

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN  
SALA CIVIL – FAMILIA

Magistrado sustanciador: JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA

Popayán, nueve (09) de octubre de dos mil veinte (2020)

(Discutido y aprobado en Sala de decisión de fecha ocho (8) de octubre de 2020, según acta No. 07)

Corresponde a la Sala desatar el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia proferida el **18 de octubre de 2018** por el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN, dentro del proceso declarativo de pertenencia promovido por JAIME GONZALEZ PATIÑO contra la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A. y PERSONAS INDETERMINADAS.

ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES de la DEMANDA y HECHOS RELEVANTES (Fs. 256-292 c. ppal.).  
Mediante demanda radicada el 26 de agosto de 2016, el señor JAIME GONZALEZ PATIÑO solicita: i) declarar que le pertenece el dominio pleno y absoluto del lote de terreno con superficie de 115 Has. 1789 Mts<sup>2</sup>, el cual hace parte de un predio rural de mayor extensión denominado "PRAGA", ubicado en la vereda San Rosa, municipio de Popayán, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 120-90956 y código catastral No. 00-0-007-153-000, cuya área total es de 146 Has 4678 Mts<sup>2</sup>, comprendido dentro de los linderos generales y especiales ahí descritos, por haber ejercido la posesión del mismo por más de trece (13) años; ii) como consecuencia de esa declaración, ordenar la inscripción de la sentencia en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria; y iii) en caso de oposición, condenar en costas y agencias en derecho al extremo pasivo.

Como sustento de las pretensiones en comento, el demandante relata, que comenzó a ejercer la posesión del referido lote de manera quieta, pacífica, pública, continúa e ininterrumpida, desde finales del mes de diciembre de 2002, época para la cual, la SOCIEDAD COMPAÑÍA AGRÍCOLA ESPÁRRAGOS S.A. en ese entonces arrendataria de todo el predio, "*abandona el resto de la FINCA PRAGA*".

Que el señor JAIME GONZALEZ ha venido explotando la totalidad del predio denominado "PRAGA" de la siguiente manera: un área de 115 Has 1789 Mts<sup>2</sup> en condición de "*poseedor legítimo*", y una extensión de 31 Has 2889 Mts<sup>2</sup> en calidad de "*tenedor arrendatario*", según contrato de arrendamiento suscrito el 23 de junio de 2002 con la sub arrendadora de ese entonces SOCIEDAD COMPAÑÍA

AGRÍCOLA ESPÁRRAGOS S.A., representada legalmente por el señor JUAN GABRIEL RESTREPO PARDO, franja ésta última respecto de la cual *“ha seguido cancelando el canon de arrendamiento a la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A.”*

Que en ejercicio de los actos de señor y dueño sobre el área de 115 Has 1789 Mts<sup>2</sup> de la finca PRAGA, reemplazó en su totalidad los cultivos de espárragos que ahí existían, por pasto para levantamiento y engorde de ganado, destinando el predio *“a la actividad agropecuaria... con énfasis en la ganadería”*, y realizó mejoras tales como: *“casa de habitación destinada para vivienda, una bodega, un establo, un tanque, una piscina en ruinas y un beneficiadero de café en ruinas”*, entre otras. Agrega, que la superficie a prescribir *“jamás fue reclamada por persona alguna”*, que ha trabajado ese terreno por más de 13 años, y es reconocido por vecinos, trabajadores, amigos y familiares como el dueño del inmueble.

Que la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A. adquirió la titularidad de la hacienda “Praga” el 6 de septiembre de 2007 por fusión que realizara con la antigua propietaria AGREX S.A., mediante escritura pública No. 3690 del 6 de septiembre de 2007, es decir 5 años después de que el señor JAIME GONZÁLEZ entrara en posesión del predio, sin que hasta la fecha se haya adelantado acción alguna solicitando la reivindicación o restitución del inmueble.

Que el señor JAIME GONZALEZ PATIÑO promovió demanda de pertenencia contra la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A. bajo el radicado No. 19001-31-03-003-2013-00043-00, cuyo conocimiento correspondió al JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN, que denegó las pretensiones, decisión que fue confirmada en segunda instancia por esta Sala mediante sentencia del 25 de noviembre de 2015 <sup>1</sup>, con argumentos distintos a los expuestos por el *a quo*, pues señaló que el predio en litigio no se hallaba especificado con sus correspondientes linderos especiales, pero no desconoció en ningún momento la calidad de poseedor que ejerce el demandante.

## 2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

2.1. La demandada <sup>2</sup>, se opuso por conducto de apoderado a las pretensiones del libelo, expresando en síntesis, que el señor JAIME GONZALEZ PATIÑO tan solo ejerce la calidad de mero tenedor de la totalidad de la hacienda “PRAGA” en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado con el representante legal de

---

<sup>1</sup> Con ponencia del Magistrado Manuel Antonio Burbano Goyes.

<sup>2</sup> SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A. notificada personalmente – fl. 371

la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA, como se comprueba con el pago de cánones de arrendamiento por valor de \$ 1'200.000 desde el 1 de octubre de 2005 a favor de ésta última, y demás actos mediante los cuales el demandante ha reconocido el dominio en cabeza de la demandada, como lo es la oferta de compra del predio, aclarando además, que la modificación de los cultivos de espárragos por pastos obedece a que el lote se alquiló para explotación ganadera, y en tal virtud, se trata de mejoras plantadas con el fin de poder realizar dicha actividad.

Que no es cierto que el señor JAIME GONZALEZ haya ingresado al predio por un contrato de arrendamiento suscrito con la SOCIEDAD COMPAÑÍA AGRÍCOLA DE ESPÁRRAGOS S.A., sino en razón al acuerdo contractual para alquiler de la hacienda "PRAGA" celebrado con la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A., propietaria del bien, circunstancia reconocida en varias oportunidades por el actor, quien otrora intentó comprar el inmueble a su legítima propietaria, suceso que conllevó al adelantamiento de un proceso de resolución de contrato de promesa de compraventa, que culminó con decisión desfavorable al demandante, sumado a la existencia de un proceso de prescripción en el mismo JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN, en el cual se demostró que el señor GONZALEZ PATIÑO nunca fungió como poseedor del bien.

Que contrario a lo indicado en la demanda, la propietaria del bien sí ha procurado la devolución del mismo presentando para ello solicitud de constitución en mora ante los jueces municipales de la ciudad de Popayán.

Como excepciones de mérito formula las siguientes:

a) "*Carencia del derecho para demandar*", por cuanto el libelo se funda en la presunta posesión que dice ejercer el señor JAIME GONZALEZ, cuando éste ostenta la calidad de mero tenedor (arrendatario).

b) "*Falta de requisitos legales para la configuración de la prescripción como modo de adquisición*", en tanto el actor carece del "animus" o convicción de ser el propietario del bien, pues además de continuar cancelando cánones de arrendamiento, ha elevado propuesta de compra por el inmueble, depositando en las cuentas de la demandada el valor con el que pretendía adquirir la titularidad del predio, lo que derivó en un proceso de resolución de contrato de promesa de compraventa.

c) "*Temeridad y mala fe*", toda vez que de acuerdo con lo previsto en el numeral 3º del artículo 2351 del C.C., el título de mera tenencia con el que cuenta el

demandante, que corresponde al contrato de arrendamiento que existe hasta la fecha, hace presumir su mala fe y no da lugar a la prescripción, sumado al hecho de que el señor GONZALEZ PATIÑO ha efectuado una oferta de compra sobre la totalidad el inmueble, y depositado senda suma de dinero en la cuenta bancaria de la demandada, pretendiendo de este modo adquirir el predio por compraventa.

