no implica, como lo sostuvo el *a quo*, que se trate de un proceso de declaración de pertenencia agraria, pues, se itera, la acción invocada fue la prescripción adquisitiva extraordinaria, al punto de que en el acápite de fundamentos de derecho del libero genitor se hizo referencia a las leyes que regulan esta clase de usucapión³.

Incluso, si en gracia de discusión se aceptara que lo pretendido es la declaración de pertenencia agraria, teniendo en cuenta que en un aparte del escrito inicial se aludió que el presente asunto era de “*carácter agrario*” y se solicitó que se citara a la Procuraduría 5 Judicial II Para Asuntos Ambientales y Agrarios Manizales⁴, lo cierto es que el gestor no alegó, ni mucho menos acreditó, que hubiere ingresado al inmueble con la creencia de ser aquel un terreno baldío, que corresponde a uno de los presupuestos de ese tipo de prescripción adquisitiva, el cual no se encuentra satisfecho, lo que conllevaría, sin mayores elucubraciones, a la desestimación de las pretensiones.

² SC174-2023.

³ “Son presupuestos de derecho los artículos 762 y ss, 2512, 2513, 2518, 2521, 2522, 2527 (2529 o 2532 según el caso) del Código Civil; artículo 375 del Código General del Proceso y demás normas que les sean concordantes”.

⁴ Petición que fue despachada desfavorablemente en el auto que admitió la demanda, “(...) teniendo en cuenta que el artículo 375 C. G. del P. dispone las personas y/o entidades que deben ser citadas y/o notificadas dentro del proceso declarativo de pertenencia, y entre ésta no se encuentran los funcionarios que pretende la parte demandante se cite al trámite”. Decisión contra la que no se interpuso recurso alguno.

Así las cosas, procede la Sala a verificar el cumplimiento de los requisitos para la prosperidad de la prescripción adquisitiva extraordinaria.

E. DE LOS REQUISITOS PARA LA PROSPERIDAD DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA.

Según el artículo 2512 del Código Civil, “[...] *la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales*”.

En relación con los requisitos que deben converger para que triunfe la acción de pertenencia invocada con soporte en la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que es la que interesa a la presente causa, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, de manera uniforme y reiterada, ha sostenido que estos conciernen a que se demuestre “(...) *la posesión material en el usucapiente; que la cosa sea susceptible de ser adquirida por usucapición, haya sido poseída por un periodo no inferior a 10 años -antes 20 años- y que la posesión se haya verificado de manera pública e ininterrumpida*”⁵.

Para efectos de establecer el término durante el cual se debe detentar la posesión para adquirir el bien por prescripción extraordinaria, aplicaremos el exigido por la Ley 791 de 2002, toda vez que la demanda fue presentada el 5 de julio de 2019, lo que implica que se deben probar diez (10) años de posesión en cabeza del promotor.

En el libelo genitor se detallaron los linderos del predio rural pretendido⁶, el cual, se advirtió, hace parte de uno de mayor extensión denominado El Faro, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°100-50536 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, ubicado en la vereda El Cascarero del municipio de Manizales, cuyo cabida y linderos aparecen descritos en el folio mencionado⁷. Ambos lotes de terreno fueron debidamente identificados a través de la inspección judicial practicada por el funcionario de primer grado y corroborados con el dictamen pericial decretado oficiosamente, quien denominó la porción reclamada como lote N°1 y el remanente como lote N°2; sin que este punto haya sido objeto de reparo por el apelante.

Se ahondará entonces en el estudio de los medios probatorios obrantes en el expediente, a fin de determinar si con los mismos se evidencia o no calidad de poseedor del gestor por el término requerido legalmente.

Pues bien, conforme el artículo 762 del Código Civil, la posesión es “(...) *la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él*”.

⁵ SC047-2023.

⁶ “Partiendo de un Palo de Higuerón que está a una cuadra y media de la entrada a la vereda ‘el guineo’ sobre la Carretera que de Manizales conduce a la Vereda Lisboa del Municipio de Neira Caldas, de éste y en línea recta, de para arriba, hasta un palo de aguacate, se sigue carretera arriba hasta un palo de aguacate, se sigue carretera arriba hasta la curva que voltea hacia la casa de la finca donde hay un palo de guayabo, de éste y en línea recta hasta la quebrada lindero con la finca Bengala, se voltea a la izquierda quebrada arriba hasta los tanques del nacimiento de agua donde hay un nogal grande, de este en línea recta, lindero con la balastera, hasta la carretera que de Manizales, conduce a la Vereda Lisboa del Municipio de Neira Caldas, carretera abajo hasta un Palo de Higuerón que está a una cuadra y media de la entrada a la vereda ‘El Guineo’ de Manizales punto de partida y encierra”.

