

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE NEIVA**



SALA CIVIL FAMILIA LABORAL

MAGISTRADA PONENTE: GILMA LETICIA PARADA PULIDO

ACTA NÚMERO: 28 DE 2021

Neiva (H), cuatro (04) de junio de dos mil veintiuno (2021)

REF. PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA DE JAIRO MANRIQUE PAREDES CONTRA LA CORPORACIÓN CLUB CAMPESTRE Y PERSONAS INDETERMINADAS RAD. No. 41001-31-03-005-2012-00076-01. JUZ. 5º CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA (H).

La Sala Tercera de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, de acuerdo con las facultades otorgadas por el artículo 14 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020, procede en forma escrita a dictar la siguiente,

SENTENCIA

TEMA DE DECISIÓN

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida el 23 de noviembre de 2016 por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

Mediante apoderado judicial, solicita la parte demandante se declare que ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el predio rural conocido como "Paraguay", actualmente denominado "Lote Club Campestre", ubicado en la vereda Vilaco del municipio de Hobo, con cabida superficial de 41 hectáreas y 3.182 metros cuadrados e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-120343 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. Que como consecuencia de lo anterior, se ordene inscribir la sentencia en la matrícula inmobiliaria No. 200-120343 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

Reclama que, en caso de resultar adversas las pretensiones que anteceden, se condene a la demandada a pagar las mejoras por él construidas dentro del predio objeto de usucapión (fls. 3-8).

Como fundamento de las pretensiones, indicó los siguientes hechos:

Que desde el año 1985, utilizaba para ganadería los predios denominados Maco y Paraguay. Que para esa data los mencionados inmuebles eran de propiedad de Esperanza Manrique Ruíz, quien los utilizaba para la cría y levante de ganado.

Sostuvo, que en 1988 la señora Manrique Ruíz dio en venta el inmueble denominado Paraguay a la Corporación Hidroeléctrica de Betania. Que la aludida vendedora al momento de celebrar la negociación informó a la compradora acerca de la posesión que él ejercía sobre el predio desde el año 1985.

Afirmó, que en el año 1991, y teniendo en cuenta que continuaba con la explotación exclusiva del inmueble inició conversaciones con la Corporación Hidroeléctrica de Betania para la compra del mismo.

Señaló, que a pesar de las negociaciones adelantadas con la entidad demandada, la posesión que ostentaba sobre el inmueble objeto de las mismas no se vio interrumpida, obstaculizada, ni perturbada, pues continuó con la explotación del inmueble de manera pacífica y pública tal y como lo venía haciendo desde octubre de 1988.

Indicó, que el 1º de abril de 1996 se llegó al acuerdo definitivo para la celebración de la compraventa de los predios Maco y Paraguay, sin embargo, con posterioridad este último inmueble fue inesperadamente excluido de la negociación, razón por la que en junio de 1996, entre los aludidos contratantes se suscribieron las escrituras públicas contentivas de las compraventas de los inmuebles Maco y Seboruco – Lote 15-.

Señaló, que a pesar de la exclusión del lote denominado Paraguay de la negociación celebrada con la Central Hidroeléctrica de Betania, continuó con la

posesión que sobre el mismo ostentaba desde 1988 hasta la fecha de interposición de la demanda.

Refirió, que sobre el terreno del predio Paraguay diseñó y construyó una carretera interna de aproximadamente 4.5 kilómetros, la cual conecta el predio desde la orilla del embalse de Betania con la carretera que del municipio de Hobo conduce al de Yaguará.

A través de memorial radicado el 02 de mayo de 2013, se reformó la demanda con el fin de precisar que lo pretendido con la demanda hace referencia a que el actor adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio por haber transcurrido más de 10 años desde que tiene en posesión el inmueble rural conocido como Paraguay, actualmente denominado Lote Club Campestre identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-120343. Para lo cual señaló que desde el 12 de junio de 1996, no volvió a reconocer como poseedor y propietario del predio pretendido en usucapión a la corporación demandada (fls. 210-212).

