

Doctor

**JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA**

H. Magistrado Sustanciador- Sala Civil Familia

Tribunal Superior de Popayán

E. S. D.

Ref. Proceso ordinario DECLARATIVO DE PERTENENCIA de NINFA MARIA MÉNDEZ SÁNCHEZ en contra de NINA GRACIELA CHAVES, otros, y terceros indeterminados. **Rad. 2014-00048-01**

**CONSTANZA CECILIA AMAYA GONZÁLEZ**, Abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma en mi condición de Mandataria Judicial de la señora **NINFA MARÍA MENDEZ SÁNCHEZ**, comedidamente me permito SUSTENTAR el recurso de **APELACIÓN** interpuesto contra la sentencia Civil de Primera Instancia No 002 calendada 29 de abril del 2021, proferida dentro de la audiencia de la misma fecha, tomando como base los motivos de inconformidad respecto de la sentencia que fueron expresados por escrito dentro del término legal, argumentos que procedo a ampliar en los siguientes términos:

*- Al momento de analizarse los requisitos de la suma de posesiones, la A quo analizó punto por punto las cláusulas del contrato de compraventa realizado entre NINFA MARIA MENDEZ y NINA GRACIELA CHAVES DE FERNANDEZ como si se tratara de un proceso de resolución o cumplimiento de contrato, ignorando que la prescripción alegada es la EXTRAORDINARIA o sea una POSESIÓN IRREGULAR en la cual no se requiere justo título.*

El análisis probatorio se centró en revisar punto por punto las cláusulas del contrato, centrándose en aspectos que no son relevantes para el tema de la prescripción adquisitiva de dominio, incluso se habló de la validez del contrato como si se tratara de un proceso de resolución, cumplimiento o nulidad del contrato de compraventa, centrándose más en elementos como: el precio, la forma de pago, si se pagó o cobró la cláusula penal, pero no en la fecha en que se inició la posesión (1994) y el área sobre la cual se basó la misma (6,5 Hs), lo cual quedó consignado en la CLÁUSULA TERCERA del contrato de compraventa, la cual pasó completamente por alto, no le dio ningún tipo de credibilidad y no hizo una valoración de la misma cotejándola con otras pruebas de mayor valor probatorio dado el principio de inmediatez, como la inspección judicial (realizada por la misma funcionaria) y el dictamen pericial (realizado por Ingeniero Civil), desgastándose en realizar un análisis de los elementos del contrato cuando lo que se pretende con el mismo es que sea un **documento vinculante** entre la posesión exclusiva y excluyente de NINA GRACIELA CHAVES sobre un predio de menor extensión (6.5 Hs) ubicado dentro de otro de mayor extensión (124 Hs 5.142 Mts) y la posesión que le fue entregada a la señora NINFA MARIA MENDEZ SÁNCHEZ. sobre el predio de menor extensión.

*-La señora Juez de primera Instancia no tuvo en cuenta la Jurisprudencia vigente respecto a suma de posesiones, donde claramente se ha sostenido que **CUALQUIER DOCUMENTO** es suficiente para acreditar la suma de posesiones, como reiteradamente lo ha dicho la Corte:*

*"Por consecuencia, **un título cualquiera le es suficiente**. Nada más que sea idóneo para acreditar que la posesión fue convenida o consentida con el antecesor. Por ende, a la unión de posesiones no puede llegar quien a otro desposeyó. De tan notable preeminencia no podrán disfrutar ni los ladrones ni los usurpadores. Estos no cuentan con más posesión que la suya. Unos y otros no reciben de nadie nada. Y, claro, así no puede considerarse al usurpador, por ejemplo, sucesor, ni antecesor a la víctima del despojo, toda vez que eliminada de un tajo queda toda relación de causante a causahabiente."* (C. S. J. Sala de Casación Civil M.P. Ruth María Díaz Rueda Exp. N° 1100131030211997-02885-01) (Negrillas fuera de texto)