⁷ “Tomando como punto de partida un guamo que está en un abra camino viejo de Irra, camino viejo de Irra abajo hasta un mojón que está en un abra, lindero con el señor Eliecer Castaño, quebrada abajo hasta encontrar el puente de la quebrada El Faro, Carretera a Irra, carretera arriba hasta llegar a un abra donde sale un agua, lindero con la mina de balastro, agua arriba por abra hasta llegar al punto de partida”.

De la norma en cita se desprenden los dos elementos esenciales de la posesión: el *corpus* y el *animus*. El primero es el cuerpo de la posesión, esto es, el elemento material, objetivo, los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre; el segundo, por su parte, es el elemento interno o subjetivo, es el comportarse “como señor y dueño” del bien cuya propiedad se pretende.

Para lo que interesa a la presente causa, importa señalar que el artículo 778 *ibídem* establece la posibilidad de que el prescribiente que no cuenta en su haber con el tiempo requerido por la ley para adquirirlo por la vía de la usucapión, pueda hacer uso de la suma de posesiones, debiendo reunir los siguientes requisitos: **(i)** la existencia de un vínculo jurídico entre el actual poseedor y su antecesor; **(ii)** que las posesiones que se suman sean sucesivas e ininterrumpidas; y **(iii)** que haya operado la entrega real y material del bien, de suerte que se entre a continuar con la realización de los actos de señorío configurativos de la posesión que detentaba el antecesor.

Arribando al asunto de marras, se tiene que en el escrito inicial se aludió que el demandante le compró la posesión que durante seis (6) años⁸ venía ejerciendo Darío García Bernal respecto del lote de terreno pretendido, razón por la cual pidió que se sumara a su posesión la transferida, lo cual daría un término de quince (15) años, que es superior al exigido legalmente para que se declare a su favor la prescripción adquisitiva de dominio.

Conforme lo anotado en precedencia y de acuerdo con lo establecido en el artículo 167 del C. G. del P., tendrá el demandante la carga de probar no solo su propia posesión sino la de su antecesor, así como el vínculo jurídico que une esas posesiones, de modo que, ante la ausencia de uno cualquiera de esos presupuestos, la acción estará llamada al fracaso.

En tal sentido, conviene precisar que, si bien el artículo 762 del Código Civil dispone que “[e]l poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”, lo cierto es que ello de ninguna manera significa que el poseedor no tenga la carga de probar tal calidad, como lo alega el recurrente, toda vez que lo que la norma consagra es una presunción de propiedad en cabeza de quien posee una cosa, la cual, en este caso, fue desvirtuada con la aportación del certificado de tradición del inmueble objeto de litigio, en el que se evidencia que los convocados son los propietarios del mismo; razón por la cual el reparo formulado con esa orientación, carece de vocación de prosperidad.

1. DEL VÍNCULO JURÍDICO QUE UNE LAS POSESIONES Y DE LA ENTREGA DEL BIEN.

Frente al primer elemento, importa señalar que el vínculo jurídico entre el actual poseedor y su antecesor puede ser a título universal o singular, es decir, una herencia, venta, permuta, etc., tal como lo ha decantado la Sala de Casación Civil del Corte Suprema de Justicia.

En el caso que ocupa la atención de la Sala, se presentó como título que une la posesión de Darío García Bernal a la del promotor, un contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 de enero de 2010, protocolizado mediante la

⁸ Desde 15 de enero de 2004 hasta el 15 de enero de 2010.

escritura pública 206 del 27 de enero de 2015 corrida en la Notaria Cuarta del Circulo de Manizales, en el que se acordó:

“PRIMERA: El promitente vendedor DARÍO GARCÍA entrega al promitente comprador HERMINZUL MUÑOZ la posesión y mejoras que ejerce sobre un lote de terreno de aproximadamente 20 cuadras ubicado en la vereda Patio Bonito vía a La Cabaña municipio de Manizales cultivado con café, banano, plátano con los siguientes linderos partiendo de un palo de higuierón en línea recta hasta llegar a un palo de aguacate. De acá a mano izquierda subiendo por la carretera hasta llegar al ramal de la carretera a mano izquierda en línea recta hasta la cañada lindero con la finca Bengala y de acá a mano izquierda hasta llegar al punto de partida. No obstante la dimensión y los linderos de esta posesión se entrega como cuerpo cierto y con todos los usos y costumbre a que tenga derecho. (...) QUINTA: El promitente comprador declara haber recibido esta posesión y mejoras ha (SIC) entera satisfacción y se hace responsable de esta fecha en adelante”.