Admitida la demanda y su reforma por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, mediante providencias del 05 de junio de 2012 y 17 de mayo de 2013, respectivamente (fl. 112-113 y 236) y corrido el traslado de rigor, la Corporación Club Campestre de Neiva, contestó la demanda así:

Se opuso a las pretensiones de la demanda al considerar que no tienen asidero fáctico ni jurídico que las respalde. Para tal efecto, propuso como excepción de mérito que denominó falta de calidad de poseedor e inexistencia de la posesión, para lo cual indicó que el accionante no probó la calidad de poseedor que alega, sino que en todo el acápite de los hechos de la demanda reconoció la propiedad del inmueble en terceras personas, además de no haber efectuado actos de señorío respecto del mismo (fls. 155-163 y 240-243).

Por su parte, las personas indeterminadas a través de *curador ad litem* al descorrer el traslado de la demanda, afirmaron no oponerse a la prosperidad de

las pretensiones en ella contenida, siempre y cuando las mismas se encuentren plenamente demostradas (fls. 318-319).

SENTENCIA APELADA

El Juzgado de conocimiento mediante sentencia del 23 de noviembre de 2016, declaró probada las exceptivas de mérito denominadas falta de calidad de poseedor e inexistencia de la posesión, consecuente con lo anterior, negó las pretensiones de la demanda, ordenó el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda y condenó en costas a la parte demandante.

Al respecto, sostuvo que conforme al material probatorio aportado, no se logró establecer la posesión alegada por el extremo activo, pues por el contrario, la prueba permite colegir que si bien el demandante pudo llegar a ocupar el bien, lo hizo como mero tenedor, pues en todo momento reconoció el dominio ejercido sobre el mismo por terceras personas. Así mismo, señaló que de conformidad con la evidencia obrante en el expediente, a quien públicamente se le ha reconocido como dueño del inmueble a usucapir es a su legítimo propietario, esto es, a la Corporación Club Campestre de Neiva. De otro lado, aseveró que de acuerdo a lo observado tanto por el despacho al momento de adelantarse la inspección judicial, como por el perito designado, el inmueble no está siendo explotado económicamente por ninguna persona, pues por su condición se colige que el mismo se encuentra en total abandono.

Inconforme con la decisión, el apoderado de la parte demandante interpuso recurso de apelación, el que se concedió en el efecto suspensivo.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

La parte demandante solicita se revoque la sentencia de primera instancia y en su lugar, se concedan las pretensiones de la demanda. Para el efecto, señala que el juez de primer grado tuvo como mero tenedor del inmueble al demandante, cuando no existe ningún medio de prueba en el informativo que así lo acredite. Sostiene, que en la sentencia objeto de apelación se incurre en una indebida aplicación de la

regla tercera del artículo 2531 del Código Civil, la que no resulta procedente para resolver el presente asunto, habida cuenta que, ni en la demanda, ni en su contestación, ni con las pruebas aportadas se demuestra la existencia de un título de mera tenencia que le fuere otorgado al actor por parte del propietario del predio objeto de usucapión.

Adicionalmente, sostiene que quien debía demostrar la calidad de tenedor del inmueble era la parte demandada, sin embargo, tal circunstancia no fue acreditada. Resalta, que en el proceso no existe evidencia alguna que demuestre la interrupción natural o civil de la posesión ejercida por el demandante sobre el inmueble denominado Paraguay, y considera que el animus y señorío que ejerce sobre el predio sí está plenamente comprobado.

RÉPLICA

El apoderado de la parte demandada peticiona se confirme la sentencia de primera instancia, y para tal efecto señala que el accionante no demostró los elementos configurativos de la usucapión esto es el corpus y el animus, pues en todo momento reconoció dominio ajeno respecto del bien objeto de prescripción adquisitiva de dominio y la prueba recaudada no denota la explotación económica que supuestamente éste ejercía sobre el fundo.

