

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO
MANZANARES - CALDAS

Veintiséis (26) de abril del dos mil veinticuatro (2024)

Proceso	APELACION SENTENCIA PERTENENCIA
Radicado	17 433 40 89 001 2022 00041 01
Demandante	GUSTAVO GIRALDO PATIÑO
Demandados	JOSE RUBELIO GOMEZ GOMEZ, BANCO AGRARIO DE COLOMBIA EN CALIDAD DE ACREEDOR HIPOTECARIO y PERSONAS INDETERMINADAS
Juzgado de Origen	PROMISCOUO MUNICIPAL DE MANZANARES
Providencia	Sentencia CIVIL de Segunda Instancia N°01

I. OBJETO DE DECISIÓN

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia emitida el 3 de agosto del 2023 por el Juzgado Promiscuo Municipal de Manzanares Caldas, dentro del Proceso Verbal de Declaración de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio promovido por el señor GUSTAVO GIRALDO PATIÑO en contra de JOSE RUBELIO GOMEZ GOMEZ, BANCO AGRARIO DE COLOMBIA EN CALIDAD DE ACREEDOR HIPOTECARIO Y PERSONAS INDETERMINADAS

II. ANTECEDENTES

2.1. El señor GUSTAVO GIRALDO PATIÑO impetró demanda de pertenencia para que se decrete a su nombre el dominio pleno y absoluto del predio de menor extensión, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, cuyos linderos se indican en la demanda y anexos, que se ordene la inscripción de la sentencia, que declare la propiedad del bien inmueble de menor extensión, que hace parte de uno de mayor extensión denominado “El Recreo” ubicado en la Vereda Santa Bárbara Alta del municipio de Manzanares –Caldas, ya identificado con precedencia, en el folio de matrícula inmobiliaria N° 108-13493 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manzanares-Caldas, a nombre del señor Gustavo Giraldo Patiño.

Como hechos relevantes manifestó:

Que el señor José Rubelio Gómez Gómez adquirió junto con la señora Nelly Aristizábal Ramírez el bien inmueble por compraventa realizada a las señoras Ana de Jesús Ruíz de Villa y María Fabiola Villa Ruiz, mediante

Escritura Pública N° 331 del 28 de junio de 2008 de la Notaría Única de Manzanares – Caldas, quedando aquellos como propietarios cada uno del 50% del predio denominado “El Recreo” ubicado en Manzanares.

La señora Nelly Aristizábal Ramírez propietaria del 50% del predio denominado “El Recreo”, procedió a suscribir contrato de promesa de compraventa con el señor William Javier Marín Martínez, el día 24 de junio de 2010, con el fin de que éste comprara dicho predio por un valor de veintiocho millones de pesos. Dentro de tal promesa de compraventa, se estipula que las escrituras públicas se suscribirían el 30 de diciembre de 2010 ante la Notaría Única de Manzanares – Caldas, con el fin de trasladar el dominio de conformidad con la fuente, título y modo para este tipo de negocios jurídicos.

Así mismo, el señor William Javier Marín Martínez, desde el 24 de junio de 2010 toma posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del 50% del bien inmueble quien empieza a ejercer actos de señor y dueño dentro de dicho predio.

Posteriormente, el señor William Javier, suscribió el 15 de abril de 2014, contrato de promesa de compraventa con el señor Gustavo Giraldo Patiño, con respecto al 50% del bien inmueble, sobre el cual aquel ya llevaba tres (3) años, nueve (9) meses y veintidós (22) días en posesión quieta, pacífica e ininterrumpida, toda vez que la señora Nelly Aristizábal Ramírez no cumplió con su carga de suscribir las escrituras públicas para transferir el dominio del 50% del predio objeto de la venta.

Que no se ha interrumpido el tiempo de posesión que venía teniendo el señor William Javier, a partir del 15 de abril de 2014, el señor Gustavo Giraldo Patiño continuó teniendo la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida que inició aquel, por lo que se está ante una sumatoria de posesiones, tiempo que se debe tener en cuenta para probar el derecho que tiene el señor Gustavo sobre el bien inmueble objeto de litigio.