d) *"Existencia de título precario entre el demandante y su demandada"*, motivada en el contrato de arrendamiento suscrito entre ambos extremos contendientes, que entraña el reconocimiento de dominio ajeno.

e) *"Reconocimiento de dominio al demandado"*, el cual se evidencia con el acuerdo contractual de alquiler de la hacienda "PRAGA" para explotación ganadera, por el que se paga un canon mensual sin excluir ni diferenciar áreas de terreno; la oferta vinculante de compra del inmueble dirigida a la propietaria; el proceso de resolución de contrato de promesa de compraventa adelantado por el señor JAIME GONZALEZ PATIÑO contra la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A.; la suscripción de acta de compromiso entre las partes, y las múltiples comunicaciones donde el señor GONZALEZ ratifica su posición de comprador y reconoce a la demandada como propietaria del inmueble.

f) *"Falta de legitimidad por activa"*, en tanto la estadía del actor en el lote deriva de la existencia de un contrato de arrendamiento más no del ejercicio de la posesión, lo que le impide adquirirlo por el modo de prescripción.

g) *"Cosa juzgada"*, toda vez que el demandante formuló otra demanda con identidad de pretensiones, partes, hechos, pruebas y fundamentos de derecho, tramitada bajo el radicado 2013-00043-00 ante el mismo Juzgado, que terminó con decisión desfavorable a sus intereses (fls. 388 a 401).

2.2. La CURADORA AD LITEM de las PERSONAS INDETERMINADAS<sup>3</sup>, resiste las pretensiones de la demanda, argumentando, que de acuerdo con las pruebas aportadas, se evidencia que la propietaria del predio en ningún momento lo abandonó, pues venía recibiendo los cánones de arrendamiento, y el arrendatario conocía a los dueños. Agrega, que de ser cierto que le fue arrendada una franja de terreno menor, el actor estaría actuando como poseedor de mala fe al tratarse de adueñar de la mayor parte del lote.

3. DEMANDA DE RECONVENCIÓN. La SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A. a través de demanda de reconvención reivindicatoria (fs. 1-6 c. dos), solicita

---

<sup>3</sup> Dra. Alida María Gaviria López – notificada personalmente fl. 419

declarar que le pertenece el dominio pleno y absoluto del inmueble denominado HACIENDA PRAGA distinguido registral y catastralmente con el folio y código indicados en la demanda principal, y una extensión superficiaria de 148 Has 2000 Mts<sup>2</sup>, comprendido dentro de los linderos generales ahí descritos; en consecuencia, condenar al señor JAIME GONZALEZ PATIÑO a restituirlo una vez ejecutoriada la sentencia, y en atención a su mala fe, cancelar el valor de los frutos naturales y civiles percibidos y los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, de acuerdo a justa tasación efectuada por peritos; cancelar cualquier gravamen que pese sobre el inmueble, inscribir la sentencia en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, y condenar en costas al demandado. Como pretensión subsidiaria solicita, que se ordene al demandado la reivindicación del área de terreno que invoca como de su posesión y que es objeto de la demanda de prescripción.

La reconviniente soporta sus pretensiones, manifestando, que es la propietaria inscrita de la HACIENDA PRAGA cuyo avalúo comercial supera los \$ 500'000.000, y en tal calidad entregó la tenencia del predio como cuerpo cierto al señor JAIME GONZALEZ PATIÑO desde el 1 de octubre de 2005, pero éste último en reiteradas oportunidades ha desconocido la calidad de tenedor alegando ser poseedor del bien, ocupando actualmente la totalidad del mismo, pretendiendo despojar a la Sociedad de su posesión y reclamando la adjudicación del inmueble por la vía de la prescripción extraordinaria de dominio.

4. El señor GONZALEZ PATINO a través de su apoderada, se opone a las pretensiones de la reconviniente, reiterando lo expresado en el escrito introductor del proceso con relación al ejercicio de actos de posesión sobre la franja de terreno de 115 Has 1789 Mts<sup>2</sup>, sin que haya reconocido dominio ajeno, y señala, que solamente suscribió contrato de cesión en sub arriendo respecto de una porción de 31 Has 2889 Mts<sup>2</sup>, siendo cedente y arrendador la COMPAÑÍA AGRÍCOLA DE ESPÁRRAGOS S.A., más no ningún contrato con la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A. Propone como excepciones las tituladas:

a) *"Falta de legitimación en la causa"*, dado que la reivindicante nunca ha ejercido ningún acto de posesión sobre el predio.

b) *"Inexistencia del derecho pretendido, mala fe y temeridad"*, toda vez que la Sociedad funda sus pedimentos en el hecho de haberse entregado la "tenencia" del bien al señor GONZALEZ PATIÑO desde el 01 de octubre de 2005, razón por la cual la acción reivindicatoria *"no se ajusta a lo que se pretende"*, más aún cuando la reconviniente reclama en forma simultánea la restitución del bien

mediante dos procesos, uno de restitución de inmueble iniciado en el Juzgado Primero Civil Municipal de Popayán, y la demanda reivindicatoria que aquí se promueve.

c) “*Prescripción extintiva del derecho de dominio del demandante*”, en tanto el señor JAIME GONZALEZ PATIÑO tiene la posesión del bien por espacio superior a 14 años, esto es, desde finales del mes de diciembre de 2002 (fls. 19 a 30 c. dos).

5. LA SENTENCIA APELADA (fls. 734 a 738). En ella se resolvió: i) Declarar probadas las excepciones de mérito tituladas “*falta de los requisitos legales para la configuración de la prescripción como modo de adquisición*”, y “*reconocimiento de dominio ajeno*” propuestas por la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A.; ii) Denegar por improcedentes las pretensiones del demandante inicial señor JAIME GONZÁLEZ PATIÑO; iii) Abstenerse por sustracción de materia, de analizar las demás excepciones de mérito promovidas por la demandada INGENIO LA CABAÑA S.A.; iv) Declarar terminado el proceso de declaración de pertenencia promovido por el señor JAIME GONZÁLEZ PATIÑO; v) Negar por improcedentes las excepciones de mérito formuladas frente a la demanda de reconvención por el señor JAIME GONZÁLEZ PATIÑO; vi) Acceder a la pretensión subsidiaria de la demanda de reconvención promovida por la sociedad INGENIO LA CABAÑA S.A. en contra del señor JAIME GONZÁLEZ PATIÑO, en consecuencia, declarar que pertenece en dominio pleno y absoluto de la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A., el predio de menor extensión que hace parte de un lote de mayor extensión denominado PRAGA, con extensión superficial de 115 hectáreas más 1789 metros cuadrados, ubicado en la Vereda Santa Rosa del municipio de Popayán, delimitado por los linderos especiales ahí descritos; vii) Condenar al demandado JAIME GONZÁLEZ PATIÑO a restituir a la demandante en reconvención el inmueble antes especificado junto con todas sus dependencias y anexidades; viii) Denegar las pretensiones relacionadas con la restitución de frutos naturales y civiles invocadas por la demandante en reconvención; ix) Abstenerse de proferir condena por cuenta de mejoras; x) Decretar la cancelación del registro de la demanda; y xi) Condenar al señor JAIME GONZÁLEZ PATIÑO a pagar a la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A. el valor de las costas procesales, fijando por concepto de agencias en derecho a cargo del señor GONZÁLEZ PATIÑO, la suma de \$ 30'000.000.

