



TRIBUNAL SUPERIOR DE PEREIRA
SALA CIVIL - FAMILIA

SC-0012-2024

ASUNTO	SENTENCIA DE SEGUNDO GRADO - CIVIL
TIPO DE PROCESO	VERBAL – PERTENENCIA ORDINARIA
PROCESO ACUMULADO	REIVINDICATORIO
DEMANDANTE	JUAN CARLOS OSORIO RODRÍGUEZ
DEMANDADOS	ÓSCAR SALAZAR I. Y PERSONAS INDETERMINADAS
PROCEDENCIA	JUZGADO 3º CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA
RADICACIÓN	66001-31-03-003-2017-00397-01 (1422)
TEMAS	SUMA DE POSESIONES – RESTITUCIONES MUTUAS
MG. SUSTANCIADOR	DUBERNEY GRISALES HERRERA
APROBADA EN SESIÓN	190 DE 22-04-2024

VEINTITRÉS (23) DE ABRIL DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024).

1. EL ASUNTO POR DECIDIR

La apelación de ambas partes contra la sentencia del día **01-03-2023** (Expediente recibido el 15-05-2023), que dirimió la primera instancia.

2. LA SÍNTESIS DE LA DEMANDA

2.1. LOS HECHOS RELEVANTES. El actor compró mediante promesa de compraventa de posesión y mejoras, al señor Luis F. Coy V. el 17-07-2017, quien llevaba siete (7) años, el lote de terreno No.4 con casa de habitación, ubicado en la carrera 10 No.44-103, de Pereira, matriculado al No.290-34671.

El mencionado vendedor adquirió sus derechos mediante cesión, el día 15-02-2010, de don Pedro J. Quintero F., quien llevaba tres (3) años de posesión pacífica.

El demandante ha ejercido actos de señorío (Instalación de servicios públicos de energía y agua; pago de acueducto), hizo mejoras: montaje de cerámica, construcción de estructuras, muros, entre otros (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta CUADERNO PRINCIPAL, pdf No.01CuadernoPrincipaltoMoI, folios 112-113).

2.2. LAS PRETENSIONES. **(i)** Declarar que el actor adquirió por prescripción ordinaria el predio, dada la sumatoria de tiempos de posesión; **(ii)** Inscribir en el registro inmobiliario; así como **(iii)** Condenar en costas al demandado (Carpeta01PrimeraInstancia, carpeta CUADERNO PRINCIPAL, pdf No.01..., folios 113-114).

3. LA DEFENSA DE LA PARTE PASIVA

3.1. ÓSCAR SALAZAR I. Se opuso a las súplicas. Admitió los hechos relativos a la existencia de la promesa de compraventa y cesión de derechos, en desacuerdo con los demás. Excepcionó: **(i)** Ausencia de posesión material; **(ii)** Falta de requisitos de existencia en el documento de transferencia de posesión; y, **(iii)** Falta de capacidad de comercialización del bien (Carpeta01PrimeraInstancia, carpeta CUADERNO PRINCIPAL, pdf No.02..., folios 63-73).

3.2. PERSONAS INDETERMINADAS. Representadas por curadora *ad litem*, quien admitió la mayoría de los hechos sin constarle que es poseedor. No se opuso a las súplicas, ni excepcionó (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta CUADERNO PRINCIPAL, pdf No.02..., folios 79-81).

4. LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN – REIVINDICACIÓN

4.1. **LOS HECHOS RELEVANTES.** El demandante compró con escritura No.1197 del 23-06-1981 a don Pedro A. Lemus G., el inmueble con folio No.290-34671. No ha enajenado el predio y está privado de la posesión porque la tiene el demandado, que está viciada de nulidad porque Pedro J. Quintero era mero tenedor y reconocía al demandante en reconvención como propietario. No hay escritura pública en los documentos aportados por el poseedor (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta Demanda de reconvención, cuaderno 2 demanda de reconvención 1, folios 32-34).

4.2. **LAS PRETENSIONES.** **(i)** Declarar que el dominio sobre el bien es del actor; **(ii)** Condenar al demandado a restituir el predio y pagar los frutos; **(iii)** Abstenerse de indemnizar las expensas necesarias; e, **(iv)** Imponer costas (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta Demanda de reconvención, pdf cuaderno 2 demanda de reconvención 1, folios 34-35).

5. LA DEFENSA DE LA PARTE PASIVA EN RECONVENCIÓN

Contestó extemporáneamente según proveído del 03-08-2022, que quedó en firme (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta Demanda de reconvención, pdf No.03).