El señor Gustavo realizó mejoras a la casa que se encuentra en la Finca “El Recreo”, reconociendo además que el otro propietario del restante 50%, es el señor José Rubelio Gómez Gómez.

2.2. El Juzgado Promiscuo Municipal de Manzanares Caldas y una vez subsanados los defectos de que adolecía la demanda, la admitió el 19 de abril del 2022. En la providencia admisoria se dispuso entre otros ordenamientos, TRAMITAR la demanda por el procedimiento VERBAL consagrado en los artículos 368 y siguientes del Código General del Proceso. Además, dispuso la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 108- 13493 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manzanares, Caldas, los emplazamientos ordenados en el artículo 375 del CGP y la notificación a los demandados.

Surtidos los trámites de rigor, el demandado José Rubelio Gómez Gómez fue notificado del proceso en su contra y concurrió al mismo a través de apoderado judicial, dando contestación a la demanda e interponiendo a su vez demanda de reconvenición, misma que fue admitida en providencia del 14 de diciembre del 2022; al igual que el acreedor hipotecario, una vez vencido el emplazamiento a las demás personas indeterminadas se efectuó nombramiento de curador Ad-Litem, quien dio contestación a la demanda.

Posteriormente, se fijó fecha y hora de audiencia para los días 25 de abril de 2023 y 2 de mayo del 2023, a fin de llevar a cabo las etapas contempladas en los artículos 372 y 373 del Estatuto Procesal; misma que fue aplazada a solicitud de la perito, fijando fecha para dar inicio el día 2 de mayo de 2023, ese día se agotaron los interrogatorios de la partes pero se dejó constancia en el acta que la diligencia no quedó con audio por lo que se dispuso volver a escuchar a las partes en interrogatorio en audiencia de instrucción y juzgamiento para el día 20 y 21 de junio del 2023; Audiencia que se efectuó el 20 de junio pero no así el 21 por incapacidad del titular del Despacho procediéndose a fijar como nueva fecha 24 y 25 de julio del 2023.

2.3. La sentencia resolvió negar las pretensiones y condenó en costas a la parte demandante.

En síntesis, consideró el señor Juez que el primer requisito para analizar es la posesión material del bien objeto del proceso, por ser este uno de los elementos constitutivos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y para ello se tiene que el señor William Javier Marín Martínez, desde el 24 de junio de 2010 toma posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del 50% del bien inmueble quien empieza a ejercer actos de señor y dueño dentro de dicho predio y posteriormente este suscribe contrato de compraventa con el demandante señor Gustavo Giraldo Patiño el día 15 de abril de 2014, continuando con la posesión que venía ostentando el señor William Javier.

La co posesión se da entre codueños pero el copropietario reconoce al otro como poseedor de solo una parte y no puede reputarse poseedor de la totalidad del bien, ya que al reconocer la calidad de poseedor del otro, así efectúe actos como de dueño, estos los hace en calidad de mero tenedor.

Trajo a colocación la sentencia proferida por la Corte Suprema de Justicia dentro del radicado 1752003 del 10 de julio del 2023 con ponencia de la Magistrada Hilda González Neira que da cuenta que, tratándose de la promesa de compraventa como acuerdo anticipado para la transferencia del dominio, el prometiente vendedor en su realización guarda la esperanza de obtener el pago del bien, entretanto, el prometiente comprador la de convertirse en su propietario. Pero la zozobra de esperar el perfeccionamiento de la venta para que esos anhelos se hagan realidad conduce, en algunos casos, a que las partes apresuren el desembolso del precio y la entrega anticipada del predio. Por tal razón, no es raro encontrar que desde la promesa las personas consientan la cancelación adelantada de una parte del coste de la heredad y correlativamente el desprendimiento material prematuro de ésta, quiere decir que la entrega anticipada de lo que se promete en venta, concede a quien recibe la mera tenencia de la cosa, salvo que se hubiere convenido expresamente la transferencia de la posesión.

Se indica que como prueba documental se allegó promesa de compraventa suscrita entre NELLY ARISTIZABAL RAMIREZ como promitente vendedora y WILLIAM JAVIER MARIN como promitente comprador, donde se acuerda transferir a título de compraventa el 50% del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 108-13493 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manzanares - Caldas.