Lo anterior, luego de considerar el funcionario de primer grado, que en la diligencia de inspección judicial se logró verificar plenamente los linderos y las colindancias tanto de la totalidad del predio, como de las 115 hectáreas más 1789 Mts<sup>2</sup> pretendidas por el demandante inicial, distinguiéndose claramente de

la franja que el mismo recibió en arrendamiento, corroborando que lo pretendido por el actor coincide con lo hallado en el terreno y lo indicado en los documentos que hacen parte del proceso, constatando además la explotación agropecuaria con énfasis en ganadería que viene realizando el señor GONZALEZ PATIÑO.

Que si bien se cuenta con los testimonios de KELVIN MARIO TORRES BALCÁZAR, MARIO JAVIER TORRES y FELICIANO LULIGO MOSQUERA, quienes coinciden en señalar que el señor GONZÁLEZ PATIÑO entró al predio en el año 2002, y dan fe de sus actos de conservación y mantenimiento del lote por lo que es reconocido como dueño de la finca, también reposan en el plenario otras pruebas que demuestran que el demandante reconoció el dominio de la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA en el año 2009 o atrás, desvirtuando con ello el ánimo de señor y dueño del pretense usucapiente, tales como: el documento denominado “*oferta vinculante a la operación de venta de terrenos*” (fls. 402 a 404); el escrito rubricado por el señor JAIME GONZÁLEZ PATIÑO fechado el 16 de septiembre de 2009 en el que se indica la forma en que el actor pagaría el precio ofrecido por las HACIENDAS ESPERANZA y PRAGA (fls. 405 a 407); el interrogatorio de parte del demandante GONZALEZ PATIÑO, quien aceptó expresamente haber presentado ante la Sociedad dicha propuesta de compra mediante la denominada oferta vinculante, indicando que la firma que aparece en ese documento es de su puño y letra, reconociendo además la suscripción de un acta de compromiso de fecha 9 de noviembre de 2009, en la que se plasma que la Sociedad es la propietaria del predio en litigio (fl. 410), el pago de cánones de arrendamiento en favor de la demandada, y la consignación de dineros para iniciar la compra de la HACIENDA PRAGA.

Que aun cuando la apoderada de la parte actora, indicó que los actos de que dan cuenta las señaladas probanzas “ *fueron fraudulentos*”, por haberse aprovechado la Sociedad de la ingenuidad del señor GONZÁLEZ PATIÑO, induciéndolo en error, “ *aquí no hay visualización de ese engaño, hay una oferta y hay una contestación a la oferta, de manera que esos actos deberán ser materia de análisis en otro proceso, posiblemente en la denuncia penal que se ha instaurado*”.

Agrega que también se cuenta con el proceso de resolución de contrato promovido por el demandante en contra de la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA que cursó en el JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE CALOTO, lo cual significó que el señor GONZÁLEZ PATIÑO reconoció a la Sociedad, “ *el dominio que ejercía sobre el predio y como dueña que era, había adquirido la obligación de vendérselo a él*”.

Concluye entonces, que *“en septiembre de 2009, y con posterioridad, el demandante en pertenencia reconoció el dominio del INGENIO sobre el predio PRAGA materia de este proceso, sin que se pueda aceptar por parte del juzgador, la tesis de que dichas ofertas las hizo debido al engaño de que fue víctima, pues si él tenía el pleno convencimiento de ser el dueño de esa parte del predio PRAGA, de esas 115 hectáreas, nunca debió ofrecer compra por ellas, por muy extraordinario que le pareciera el negocio que le habían propuesto”*. De ahí, que se declaran probadas las excepciones de mérito denominadas *“falta de los requisitos legales para la configuración de la prescripción”*, y *“reconocimiento de dominio ajeno”*, por adolecer del requisito del *“ánimo”* para adquirir el bien por prescripción, y por ende, sin necesidad de ahondar en las restantes excepciones de la demanda principal, niega las pretensiones del usucapiente.

Con relación a la acción reivindicatoria promovida en reconvención, advierte, que de acuerdo con el documento visible a fls. 706 a 708 del cuaderno principal, se demostró que dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado con radicación No. 2006-00575-00 que adelantó la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA contra el señor JAIME GONZALEZ PATIÑO ante el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN, las partes llegaron a un acuerdo conciliatorio conforme al cual el arrendatario se comprometió a entregar a la arrendadora el inmueble de menor extensión de 31 hectáreas más 2899 metros que hace parte de la finca PRAGA, predio que según lo que se registró en ese acto fue arrendado inicialmente al señor GONZÁLEZ PATIÑO por la *“COMPAÑÍA DE ESPÁRRAGOS”*, y en tal virtud, se cae por su peso la pretensión principal de la demanda de reconvención referida a la reivindicación de la *“totalidad”* de la HACIENDA PRAGA.

Respecto de la petición subsidiaria de la reconvención, esto es, la reivindicación del área que el demandante inicial pretende haber adquirido por prescripción (115 Has 1789 Mts<sup>2</sup>), señala el Juzgador, que la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA adquirió la propiedad del predio a partir del 6 de septiembre de 2007, y la posesión material que alega el señor GONZALEZ PATIÑO data desde el mes de diciembre de 2002, lo que corresponde a un caso de posesión material anterior al título del reivindicante, sin embargo, examinado el folio de matrícula inmobiliaria 120-990956, concluye, que *“el título de dominio de la Sociedad reivindicante se encuentra respaldado por una cadena ininterrumpida de títulos de sus antecesores a partir del mes de febrero de 1994”*, sin que quede ninguna duda sobre sobre la titularidad del INGENIO LA CABAÑA sobre el inmueble materia del litigio.

En cuanto a los requisitos de posesión del demandado, singularidad e identidad del bien poseído y el reivindicado, estima que los mismos se hallan demostrados, dado el reconocimiento expreso y confesión que realizó el señor GONZALEZ PATIÑO de ser poseedor material del bien, al punto de reclamarlo en pertenencia (cita la sentencia SC2805-2016), sumado al dictamen pericial y la prueba testimonial que dan cuenta de las especificaciones del predio y la posesión que ejerce el demandado, respectivamente.

Frente a la excepción de "falta de legitimación en la causa" formulada por el demandado en reconvencción, dice, que *"en septiembre de 2007 al producirse la fusión por absorción de la sociedad AGRES por parte del INGENIO LA CABAÑA, se generó la transmisión universal de derechos y obligaciones de la sociedad absorbida a la absorbente incluyéndose el derecho de dominio que dicha Sociedad ejercía sobre el predio PRAGA, así como los derechos emanados del dominio, entre ellos la posesión material que dicha Sociedad ejercía sobre el predio, lo que implicó incluso que el arrendatario de una parte del predio PRAGA siguiera pagando cánones al absorbente"*.

Sobre la excepción de "inexistencia del derecho pretendido, mala fe y temeridad", refiere, "que el demandante inicial indicó con claridad que ejerce posesión material sobre esas 115 hectáreas del predio PRAGA, lo que legitima al titular del derecho de dominio a invocar en su favor la acción reivindicatoria", con la anotación, *"que lo que se pretendió en el proceso que cursó en el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN fue la restitución del área que se encontraba arrendada, no la que se pretende en reivindicación"*.