6. EL RESUMEN DE LA SENTENCIA APELADA

En la resolutive dispuso: **(i)** Denegar la pertenencia de Juan C. Osorio R.; **(ii)** Declarar a don Óscar Salazar I. dueño del predio; **(iii)** Ordenar a Juan Carlos entregar el inmueble; **(iv)** Reconocer mejoras para el señor Osorio en cuantía de \$410.000.000, que se indexarán; y, **(v)** Reconocer derecho de retención; finalmente, **(vi)** No condenar en costas.

Se explicó la posesión y la usucapión extraordinaria, mencionó el justo título y la buena fe. Afirmó que dejaron de acreditarse las posesiones de Pedro J. Quintero F. y Luis F. Coy V. para la sumatoria alegada. Señaló que el propietario y la encargada del bien lo descuidaron y eso permitió al demandante poseerlo desde el 17-10-2017 y mejorarlo en la suma \$410.000.000, conforme a peritaje no desvirtuado.

Concluyó que la posesión fue solo por tres (3) meses previos a la presentación de la demanda, insuficientes para fundar la pertenencia pedida. Halló probados los supuestos de la reivindicación, las mejoras y el derecho de retención (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta CUADERNO PRINCIPAL, pdf No.53... y pdf No.54, tiempo 00:50:54 a 01:05:24).

7. LA SÍNTESIS DE LAS APELACIONES

7.1. LOS REPAROS CONCRETOS

7.1.1. JUAN C. OSORIO R. (DEMANDANTE PRINCIPAL): **(i)** Faltó apreciar la suma de posesiones; **(ii)** Cuestionó el trámite de la reforma a la demanda; **(iii)** Quedó demostrado que el dueño abandonó el bien; **(iv)** No se reajustó el valor de las mejoras; y, **(v)** Dejaron de tenerse en cuenta los alegatos de conclusión (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta CUADERNO PRINCIPAL, pdf No.55, folios 2-3).

7.1.2. ÓSCAR SALAZAR I. (DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN): **(i)** Nunca hubo desidia del propietario; **(ii)** El actor sabía sobre la existencia del titular de dominio; **(iii)** Indebida valoración probatoria; **(iv)** No hay obligación de indemnizar las expensas necesarias; y, **(v)** Deben pagarle los frutos (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta CUADERNO PRINCIPAL, pdf No.56, folios 2-4).

7.2. LA SUSTENTACIÓN. Durante el traslado de la Ley 2213 los recurrentes guardaron silencio en esta sede (Carpeta 02Segundainstancia,

C2ApelaciónSentencia, pdf No.006); sin embargo, mediante proveído del 27-07-2023, se tuvieron por sustentados con la fundamentación expuesta en primer grado (Carpeta 02Segundainstancia, C2ApelaciónSentencia, pdf No.012). Se expondrán al resolver.

8. LA FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA PARA DECIDIR

8.1. LOS PRESUPUESTOS DE VALIDEZ Y EFICACIA PROCESAL. La ciencia procesal mayoritaria¹ en Colombia los entiende como los *presupuestos procesales*. Otro sector²⁻³ los denomina como en este epígrafe, pues se acompasa mejor a la sistemática procesal nacional. La demanda es idónea y las partes aptas para intervenir.

Necesario detenerse en este acápite, para resolver el **REPARO NO. 2 DE JUAN C. OSORIO R (SÍNTESIS)**. Se desconoció el trámite dado a la reforma de la demanda y hubo pronunciamiento del demandado.

RESOLUCIÓN. Fracasa. Es una crítica extemporánea, precluyó la oportunidad [Art.117, CGP]⁴⁻⁵. Además, revisado el expediente se advierte admisión de ese escrito en curso de la audiencia del artículo 372, CGP, se corrió traslado a la parte pasiva del proceso de pertenencia, que guardó silencio.

Igualmente, se atendieron las pruebas solicitadas. La inasistencia del recurrente a esa diligencia no es óbice para revivir la etapa procesal (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta CUADERNO PRINCIPAL, pdf No.31 y pdf No.32, tiempo

¹ DEVIS E., Hernando. El proceso civil, parte general, tomo III, volumen I, 7ª edición, Bogotá DC, Diké, 1990, p.266.

² LÓPEZ B., Hernán F. Código General del Proceso, parte general, Bogotá DC, Dupre editores, 2019, p.781.

³ ROJAS G., Miguel E. Lecciones de derecho procesal, procedimiento civil, tomo 2, ESAJU, 2020, 7ª edición, Bogotá, p.468.

⁴ RAMÍREZ G., José F. Principios constitucionales del derecho procesal colombiano, investigación en torno a la Constitución Política de 1991, Medellín, A., Señal editora, 1999, p.234.

⁵ LÓPEZ B., Hernán F. Código general del proceso, parte general, Bogotá DC, Dupre editores, 2019, P.115

00:00:02 a 00:15:00).