La **suma de posesiones** es una figura jurídica mediante la cual el poseedor de un bien puede añadir a su posesión aquella ejercida por el anterior poseedor, con el fin de adquirir la propiedad de una cosa. Los artículos 778 y 2521 del Código Civil y la jurisprudencia emitida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia han establecido como requisitos para la aplicación de esta figura los siguientes:

**1. Un título que sirva de puente entre el poseedor despojado y el poseedor adquirente.**

2. Que las posesiones sean continuas e ininterrumpidas y,
3. La entrega material de la cosa poseída

Frente al primero de los requisitos, esto es, el **título que sirva de puente entre el anterior y el nuevo poseedor**, debe entenderse como **título "cualquiera que le sea suficiente, nada más que sea idóneo para acreditar que la posesión fue convenida o consentida con el antecesor, sin que sea necesario exhibir escritura pública."** Así lo indicó la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC12323 de 2015, en reiteración a criterios jurisprudenciales fijados por la misma corporación, constituyéndose así una **doctrina probable** conforme lo indica el artículo 4° de la Ley 153 de 1887, lineamientos que desconoció por completo la señora Juez al proferir fallo desfavorable a mi representada.

Tenemos entonces que la señora NINA GRACIELA CHAVES Desde el año de 1994, fecha de la toma de posesión de forma exclusiva y excluyente de los demás copropietarios, ha ejercido posesión en un lote de terreno de menor extensión de un área de 6.5 Hs, que es el área de terreno que **ella le entregó** a la nueva poseedora **NINFA MARIA MENDEZ** quien posteriormente recibió de su antecesora dicha posesión, **lo cual se formalizó a través de un contrato de compraventa, el cual es el documento vinculante que permite realizar la suma de las dos posesiones**, tenemos entonces un periodo superior a los 10 años que es el exigido por la Ley 7791 de 2002, tiempo durante el cual, primero NINA GRACIELEA CHAVES y luego NINFA MARIA MENDEZ han realizado actos de señorío sobre un área exclusiva del predio (6,5 Hs), y actualmente a partir de la entrega de la posesión, ha sido mi mandante en calidad de poseedora regular del predio, quien ha ejercido la posesión en forma pública, pacífica, sin violencia, ni clandestinidad, tranquila y no ha sido interrumpida ni civil, ni naturalmente, igualmente ha ejercido una permanente, continua y adecuada explotación en el, a través de la utilización del predio para vivienda y su explotación económica agrícola y ganadera. Aclarando que NINA GRACIELA CHAVES en la primera etapa de su posesión, según lo informó en su declaración de parte, tuvo que defender el predio junto con su familia de invasores como fueron los indígenas en el año

1994, posteriormente realizando mejoras sobre el predio de menor extensión sobre el cual tomó posesión (6,5 Hs) NO SOBRE LA TOTALIDAD, YA QUE EN EL RESTO DEL PREDIO YA ESTABAN POSESIONADOS CADA UNO DE LOS DEMÁS COPROPIETARIOS. Todos estos actos, a expensas de su propio peculio, explotación que primero realizó NINA GRACIELA CHAVES y luego NINFA MARIA MENDEZ, quienes la han realizado con verdadero ánimo de Señoras y dueñas.

Es de resaltar que, con las declaraciones rendidas por los señores HENRY ABELARDO BAUTISTA DIAZ y BLANCA ALIRIA MERA ASTAIZA, donde el primero de ellos informó que le realizó transportes a la señora NINA GRACIELA hasta la parcela de su propiedad llevando materiales de construcción para las mejoras que ella iba a realizar así mismo la señora BLANCA ALIRIA MERA manifestó conocer tanto a NINA GRACIELA como a NINFA MARIA MENDEZ desde hace más de 20 años, informó que su casa es paso obligado para entrar a la finca de propiedad de la familia Chaves, donde ha visto durante todos estos años entrar a la mayoría de ellos, especialmente dice haber visto tanto a NINA GRACIELA COMO A NINFA, informa que ella fue concejal del municipio de Totoró y líder comunitaria que por lo tanto recorrió la finca con el fin de hacer gestión para la instalación del alumbrado público tanto en la finca como en su vereda, por lo tanto tiene conocimiento directo de que primero NINA GRACIELA y posteriormente NINFA MENDEZ ejercieron posesión sobre el predio objeto de este proceso.