Y en cuanto a la "prescripción extintiva del derecho de dominio del demandante", considera, que si bien se demostraron los actos posesorios del señor GONZALEZ PATIÑO, no puede pasarse inadvertida la interrupción de dicha posesión al haber ofrecido la compra del inmueble y con ello la aceptación de dominio en cabeza del INGENIO LA CABAÑA, ocasionando que el término de posesión vuelva a contarse *"desde algún momento posterior a la oferta vinculante y a los demás actos que se desarrollaron con base en ella a partir del año 2009"*, tiempo que resulta insuficiente para adquirir el bien por prescripción, razón por la cual no prosperan los medios exceptivos propuestos por el demandado en reconvencción, y por el contrario, dada la concurrencia de los presupuestos necesarios para el éxito de la reivindicación, se acogen las pretensiones del INGENIO LA CABAÑA.

Por último, en lo que concierne a las prestaciones mutuas, aduce, que la reivindicante no allegó prueba en la que se determine el valor de los frutos reclamados, y el poseedor *"si bien allegó prueba pericial con la demanda de pertenencia, nunca especificó el monto de las mejoras que pudieran haber sido reconocidas en su favor y que introdujo en ese predio"*, motivo por el que niega cualquier reconocimiento por esos conceptos.

6. LA APELACIÓN (Fls. 739 a 744). La interpone la apoderada del demandante inicial, exponiendo sus reparos concretos en los siguientes aspectos:

- La indebida formulación del "problema jurídico", toda vez que el argumento central de la defensa propuesta por el señor GONZALEZ PATIÑO estriba en el *"error inducido con dolo"* para que aquel firmara los documentos que sirvieron de apoyo a la decisión apelada, e *"iban encaminados a que se declarara inexistente y que no produjera efectos el acuerdo que con malicia y mala fe hizo firmar la empresa demandada"*, para que el señor GONZALEZ PATIÑO hiciera un reconocimiento del derecho de propiedad en favor de la Sociedad, situación que no fue contemplada en el problema jurídico ni tampoco valorada por el Juez, quien se limitó a manifestar *"que la prueba de la mala fe y el dolo mostrado por la parte demandada en el proceso de pertenencia, le correspondía establecerla y probarla al juez penal, relevándose cómodamente de su obligación"*.

- El fallador dictó sentencia sin aplicar lo dispuesto en el artículo 282 del C.G.P., desechando las excepciones presentadas sin consideración concreta a cada una de ellas.

- Vulneración del principio de congruencia, por cuanto la decisión no guarda consonancia con los hechos y las excepciones, *"como quiera que los hechos alegados en estas se encuentran plenamente probados"*.

- Indebida valoración probatoria, desconociendo la posesión que ejerce el señor JAIME GONZALEZ PATIÑO sobre el predio reclamado en pertenencia, sin reparar en las condiciones de modo tiempo y lugar que obligaron al actor a suscribir los documentos en que se apoya la determinación censurada, aunada, *"la astucia y premeditación"* con que procedió el INGENIO LA CABAÑA S.A. a fin de obtener un reconocimiento de dominio en favor suyo, y el indebido análisis del interrogatorio del demandante, *"al no tener en cuenta su manifestación expresa de haber sido engañado por el INGENIO LA CABAÑA"*.

- Apreciación equivocada en cuanto a que el título de dominio de la reivindicante se encuentra respaldado por una "cadena de endosos", hecho que no corresponde a la realidad, por cuanto la transferencia del derecho no se realizó directamente por su anterior propietaria SOCIEDAD AGROEXPOR TADORA DEL CAUCA S.A., en tanto aquella no figura como vendedora, sino que se hizo unilateralmente por la propia SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA, "por lo tanto no se puede decir que existió transferencia legal, como quiera que esta se realizó con transgresión del art. 172 del C. de Comercio".

- Ausencia de análisis frente al hecho de que cada uno de los documentos que obran como prueba en el proceso, "eran elaborados y remitidos por el INGENIO LA CABAÑA S.A., teniendo en su contenido la aceptación como propietario al INGENIO LA CABAÑA S.A. del predio PRAGA, y a la entrega del mismo, más no el incumplimiento fehaciente de las obligaciones que se atribuyó en el acta el Ingenio, ocasionándole no solo lesión enorme a los intereses económicos, sino la COACCIÓN INDISCUTIBLE para firmar obligadamente el documento y de hecho coartarle el ANIMUS al señor GONZALEZ", sin considerar además, que en su testimonio el señor WALTER BOLÍVAR manifestó que el señor JAIME GONZALEZ PATIÑO nunca ofertó por la totalidad de PRAGA.

- Falta de análisis con relación a la "Inexistencia del demandante", dado que la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A. no es propietaria legítima del bien objeto de la demanda, pues en el certificado de tradición se evidencia que la transferencia de dominio ahí inscrita "no se realiza mediante la escritura de fusión (escritura pública No. 1645 de fecha 31 de mayo de 1999...) sino por la escritura 3690 de fecha 06 de septiembre de 2007... cuyo acto contiene es una ADICIÓN A LA FUSIÓN, y no la fusión como tal".

- Valor excesivo de las agencias en derecho fijadas por el Juzgado.

7. ACTUACIÓN RELEVANTE DE SEGUNDA INSTANCIA. Con posterioridad a la admisión de la alzada, se puede destacar la siguiente:

7.1. El 3 de marzo de 2020 la apoderada del demandante GONZALEZ PATIÑO **allegó al expediente copia de un "certificado especial de pertenencia, antecedente registral y en falsa tradición", expedido el 7 de febrero hogaño por la Registradora de Instrumentos Públicos de Popayán** (fls. 15 a 16 c. del Tribunal), en el que se indica, que respecto del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 120-90956 denominado "HACIENDA PRAGA", **"existe presunción de que el predio se encuentra en falsa tradición o se trata de un predio baldío"**, acompañado de solicitud de "abstenerse de realizar cualquier pronunciamiento"

al interior de este proceso, archivar y devolver el asunto al Juzgado, y petición de “*colisión de competencia, por no ser la justicia ordinaria la competente para decidir y resolver sobre predios rurales de naturaleza baldía*”.

7.1.1. Por auto del 6 de marzo de 2020 (fls. 17 a 18 c. del Tribunal), se negaron los anteriores pedimentos de la togada, se dispuso la prórroga del término para proferir sentencia de segunda instancia, y se decretó como **prueba de oficio**, copia del certificado especial de pertenencia, antecedente registral y en falsa tradición, expedido el 7 de febrero de 2020 por la Registradora de Instrumentos Públicos de Popayán, visible a fls. 15 a 16 del cuaderno del Tribunal, prueba de la que se ordenó correr traslado a las partes, oportunidad en la que presentó sus observaciones el apoderado de la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A. (fls. 130 a 132 c. del Tribunal).

7.1.2. El 12 de marzo de 2020 la apoderada del señor GONZALEZ PATIÑO formuló solicitud de nulidad <sup>4</sup> (fls. 20 a 22 c. del Tribunal), la que fue rechazada de plano por auto del 16 de junio siguiente <sup>5</sup> (fls. 135 a 136 lb.), mismo proveído en el que se ordenó como **prueba de oficio**, requerir a la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Popayán, para que explicara a qué obedece la discrepancia entre los certificados especiales de fechas 18 de julio de 2016 y 7 de febrero de 2020, expedidos por esa funcionaria respecto del predio denominado “HACIENDA PRAGA”, y certificara si el inmueble en mención cuenta o no con titular de derecho real de dominio.

