



ESTADO ELECTRÓNICO No. 036

AUTOS QUE SE NOTIFICAN POR ESTADO EN LA FECHA

RADICADO	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	FECHA PROVIDENCIA
2021-00005-3	VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA	QUENEDI OSORIO SIERRA	GRUPO COLOMBIANO DE TIERRAS Y GANADOS LTDA	22-09-22

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 295 del Código General del Proceso en concordancia con el art. 9 de la Ley 2213 de 2022, notificó por esta electrónico las providencias antes relacionadas. El estado se fija hoy **23 de septiembre de 2022, siendo las 7:30 am**

No se insertarán en el estado electrónico las providencias que decreten medidas cautelares (inciso 2 del art. 9 de la Ley 2213 de 2022)



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO
San Martín de los Llanos, Meta.**

Veintidós (22) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA
(Tercer Trimestre)

Referencia: Verbal declaración de pertenencia de 2^{da} Instancia
Procedente: Juez Promiscuo Municipal de San Juan de Arama- Meta
Radicado origen: 50683408900120210000503
Demandante: QUENEDI OSORIO SIERRA
Demandado: Grupo Colombiano de Tierras y Ganados Ltda.

1.- Objeto de la decisión:

Obedeciendo y cumpliendo lo ordenado por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, mediante fallo proferido en acción de tutela radicada bajo el número 500012214000-2022-00152-01 de fecha septiembre 14 del cursante año, decide el Juzgado el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia proferida el 30 de julio de 2021, por el Juzgado Promiscuo Municipal de San Juan de Arama - Meta, en el proceso de pertenencia que promueve Quenedi Osorio Sierra contra Grupos Colombiano de Tierras y Ganados Ltda., y demás personas indeterminadas.

2.- Antecedentes - Sinopsis procesal

1. El demandante solicitó que se hicieran los siguientes pronunciamientos: (i) se declare a su favor el dominio absoluto, perpetuo sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 236-29303 jurisdicción del Municipio de Vista Hermosa, Meta, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran señaladas en la demanda, en razón a que la ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio; que, en consecuencia, (ii) se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 236-29303 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín de los Llanos, Meta, en razón a que lo ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio; y que, de existir oposición, (iii) se imponga condena en costas.

2. Como sustento fáctico, se manifestó en la demanda, que si bien inicialmente el demandante entró al predio como arrendatario, posteriormente adquirió el bien mediante negocio jurídico de quien ejercitaba la posesión, quien finalmente le transfirió ese derecho y con base en ello pretende la figura de la suma de posesiones derivada de quien se lo transfirió.

Finalmente, relata que ha ejercitado actos de posesión sobre dicha heredad durante el espacio de tiempo exigido en la ley para adquirir por usucapión si se tiene en cuenta la suma de posesiones, sin que ninguna persona haya concurrido a reclamarle o disputarle dicho poderío.

3. La demanda fue admitida y notificada a los demandados, quienes finalmente comparecieron y propusieron la excepción de mérito que denominaron "falta absoluta del derecho a prescripción". Se dio continuidad al proceso y se recaudó la prueba regular y oportunamente solicitada, y finalmente se dictó sentencia desestimatoria de las pretensiones.

3.- Sentencia de primera instancia.

El juzgado de conocimiento, halló presentes los presupuestos procesales y seguidamente se adentró de lleno al estudio de la temática que la venía siendo propuesta, haciendo mención a la prescripción adquisitiva y destacando lo atinente al régimen jurídico que regula esta institución, los requisitos que se exigen por parte de la ley para adquirir por usucapión, y los antecedentes jurisprudenciales que consideró pertinentes invocar a efectos de fundamentar su decisión. Así, se ocupó de verificar los presupuestos sustantivos y materiales que son inherentes al buen suceso de la acción propuesta, y encontró que los hechos invocados como sustento de la demanda, de un lado, no se encontraban probados sino desvirtuados, y por la otra, que existían versiones contradictorias del mismo demandante en declaraciones que rindió ante otra autoridad y las que vertió en desarrollo de este proceso.

Por ello, le resta valor a algunos testimonios recibidos en la instrucción probatoria, haciendo ver que ellos "no pueden conocer más sobre el asunto que el propio demandante", quien dijo haber ingresado (confesado), ya en el 2008 o en el 2009, no en condición de poseedor con ánimo de dueño, sino en la de arrendatario (mero tenedor) que pagaba arriendo, sea \$300.000,00 o \$400.000,00.