En suma, la demanda es apta. Ahora y para finalizar el estudio de los presupuestos procesales, las partes tienen idoneidad para intervenir. Así las cosas, tampoco se aprecia causal de invalidación capaz de afectar la actuación.

8.2. LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. En múltiples decisiones se ha dicho que este estudio es oficioso⁶. Diferente es el análisis de prosperidad de la súplica. Es presupuesto de las pretensiones para emitir decisión de mérito, es decir, resolutive de la postulación, que no de sentencia favorable.

Para el examen técnico de este aspecto es fundamental identificar la modalidad de la pretensión planteada, en ejercicio del derecho de acción, para determinar quiénes están habilitados, por el ordenamiento jurídico, para elevar tal pedimento y para resistirlo; es decir, esclarecida la súplica se deduce la legitimación sustancial de los extremos procesales.

Está cumplida en ambos extremos. Tratándose de la pretensión de pertenencia, la legitimación por activa radica en cabeza de toda persona que se repute poseedor [Art.375- 1º, CGP] en condiciones para adquirir por prescripción adquisitiva⁷⁻⁸⁻⁹, en este caso en la modalidad ordinaria, según el escrito de demanda.

En la parte demandada deben figurar las personas titulares de algún derecho real sobre el bien [Art.375-5º, ibidem]. En este evento, acorde con el folio inmobiliario No.290-34671 (Carpeta01PrimeraInstancia, carpeta CUADERNO

⁶ CSJ, Civil. Sentencias: (i) 14-03-2002, MP: Castillo R.; (ii) 23-04-2007, MP: Díaz R.; No.1999-00125-01; (iii) 13-10-2011, MP: Namén V., No.2002-00083-01; (iv) SC -1182-2016, reiterada en SC-16669-2016. (v) TS. Pereira, Sala Civil – Familia. Sentencia del 29-03-2017; MP: Grisales H., No.2012-00101-01.

⁷ BEJARANO G, Ramiro. Procesos declarativos, 5ª edición, Bogotá DC, Temis, 2011, p.94.

⁸ VELÁSQUEZ G., Juan G. Los procesos civiles, comerciales y de familia, 6ª edición, Medellín, Señal editora, 2000, p.62.

⁹ ESCOBAR V. Édgar G. Prescripción y los procesos de pertenencia, 7ª edición, Medellín, Librería jurídica Sánchez Ltda., 2016, p.127.

PRINCIPAL, pdf No.Co1CuadernoPrincipaltomoI, folios 24-28), aparece el señor Salazar I., como propietario, y es el demandado.

También hay legitimación material respecto a la súplica reivindicatoria o de dominio. En efecto, de antaño se sabe que a partir del artículo 946, CC, la legitimación por activa la tiene el propietario¹⁰⁻¹¹ del bien a reivindicar [Art.950, CC] y, por pasiva el poseedor [Art.952, CC]; así entiende la pacífica jurisprudencia de la CSJ (2023)¹². Descendiendo en autos, Óscar Salazar I. es el propietario y Juan C. Osorio se dice poseedor.

8.3. EL PROBLEMA JURÍDICO POR RESOLVER. ¿Se debe revocar, modificar o confirmar la desestimación de la pertenencia y el reconocimiento de mejoras, según esgrime la apelación de los recurrentes?

8.4. LA RESOLUCIÓN DEL PROBLEMA JURÍDICO

8.4.1. Los límites de la pretensión impugnaticia. En esta sede se definen por los temas objeto del recurso, patente aplicación del modelo dispositivo del proceso civil nacional [Arts. 320 y 328, CGP]; se reconoce hoy como la pretensión impugnaticia¹³, novedad de la nueva regulación procedimental del CGP, según la literatura especializada, entre ellos el doctor Forero S.¹⁴. El profesor Bejarano G.¹⁵, discrepa al entender que contraviene la tutela judicial efectiva, de igual parecer Quintero G.¹⁶, mas esta Magistratura disiente de esas opiniones, que son minoritarias.

¹⁰ GÓMEZ, Ignacio A. Manual de civil bienes y derechos reales, 3ª edición, Doctrina y Ley Ltda., Santafé de Bogotá DC, 1999, p.636.

¹¹ VELÁSQUEZ J., Luis G. Bienes, 11ª edición, Librería jurídica Comlibros, Medellín, A., 2014, p.491.

¹² CSJ. SC-211-2017, SC-4046-2019 y SC-200-2023.

¹³ ÁLVAREZ G., Marco A. Variaciones sobre el recurso de apelación en el CGP, En: INSTITUTO COLOMBIANO DE DERECHO PROCESAL. Código General del Proceso, Bogotá DC, editorial, Panamericana Formas e impresos, 2018, p.438-449.