7.1.3. De la respuesta en comento se dio a traslado a las partes mediante auto del 2 de julio de 2020 <sup>6</sup>, lapso en el que ambos extremos contendientes emitieron pronunciamiento (fs. 164, 171-173 y 175-178 c. del Tribunal) y luego de ello, mediante proveído datado el 14 de julio de 2020 <sup>7</sup> (fls. 182 c. del Tribunal), se dispuso oficiar a la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS**, para que se pronunciara frente a los certificados especiales que reposan en el expediente y la respuesta emitida por la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Popayán a la prueba decretada de oficio, lo que hizo dicha agencia el **31 de julio de 2020** (fls. 207 a 208 c. del Tribunal), pronunciándose frente a la información que le fue remitida por esta Sala, señalando, luego de exponer las verificaciones allí hechas, que “**El inmueble**

---

<sup>4</sup> Con fundamento en lo previsto en el **numeral 4° del artículo 375 del C.G.P.**, por considerar que se halla evidenciada la naturaleza baldía del inmueble “PRAGA” distinguido con matrícula inmobiliaria No. 120-90956, según certificado especial de pertenencia de antecedentes registrales en falsa tradición de fecha 07 de febrero de 2020, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

<sup>5</sup> Notificado por estados electrónicos.

<sup>6</sup> Notificado por estados electrónicos

<sup>7</sup> Notificado por estados electrónicos

**presenta la calidad jurídica de PROPIEDAD PRIVADA CON ANTECEDENTE REGISTRAL..." y "EL PREDIO OBJETO DE LA SOLICITUD ES DE NATURALEZA JURÍDICA PRIVADA".**

7.2. Por auto del 28 de julio de 2020 <sup>8</sup> (fl. 198 c. del Tribunal), se corrió traslado para la **sustentación escrita de la apelación**, y la manifestación que a la misma tuviera el no apelante, **oportunidad en la que ambas partes presentaron sus alegatos** (fls. 237 a 247 lb. y fls. 263 a 265 lb.) <sup>9</sup>

7.2.1. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN (Fls. 237 a 247 c. del Tribunal). La apoderada del demandante inicial reitera y desarrolla cada una las inconformidades expuestas al presentar los reparos ante el Juez de primer nivel de la siguiente manera:

- En la formulación del problema jurídico el Juzgado omitió "enunciar... la ambigua posición del INGENIO LA CABAÑA S.A.", toda vez que en el proceso de resolución de contrato tramitado ante el JUZGADO PROMISCOUO DE CALOTO bajo el radicado No. 2010-00156, "alegó que los documentos que hizo valer como pruebas dentro del presente proceso no tenían valor alguno, y en el proceso de prescripción que nos ocupa, invoca su pleno valor", situación que a juicio de la impugnante, dan lugar a una "compulsa de copias ante la Fiscalía General de la Nación", dada la "concertación delictiva" encaminada a violentarle al prescribiente su posesión.

Tampoco incluyó en el problema jurídico y no tuvo en cuenta al desatar las excepciones de mérito, el hecho de que el INGENIO LA CABAÑA figure como propietario a partir del 3 de diciembre de 2009, es decir, 5 años después de que el señor GONZALEZ PATIÑO entrara en posesión del bien, y es precisamente en esa condición, que en el año 2013 promovió la primera acción de pertenencia.

Que se halla en el "limbo" la titularidad del predio PRAGA, "teniendo en cuenta que es notoria la presencia de una nulidad de ese título, por las siguientes razones: El INGENIO LA CABAÑA en forma unilateral toma la titularidad del predio, teniendo en cuenta que dentro de la escritura 1645 de 31 de mayo de 1999 de la Notaría 1ª del Circulo Notarial de Cali (V), que contiene como Acto jurídico "UNA FUSION", una de las sociedades fusionadas en este caso AGREX S.A, nunca entrega al INGENIO LA CABAÑA S.A el bien inmueble Praga que formaba parte de sus activos, porque vulneró la Resolución N° 0394 del 31 de

---

<sup>8</sup> Notificado por estados electrónicos

<sup>9</sup> Y en la que también y mientras transcurría, el 4 y 14 de agosto de 2020, la apoderada del señor GONZALEZ PATIÑO presentó memoriales, solicitando en el primero, dar aplicación a lo previsto en el numeral 4º del artículo 375 del C.G.P., y "rechazar de plano la demanda o declarar la terminación anticipada del proceso", argumentando que el litigio recae sobre un bien baldío (fls. 248 a 258 c. del Tribunal), y en el último, expone sus observaciones y cuestionamientos frente al pronunciamiento emitido por la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (fls. 333 a 339 lb.).

Mayo de 1999 expedida por la Superintendencia de Valores, que autorizó traspasar únicamente bienes en especie; por este motivo no fue llevada a Registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, sino a la Cámara de Comercio de Popayán donde se inscribió el 21 de Junio de 1999, prueba contundente que demostró que AGREX S.A. no traspasó a INGENIO LA CABAÑA S.A. el bien inmueble mencionado mediante la escritura de Fusión 1545 del 31 de mayo de 1.999. El Ingenio La Cabaña S.A después de aproximadamente 10 años se hace propietario mediante una escritura pública irregular N° 3690 del 6 de Septiembre del 2007, que llevó a Registro igualmente irregular el día 3 de Diciembre del 2009, bajo anotación 006 de la matrícula inmobiliaria N°120-90956 de forma unilateral, en donde su anterior propietario inscrito no interviene, y peor aun cambiando la denominación del acto, pues el acto que contiene la escritura pública 3690 de fecha de 6 de septiembre de 2007 de la Notaria Primera de Cali que le da la titularidad, contiene un acto que se denomina "Adición a la Fusión" diferente a un acto que se denomina "fusión" sin preceder en la Oficina de Registro título registrado llamado fusión, la cual como manifesté anteriormente nunca fue registrada, sin embargo la Oficina de Registro lo hace aparecer como acto registrado la "Adición" sino que fraudulentamente plasma como acto registrado "FUSION".

Agrega, que en esta etapa procesal se expide un nuevo certificado especial por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, donde se consigna que los predios que componen el predio PRAGA son "baldíos", lo que descarta la "cadena de títulos válidos preexistentes" que faculte al INGENIO LA CABAÑA para solicitar la reivindicación del predio.

Asegura, que el Juez no resolvió cada una de las excepciones formuladas por el demandado como lo ordena el art. 282 del C.G.P., "no le da importancia a los argumentos de la defensa", y realiza un razonamiento jurídico equivocado, en tanto el señor GONZALEZ PATIÑO siempre ha ostentado la calidad de poseedor y no de tenedor de ese predio, posesión que se demuestra con las pruebas que reposan en el expediente, "nunca hubo promesa de compraventa" entre éste y la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A., "lo que hizo la empresa fue invitar a una subasta privada de bienes inmuebles HACIENDA PRAGA y LA ESPERANZA proscripta por la Ley y lo hizo cuando no eran titulares de dominio".