Asimismo, se aportó un contrato de compraventa sin fecha, que, el 26 de junio de 2019, fue sometido a una diligencia de reconocimiento de firmas y contenido ante la Notaria Primera del Círculo de Manizales, en el que se lee:

*“Primera: Objeto: el vendedor señor DARÍO GARCÍA BERNAL, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la C.C. Nro. 70.780.446 expedida en Abejorral Antioquia vende al COMPRADOR señor HERMINZUL MUÑOZ ORTIZ identificado con la C.C. nro. 10.201.006 expedida en Arauca Palestina Caldas la posesión que tiene y ejerce de manera personal, sin reconocer propiedad a ninguna otra persona con el ánimo de señor y dueño; desde el 12 de Agosto de 2003, entendiendo como mejora el siguiente concepto: ‘Es mejora en predio rural, toda obra o labor producida por el esfuerzo humano que tenga un valor económico, considerada en sí misma y en relación con el terreno en donde se ha realizado’ las mejoras realizadas en la edificaciones, plantaciones, cerca, acequias, caminos y demás obras y labores útiles existentes incluyendo, cuando lo haya, el valor de los frutos pendientes y, el mayor valor efectivo de tierra que hubiese adquirido por el esfuerzo del poseedor, en dicho tiempo en el predio que tiene la siguiente descripción y linderos: se encuentra ubicado en el Municipio de Manizales, vereda patio bonito, se identifica con matrícula inmobiliaria No. 100-50536 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, y se alindera así: **##### Partiendo de un Palo de Higuierón que está a una cuadra y media de la entrada a la vereda ‘el guineo’ sobre la Carretera que de Manizales conduce a la Vereda Lisboa del Municipio de Neira Caldas, de éste y en línea recta, de para arriba, hasta un palo de aguacate, se sigue carretera arriba hasta un palo de aguacate, se sigue carretera arriba hasta la curva que voltea hacia la casa de la finca donde hay un palo de guayabo, de éste y en línea recta hasta la quebrada lindero con la finca Bengala, se voltea a la izquierda quebrada arriba hasta los tanques del nacimiento de agua donde hay un nogal grande, de este en línea recta, lindero con la balastera, hasta la carretera que de Manizales, conduce a la Vereda Lisboa del Municipio de Neira Caldas, carretera abajo hasta un Palo de Higuierón que está a una cuadra y media de la entrada a la vereda ‘El Guineo’ de Manizales punto de partida y encierra. ##### el inmueble descrito, hace parte de otro de mayor extensión bien inmueble rural identificado con Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-50536 con cédula catastral Nro. 17001000200430009000, ubicado en el Municipio de Manizales, Vereda El Faro, predio que tiene varias construcciones la mayoría de las cuales se encuentran inconclusas, sembrada con plátano, aguacate, cítricos, con un área construida de 236 metros cuadrado según los títulos y un área de terreno de 44 hectáreas 110 días metros y cuyos linderos son: ##### Tomando como punto de partida un guamo que está en un abra camino viejo de Irra, camino viejo de Irra abajo hasta un mojón que está en un abra, lindero con el señor Eliecer Castaño, quebrada abajo hasta encontrar el puente de la quebrada El Faro, Carretera a Irra, carretera arriba hasta llegar a un abra donde sale un agua, lindero con la mina de balastro, agua arriba por abra hasta llegar al punto de partida. ##### (...) Cuarta: La escritura pública Nro. 206 del 27 de enero de 2015, de la notaria Cuarta del Circulo de Manizales, hace parte integral del presente documento y entre ambos se complementan, al igual que se reforman o adicionan las cláusulas pactadas en el contrato que se protocolizo y que se corrige como sigue. Quinta: Se corrige el documento con el***

Nro. 0015489, protocolizado por medio de la escritura Nro. 206 del 27 de enero de 2015, de la notaría Cuarta del Circulo de Manizales, en el cual se dijo contener 'PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA', en el sentido de que no se trata de una primera de compraventa regulada por el Art. 1611 del C.C., sino de un contrato de 'CONTRATO DE COMPRAVENTA DE POSESIÓN Y MEJORAS EN PREDIO RURAL AGRARIO' (SIC).