Por esa razón, negó las pretensiones de la demanda y ordenó la cancelación de la inscripción de la demanda inicialmente efectuada sobre el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al bien inmueble cuya usucapión fue deprecada.

4.- La impugnación - Argumentos de la apelación.

Inconforme con la decisión, la parte actora presentó recurso de apelación, suplicando la revocatoria del respectivo fallo en su sustentación, y pidiendo que se acojan íntegramente sus pretensiones.

Con ese propósito, alega el recurrente que el a quo valoró de forma errada la prueba, en concreto, porque -en su sentir- de las pruebas obrantes se puede y debe aplicar la institución de la suma de posesiones, por medio de la cual se acredita el elemento que el A-quo echó de menos que fue el tiempo de ejercicio de la posesión para adquirir por prescripción el derecho de dominio de las cosas ajenas.

Refiere, igualmente, que el fallador confundió el ejercicio de la tenencia cuando ingresara como arrendatario al predio subjujice con la adquisición de la posesión por medio de un negocio jurídico que le da el derecho a invocar en su favor la posesión de aquel que se la transfirió y desde el momento que la ejercía, de modo tal que no se debe contar el tiempo desde el momento que el demandante compró a la posesión del predio, sino desde aquel momento en que la detentó quien se la enajenó, yerro que llevó al a-quo a incurrir en un error protuberante, en la medida en que de dicha apreciación coligió el no cumplimiento de uno de los presupuestos inherentes a la prosperidad de la acción invocada.

Por tanto, solicita se quiebre la sentencia apelada, pues, en su sentir, está probada la posesión que ha ejercitado en forma continua por el tiempo que exige la ley, sobre el bien materia de sus pretensiones, pues debe sumarse, en su criterio, el tiempo que ejerció la posesión de quien le vendió.

5. Consideraciones

5.1. Competencia. En consideración a que el fallo de primera instancia fue proferido por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de San Juan de Arama (Meta), a este Despacho como superior jerárquico, le corresponde decidir de la impugnación formulada por el demandante.

5.2. Procedencia del recurso. Igualmente, encuentra el Juzgado, de una parte, que es procedente la apelación en virtud de que se trata de proceso de primera instancia; y de la otra, que le asiste a la parte impugnante el interés para recurrir, toda vez que es la parte afectada con el fallo de instancia, y es por ello, precisamente, que pide su revocatoria para que, en su lugar, se acceda a la pretensión de la usucapión.

5.3. El caso examinado. De entrada, se advierte que la acción de pertenencia tiene su génesis legal en el artículo 2518 del Código Civil, que diamantadamente establece lo siguiente:

“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales...”.

Es pertinente advertir que esa disposición está en armonía con el artículo 673 de ese mismo cuerpo normativo, a propósito de los modos de adquirir el dominio, entre ellos, la prescripción adquisitiva allí reglada.

Por esa sencilla razón, en todos aquellos asuntos en que se invoque dicho modo pretendiendo acceder al dominio como derecho real, es menester que se acredite no solamente el dominio ajeno del bien que se quiere adquirir, sino también lo atinente a la posesión que del mismo se detenta, **así como el tiempo de esa relación fáctica**, esto último, según lo exija la ley frente a cada situación en particular.

Ahora bien, hay que tener en cuenta que la prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria; por tanto, quien invoca la primera debe probar además de los elementos comunes el modo originario de adquirir el dominio de las cosas ajenas y la existencia de una posesión regular

De otra parte, no hay duda que el usucapiente corre con cargo de probar que su posesión se ha extendido por el término y en la forma que exige la ley respectiva, según sea el régimen a que se acoja, valga decir: agrario, civil, interés social, etc.

En el presente caso se alega una prescripción extraordinaria en favor del demandante, que requiere de la exigencia de haber ejercido la posesión sobre el inmueble pretendido por más de 10 años, porque tiene como sustrato la posesión sin justo título sin que esté acompañada de la buena fe en el detentador, toda vez que la prescripción extraordinaria solamente exige la existencia de la susodicha condición, y los demás requisitos comunes, es decir, el ejercicio de la posesión en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, dado que, para esta clase de prescripción, no hay ninguna cualificación, y por tanto, se descarta cualquier otra exigencia.