En cuanto a la falta de congruencia del fallo, señala, que dentro del proceso se probó que el señor GONZALEZ PATIÑO está en condiciones de ganar el dominio del predio por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, pues detenta el bien desde hace más de diez (10) años y ha ejercido de manera pública, continua y pacífica, actos de señor y dueño, y "así lo reconoce el juez en un principio", sin embargo se omite aplicar las disposiciones legales que señalan que "para poder solicitar la reivindicación de un predio a un poseedor solo lo puede

*realizar cuando este haya obtenido la titularidad antes de que se haya ejercido la posesión".*

*Dice, que si bien la acción reivindicatoria es autónoma, al haberse propuesto como demanda de reconversión, "no podemos en este momento procesal dividirla y dejar lo malo para GONZALEZ PATIÑO y lo bueno para el INGENIO... La prosperidad de la acción reivindicatoria desaparece de la universalidad jurídica y lleva la misma suerte de la demanda principal, porque hace parte de un todo, y el archivo y terminación del proceso por falta de competencia se lleva decanto sus pretensiones".*

*El Juez pasó por alto que el instrumento denominado "OFERTA VINCULANTE", fue elaborado por el INGENIO LA CABAÑA, es único, se compone de tres (3) folios, y carece de la firma del actor, sin embargo el operador judicial lo "acopla de forma irregular a la OFERTA ECONÓMICA al realizar su valoración", tratándose de un documento diferente, "afirmando que la oferta vinculante fue firmada por el señor GONZÁLEZ PATIÑO cuando esa no es la verdad, lo que es cierto es que con engaños y mentiras el INGENIO LA CABAÑA une esos dos documentos convirtiéndolo en uno solo". Afirmo, que la oferta económica al igual que los otros documentos fueron elaborados y enviados con el propósito de "confundir" al demandante, y que éste "los reconociera como dueños de Praga", actuación de la que se desprende la mala fe de la demandada.*

*Dice, que "la OFERTA ECONÓMICA el señor GONZALEZ PATIÑO la presentó el día 15 de septiembre de 2009 debidamente firmada, cosa contraria sucedió con la OFERTA VINCULANTE, documento anónimo el cual nunca fue recibido ni presentado al INGENIO", y en ese orden, el Juez no puede tomar esa prueba como soporte para negar la declaración de prescripción en favor del usucapiente, "ni mucho menos considerar que el señor JAIME GONZALEZ PATIÑO haya reconocido dominio ajeno al INGENIO LA CABAÑA", descartando el elemento del animus.*

*Refiere, que también se aportó como prueba copia del proceso de resolución de contrato tramitado en el Juzgado Promiscuo del Circuito de Caloto con radicado No. 2010-00156-00, y del proceso de declaración de pertenencia adelantado ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Popayán con radicado No. 2013-00043-00, debiendo el Juez analizar "cada una de las declaraciones rendidas por los testigos del INGENIO LA CABAÑA S.A, como también el interrogatorio de parte absuelto por su Representante legal, de donde se desprenden diversas contradicciones e inconsistencias en cada una de ellas", en especial la declaración rendida por el señor WALTER BOLÍVAR el 10 de octubre de 2013, en la que "expresamente manifiesta que el señor JAIME GONZALEZ PATIÑO nunca ofertó por la totalidad del predio*

PRAGA", prueba contundente que demuestra la posesión que ostenta sobre la franja de terreno reclamada en pertenencia.

Manifiesta que el INGENIO LA CABAÑA pretende utilizar como prueba en este asunto, una serie de documentos que en otro proceso desconoció o señaló como no válidos, y que el fallador debía dar aplicación a la "excepción perentoria innominada o atípica", toda vez que el INGENIO LA CABAÑA se tituló a su favor los inmuebles agrarios PRAGA y LA ESPERANZA, transgrediendo lo previsto en el inciso 2º del art. 178 del Código de Comercio.

Sostiene, que contrario a lo expresado por el a quo, no existe una cadena de títulos sobre el inmueble en disputa, por cuanto *"la transferencia del derecho no se hizo directamente por su anterior propietario, vale decir que la sociedad AGROEXPORTADORA DEL CAUCA S.A en la Oficina de Registro no aparece como vendedora ni tampoco aparece título válido traslativo de dominio. En la escritura de fusión No. 1645 de 31 de mayo de 1999 de la Notaria Primera de Cali (V), por parte de AGROEXPORTADORA DEL CAUCA S.A. nunca se entregaron bienes inmuebles, error que subsana el INGENIO LA CABAÑA S.A con la escritura Pública 3690 de 6 de septiembre de 2007, de la Notaria 1ª de la ciudad de Cali (v)... lo que conlleva a romper cualquier cadena, hecho que fue demandado en proceso de nulidad de contrato y el cual cursa en el JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE CALOTO CAUCA. Ahora, a esto se suma el hecho de que igualmente la compañía AGROEXPORTADORA DEL CAUCA S.A... unifica o engloba predios baldíos a dos (2) predios de su propiedad, sin haber realizado los trámites legales pertinentes para su adjudicación ante la Agencia de Tierras, o sea que esa escritura o acto jurídico que engloba esos predios es igualmente nula, por lo tanto se rompe la cadena traslativa de dominio sobre el predio PRAGA"*.

Aduce, que el Juez tuvo pleno conocimiento de todas las acciones adelantadas por el señor JAIME GONZALEZ contra el INGENIO LA CABAÑA S.A., por lo que *"pudo maliciar o inferir desarrollos anormales que constan en los documentos aportados como pruebas al proceso y también advertir que los mismos no pueden tenerse como prueba dentro del proceso de la referencia, por cuanto el INGENIO LA CABAÑA S.A. había declarado en otro proceso como pruebas no válidas, por lo tanto debieron ser tenidos como documentos o pruebas ambivalentes y no como ocurrió en este caso, cuando les da un valor probatorio y como resultado un fallo desventajoso para mi representado"*.

Añade, que el fallador negó los derechos reclamados por el demandante, con apoyó en *"supuestos actos de reconocimiento de dominio ajeno realizados aparentemente por el demandante"* según los documentos denominados "Oferta Vinculante" del 16 de septiembre de 2019, y "acta de compromiso" del 9 de noviembre de 2009, e igualmente por el hecho de haber adelantado un proceso de *"nulidad de contrato de compraventa"* ante el Juzgado de Caloto, sin

considerar que tales documentos fueron elaborados y remitidos por la misma demandada, "*teniendo en su contenido la aceptación como propietario al INGENIO LA CABAÑA S.A del predio PRAGA, y a la entrega del mismo, más no el incumplimiento fehaciente de las obligaciones que se atribuyó en el acta de compromiso el INGENIO que las incumplió todas, ocasionándole no solo lesión enorme a sus intereses económicos sino la COACCION INDISCUTIBLE para firmar obligadamente el documento y de hecho coartarle el ANIMUS al señor GONZÁLEZ*".

Asegura que el demandante acreditó el cumplimiento de cada uno de los requisitos legales para que se declare en su favor la prescripción adquisitiva del predio en litigio y considera que las agencias en derecho señaladas por el juez fueron excesivas, dado que no tuvo en cuenta el salario mínimo mensual sino la cuantía del proceso.

7.2.2. ALEGATOS DEL NO APELANTE (Fls. 263 a 265 c. del Tribunal). El apoderado de la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A. solicita confirmar la providencia impugnada, argumentando, que está demostrado que el señor GONZALEZ PATIÑO efectuó varios actos dentro de los cuales reconoce a la demandada como dueña del predio denominado HACIENDA PRAGA, dentro de los cuales se cuentan los siguientes: contrato de arrendamiento por el cual se cancelaron cánones en favor de la demandada hasta el año 2018, fecha en la que el arrendatario se comprometió a efectuar la entrega parcial del inmueble; oferta de compra por la HACIENDA PRAGA, depositando unos dineros en las cuentas de la Sociedad; demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa de los inmuebles PRAGA y LA ESPERANZA, que adelantó ante el Juzgado Promiscuo del Circuito de Caloto; reconocimiento que efectuó el demandante en diligencia de interrogatorio de parte surtida en ambos procesos de pertenencia por él promovidos, que sostuvo vínculo contractual con la empresa demandada, propuso la compra de la hacienda PRAGA y LA ESPERANZA, y suscribió documentos tales como oferta de compra y acta de compromiso; y reclamaciones realizadas por el actor respecto de los dineros que por concepto de la propuesta de compra había depositado ante la propietaria del inmueble.