Se indica como precio la suma de \$ 28.000.000 cancelados así: \$ 5.0000 que se declaran como recibidos al momento de la firma de la promesa

de compraventa; \$ 8.000.000 el 30 de diciembre del 2010; señalan como fecha para la extensión de la escritura pública el 30 de diciembre del 2010 ante el notario único de Manzanares; además dentro del contrato se establece que entra al predio como poseedor material del bien desde la firma de compraventa, es decir desde el 24 de junio del 2010.

La entrega que se hace con ocasión de un contrato de promesa de compraventa se tiene como mera tenencia, por lo que es inviable que adquiera el predio por prescripción adquisitiva de posesiones.

Con la promesa de compraventa, quedó claro que la intención de la promitente vendedora no era transferir la posesión anticipada sino que quedó que la misma se daría al momento de la firma de la escritura pública, teniéndose a la parte compradora como mero tenedor.

Cuenta que los negocios jurídicos constituyen un instrumento a través del cual los individuos, en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada, pueden crear, modificar y extinguir una determinada relación con efectos jurídicos vinculantes, los cuales han merecido innumerables clasificaciones, entre estas, los patrimoniales, que refieren a relaciones que tienen por objeto o intereses económicos, siendo manifestación inequívoca de esta categoría los contratos; reconocidos en el orden interno como fuente de obligaciones, de acuerdo con dispuesto en el artículo 1494 del Código Civil, según el cual Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convención y que válidamente celebrados constituyen ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o causas legales (art.1602 C.C.).

Afirma que no es posible que un comunero prescriba porcentajes o cuotas partes de cosa indivisa porque es indispensable que demuestre una posesión material, lo que no se puede predicar respecto de cosas intangibles o ideales como los porcentajes de propiedad; además, cuando un comunero se reconoce dueño de un porcentaje y pide otro porcentaje se contradice porque se está presentando como miembro de la comunidad, circunstancia que le impide prescribir o poseer a nombre propio porque ello sólo ocurre cuando muta su condición a la de poseedor y mientras se asuma como comunero está impedido para prescribir.

De otra parte, los porcentajes en la comunidad son imprescriptibles en virtud a la imprescriptibilidad de la acción de partición (art. 1374 C.C.); cuando el comunero muta su condición por la de poseedor no puede pedir un porcentaje de la cosa común, tiene que prescribir total o parcialmente una cosa determinada, porque los porcentajes son imprescriptibles en la medida de que la acción de partición también lo es.

2.4. La apoderada de la parte actora apeló expresando sus reparos en audiencia y luego por escrito. En resumen manifestó que quedó probado en audiencia, específicamente en la declaración rendida por el señor William Javier Marín, que efectivamente le había comprado la Finca a la señora Nelly, que entró a comercializar el predio, haciendo labores de ganadería, tenía vacas que producían leche, mejoró la finca, instaló cercos, pagaba facturas de servicios públicos y de impuestos; además realizaba en general el mantenimiento del predio que había comprado, esto es, realizado actos de señor y dueño.

Igualmente, al momento de la compra, le informó al señor José Rubelio que a partir de ese momento serían socios de la finca y este respondió que dispusiera de todo el predio, encargándole su 50% en ese momento; no obstante, reconoce como dueños en la actualidad al señor Gustavo Giraldo Patiño y al señor José Rubelio Gómez.

Tales actos, no se constituyen para esta parte como de mero tenedor y que esa era su obligación para mantener el bien en buenas condiciones; pues resulta contrario a lo que verdaderamente se perseguía, que era comprar el predio y explotarlo económicamente para su beneficio, teniéndolo como suyo, ejerciendo actos de señor y dueño ya aducidos, y desconociendo dominio ajeno, pues a pesar de que en su declaración indicara que sabía que la señora Nelly Aristizábal era la dueña, para él era claro que así se muestra en documentos, tales como la escritura pública y certificado de tradición, pero que, desde el momento en que le compra a través del contrato mentado, este entra en posesión, ejerciendo el animus y el corpus y no como actos propios de ser un mero tenedor, tanto así, que después decide venderle al señor Gustavo Giraldo Patiño.