Como no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, procede la Sala a resolver la controversia planteada, para lo cual,

SE CONSIDERA

Teniendo en cuenta los fundamentos de impugnación, y siguiendo los lineamientos de los artículos 322 y 328 del Código General del Proceso, el estudio se circunscribirá a determinar, si en el presente caso el demandante cumple con todos y cada uno de los requisitos necesarios para obtener a través del modo de la usucapión el lote de terreno denominado Paraguay, actualmente conocido con el nombre de Lote Club Campestre, identificado con el número de matrícula

inmobiliaria No. 200-120343 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

Empieza por decir la Sala, que la prescripción adquisitiva implica alterar el derecho real de dominio, porque al paso que para un sujeto de derecho se extingue o modifica, para otro se adquiere¹.

En lo que toca con la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de un bien, sea inmueble o mueble, son presupuestos para su configuración: 1) Posesión material tranquila e ininterrumpida de una cosa o derecho, la cual se demuestra con hechos positivos y públicos sobre el uso, beneficio y una verdadera explotación económica del mismo ejecutados con ánimo constante de señor y dueño, conforme a los artículos 762 y 981 del Código Civil; 2) Cosa o derecho susceptible de adquirirse por prescripción, es decir, los bienes corporales, raíces o muebles que estén en el comercio² así como los otros derechos reales que no estén especialmente exceptuados³, siempre que se hayan poseído con las condiciones legales; 3) Posesión ejercida por al menos 10 años⁴, antes 20 años⁵ y siempre a preferencia del prescribiente, pudiéndose sumar las posesiones ejercidas por los antecesores (artículo 778 del Código Civil).

Adicionalmente, se tiene que el Código de Procedimiento Civil en su artículo 407, aplicable al caso concreto en razón de la fecha en que se radicó la demanda, agrega requisitos procesales y sustanciales de obligatoria atención, resaltándose la posibilidad de que la pertenencia sea pedida por los acreedores a favor del deudor y por el comunero que con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.

¹ SC16250-2017.

² Código Civil, artículo 2518

³ Servidumbres discontinuas o inaperantes y de hipoteca, los de uso público, los bienes fiscales adjudicables y los de propiedad de las entidades de derecho público, entre otros.

⁴ Ley 791 de 2002

⁵ Código Civil, artículos 981, 2518, 2521, 2529, 2531, 2532; Código de Procedimiento Civil, artículo 407; ley 50 de 1936, artículo 1º

Ahora, entendida la legitimación en la causa en su sentido formal, criterio que desde antaño fue acogido por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, ésta es equiparable con la titularidad del derecho sustancial que subyace a la relación procesal entre actor y opositor, en tal sentido, solo se cumple con el presupuesto de la legitimación en la causa por activa siempre que se acredite la coincidencia de la titularidad de la relación sustancial con la procesal, es decir, que la legitimación estará vinculada a los denominados presupuestos axiológicos de la pretensión, en lo que al aspecto subjetivo se refiere.

En materia de la prescripción adquisitiva de dominio, el legitimado en la causa por activa será quien detente la cosa objeto de usucapión, con ánimo de señor y dueño, durante el tiempo que la ley determine para tal efecto.

Así en materia de prescripción extraordinaria el artículo 2531 del Código Civil establecía un lapso de veinte (20) años, y la Ley 791 de 2002 por su parte lo instituyó en diez (10) años.

De otro lado, debe precisar la Sala que conforme lo reglado en el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, actual 167 del Código General del Proceso, a las partes les incumbe probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, en tal sentido, la carga de la prueba se encuentra distribuida dependiendo del interés que le asiste a cada una de los sujetos procesales que integran la litis.

Así las cosas, es al demandante a quien le corresponde demostrar los hechos en los que funda sus pretensiones, y como en el presente asunto, los supuestos fácticos hacen alusión a la posesión ejercida sobre el inmueble objeto de usucapión durante el término contenido en la Ley 791 de 2002, al accionante le corresponde demostrar los elementos configurativos de la posesión, esto es el animus y el corpus.