Que la impugnante alude a actuaciones dolosas atribuibles a la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA de las cuales no existe prueba, "*ya que como lo reconoció el propio demandante, al momento de la suscripción de los documentos se encontraba en pleno uso de sus facultades físicas y mentales, acompañado para ese entonces de su hijo y un abogado de confianza, quienes tuvieron la oportunidad de conocer del contenido de los documentos suscritos, que no reflejaban otra cosa que los actos precontractuales que de un lado involucraban al propietario del inmueble y del otro un oferente (JAIME GONZÁLEZ PATIÑO) interesado en adquirir de su legítimo propietario el inmueble que*

*ocupaba en calidad de arrendatario". Dice, que contrario a lo expresado por la apelante, sí se aportó al plenario la cadena ininterrumpida de títulos debidamente registrados, cumpliéndose con ello a más de los requisitos axiológicos, los requisitos jurisprudenciales que permitieron la prosperidad de la acción reivindicatoria. Además, "la figura comercial de FUSION POR ABSORCION, lleva inmersa el apoderamiento de los bienes en su totalidad de la sociedad absorbida por parte de la sociedad absorbente, actuación que se encuentra respaldada jurídicamente y que bien ha sido entendida e interpretada por el juez de instancia".*

Que tampoco existe ninguna violación del principio de congruencia ni mucho menos una inadecuada valoración probatoria, toda vez que *"la providencia se destaca por desatar la controversia jurídica con observación de lo expuesto en los hechos como lo solicitado en las pretensiones de las dos acciones propuestas (pertenencia y reivindicación), sumado al meticoloso y cuidadoso discernimiento de la prueba arribada".* Agrega, que la apelante cuestiona la valoración de los documentos suscritos por el señor GONZALEZ PATIÑO, que cataloga como una "prueba fraudulenta", sin embargo dichos instrumentos *"nunca fueron tachados de falsos en la etapa procesal pertinente, por el contrario fueron reconocidos tanto su firma como contenido en las diligencias correspondientes"*, siendo indiscutible que a través de los mismos el señor JAIME GONZALEZ PATIÑO reconoció el dominio del INGENIO LA CABAÑA S.A.

Que no es admisible que a través de la llamada excepción "innominada", la apelante pretenda que *"la justicia encuadre o encasille elementos defensivos no invocados, ni mucho menos probados para la prosperidad de las acciones propuestas"*.

Por último, en lo que concierne a la aseveración de la alzada de que el inmueble objeto del proceso tiene el carácter de "baldío", señala, que de acuerdo con el estudio jurídico realizado por la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, se determinó que los bienes que integran la propiedad conocida como HACIENDA PRAGA son de origen privado, y en todo caso, la certificación expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán sobre titulares de dominio, *"en nada afecta los intereses jurídico procesales de la acción reivindicatoria"*, dado que *"este elemento constituye un requisito de procedibilidad en los juicios declarativos de pertenencia, el cual como se dijo, goza de independencia y su suerte no está ligada a los requisitos de la acción declarativa de pertenencia"*.

#### CONSIDERACIONES

1. Tal y como lo advirtió el señor Juez Tercero Civil del Circuito de Popayán, los presupuestos procesales tales como competencia, capacidad para ser parte, capacidad procesal y demanda en forma, están satisfechos en éste asunto, además de la legitimación tanto por activa como pasiva, luego no hace falta

pronunciamiento particularizado al respecto distinto al de mencionar, que tampoco se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta éste momento ni en primera ni en segunda instancia, ni las partes presentaron alegato en tal sentido.

2. Es además a ésta Colegiatura a la que le corresponde conocer en segunda instancia de la apelación de la sentencia proferida por el a quo bajo la órbita de la competencia fijada en razón del factor funcional consagrado en el art. 31-1 en concordancia con el 35 del C.G.P., siendo del caso pronunciarse en principio **“solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante”** (inciso primero del Art. 328 ibídem), para revocar o reformar la decisión.

En este punto conviene anotar, que si bien la parte apelante no expuso a través de los reparos concretos la inconformidad atinente a la supuesta condición de **“baldío”** del predio en disputa, argumento que tan solo fue presentado en las distintas intervenciones de la segunda instancia, incluida la sustentación de la alzada, lo cierto es, que dicha circunstancia atañe directamente con la naturaleza jurídica del inmueble que se reclama en pertenencia, y en vista de que el impugnante insiste en que cumple con todos los requisitos legales para que opere en su favor la prescripción adquisitiva de dominio, siendo uno de tales presupuestos que se trate de un bien susceptible de adquirirse por ese modo, la Sala procederá a estudiar tal aspecto.

Adviértase igualmente, que **con la determinación que aquí se profiere se entiende resuelta la petición del pasado 4 de agosto de 2020** –que viene a concatenarse estrechamente con el fondo del asunto a ser decidido por esta corporación- **elevada por la apoderada del señor GONZALEZ PATIÑO**, de dar aplicación a lo previsto en el numeral 4º del artículo 375 del C.G.P., y **“rechazar de plano la demanda o declarar la terminación anticipada del proceso”, pues tal y como se indicó desde el auto de fecha 16 de junio de 2020, en esta etapa procesal no es viable aplicar el precepto citado, dado que ya se profirió sentencia de primer grado y que la prueba de la supuesta condición de “baldío” del inmueble en litigio, se allegó al expediente tan solo en el curso de la segunda instancia, por lo que la misma debe ser objeto de análisis y valoración probatoria en este fallo.**

3. De acuerdo con los reparos de la alzada y al punto sobreviniente atrás enunciado, los **problemas jurídicos** que corresponde resolver a esta Sala se contraen a determinar: i) si el predio denominado HACIENDA PRAGA tiene la condición de bien baldío; ii) si de acuerdo con los medios defensivos propuestos

por el demandado en reconvención JAIME GONZALEZ PATIÑO, era procedente para el Juez de primer grado declarar “inexistente”, “sin efectos”, o “nulos” los documentos cuestionados dicho impugnante; iii) si el a quo vulneró el principio de congruencia; iv) si el demandante principal GONZALEZ PATIÑO acreditó los requisitos legales para que opere en su favor la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio; y en caso negativo; v) si contrario a lo decidido en primera instancia, debía denegarse la pretensión subsidiaria de la acción reivindicatoria promovida como demanda de reconvención por la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A., por no cumplir los requisitos legales previstos para el efecto.

4. Las tesis de la Sala son: i) Que el inmueble en litigio es un bien de naturaleza privada; ii) que no es viable procurar a través de la presente acción invalidar o restarle eficacia a la prueba documental de la cual se duele la apelante; iii) que el funcionario de primer nivel no transgredió el principio de congruencia; iv) que el señor JAIME GONZALEZ PATIÑO no demostró el ejercicio de la alegada posesión por el término que contempla la ley para adquirir el inmueble por prescripción extraordinaria; y v) que la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A. acreditó el cumplimiento de los presupuestos legales para despachar en su favor la reivindicación de la franja de terreno sobre la que ejerce posesión el contrademandado, razón por la cual, la decisión impugnada debe ser confirmada.

4.1. Para soportar las anunciadas tesis, sea lo primero señalar, que los esbozos teóricos sobre los presupuestos para la configuración de la prescripción adquisitiva de dominio y el éxito de la acción reivindicatoria citados por el Juzgador de primer grado, pueden entenderse reiterados en ésta decisión al no ser ellos blanco del ataque de quien impugna. Basta simplemente complementar, que de conformidad con lo previsto en el artículo 2518 del Código Civil, son susceptibles de adquirirse por prescripción “*los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales...*”. Por el contrario, los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso, y por consiguiente, no procede la declaración de pertenencia frente a los mismos (art. 63 de la C.P., art. 2519 C.C. y art. 375 del C.G.P.).