Quedó así demostrado y no hubo prueba que lograra desvirtuar la posesión previa exclusiva y excluyente sobre un predio de menor extensión de 6.5 Hs, de la señora NINA GRACIELA CHAVES y los actos de señora y dueña que esta realizó por espacio superior a los 10 años, y que dicha posesión le fue transmitida a la señora **NINFA MARIA MENDEZ**, con ocasión del contrato de compraventa suscrito entre ellas, lo cual configura la suma de posesiones alegada en el presente proceso.

*- Existen vacíos conceptuales en la sustentación jurídica de la providencia, al realizar el análisis de la posesión de la señora NINA GRACIELA CHÁVES DE FERNÁNDEZ quien ha tenido una posesión exclusiva y excluyente respecto de los demás comuneros, donde la señora Juez no realizó un análisis adecuado de la prueba recaudada y donde se demuestra que cada uno de los comuneros tiene en posesión un predio en forma igualmente exclusiva y excluyente sin que en ningún momento el uno le haya reclamado al otro sobre su posesión*

En cuanto a la posesión en calidad de comunera o copropietaria de NINA GRACIELA CHAVES no es cierto lo que dice la señora Juez en cuanto a que esta "no ingresó al bien inmueble rural denominado la Victoria Real de Palacé como una poseedora normal exclusiva, sino como coposeedora herencial por la comunidad y para la comunidad herencial de la que hacía parte puesto que no era única heredera o con derecho a los bienes dejados por el señor Salvador Chaves Cerón" ( Min. 1:38:36) al contrario de lo afirmado por la A QUO, por supuesto que la posesión sobre el predio de NINA GRACIELA CHAVES (y de todos los copropietarios) si mutó de copropietaria a poseedora de forma exclusiva y excluyente en 1994, desde el momento que otra de las copropietarias la señora SOCORRO CHAVES FUENTES contrató un topógrafo y con este se realizó una partición informal donde cada uno de los comuneros entró en posesión de su propio predio, donde cada uno ha realizado construcciones y ha cercado su lote, así lo ratificó el demandado DIEGO FELIPE CHAVES quien en su interrogatorio dice que todos los comuneros tienen su propio predio incluso él,

hasta dice que tiene dos lotes, también cuenta que varios están realizando procesos de pertenencia, lo cual quiere decir que cada uno tiene una posesión exclusiva y excluyente respecto de los demás comuneros.

Tampoco es cierto lo que afirma la Juez de primera instancia, quien manifiesta que las actuaciones realizadas por NINA GRACIELA CHAVES DE FERNÁNDEZ fueron en beneficio de la comunidad, ya que es claro que cada uno de los condueños son poseedores individuales de su propio lote, y pasando por alto igualmente la A QUO que lo que se pretende usucapir no es el predio de mayor extensión que tiene un área de 124 Hs 5.142 Mts según aparece en el Paz y salvo de impuesto predial que se aportó como prueba, **sino una parte del mismo (6,5Hs)**. Ya que es imposible y por ninguna parte se probó que NINA GRACIERA realizara mejoras **en todo el predio** de mayor extensión (124 Hs 5.142Mts) ni que fuera ella quien ha construido las diferentes viviendas que tienen los demás comuneros, que no son pocos, ni que le haya cercado a cada uno su lote, ni más faltaba. Muy al contrario de lo que afirma la señora juez, los actos posesorios fueron en su propio beneficio, limitados al predio de 6,5 hectáreas que ella tomó en posesión desde el año 1994 tal como la misma informó en su declaración de parte, donde cuenta que construyó una vivienda de madera, sembró árboles, cercó su lote de 6,5 hectáreas y donde se mantuvo completamente al margen de la posesión que se ejercía en el resto del predio. Lo mismo hicieron los demás copropietarios, cada uno tomó su lote, lo cercó y le realizó las mejoras que cada uno quiso realizar en su predio, sin que se pueda predicar ahora que las mejoras realizadas por los demás copropietarios son en beneficio de toda la comunidad. En conclusión, el predio de mayor extensión (124 Hs 5.142 Mts) es ni más ni menos que una parcelación con su vía interna de acceso, con sus lotes individualizados y perfectamente cercados y alinderados, tal como lo pudo haber corroborado la Señora Juez al ingresar al predio de mayor extensión al momento de la diligencia de inspección judicial.