En tal sentido, al analizarse el material probatorio aportado al informativo se extrae con claridad que si bien, Jairo Manrique Paredes ocupó el inmueble Paraguay hoy Lote Club Campestre, desde 1988, tal detentación no se hizo con

ánimo de señor y dueño, pues durante el lapso comprendido entre dicha anualidad y el mes de junio de 1996, siempre reconoció el dominio que ejercían terceras personas sobre el mismo.

Así se afirma, toda vez que de conformidad con lo expuesto en el escrito de demanda en los hechos 1 al 9 y en el libelo reformativo de aquella, el demandante a través de su apoderado judicial hace alusión de múltiples actos en los que reconoce la propiedad del inmueble en cabeza de Esperanza Manrique Ruíz y luego en la Corporación Hidroeléctrica de Betania, situación que se repite en el interrogatorio de parte que le fuere realizado en diligencia del 15 de octubre de 2014.

Así mismo, se desprende de los testimonios rendidos por Miguel Antonio Rodríguez y Esperanza Manrique Ruíz, quienes señalaron al unísono que el señor Manrique Paredes, ingresó al inmueble Paraguay como socio de la propietaria del mismo, con quien explotaba el bien en labores agropecuarias, que luego la señora Esperanza Manrique Ruíz vendió el inmueble a la Central Hidroeléctrica de Betania; que a pesar de la transferencia del dominio del inmueble, los señores Manrique Ruíz y Manrique Paredes, continuaron con la explotación del inmueble en labores de ganadería hasta el año 1993, en lo que no fue objeto de inundación.

Adicionalmente, indican los deponentes que mientras se ejercía por el demandante el uso y goce del predio Paraguay, éste realizaba negociaciones con la Central Hidroeléctrica de Betania para adquirir la propiedad del aludido fundo.

Ahora, teniendo en cuenta que la ocupación del inmueble por parte de Jairo Manrique Paredes inició como de mero tenedor, pues a pesar de la explotación económica que sobre el mismo ejercía no ostentaba sobre este el ánimo de señor y dueño, pues reconocía en terceras personas la calidad de propietario, para que resulten viables sus aspiraciones era su deber demostrar que la calidad inicial con la que ingresó al predio mutó a la de poseedor, así como la fecha en la que se dio la aludida transformación.

Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia tiene definido que:

"(...) puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transmutando dicha calidad en la de poseedor, mediante la interversión del título, caso en el cual, se ubica en la posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la prescripción. Si ello ocurre, esa mutación debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se dice 'poseedor', tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, puesto que para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el objeto a título precario, dado que éste nunca conduce a la usucapión; sólo a partir de la posesión puede llegarse a ella, por supuesto, si durante el periodo establecido en la ley se reúnen los dos componentes a que se ha hecho referencia. (...) De conformidad con lo anterior, cuando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que fue la que en este caso el Tribunal interpretó como pedida, sin que ese entendimiento haya merecido reparo, el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, si originalmente se arrojó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de 'posesión autónoma y continua' del prescribiente"⁶.

Al analizarse las pruebas aportadas al informativo, no avizora la Sala una prueba que demuestre con claridad el momento en el que supuestamente el demandante intervirtió el título con el que ingresó al predio objeto de prescripción adquisitiva de dominio.

En tal sentido, si se analiza la prueba testimonial rendida por Miguel Antonio Rodríguez, Esperanza Manrique Ruíz y Eloy Fierro Quimbaya, no se logra colegir a partir de qué momento el señor Manrique Paredes pasó de ser tenedor del

⁶ CSJ SC de 8 ago. 2013, rad. N° 2004-00255-01

inmueble a poseedor del mismo, pues si bien sus aseveraciones apuntan a establecer que él en su condición de señor y dueño del predio Paraguay hoy Lote Club Campestre, realizó mejoras tales como carretera, campamento, galpones, corral para ganado y reforestación, no establecen con claridad la fecha en la que las mismas se ejecutaron, pues al preguntársele acerca del momento en el que se realizó la carretera sobre el predio Paraguay, el primero de los deponentes sostiene que fue en 1998, mientras que Eloy Fierro Quimbaya no recuerda si fue en 1998 o en 1999, hecho que se destaca si se tiene en cuenta que el señor Fierro Quimbaya fue una de las personas que se contrató para la ejecución de la obra.