Con los anteriores documentos, los cuales, de acuerdo con el artículo 244 del C. G. del P., son auténticos, toda vez que existe certeza sobre las personas que los firmaron⁹, aunado a que no fueron tachados de falsedad o desconocidos, se logra establecer el vínculo jurídico que se configura como primer requisito para la suma de posesiones, pues de su lectura se desprende que el gestor adquirió la posesión que deprecia sumar a la suya. Además, en el primero de los documentos se hizo constar la entrega de la posesión, junto con algunas mejoras, por parte de Darío García Bernal al demandante.

Al respecto, importa señalar que el hecho de que un documento privado se someta a la diligencia establecida en el artículo 68 del Decreto 960 de 1970, significa que quienes lo han suscrito acuden ante el Notario para hacer "*la declaración (...) de que las firmas son suyas y que el contenido del documento es cierto*", es decir, para reconocerlo, lo que de ninguna manera implica que dicho funcionario dé fe sobre la veracidad de las declaraciones de los interesados, tal como lo establece el artículo 9° *ibídem*¹⁰.

De manera que, los documentos arriba referidos, por sí mismos, no dan cuenta de las posesiones que se pretenden sumar, como parece entenderlo el apelante, y deberán ser valorados en conjunto, con las demás pruebas recaudadas, para corroborar si el presente asunto se acreditó en debida forma la posesión en cabeza del demandante y de su antecesor.

2. DE LAS POSESIONES SUCESIVAS E ININTERRUMPIDAS.

De la revisión del abundante caudal probatorio obrante en el plenario, encuentra la Sala que el demandante reconoció dominio ajeno, lo que torna inane entrar a analizar si se demostró la posesión de su antecesor, Darío García Bernal, conforme pasa a explicarse.

Sea lo primero precisar que, en el presente asunto se decretó como prueba el expediente contentivo del proceso ejecutivo laboral con radicado N°2005-00075 promovido por Luis Enrique Polo Frías en contra de Inés Vargas de Gutiérrez y Horacio Gutiérrez Jaramillo¹¹, anexado por la parte demandada en su contestación¹², en el que se evidencia que el predio rural denominado El Faro, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°100-50536 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, ubicado en la vereda El Cascarero del municipio de Manizales¹³, fue objeto de varias medidas cautelares.

⁹ Pues, como quedó visto, uno fue protocolizado y el otro se sometió a diligencia de reconocimiento de firmas y del contenido.

¹⁰ "*Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo*" (negrilla fuera de texto).

¹¹ Que son los dueños anteriores del bien, el cual, posteriormente, fue adjudicado a los aquí demandados, Diana Patricia Salazar Giraldo y Andrés Felipe Osorno Gómez.

¹² El cual, cabe anotar, no está completo, sin que ello fuera objeto de discusión por el demandado al descorrer traslado de las excepciones propuestas.

¹³ Que fue identificado como el predio de mayor extensión.

En efecto, el 20 de abril de 2010, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales realizó una diligencia de secuestro, que fue atendida por Luis Gonzaga López Salazar y a la que asistió el aquí demandante, Herminzul Muñoz Ortiz, “*Quien alegó mejoras*”, conforme lo anotado en la respectiva acta. Posteriormente, el 10 de mayo siguiente, el señor Muñoz Ortiz presentó una solicitud de levantamiento de medidas cautelares, la cual fue rechazada, en principio, en razón a que no prestó caución y, luego, por extemporáneo.

Igualmente, el 19 de agosto de 2015, el Juzgado Primero Laboral del Circuito de Manizales realizó una segunda diligencia de secuestro, que esta vez fue atendida por Herminzul Muñoz Ortiz, quien manifestó:

*“(…) hace 10 años estoy en esta propiedad, entre en calidad de trabajador, de un señor Darío García Bernal que tenía unos cultivos de pan coger y plátano, al año de estar acá yo le compré a él los cultivos y continué sembrando y limpiando la finca porque estaba toda abandonada, tengo limpia y sembrada más de la mitad de la finca, por espacio de casi cinco años trabajé solo, **cuando apareció Don Horacio Gutiérrez con dos señores, yo ya sabía que él era dueño, se presentó como tal y me dijo que cuanto valían los cultivos que yo había sembrado acá, y le respondí que no era lo que yo quisiera sino que consiguiéramos un perito que determinara el valor de lo que yo tenía, él me dijo que él no tenía plata, que le dije como era para que trabajara con él, le respondí que yo no quería saber de tierras que si quería me comprara, le dije que yo estaba muy contento, pero que si el me pagaba ese mismo día a las seis de la tarde podría mandar el agregado y yo me marchaba de acá y desde ese momento el señor quedo en volver y no volvió, luego mandó a dos abogados como a los días de él venir con un vecino a poner unos sellos donde decía prohibida la entrada en la parte de atrás y en la puerta del silo, pero jamás regresaron y no he tenido noticias del señor. Yo le compré hace un año a otro señor de nombre GERMÁN LÓPEZ unas mejoras o sea cultivos en plátano que tenía aquí en la misma finca de la cual también tengo promesa de venta. Yo conseguí una máquina y realizamos varias carreteras, porque la finca estaba embotellada, no tenía por donde sacar los cultivos, esta propiedad no tenía luz, yo la conseguí. Solicito al Juzgado que en caso de rematar este bien, me tengan en cuenta para el reconocimiento en cuanto a las mejoras, pues todo lo que he comparado lo he hecho a mi costo. He adquirido herramientas, abonos y muchos insumos**” (negrilla fuera de texto).*

Además, en el informe rendido el 2 de febrero de 2016 por quien fue designado como secuestre por dicha autoridad, se anexó un escrito firmado por Herminzul Muñoz Ortiz, en el que se lee:

*“Respetuosamente me dirijo a Usted, por medio del presente escrito con el fin de manifestarle que no se ha podido recaudar dinero algún toda vez por los mismos factores climáticos que están pasado por concepto del fenómeno del NIÑO, circunstancia que no ha dejado que las cosechas que tengo puedan dar frutos, por el contrario día a día me encuentro más endeudado, **razón por la cual no he podido cancelar el acuerdo de un pago de canon de arrendamiento ni tampoco con los trescientos mil pesos que pagar al administrador. Por lo tanto solicito que se me tenga paciencia con el fin de continuar con nuestro acuerdo más adelante. Lo anterior para que obre de conformidad. Esta manifestación la hago por los constantes requerimiento que Usted nos hace constantemente ya sea directamente o por intermedio de su administrador**” (negrilla fuera de texto).*

Bajo esa tesitura, refulge palmario que, contrario a lo manifestado en la demanda, el promotor no hizo valer su calidad de poseedor en la diligencia de secuestro realizada el 20 de abril de 2010, sino que únicamente alegó las mejoras, aunado a que, en la llevada a cabo el 19 de agosto de 2015, reconoció como propietario del predio rural denominado El Faro a Horacio Gutiérrez Jaramillo, quien, según el certificado de tradición y libertad, para esa época ostentaba dicha calidad, junto

con Inés Vargas de Gutiérrez, razón por la cual no puede atribuirse la calidad de poseedor, ante la ausencia del elemento subjetivo que integra la figura, es decir, el ánimo de comportarse como señor y dueño.

Tan es así que el gestor no se consideraba dueño del lote de terreno pretendido, que en la segunda diligencia también solicitó que, de llegarse a rematar la finca, se le reconocieran las mejoras.

Incluso, con posteridad al secuestro del inmueble, el demandante reconoció haber celebrado un contrato de arrendamiento con el auxiliar de la justicia designado y adeudarle algunos cánones.

En tal sentido, conviene precisar que, en el presente asunto no se le censura al promotor su falta de oposición a las diligencias de secuestro del bien, pues, tal como lo advirtió en la alzada y lo ha enseña la jurisprudencia, dicha medida cautelar no interrumpe la posesión¹⁴. Lo que se critica es la posición asumida por el gestor en dichas diligencias, en las que no manifestó su calidad de poseedor y, por el contrario, reconoció dominio ajeno, al señalar tener conocimiento de que Horacio Gutiérrez Jaramillo era propietario de la finca, solicitar el reconocimiento de mejoras y admitir deberle al secuestre algunos cánones de arrendamiento.

Además, para la Sala no resulta de recibo el argumento expuesto por el recurrente, concerniente a que el contrato de arrendamiento mencionado se celebró respecto del lote N°2, que no es pretendido en usucapión, pues llama la atención que esa precisión no se hiciera en el escrito que en su momento dirigió al auxiliar de la justicia, lo da a entender que fue sobre todo el predio. En todo caso, aun cuando ello no fuera así, el reconocimiento de Horacio Gutiérrez Jaramillo como dueño del predio y la reclamación de mejoras descartan la calidad de poseedor del demandante.