Posteriormente, se encuentra probado y obra en el expediente, contrato de promesa de compraventa suscrito entre el señor William Javier Marín y el señor Gustavo Giraldo Patiño, donde se prometió en venta el 50% de la finca El Recreo, el día 15 de abril de 2014, día en que el señor Gustavo Giraldo tomó posesión de dicho predio e inició todos los actos de señor y dueño, ejerciendo el animus y el corpus, es decir, empezó a comercializar ganado, a tenerlo dentro de la finca, a usufructuar los potreros dándolos en arrendamiento, a comprar y a vender reces, a engordar pollos, marranos, a cercar con madera y buen alambre la finca, a desyerbar, organizar materialmente la casa de habitación, a pintar, encielar y demás actos propios del sostenimiento de una vivienda; todo esto, de manera pública, sin clandestinidad y sin interrupciones compraventa suscrita entre el señor William Javier Marín y el señor Gustavo Giraldo Patiño.

3. CONSIDERACIONES

3.1. Satisfechos los presupuestos procesales en esta acción y realizado el control de legalidad que ordenan los artículos 42 numeral 12 y 132 del Código General del Proceso, sin que se avizore causal de nulidad o irregularidad que invalide lo actuado u obligue a retrotraer el trámite a etapa anterior, se encamina esta falladora a resolver la alzada bajo los límites que traza la parte impugnante en la sustentación de su recurso, de acuerdo a lo reglado por los artículos 320 y 328 del Estatuto General Proceso. La conducta procesal de las partes será analizada a lo largo de la providencia, acorde con el mandato del artículo 281 ibidem.

3.2. Problema jurídico. Con el propósito señalado, corresponde a esta juez establecer si se reúnen los presupuestos para que el demandante pueda adquirir por prescripción extraordinaria el derecho de dominio que el demandado ostenta sobre el inmueble objeto de litigio, o si por el contrario, le asistió razón al Juez a quo en negar las pretensiones, al considerar que como copropietario no puede prescribir el porcentaje del codueño porque no probó la interversión de su condición de comunero poseedor.

La legitimación en la causa en los procesos de declaración de pertenencia se confunde, por regla general, con algunos requisitos axiológicos de la misma.

En punto de la legitimación en la causa, perentoriamente señala el artículo 375 del C.G.P., que gravita por activa en quien se reputa poseedor del bien, en los acreedores de éste a pesar de su reticencia, y en el comunero que alegue ejercerla con exclusión de los otros condueños, mientras que por pasiva se sitúa en cabeza de los titulares de derechos reales principales sujetos a registro, y aún de las personas indeterminadas cuando no aparezca inscrita alguna en la antedicha calidad, lo que resulta apenas comprensible, si se tiene en cuenta que lo pretendido por el demandante es disputar el derecho de dominio de un bien a su último propietario, amén de los efectos erga omnes que dimanen de esta clase de fallos.

De entrada, se observa la legitimación que asiste al accionante toda vez que acude ante la jurisdicción alegando su calidad de poseedor del bien litigioso, al paso que el demandado figura como su propietario inscrito y el Banco Agrario de Colombia como acreedor hipotecario tal como lo demuestra el certificado de tradición allegado con la demanda.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 2.512 del Código Civil, *"la prescripción es un modo de adquirir las cosas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las primeras, o no ejercitarse los segundos durante cierto tiempo, concurriendo además los restantes requisitos legales"*.

Dispone el artículo 2.518 de la citada codificación, que *"se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y que se hayan poseído cumpliendo las condiciones legales"*, por tanto, para que opere dicho fenómeno deviene necesario que el accionante demuestre haber poseído el bien durante el lapso que establece la ley en cada caso.