¹⁴ FORERO S., Jorge. Actividad probatoria en segunda instancia, En: ICDP. Memorias del XXXIX Congreso de derecho procesal en Cali, Bogotá DC, editorial Universidad Libre, 2018, p.307-324.

¹⁵ BEJARANO G., Ramiro. Falencias dialécticas del CGP, En: ICDP. Memorial del Congreso XXXVIII en Cartagena, editorial Universidad Libre, Bogotá DC, 2017, p.639-663.

¹⁶ QUINTERO G., Armando A. El recurso de apelación en el nuevo CGP: un desatino para la justicia colombiana [En línea]. Universidad Santo Tomás, revista virtual: *via inveniendi et iudicandi*, julio-diciembre 2015 [Visitado el 2020-08-10]. Disponible en internet: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6132861.pdf>

Acoge la aludida restricción, de manera pacífica y consistente, esta Colegiatura en múltiples decisiones, por ejemplo, las más recientes: de esta misma Sala y de otra¹⁷. En la última sentencia mencionada, se prohijó lo argüido por la CSJ en 2017¹⁸, eso sí como criterio auxiliar, ya en decisiones posteriores y más recientes, la CSJ¹⁹ (2019, 2021 y 2022), en sede de casación reiteró la tesis de la referida pretensión. El profesor Parra B.²⁰, arguye en su obra (2021): *“Tiene como propósito esta barrera conjurar que la segunda instancia sea una reedición de la primera y se repita esta innecesariamente. Además, respeta los derechos de la contraparte, pues esta se atiende a la queja concreta.”* De igual parecer Sanabria Santos²¹ (2021).

Ahora, también son límites para la resolución del caso, el principio de congruencia como regla general [Art. 281, ibidem]. Las excepciones, es decir, aquellos temas que son revisables de oficio son los asuntos de familia y agrarios [Art.281, párrafos 1º y 2º, ibidem], las excepciones declarables de oficio [Art.282, ibidem], los presupuestos procesales²² y sustanciales²³, las nulidades absolutas [Art.2º, Ley 50 de 1936], las prestaciones mutuas²⁴, las costas procesales²⁵ y la extensión de la condena en concreto [Art.283,2, CGP], entre otros. Por último, la competencia es panorámica cuando ambas partes recurren en lo que les fue desfavorable [Art.328, inciso 2º, CGP].

8.4.2. LOS TEMAS DE APELACIÓN. La suma de posesiones y el reconocimiento de las mejoras.

LA SUMATORIA DE POSESIONES. REPARO NO.1. JUAN C. OSORIO R (SÍNTESIS). Debió considerarse que el actor inició su posesión en el 2017 y agregó la que

¹⁷ TS, Civil-Familia. Sentencias del (i) 19-06-2020; MP: Grisales H., No.2019-00046-01 y (ii) 04-07-2018; MP: Saraza N., No.2011-00193-01, entre muchas.

¹⁸ CSJ. STC-9587-2017.

¹⁹ CSJ. SC-2351-2019; SC-3148-2021; y, SC-1303-2022.

²⁰ PARRA B., Jorge. Derecho procesal civil, 2ª edición puesta al día, Bogotá DC, Temis, 2021, p.403.

²¹ SANABRIA S., Henry. Derecho procesal civil, Universidad Externado de Colombia, Bogotá DC, 2021, p.703 ss.

²² CSJ, SC-6795-2017. También sentencias: (i) 24-11-1993, MP: Romero S.; (ii) 06-06-2013, No.2008-01381-00, MP: Díaz R.

²³ CSJ. SC-1182-2016, reiterada en la SC-16669-2016.

²⁴ CSJ, Civil. Sentencia del 15-06-1995; MP: Romero S., No.4398.

²⁵ LÓPEZ B., Hernán F. Código General del Proceso, parte general, Bogotá DC, Dupré, 2019, p.1079.

acumulaba el señor Luis F. Coy desde 2011.

RESOLUCIÓN. Fracasa. El examen del material probatorio es insuficiente para demostrar la posesión por el tiempo legal, como se explicará.

Aunque no fue materia de apelación, advierte esta Magistratura que como la prescripción reclamada fue la ordinaria, insoslayable era examinar primero el justo título, para luego revisar la buena fe [Art.764, inciso 2º, CC], pues son los supuestos axiales para su reconocimiento, concomitantes por demás. Ese estudio bastaba para desestimar la pertenencia.

Nótese que los documentos aportados (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta CUADERNO PRINCIPAL, pdf No.01..., folios 17-21), no son ni constitutivos ni traslaticios del dominio [Arts.765 y 766, CC], ya que por su naturaleza carecen de aptitud para atribuir en abstracto el dominio, como entiende la jurisprudencia de la CSJ que deben ser los justos títulos²⁶⁻²⁷ y acogió esta Sala de tiempo atrás (2017-2018)²⁸.