Entonces, de conformidad con el anterior régimen normativo, lo que deberá quedar acreditado en los autos es la exigencia del ejercicio de la posesión por el término de 10 años, debe ser exigido y acreditado de forma rigurosa; pero, de conformidad con la ley e interpretación jurisprudencial, al propio ejercicio

posesorio deberá sumarse a aquel tiempo de ejercicio posesorio de quien le vendió la posesión de la heredad.

En tal virtud, siguiendo la interpretación de la H. Corte, debe colegirse que, sin importar que para el año 2008 el demandante hubiere sido “sido arrendatario del inmueble”, tal circunstancia en sí misma no conduce “al fracaso de sus pretensiones”, toda vez que el término de prescripción debe ser contabilizado de conformidad “a las reglas de la suma de posesiones, o lo que es lo mismo, que se sumen los tiempos de posesión entre su anterior arrendador y el de él, luego de la venta”.

En efecto, tal es lo que debe colegirse de los supuestos fácticos de esta acción, tal y como se discierne en el fallo de tutela que se hace necesario copiar en sus partes pertinentes, en los siguientes términos:

“(…) de vieja data esta Corte frente al derecho que tiene una persona de sumar a su posesión la de otros que le han precedido ha enseñado que:

«la posesión puede ser originaria o derivada, según se incorpore el corpus y el animus con la aprehensión y poder de hecho posesorio, o proceda de un poseedor por acto entre vivos, verbigracia, venta o cualquier título traslativo de dominio, o muerte, sucesión posesoria mortis causa. En el caso de la segunda, los artículos Ibidem confieren al sucesor, según convenga a sus intereses, la prerrogativa de iniciar una nueva posesión o el derecho de añadir a la suya la posesión de sus antecesores, evento en el que se la apropia con sus calidades y vicios, por tratarse de una excepción a la regla general de la posesión originaria.

La llamada suma de posesiones, tiene explicado la Sala, es una «fórmula benéfica de proyección del poder de hecho de las personas sobre las cosas», cuyo fin es «lograr, entre otros fundamentos, la propiedad mediante la prescripción adquisitiva», permitiendo acumular al tiempo posesorio propio el de uno o varios poseedores anteriores, bajo la concurrencia de las siguientes condiciones: a) título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) posesiones de antecesor y sucesor contiguas e ininterrumpidas; y c) entrega del bien, lo cual descarta la situación derivada de la usurpación o el despojo.

Para sumar con éxito las posesiones, la carga probatoria que pesa sobre el prescribiente no es tan simple como parece, sino que debe ser «contundente en punto de evidenciar tres cosas, a saber: Que aquéllos señalados como antecesores tuvieron efectivamente la posesión en concepto de dueño pública e ininterrumpida durante cada período; que entre ellos existe el vínculo de causahabencia necesario; y por último, que las posesiones que se suman son sucesivas y también ininterrumpidas desde el punto de vista cronológico» (CSJ SC16993-2014 de 12 de dic. Rad. 2010-00166-01).

Adicionalmente, atañadero a la carga probatoria cuando se acude a esa potestad ha explicado, que «en tratándose de la “accessio possessionis”, incumbe al interesado probar meridianamente los hitos temporales de las distintas relaciones posesorias que pretende unir, desde luego que la agregación de éstas lo que en verdad apareja es la suma de los tiempos de posesión de los antecesores con el propio del demandante, motivo por el cual, para que tal operación pueda ejecutarse, gravita sobre éste la carga de demostrar nitidamente

el lapso de las posesiones que pretende añadir» (CSJ SC de 21 de sept. de 2001, Exp. 5881)¹.

Así, en este proceso, la parte actora pretende se le adjudique el inmueble subjudice, por virtud de la prescripción extraordinaria. Y al respecto se tiene, que en el interrogatorio de parte el demandante indicó que el predio lo tomó en arriendo en marzo de 2008 con opción de compra, al señor José Humberto Real Cifuentes, a finales 2009; pero que en el 2010 le efectuaron escritura pública de la posesión; que pagaba canon de arrendamiento, al principio pagaba poquito por cuanto estaba abandonado; y que lo compró junto a otros dos predios: El Porvenir y La Esperanza, en la suma de \$250.000.000,00. En el cual no existía mejora alguna, y procedió a rozar el predio, mecanizo el predio, pero la mitad en una montaña; hizo una casa con cocina, ducha, dos puentes para poder ingresar a la casa, cerco totalmente el predio, levantó caseta para almacenar la comida de los animales, entre otros, sin que existiera interrupción. Adicionalmente manifestó haber pagado impuestos y que estaba abandonado, no tenía casa, pagaba arriendos, pero no se acordaba cuantos meses. Frente a la diligencia llevada a cabo el fue dejado como secuestre.