*-No se realizó un análisis probatorio respecto de la posesión de la señora NINFA MARIA MÉNDEZ con ánimo de señora y dueña sobre el predio que tiene en posesión en un área de 6 hectáreas 5.0000 metros, donde no se tuvo en cuenta para nada el dictamen pericial ni se realizó alusión alguna a la diligencia de INSPECCIÓN JUDICIAL realizada por la misma funcionara en compañía de su secretaria y del perito Ingeniero civil, donde no existió oposición alguna por parte de los demandados.*

La señora Juez al analizar el material probatorio, pasó completamente por alto la diligencia de inspección judicial donde ella misma en compañía de su secretaria, de la apoderada Claudia Patricia Chávez, la suscrita apoderada en compañía de la demandante y del perito recorrimos todo el predio, donde se constató el área y los linderos del mismo, hallazgos que se pueden apreciar en el audio de la grabación realizada durante todo el recorrido al predio y en el acta suscrita en desarrollo de la misma, donde se constata que la funcionaria de Primera Instancia recorrió todo el predio y verificó el área y los linderos en asocio con el auxiliar de la justicia.

IGUALMENTE EL DICTAMEN PERICIAL RENDIDO POR EL INGENIERO HAROLD FERNÁNDEZ, NO FUE OBJETADO por ninguno de los demandados, al correrse traslado no se solicitó aclaración alguna ni de las partes ni del despacho, pero al momento de la sustentación se entra a confundirlo respecto de los medios tecnológicos utilizados para la experticia y posteriormente EL AUXILIAR DE LA JUSTICIA DESIGNADO POR EL DESPACHO es

DESCALIFICADO por la señora Juez diciendo que no utilizó los medios técnicos necesarios para la medición cuando el perito informó que si los había utilizado. Es así cómo, al dictamen pericial no se le dio ningún tipo de valor siendo como es prueba técnica idónea para determinar tanto el área del predio, como para realizar la actualización de los linderos que fue lo que el plasmó en la peritación.

Entonces al no darle ningún valor probatorio ni a LA INSPECCIÓN JUDICIAL realizada por la misma funcionaria falladora, ni al DICTAMEN PERICIAL REALIZADO POR PERITO INGENIERO, la A QUO entra a determinar por medios poco o nada idóneos, cuál es la SUPUESTA área que mi representada tiene en posesión revisando el CONTRATO DE COMPRAVENTA, que, reitero, se dedicó a analizar punto por punto, descalificando el contrato y manifestando que no tiene ninguna validez por no reunirse los elementos del contrato de compraventa, PERO, dentro del análisis que realiza la señora juez al estudiar el contrato de compraventa cláusula por cláusula, al llegar a la cláusula **TERCERA DONDE APARECE CLARAMENTE QUE LA POSESIÓN QUE HA TENIDO LA SEÑORA NINA GRACIELA CHÁVES ES DE UN ÁREA DE 6.5 HECTÁREAS Y QUE DICHA POSESIÓN LA OSTENTA SOBRE ESA ÁREA DE TERRENO DESDE EL AÑO 1994**, LO CUAL NINA GRACIELA CHAVES RATIFICÓ AL MOMENTO DE SU INTERROGATORIO DE PARTE, no le da credibilidad alguna al área allí plasmada (NOTESE QUE NO LE SIRVIÓ LA INSPECCIÓN JUDICIAL, NO LE SIRVIÓ EL DICTAMEN PERICIAL, NI EL CONTRATO, NI LA DECLARACION DE NINA GRACIELA CHAVES).