En la decisión censurada, se echa de menos el referido análisis, solo se hicieron unas ilustraciones genéricas sobre nociones relacionadas, pero **sin aplicación al caso concreto**, empero como no fue motivo de impugnación, está vedado su análisis, so pena de menoscabar el principio de la congruencia [Art.281, CGP].

De regreso al cuestionamiento de las alzadas, se impone memorar que el buen suceso de la usucapión se condiciona a la prueba **CONCURRENTE** de los presupuestos que, de manera tradicional y reiterada, la doctrina de la CSJ (2019)²⁹ ha hecho consistir en: **(i)** La prescriptibilidad del bien pretendido³⁰;

²⁶ CSJ, Civil. Sentencia del 26-06-1964, tomo CVII, p.372.

²⁷ CSJ. Entre otras, SC-19903-2017 y SC-3654-2021

²⁸ TSP. Entre otras, sentencias de 28-02-2018, No.2015-00200-01 y 14-06-2017, No.2010-00306-01, MP: Grisales H.

²⁹ CSJ. SC-2776-2019.

³⁰ CSJ. Sentencia del 05-04-2006; MP: Villamil P., No.1996-04275-01.

(ii) La demostración de la posesión material del actor; **(iii)** Que la posesión haya perdurado por el tiempo legal; y, que sea **(iv)** Pública e ininterrumpida.

La posesión material necesaria para configurar la prescripción adquisitiva, y tenida como elemento común de la ordinaria y extraordinaria, indudablemente es aquella a que alude el artículo 762 CC, entendida como la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño, que se pone de presente mediante la ejecución de actos a que solo da derecho el dominio, realizados sin el consentimiento del que disputa la posesión [Art. 981, CC], que son los que evidencian el señorío de quien los hace sobre el bien que recaen.

No son, por lo tanto, actos de posesión material para demostrar señorío en quien los ejerce, los omisivos o de mera facultad, y los de mera tolerancia, que ningún gravamen generan; entendiéndose por estos los que cada cual, puede ejecutar en lo suyo, sin necesidad del consentimiento de otro. La ejecución de actos de esta naturaleza carece de entidad, por consiguiente, para dar fundamento a prescripción alguna en quien los ejecuta [Art. 2520, CC].

Clasificada la prescripción adquisitiva en ordinaria y extraordinaria [Art.2527, CC], si bien los elementos antes enunciados, resultan comunes a ambas, los referentes a la naturaleza de la posesión y al tiempo requerido presentan diferencias. Aquí, se invoca la ordinaria, con estribo en haber corrido más de cinco (5) años desde su inicio.

Para cumplir este requisito, se adujo que hubo suma de posesiones, figura estatuida en los artículos 778 y 2521, CC, según los cuales: “(...) *la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya (...)*” y “(...) *si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor (...)*”. La

jurisprudencia de la CSJ³¹, con reiteración reciente (2020)³², enuncia sus exigencias, así:

... En torno a dicha figura, la Corte ha reiterado que cuando se alega, como en este caso, debe demostrarse:

a) que haya un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor, b) que antecesor y sucesor hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida y c) que haya habido entrega del bien, lo cual descarta entonces la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo. (Sentencia de 6 de abril de 1999, expediente 4931, entre otras).

Según el segundo de los requisitos aludidos, quien alega la suma de posesiones no se encuentra relevado de acreditar, por cualquier medio de prueba, su posesión y la de su antecesor, así como que con la agregación de ambas se completó el tiempo que la ley establece para la adquisición por prescripción.

Descendiendo en autos, se dijo en la demanda que operó el fenómeno prescriptivo a favor del demandante inicial, porque a su posesión, iniciada el 17-07-2017 (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta Cuaderno Principal, pdfNo.01..., folios 19-20), debía sumarse la anterior, de don Luis F. Coy V., ejercida desde el 15-02-2010 (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta CUADERNO PRINCIPAL, pdf No.01..., folios 19-20) y, la de su antecesor, señor Pedro J. Quintero F., quien hizo lo propio desde el 03-02-2007 (Ibidem, folios 17-18).

Obran en el plenario dos testimonios y unos documentos, que como se explicará, resultan insuficientes para demostrar esa agregación.

En cuanto a los testimonios hay que verificar su eficacia, esto es, además de ser existentes y válidos, que cumplan las pautas legales y jurisprudenciales probatorias, que de antaño (1993³³⁻³⁴) y aún vigentes (2016)³⁵, ha trazado la

³¹ CSJ. SC-12323-2015.

³² CSJ. AC708-2020.

³³ CSJ, Civil. Sentencia del 07-09-1993; MP: Carlos E. Jaramillo S., No.3475.