Lo expuesto en precedencia basta para no tener por cumplidos los requisitos de la prescripción adquisitiva extraordinaria, específicamente el de la posesión. Y es que, si bien los documentos aportados¹⁵, así como los interrogatorios¹⁶ y testimonios practicados¹⁷, dan cuenta de que el promotor no solo ha tenido materialmente el lote de terreno pretendido, sino, además, que ha ejercido influencia sobre él, explotándolo económicamente *-corpus-*, aspecto que no fue objeto de discusión en el presente asunto; lo cierto es, que no demostró la voluntad de tener la cosa para sí y como dueño *-animus-*, pues, como quedó visto, reconoció dominio ajeno.

En este punto, debe decirse que, el hecho de que el demandante no tuviere la voluntad de considerarse titular del derecho de dominio del bien, de ninguna manera puede suplirse con la concepción que de su calidad de poseedor tengan

¹⁴ Ver, entre otras, SC094-2023.

¹⁵ A la demanda se anexaron contratos de compraventa de posesión y mejoras, certificado de sana posesión, contrato para la elaboración vía carretable, constancia de conexión de energía, constancia de arreglo de transformador, certificado de crédito para inversión de plantación y mantenimiento, póliza de seguro para cultivo - riesgos climáticos, contrato de construcción, avalúo proyectos cultivos instalados, valoración estimada de pérdidas ocasionadas por desastre natural, recibos, declaraciones juramentadas extrajuicio, entre otros. Además, a la contestación se adjuntó el expediente del proceso ejecutivo laboral atrás mencionado.

¹⁶ Téngase en cuenta que el demandado Andrés Felipe Osorno Gómez manifestó que, cuando visitó la finca para ofertar en su remate, advirtió que el demandante se encontraba en la misma.

¹⁷ Especialmente, las declaraciones de Darío García Bernal, con quien el demandante celebrara el contrato de compraventa de posesión y mejoras respecto del inmueble objeto de litigio, y Antonio José Osorio Muñoz, trabajador de la finca. Respecto a la testigo María Magdalena García debe decirse su declaración únicamente versó sobre la cesión de la posesión que le hizo a Darío García Bernal.

otras personas, razón por la cual la limitación de los testimonios desde el auto que decretó pruebas por parte del juez de primera instancia, al margen de que hubiere sido acertada o no, resulta intrascendente.

De otra parte, en relación con el reconocimiento de mejoras, ha de precisarse que, tal como lo ha decantado la Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia, ese derecho y la posibilidad de reclamarlo solo surgen cuando el propietario del bien busca por cualquier medio la recuperación del terreno y junto a él obtener la tenencia de los accesorios¹⁸, sin que en el presente asunto los demandados hubieren demandado en reconvención la acción reivindicatoria, por lo que la censura manifestada por el apelante en tal sentido está llamado al fracaso.

Por último, frente a la inconformidad referida a que no se apreció la conducta procesal de la parte demandada, basta con señalar que el recurrente no precisó cuáles son los indicios que el funcionario de primer grado hubiere podido derivar de la misma y la Sala tampoco los encuentra. Lo único que se evidencia por parte del apoderado judicial del extremo pasivo en el desarrollo de las audiencias, es que dispuso de su derecho a objetar las preguntas que consideró inconducentes, impertinentes o superfluas, tal como lo establece el artículo 220 del C. G. del P., sin que advierta un ejercicio arbitrario de tal prerrogativa, al punto de que algunas de sus objeciones prosperaron.

Así las cosas, comoquiera que los argumentos expuestos por el recurrente no hallan acogida, se confirmará la sentencia apelada, con la consecuente condena en costas.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **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,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia emitida el 29 de julio de 2022 por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales, dentro del proceso verbal promovido por Herminzul Muñoz Ortiz en contra de Diana Patricia Salazar Giraldo, Andrés Felipe Osorno Gómez y personas indeterminadas.

SEGUNDO: CONDENAR en costas en esta instancia al demandante.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al Juzgado de conocimiento.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LAS MAGISTRADAS,

¹⁸ Ver SC4755-2018.

SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO

SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA

ANGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS

Firmado Por:

Sandra Jaidive Fajardo Romero
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 8 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

Angela Maria Puerta Cardenas
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 6 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: **10c45f4833304e8c556604c4a1a6c017cc6a3fee741f6f23622a0ff55bbeea29**

Documento generado en 08/09/2023 11:01:22 AM

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