Al respecto lo que resulta relevante es la escritura pública No 3146 de fecha 23 de junio de 2010, otorgada en la Notaría 68 del Circulo de Bogotá, en la cual obra como vendedor el señor José Humberto Real Cifuentes y comprador el señor Quenedi Osorio, respecto del inmueble denominado "La Fortaleza" UBICADO EN LA VEREDA La Española, corregimiento El Piñal, que en su ordinal tercero se refiere a la tradición de la posesión, indica que "fue adquirido por la parte vendedora por compra efectuada a José Edgar Pachón Sánchez desde el año mil novecientos ochenta y ocho (1988) y éste por ostentarla quieta y pacíficamente desde esa misma fecha así lo manifiesta".

En tal virtud, aplicando la suma de posesiones alegada por el demandante, se tiene que la posesión en el inmueble se ejerce desde el año 1988, porque se debe tener en cuenta, como lo señala la Corte en el fallo transcrito, que quien le arrendó y posteriormente le vendió, era precisamente quien ostentaba la calidad de poseedor.

Por consiguiente, la conclusión ha de ser que dicha posesión fue continua al ser adquirida mediante documento que no fue tachado o argüido como falso, como también su contenido.

En circunstancias tales, el Juzgado observa que el recurso de alzada está llamado a prosperar, según se ha expuesto, y es que, en relación con ese inmueble, a partir del negocio jurídico mencionado, se modificó la calidad de arrendatario que ostentaba que muta a la poseedor por voluntad de quien la ostentaba anteriormente según da cuenta la escritura de marras, y lo que le permite acceder a la suma de posesiones, ya que, con base en ese acto jurídico el demandante suma la posesión de su vendedor, sin importar la calidad de tenedor con la que ingresara inicialmente.

En conclusión: en el año de 2010, por virtud de un negocio jurídico, trasmutó conscientemente su situación de arrendatario a la de poseedor derivándola de quien ostentaba la calidad de poseedor desde el año el año 1988.

Así las cosas, con base en las pruebas obrantes, documentales, y declaraciones, en este asunto debe partirse del presupuesto de que, por las calendas de marras, al demandante debe reconocérsele la calidad de poseedor,

¹ Sentencia SC3687-2021, radicación: 25307-31-03-002-2013-00141-01, fechada 25 de agosto de 2021.

y ello basta para concluir que el fallo de instancia debe ser revocado, pues el demandante demostró el tiempo exigido para adquirir el inmueble demandado en usucapión.

En mérito de lo expuesto, y sin más consideraciones, el Juzgado **Promiscuo del Circuito de San Martín de Los Llanos**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

III. RESUELVE

PRIMERO. REVOCAR la sentencia proferida el 29 de julio de 2021, por el Juzgado Promiscuo de San Juan de Arama, Meta, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. DECLARAR no probada la excepción de falta absoluta del derecho a prescribir propuesta por el demandado Grupo Colombiano de Tierras y Ganados Ltda.

TERCERO. DECLARAR que pertenece a Quenedi Osorio Sierra el dominio pleno y absoluto del predio denominado «La Razón» situado en la Vereda La Española, corregimiento El Piñal, jurisdicción del municipio de Vista Hermosa, Meta con folio de Matricula Inmobiliaria N° 236-29303, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín de los Llanos, Meta. Por secretaría se harán las comunicaciones necesarias, y se librarán los oficios correspondientes para que simultáneamente se levante la medida cautelar de registro de la demanda.

CUARTO. Remítase el expediente al Juzgado de origen para lo de su trámite y competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEÓN JOSÉ JARAMILLO ZULETA
Juez

JUZGADO PROMISCUO DE SAN MARTIN DE LOS LLANOS
SAN MARTIN - META
San Martín, 23 SEP 2022
El auto anterior fue notificado por ESTADO de la fecha
No. 036
El Secretario: Andrea Juliana Blanco