³⁴ CSJ, Civil. Sentencia del 04-08-2010; MP: Pedro O. Munar C.

³⁵ CSJ. SC-1859-2016.

doctrina nacional³⁶; previstas antes por el artículo 228, CPC, hoy 221, CGP; exigen que sean las declaraciones: (i) Responsivas; (ii) Exactas; (iii) Completas; (iv) Expositivas de la ciencia de su dicho; (v) Concordantes, esto es, constantes y coherentes consigo mismos; además, (vi) Armónicas con otros medios de prueba; una vez constatadas estas pautas, podrá afirmarse su poder de convicción.

Se acopiaron los de Heriberto Ramírez Q. (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta CUADERNO PRINCIPAL, pdf No. 32EnlacesAudiencia14Octubre, tiempo 41:05 a 41:38; 43:18 a 47:18), quien señaló que Juan Carlos le había comentado, más o menos en el 2017, que iba a hacer un negocio referente a la compra de una posesión sobre una casa por Maraya, fueron al inmueble y lo vio en muy mal estado, pero como Juan C. tenía visión para los negocios le dijo que pensaba construir apartamentos. Agregó que Juan C. le expresó que le compró a Luis F. Coy y cree que fue por \$60.000.000 y en el 2020 pagó el excedente y en ese tiempo suscribieron escritura por ese predio o posesión.

Y el de Lizeth Dayana Vargas (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta CUADERNO PRINCIPAL, pdf No.32EnlacesAudiencia14Octubre, 41:18 a 51:50; 1:02:37 a 1:03:36; 1:11:11 a 1:12:47), afirmó ser compañera permanente de Juan C., que este le comentó que había una oportunidad de comprar una casa en posesión al señor Luis Coy por \$60.000.000 y pagar a plazos; también atestó que pasaron a vivir al bien a mediados del 2017, pero estaba en muy mal estado, tenía agua y energía pirata; arreglaron techo, paredes, adecuaron el apartamento donde viven.

Además, comentó que construcción se demoró mucho tiempo; indicó que Coy se dedicaba a construcción y así lo conoció Juan Carlos, unos meses atrás; desconoce a Pedro Julián Q.; finalmente, declaró que el señor Coy nunca intervino el predio, dormía allí y salía al día siguiente.

³⁶ AZULA C., Jaime. Manual de derecho procesal, tomo VI, pruebas judiciales, Temis, Bogotá DC, 2015, p.97 y ss.

Empero la validez de los testimonios, se resiente su mérito demostrativo para establecer la sumatoria aducida, dado que omitieron informar los actos de señorío de don Luis F. Coy V., desde el 2011. Incluso, la precitada señora aseveró que solo se limitó a ocupar el bien.

Se incorporaron los documentos siguientes: (i) La promesa de compraventa de posesión y mejoras del 13-07-2017 (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta CUADERNO PRINCIPAL, pdf No. Co1CuadernoPrincipaltomoI, folios 17-20); y, (ii) La escritura pública No.2.400 de 28-05-2020 de la Notaría Quinta de Pereira (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta CUADERNO PRINCIPAL, pdf No. 15NotificiaciónyTrasladoReformaDemanda, folios 9-15),

Examinados, relucen escasos en relación con los actos posesorios del señor Luis Fernando, pues si bien indican que es poseedor regular de buena fe desde hace siete (7) años, por si sola esta prueba es insuficiente, debe aparecer respaldada por otros instrumentos suasorios que demuestren esa relación material, dada su naturaleza misma: eminentemente fáctica.

En esas condiciones, del plazo de cinco (5) años que se requiere para la prescripción ordinaria, como dijo la primera instancia, únicamente se demostraron dos (2) meses y quince (15) días en cabeza del actor, desde el 17-07-2017 hasta el 02-10-2017 cuando demandó (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta CUADERNO PRINCIPAL, pdf No.01..., folio 2).

En ese orden de ideas, inane revisar el reparo No.3 del actor en pertenencia, sobre el abandono del bien por parte del propietario, pues, aunque se hubiese probado, es inviable acceder a la usucapión reclamada, ya que fracasó la acreditación de la suma de posesiones, ni siquiera se sabe cuándo empezó la posesión de Luis F. Coy.

Conforme se resolvió, también van a examinarse los reparos del demandado en pertenencia, señor Óscar, atinentes a la inexistencia de desidia del propietario y la valoración probatoria.

LAS MEJORAS Y FRUTOS. Se resolverán en forma conjunta, dada la similitud en su resolución y que fueron formuladas por ambas partes.

REPARO NO. 4. JUAN C. OSORIO R. El juzgado debió reajustar las mejoras con el precio actual y pago del predial.