Doctrina y Jurisprudencia han decantado los siguientes presupuestos axiológicos para la prosperidad de la prescripción adquisitiva de dominio:

- Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción;
- Que la posesión material del demandante sobre el inmueble a usucapir, se prolongue por el tiempo que exige la ley de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Los presupuestos de la usucapión son concurrentes lo cual significa que tienen que acreditarse todos. La no comprobación de uno de ellos o de varios genera el fracaso de la pretensión. Por separado se examinarán, con fundamento en el conjunto probatorio incorporado al plenario, los varios presupuestos que configuran y le dan viabilidad a la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio:

1. Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción. Para el caso presente, tenemos que el bien en litigio es susceptible de adquirirse por prescripción, pues, no se encuentra dentro de las limitaciones del C.G.P. que en su artículo 375, numeral 4º, prohíbe la declaración de pertenencia "respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de

derecho público". Este, por el contrario, es un bien privado cuya propiedad está radicada en cabeza de un particular.

2.- Que la posesión material del demandante sobre el inmueble a usucapir, se prolongue por el tiempo que exige la ley de manera pública, pacífica e ininterrumpida. La posesión es definida por el artículo 762 del Código Civil como *"la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y 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 su lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo."*

De la definición transcrita se desprenden los dos elementos de la figura jurídica de la posesión. Son ellos el animus y el corpus. Ambos son insustituibles e inseparables para que pueda hablarse válidamente de posesión. La ausencia o deficiencia de uno de ellos la desnaturaliza haciéndola devenir en una figura jurídica diferente. El corpus es la tenencia real y efectiva de la cosa en poder de quien la ejerce, directamente o por conducto de persona distinta que lo hace, pero a nombre de aquél y en su representación. Es un elemento objetivo, externo, tangible. Se concretiza con la detentación de la cosa.

El animus es el elemento subjetivo. Se predica por el convencimiento íntimo y personal de quien tiene el bien para sí mismo con pleno imperio. Es un sentimiento absoluto y excluyente, repudia el poder, la detentación o la soberanía sobre la cosa de cualesquiera otras personas. No se reconoce ni se admite ni se tolera más derecho sobre ella que el propio y el personal.

Es el ejercicio omnímodo y total de los atributos del señorío generado por la propia convicción de no tener que compartirla con nadie. La posesión es un hecho y como tal debe probarse. La prueba básica es la testimonial, pues en virtud de ella se establecen y precisan el conjunto de actos realizados sobre la cosa que se detenta. Esto según preceptiva del artículo 961 del Código Civil, que dice: *"Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión"*.

Estos dos componentes, el objetivo corpus y el subjetivo animus se integran para formar la posesión que, unido con la marcha irreversible del tiempo, dan derecho a obtener el dominio de la heredad ajena por prescripción adquisitiva.

La usucapión extraordinaria, en contraposición a la ordinaria, es una prescripción de largo tiempo, cuyos únicos requisitos son la posesión de cualquier clase y el transcurso del tiempo señalado en la ley. No se requiere en ella buena fe en la adquisición o toma de la posesión, ni título alguno, sin que sea posible probar contra la presunción iures et de iure de la adquisición de buena fe en el poseedor, conforme lo señala el artículo 2.531 del Código Civil.

Y se hace tanto énfasis sobre que en la prescripción extraordinaria de dominio no se requiere la buena fe del poseedor, pues, para el éxito de la pretensión, le basta con probar la posesión de cualquier clase y el transcurso del tiempo señalado en la ley.

Descendiendo en el caso bajo a estudio se tiene que la FALSA TRADICION hace alusión a la ausencia de antecedentes registrales o de tradición de un inmueble, en los folios de matrícula inmobiliaria, o cuando se registra el título sin haberse identificado la procedencia o fuente del título o del modo del derecho real de dominio o los antecedentes de que consta el título.

Por su parte el artículo 775 del Código Civil define la mera tenencia como: *"Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario*, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.*

Como claramente se ve, y no aparece demostrado lo contrario, el actor no tiene, o mejor, al demandante no le fue transferida la posesión de ese inmueble conforme a las exigencias de la ley, resultando a la postre que la sola promesa de compraventa no es suficiente para el caso sometido a estudio, por cuanto en tratándose de la venta de la posesión sobre un bien raíz debe seguirse la preceptiva del artículo 1857 del Código Civil, en armonía con el 785 de la misma obra, ya que es bien sabido que la promesa de compraventa no es en sí un contrato, sino una mera expectativa para las partes, el cual sólo viene a perfeccionarse con la suscripción de la respectiva escritura pública.