Entonces, ante la falta de prueba que determine inequívocamente el momento a partir del cual el señor Manrique Paredes se reveló contra el propietario del inmueble objeto de usucapión, para a partir de allí contabilizar el tiempo exigido para la adquisición del bien denominado Paraguay actualmente conocido como Lote Club Campestre por el modo de la usucapión, se torna improcedente en consecuencia la declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio pretendida por el extremo activo.

Ahora, en caso de que se tuviera en cuenta el año de 1998 (por ser este el año en el que parecen concordar lo aseverado por los testigos), como momento inequívoco de la transformación del título de tenedor a poseedor por parte del señor Manrique Paredes, tampoco habría lugar a conceder la pretensión invocada en el escrito de demanda.

Ello por cuanto, con la reforma al libelo inicial el actor eligió como término de prescripción a tener en cuenta para la resolución del presente asunto el dispuesto en la Ley 791 de 2002.

En tal sentido, para poder aplicarse la aludida regulación se debe estar a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 153 de 1887, que indica que *"la prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir"*, se tiene en consecuencia que el señor Manrique

Paredes no contaría con el término necesario para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio el inmueble objeto de usucapión.

Así se afirma, toda vez que desde el momento de la entrada en vigencia de la Ley 791 de 2002 (27 de diciembre de 2002), a la fecha de interposición de la demanda (28 de marzo de 2012) no habían transcurrido los 10 años que establece la aludida legislación para que opere la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, hecho que de contera torna en improcedente la pretensión de la demanda, pues conforme a lo dicho en precedencia los términos de prescripción inician su cómputo una vez entra en vigencia la norma que los dispone.

Al respecto la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC13099-2017, en la que retoma lo expuesto por esa misma Corporación en sentencia CSJ SC del 10 de septiembre de 2010, rad. 2007-00074-01, enseñó que:

"Ahora bien, aunque fuesen apreciados y se tomara como hito temporal de inicio de la posesión el año 1979, fecha más remota que da a entender uno de los deponentes, esto conlleva a que para 1995, (...) únicamente transcurrieron unos dieciséis (16) años, cuando el lapso mínimo requerido en esa época para la usucapión extraordinaria era de veinte (20) años, sin que fuera aplicable la reducción de la Ley 791 de 2002 a diez (10) años, a la luz del artículo 41 de la Ley 153 de 1887."

En tal sentido, al no reunir la parte demandante los requisitos necesarios para acceder al derecho pretendido, se confirmará la sentencia proferida el 23 de noviembre de 2016 por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva.

COSTAS

De conformidad con lo previsto en el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas de esta instancia a la parte demandante.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto Sala Tercera de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO-. CONFIRMAR la sentencia proferida el 23 de noviembre de 2016 por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO-. CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandante, conforme a lo motivado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



GILMA LETICIA PARADA PULIDO
Magistrada



ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ
Magistrada

(Con ausencia justificada)
EDGAR ROBLES RAMÍREZ
Magistrado

Firmado Por:

REF. Proceso Declarativo de Pertenencia de Jairo Manrique Paredes contra la Corporación Club Campestre de Neiva y Personas Indeterminadas. Rad. No. 2017-00009-01. Juz. 5º Civil del Circuito de Neiva (H).

GILMA LETICIA PARADA PULIDO

MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL

TRIBUNAL SUPERIOR CIVIL-FLIA-LABORAL NEIVA

ENASHEILLA POLANIA GOMEZ

MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL

TRIBUNAL SUPERIOR CIVIL-FLIA-LABORAL NEIVA

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:

709f4279ab8b0c87cddac0f3128bfc61b14d9db571c8ddee7f8f470899dc549c

Documento generado en 04/06/2021 04:40:01 PM