REPAROS NOS. 3 Y 4. ÓSCAR SALAZAR I. No se deben indemnizar las expensas necesarias al señor Juan C. por ser poseedor de mala fe; el demandado en reconvención debe restituirle los frutos civiles y naturales.

RESOLUCIÓN. *Infundados.* Se reconocieron sin fundamento, porque debieron discriminarse, tasarse y reclamarse mediante juramento estimatorio [Art.206, CGP], amén de acreditarse para su fijación. Por contera, ***prospera*** el reparo de don Óscar, para negar las mejoras al actor en pertenencia, eso sí por razones distintas a las argüidas.

Cuando triunfa la reivindicación el poseedor entregará el inmueble a su verdadero dueño y aquel tendrá derecho a que este le reconozca las mejoras hechas a la propiedad, pero dependerá de si es poseedor de buena fe o de mala fe, tal como sostiene la CSJ (2021)³⁷.

Ahora, necesario entonces revisar el haz de medios persuasivos incorporados para determinar si hay lugar al reconocimiento de mejoras y en caso positivo, el reajuste.

Si bien en el escrito de contestación del reivindicatorio, se solicitó reconocimiento de mejoras útiles y necesarias, mediante prueba pericial

³⁷ CSJ. SC-3687-2021.

(Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta Demanda de reconvencción, pdf No.02Contestacion), mal puede atenderse dado que fue extemporánea, según providencia que ya se dijo quedó en firme (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta Demanda de reconvencción, pdf No.03AutoExtemporaneo).

Ahora, el juzgado en la audiencia del artículo 372, CGP, decretó como prueba de oficio la inspección judicial con perito, con el objeto de determinar, entre otros aspectos la clase, valor, edad de las mejoras, así como la explotación económica, aspecto este último útil para definir los frutos que fueron reclamados por el propietario del bien.

Apreciado dicho dictamen (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta CUADERNO PRINCIPAL, pdf No.31... y pdf No.46DictamenPericial), se advierte incompleto, muy a pesar de allanarse al artículo 226, CGP, ser claro en sus premisas y conclusiones, detallado y sin reparos en su contradicción, según se evidenció en la audiencia (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta CUADERNO PRINCIPAL, pdf No.46... y pdf No.54, tiempo 03:45 a 15:08).

Se dice es parcial la experticia porque **(i)** Dejó de discriminar las clases de mejoras hechas (Necesarias, útiles y voluptuarias) y la época de realización, circunstancias fundamentales para su reconocimiento, pues al tenor del artículo 966, CC, solo pueden serlo las útiles y hechas antes de la contestación de la demanda (16-07-2018). Y, **(ii)** Respecto a los arrendamientos de once (11) inmuebles, a pesar de indicar el valor, se omitió precisar desde cuándo se percibían.

En suma, precario el cúmulo suasorio para tener por demostradas las restituciones mutuas, mejoras y los frutos civiles.

Si acaso pudiera en esta sede, decretarse de oficio una experticia, el instrumento de pruebas más idóneo para tal propósito, afinados en el

criterio que de antaño plantea la CSJ³⁸, en vigencia hoy³⁹, es inviable cuando ambas partes se abstienen de desplegar alguna actuación que permita deducir una gestión diligente sobre la fijación de los prementados hechos tema de prueba. Pertinente memorar el precedente judicial vertical, vinculante para esta Sala, que apunta:

6.4. Alrededor de los frutos del inmueble, acorde con los factores de persuasión de este expediente, es inviable disponerlos en esta sentencia, en la medida en que la parte interesada no los pidió, ni promovió actuación eficaz alguna tendiente a que fueran tasados, desdeñanza que, inclusive, descarta la posibilidad de intervención oficiosa del juzgador.

(...)

Y aunque también solicitó la actora, como pretensiones consecuenciales, la restitución del inmueble por el demandado a la demandante (folios 69, 71, 73 y 74 del cuaderno principal), lo cierto es que no adujo ni pidió en la demanda una prueba específica para que se tasaran los frutos, pues allegó un dictamen para lo relativo al precio del predio, y solicitó una inspección judicial con perito para identificación y avalúo del bien (folio 76 del mismo cuaderno).

De la misma manera, no fue alegado y probado que el bien sea o hubiese sido productivo durante el tiempo del litigio. Sobre este puede verse que desde el dictamen inicial, y hasta el último que se practicó por orden de la Corte, se ha establecido que se trata de un lote para desarrollo urbanístico, con algunos pastos y una casa de habitación, pero sin descripción de una actividad concreta que genere utilidades.