Cuando el prometiende comprador de un inmueble lo recibe por virtud del cumplimiento anticipado de la obligación de entrega que corresponde al contrato prometido, toma conciencia de que el dominio de la cosa no le corresponde aún, que de este derecho no se ha desprendido todavía el prometiende vendedor, a quien por tanto el detentador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida cuando tras una promesa de venta quien quiere comprar un inmueble lo recibe de forma anticipada, esto no lo convierte en su dueño ni le da su dominio. Esa entrega le da la tenencia, no la posesión, a menos que las partes pacten lo contrario.

De modo que la mera entrega del bien prometido, por sí sola, no origina señorío, para que ello ocurra debe quedar estipulado de modo claro y expreso en el convenio preparatorio que el prometiende vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues solo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el prometiende vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador. Por ende, la entrega material que se hace de la cosa con ocasión de un contrato de promesa de compraventa se entiende realizada como de mera tenencia.

La Honorable Corte Suprema de Justicia en sentencia STC8527-2020 recordó que por regla general «la promesa de compraventa deriva en la mera tenencia, pues se está reconociendo la propiedad en el prometiende vendedor. – Para la corte la transferencia de la posesión no ocurre con la suscripción de un contrato de promesa, es necesario que haya manifestación clara y expresa sobre tal transmisión. Al respecto la jurisprudencia de la Corte ha señalado: *«Adicionalmente debe anotar la Sala que en el documento contentivo del contrato de promesa no hay ninguna cláusula indicativa de que al hacersele entrega de la cosa a la demandada, en su condición de prometiende compradora, el demandante le estuviera dando la posesión sobre la misma, de forma tal que pudiera*

decirse que al recibir la heredad entrara a ella como poseedora, debido a que sólo mediante La promesa no es en si un contrato, sino una mera expectativa para las partes, el cual solo viene a perfeccionarse con la suscripción de la respectiva escritura pública.

Por otro lado, quien ha aprehendido la cosa en razón de un título de mera tenencia por el solo paso del tiempo no muta esa condición a poseedor, habida cuenta que esa detentación precaria únicamente permite ejercer las prerrogativas propias del acto jurídico del cual emana, pero sobre todo que resultaría inviable de su parte adquirir el dominio por el modo de la prescripción adquisitiva.

De este modo, si los signatarios de la promesa de compraventa deciden anticipar el cumplimiento del negocio proyectado y no pactan expresa e inequívocamente que se hace entrega antelada de la posesión sobre el bien prometido en venta, la secuela jurídica es que la cosa se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión (SC5513 - 2021, diciembre 15, M.P.: González, H.; citando SC 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01; SC7004-2014; SC16993-2014 y SC10825-2016).

Con base en una promesa de compraventa no puede el promitente comprador sumar o agregar a la suya la posesión del promitente vendedor, por cuanto. el título constituido con la promesa es el de hacer y jamás el de trasladar.

Bajo los supuestos señalados, se impone la revisión de los elementos de convicción a fin de establecer si le asistió razón al A quo en negar la prescripción adquisitiva reclamada por el señor GUSTAVO GIRALDO PATIÑO; o si, por el contrario, debieron concederse las pretensiones en tanto se demostraron los elementos necesarios para ganar el dominio por el modo invocado.

La comunidad se considera un cuasicontrato que surge por el derecho que tienen dos o más personas sobre una cosa singular o sobre una universalidad, cuyo origen es ajeno a un contrato de sociedad u otra convención relativa a la misma cosa (art. 2322 C.C.).

En el caso que se analiza, el señor GUSTAVO GIRALDO PATIÑO, solicitó se declarara en su favor la prescripción adquisitiva del 50% del inmueble del que ostenta una cuota de dominio equivalente a un 50% y que posee en su totalidad como único señor y dueño.