Descartando las pruebas directas e idóneas antes mencionadas, procede entonces la señora juez a valorar un documento arrojado al proceso por el abogado FREY RENE FIGUEROA obrante a folio 120 del cuaderno principal donde **claramente** él informa es un documento que hace parte del proceso de DIVISIÓN MATERIAL tramitado ante ese mismo despacho bajo el radicado 2001-0079-00 (**hace 21 años**) y que la juez erradamente dice que dicho documento hace parte de la SUCESIÓN INTESTADA DEL CAUSANTE SALVADOR CHAVES CERÓN, **más grave aún** dice que en la anotación No 5 del Certificado de Tradición con matrícula Inmobiliaria No 134-1526 aparece el número de las acciones de dominio asignadas a la señora NINA GRACIELA CHAVES y según ella lo que le fue asignado fueron 877.076,60 acciones, lo cual es totalmente FALSO, ya que en dicha anotación se puede observar con meridiana claridad cómo y en qué cantidad se adjudicaron las acciones de cada uno de los 20 herederos, y el valor que le corresponde a ella es de **1.737.238,62 acciones** y no lo que indica la señora JUEZ pretendiendo demostrar y no sé de dónde lo saca que lo que se le adjudicó a NINA GRACIELA CHÁVES en acciones fue menos de la mitad de lo que realmente le correspondió.

De igual forma yerra la funcionaria de Primera Instancia cuando afirma que la supuesta adjudicación de un área de terreno equivalente a 4,6658191 Hs aparece registrada dentro de la sucesión (¿??), como si dentro de una partición en una sucesión se adjudicaran áreas de terreno, cuando lo que se adjudican son acciones de dominio que es lo que aparece en el certificado de tradición. Manifiesta que según el famoso cuadro de adjudicaciones aportado por el abogado FIGUEROA corresponde a la adjudicación realizada dentro de la sucesión, cuando es claro que lo que aportó el togado fue un cuadro de áreas (sin verificar) que supuestamente hace parte de una partición de un proceso divisorio (con radicado de hace 21 años) que no aparece registrado por ninguna parte del certificado de tradición ni siquiera figura una inscripción de demanda en el folio de matrícula inmobiliaria con No 134-

1526 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Silvia por lo tanto la tan nombrada partición es **inoponible a mi representada, ya que no existe en el Registro de Instrumentos públicos en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de usucapión.**

**Contrario a lo que sucede con el presente proceso, del cual si se realizó inscripción de la demanda en el folio de M. I. No 134-1526 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Silvia la cual aparece registrada en la ANOTACIÓN No 15 del 27 de enero del 2015, generando PUBLICIDAD Y Oponibilidad frente a terceros,** lo que significa que, quien adquiere este bien sujeto a registro con posterioridad a la adopción de ésta medida cautelar, queda sujeto a los efectos de la sentencia que se dicte en el respectivo proceso, es decir es un causahabiente y por lo tanto no puede alegar su condición de tercero ajeno a las resultas del proceso.

Sean las anteriores consideraciones suficientes Honorable Magistrado para SUSTENTAR el recurso de Alzada interpuesto, solicitando respetuosamente se sirva REVOCAR la sentencia impugnada y proceder a CONCEDER las pretensiones solicitadas en la demanda.

Atentamente,



**CONSTANZA CECILIA AMAYA GONZÁLEZ**  
**C. C. N° 39.558.259 Girardot**  
**T. P. No. 91.577 C. S. de la J.**