6.5. Ante panorama semejante no resulta hacedera la iniciativa oficiosa para esos aspectos, porque como ha reiterado la Corte, a las partes les corresponde, «...sin perjuicio de las atribuciones officiosas del juez, impulsar con su comportamiento procesal las bases sobre las cuales se haría posible la condena por ella solicitada al pago de frutos y perjuicios lo mismo que el de su quantum...», AL PUNTO QUE SI DESCUIDAN ESAS CARGAS SE IMPONE DECISIÓN DESESTIMATORIA SOBRE ESOS TÓPICOS (SC 084 de 16 de diciembre de 1997, expediente 4837. Juicio análogo en SC de julio de 2005, rad. 1999-00246-01). Sublíneas y versalitas, fuera de texto.

³⁸ CSJ, Civil. Sentencia de 17-04-1975.

³⁹ CSJ, Civil. SC10291-2017.

En este asunto las partes incumplieron las cargas de pedir y estimar los frutos y mejoras conforme al procedimiento preestablecido, razón por la cual esta instancia no puede suplir su actitud pasiva, les incumbía demostrar la base fáctica formulada, tal como recalca la decantada doctrina del órgano de cierre prementado⁴⁰: “En su ordenación los falladores deben observar, en lo que al caso de esta especie interesa, que la adopción de la misma no sea un mecanismo para combatir o encubrir la potestad de la parte en asumir su carga probatoria, es decir, QUE NO SE ERIJA COMO LA FORMA DE ALENTAR LA INERCIA O DESCUIDO DEL INTERESADO.” Versalitas extratextuales.

El ejercicio de esos deberes probatorios no es para enmendar la desidia de las partes en su quehacer particular; diferente es cuando se trate de una deficiencia formal del medio o cuando se evidencia proactividad en la parte, truncada por razones ajenas a su voluntad, y visto está que no el caso de ahora.

Y ese efecto negativo en manera alguna va en desmedro de la tutela judicial efectiva, si acaso pudiera pensarse; ya fue esclarecido por la Corte Constitucional⁴¹, por vía de inexequibilidad, adoctrinó: “(...) *Una característica de las cargas procesales es entonces su carácter potestativo (a diferencia de la obligación procesal), de modo que no se puede constreñir a cumplirla. Una característica es que la omisión de su realización “puede traer consecuencias desfavorables para éste, las cuales pueden ir desde la preclusión de una oportunidad o un derecho procesal **hasta la pérdida del derecho material**”*⁴². El subrayado y la negrilla, son de este texto.

Corolario de la exposición hecha, no hay lugar a reconocer las citadas prestaciones mutuas (Mejoras y frutos) y, por ende, habrá de revocarse el reconocimiento de las mejoras al actor en pertenencia y el consecuente derecho de retención.

⁴⁰ CSJ. Civil. Sentencias: (i) Del 25-11-2004, MP: Munar C., No.7246; y (ii) Del 01-11-2011, MP: Díaz R., No.2002- 00292-01.

⁴¹ CC. C-086-2016.

⁴² Corte Constitucional, Sentencia C-1512 de 2000.

9. LAS DECISIONES FINALES

Se **(i)** Confirmará la sentencia en los ordinales 1º, 2º y 3º; **(ii)** Revocarán los ordinales 4º y 5º y, en su lugar, se negarán, las mejoras y el derecho de retención por las razones expuestas; y, **(iii)** Absolverá de condena en costas en esta instancia, por no haberse confirmado ni revocado en su integridad el fallo [Artículo 365-3º-4º, CGP].

En mérito del discernimiento anterior, el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PEREIRA, SALA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA, administrando Justicia, en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA,

1. CONFIRMAR PARCIALMENTE el fallo del 01-03-2023 del Juzgado Tercero Civil del Circuito local, solamente los ordinales 1º, 2º y 3º.
2. REVOCAR los numerales 4º y 5º y, en su lugar, NEGAR las mejoras y el derecho de retención.
3. NO CONDENAR en costas en esta instancia y DEVOLVER el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE,

DUBERNEY GRISALES HERRERA

MAGISTRADO

EDDER JIMMY SÁNCHEZ C. JAIME ALBERTO SARAZA N.

MAGISTRADO

MAGISTRADO

DGH / 2024

LA PROVIDENCIA ANTERIOR
SE NOTIFICÓ POR ESTADO DEL DÍA

24-04-2024

CÉSAR AUGUSTO GRACIA LONDOÑO
SECRETARIO

Firmado Por:

Duberney Grisales Herrera

Magistrado

Sala 001 Civil Familia

Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

Edder Jimmy Sanchez Calambas

Magistrado

Sala 003 Civil Familia

Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

Jaime Alberto Zaraza Naranjo

Magistrado

Sala 004 Civil Familia

Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

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: **ebbeb70f2c2efb244227764b75c89d4457fa955640e205c4d7e2dcfc194e0648**

Documento generado en 23/04/2024 10:29:44 AM

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