El A quo negó dicha pretensión, entre otras razones porque no era posible que siendo comunero aspirara a las cuotas de dominio del otro dueño debido a que no se demostró la posesión del bien objeto, cuya base es una promesa de compraventa.

Según el demandante, desde el 15 de abril de 2014, data en que suscribió promesa de compraventa con el señor WILLIAM JAVIER MARÍN sobre el 50% del predio denominado "El Recreo" quien a su vez había suscrito promesa de compraventa desde el día 24 de junio de 2010 con la señora NELLY ARISTIZABAL RAMÍREZ, ejercido posesión con ánimo de señor y dueño, exteriorizada con actos como Cercar, desyerbar, quitar maleza, recoger basura; acondicionó establos para cocheras, llegándose a tener setenta y siete (77) cerdos; estuvo engordando pollos para

vender; arrendó en varias oportunidades potreros al señor Adalberto Gutiérrez; así mismo, su actividad principal ha sido la compra y venta de ganado; además revocó, pintó, arregló daños, acondicionó la vivienda de tal forma que podía vivir allí junto con su familia y estar pendiente todos los días de las actividades propias que se realizaban en el predio, junto con su hijo Andrés Felipe Giraldo, pues este le ayudaba a su padre a cercar, recorrer los potreros, estar pendiente del ganado, los pollos y los cerdos.

La promesa de compraventa suscrita por el señor GUSTAVO GIRALDO PATIÑO efectivamente se llevó a cabo, pero no puede admitirse que a partir de ahí inició una posesión exclusiva como quiera que por este solo hecho no se transfiere la posesión, únicamente la tenencia del bien objeto de la usucapión; es por ello que la prescripción no estaba llamada a prosperar.

Esta falladora concuerda con el Judicial de primera instancia en cuanto a que la promesa de compraventa no da inicio a la posesión, pues debió entonces perfeccionar esa mera expectativa a través de la escritura pública, la que brilla por su ausencia, es más dentro del cuerpo de dicha promesa se deja anotado que la escritura será firmada por el señor GUSTAVO GIRALDO PATIÑO promitente comprador y la señora NELLY ARISTIZABAL RAMIREZ, una vez se le cancele por parte del señor GIRALDO PATIÑO a la señora ARISTIZABAL RAMIREZ, la suma de \$ 14.000.0000, persona ajena al momento de firmar la promesa de compraventa, pero se trató de predicar que el señor WILLIAM JAVIER MARIN MARTINEZ había efectuado la entrega de la posesión, cuando él tampoco la tenía y nadie puede dar o transferir lo que no tiene.

Se deduce de lo expuesto que le asistió razón al Juez en negar las pretensiones de la demanda, pues no se reúnen los requisitos de una posesión ya que no se pudo probar que el demandante tuviese la posesión sobre el bien, lo que quedó demostrado fue sin lugar a dudar la tenencia que el mismo ostentaba; motivación suficiente para que la sentencia apelada sea confirmada.

No se condenará en costas de segunda instancia por no haberse causado (art. 365 num. 8 C.G.P.).

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo del Circuito de Manzanares Caldas, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia emitida el 3 de agosto del 2023 por el Juzgado Promiscuo Municipal de Manzanares Caldas, dentro del Proceso Verbal de Declaración de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio promovido por el señor GUSTAVO GIRALDO PATIÑO en contra de JOSE RUBELIO GOMEZ GOMEZ, BANCO AGRARIO DE COLOMBIA EN CALIDAD DE ACREEDOR HIPOTECARIO Y PERSONAS INDETERMINADAS.

SEGUNDO: Sin condena en costas en ambas instancias por no haberse causado (art. 365 num. 8 C.G.P.).

TERCERO: Por Secretaría, **DEVUÉLVASE** oportunamente el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

BEATRIZ ELENA AGUIRRE ROTAVISTA
J U E Z

Firmado Por:
Beatriz Elena Aguirre Rotavista
Juez
Juzgado De Circuito
Promiscuo
Manzanares - 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: **e4e7fd6a9a3cc4c7ac185a90d0fcf12315dce71dd6538f070087d5780377e4c6**
Documento generado en 26/04/2024 11:29:51 a. m.

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