4.1.1. Con relación a los denominados “**bienes de uso público**”, la Corte Constitucional en sentencia C-255 de 2012 precisó que comprenden lo así denominados y los “bienes fiscales” y de estos:

“... que también son públicos aún cuando su uso no pertenece generalmente a los ciudadanos, se dividen a su vez en: (a) bienes fiscales propiamente dichos, que son

aquellos de propiedad de las entidades de derecho público y frente a los cuales tienen dominio pleno "igual al que ejercen los particulares respecto de sus propios bienes"; y (b) **bienes fiscales adjudicables**, es decir, los que la Nación conserva "con el fin de traspasarlos a los particulares que cumplan determinados requisitos exigidos por la ley", **dentro de los cuales están comprendidos los baldíos.**" (Resaltado fuera del texto)

4.1.2. Además, de acuerdo con lo expresado por esa misma Corporación en sentencia T-548 de 2016, criterio igualmente acogido por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, según el cual, **cuando un fondo carece de antecedentes registrales debe presumirse BALDÍO, a menos que al interior del juicio se demuestre lo contrario (presunción iuris tantum)**<sup>10</sup>.

4.1.3. En el asunto de marras, llama la atención de la Sala, que tan solo con posterioridad a la sentencia de primer grado que resultó totalmente desfavorable a los intereses del pretense usucapiente JAIME GONZALEZ PATIÑO, él mismo acuda ante esta instancia aportando un **nuevo certificado especial de pertenencia, antecedente registral y en falsa tradición**, expedido el 7 de febrero de 2020 por la Registradora de Instrumentos Públicos de Popayán (fs. 15-16 c. del Tribunal), en el que se indica, que respecto del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 120-90956 denominado "HACIENDA PRAGA", **"existe presunción de que el predio se encuentra en falsa tradición o se trata de un predio baldío, ya que no aparecen en sus antecedentes, registro de títulos de derechos reales sobre el mismo. Determinándose de esta manera, la inexistencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo...no se puede certificar a ninguna persona como titular de derechos reales"** (Resaltado fuera del texto).

4.1.4. Con la sorpresiva incorporación del referido documento, el señor GONZALEZ PATIÑO pretende socavar las reclamaciones de la reconvenición, poniendo en entre dicho la "cadena de títulos válidos preexistentes" que el Juez de primer grado encontró demostrada, **sin importar que ello conlleve correlativamente al fracaso de sus propios pedimentos**, e incurre en una evidente contradicción, al asegurar en la alzada que se hallan acreditados cada uno de los requisitos legales para que se declare en su favor la prescripción adquisitiva de dominio, dentro de los cuales se encuentra la naturaleza jurídica privada del inmueble, que ahora califica como presuntamente "baldío".

4.1.5. Fue precisamente por la necesidad de esclarecer esa novedosa situación, que por auto del 16 de junio de 2020, se solicitó a la Registradora de Instrumentos Públicos de esta ciudad, que explicara las razones de la discrepancia entre ese

---

<sup>10</sup> CSJ STC5005-2020, 31 jul. 2020, rad. No. 23001-22-14-000-2020-00044-02 MP. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

Último certificado, y aquel expedido por esa misma funcionaria el 18 de julio de 2016 (fl. 40 c. ppal.), que se acompañó como requisito de la demanda de pertenencia, donde se informa que: **“Al revisar el folio de matrícula inmobiliaria 120-90956, encontramos que en la anotación 06 la persona INGENIO LA CABAÑA S.A. es propietaria de derechos reales de dominio, sobre el Lote de terreno “Hacienda Praga”, quien adquirió por fusión según escritura #3609 del 06-09-2007 de la Notaría Primera de Cali, registrada el día 3-12-2009”** (Resaltado fuera del texto).

En respuesta al mencionado requerimiento, la señora Registradora indicó:

*“La diferencia de certificado especial se produjo por la metodología empleada en su estudio.*

*En el caso del primer certificado, emitido en el año 2016, el estudio se realizó observando la tradición del folio de matrícula inmobiliaria 120-90956 que inicia en la anotación 01 en el año 1994, comprende más de los 10 años requeridos para las prescripciones adquisitivas de dominio de que trata la Ley 791 del 2002*

*Los certificados especiales realizados para el predio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 120-90956 con el turno 2020-120-1-7737 del 7 de febrero del 2020, objeto de la consulta por el Tribunal fue realizado de conformidad con las directrices de la Superintendencia de Notariado y Registro, contenidas en la Instrucción Administrativa 10 del 2017, revisando los libros del Antiguo Sistema de Registro, sistema de múltiples libros de Registro.*

*El estudio llevó al calificador a realizar estudio de libros de registro de los años 1936, 1942, 1943, 1949, tal como se puede verificar en el certificado especial emitido el 7 de febrero del 2020.*

Nos ratificamos en lo expresado en el mencionado certificado, **“puede tratarse de un predio de naturaleza baldía.”** (Resaltado fuera del texto)

4.1.6. De manera que, por iniciativa del pretense usucapiente, fueron incorporadas 2 certificaciones contradictorias, emanadas de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad respecto del mismo predio pretendido: la primera, para abrir la litis según la cual **dicho fundo es de dominio privado** y la segunda, expedida con posterioridad a que se decidiera la primera instancia de manera desfavorable a su demanda de pertenencia y en donde de manera contraria a lo inicialmente certificado, termina indicándose que **el inmueble en litigio se puede presumir baldío (iii).**

4.1.7. Por lo anterior fue que atendiendo a los deberes del operador judicial de procurar certeza con relación a la calidad del bien disputado <sup>11</sup>, por auto del 14 de julio de 2020 se ordenó poner en conocimiento de la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS** la información sobreviniente sobre la condición jurídica del predio con

<sup>11</sup> Sentencia T-548 de 2016.

matrícula inmobiliaria No. 120-90956, por ser ésta la autoridad encargada de administrar las tierras baldías de la Nación (núm. 11 art. 4 Decreto 2363 de 2015, en concordancia con art. 65 Ley 160 de 1994), y por consiguiente, la facultada para realizar cualquier tipo de reclamación en favor del Estado, a lo que dicha agencia respondió a través de memoriales de fecha 31 de julio, 14 y 15 de agosto de 2020 (fs. 207-208, 266-268 y 354-355 c. del Tribunal), señalando, que de acuerdo con el estudio de la información asociada al folio de matrícula inmobiliaria, consultada en la Ventanilla Única de Registro (VUR), y a los insumos registrales y notariales relacionados en el FMI del predio en cuestión, se determina que:

**"El inmueble presenta la calidad jurídica de PROPIEDAD PRIVADA CON ANTECEDENTE REGISTRAL, no obstante, la anotación No. 01 corresponde a un ENGLOBE registrado por la ORIP en el año 1994, anotación que no cumple con los requisitos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, toda vez que no fue inscrita con anterioridad al 5 de agosto de 1974", razón por la que "se procede a hacer el estudio a las 10 matrices del predio, ya que en el FMI 120-90956 no se identifica la naturaleza del predio", concluyendo que "dicho título se encuentra acorde a una de las reglas de acreditación de propiedad privada del art. 48 de la Ley 160 de 1994, EL PREDIO OBJETO DE LA SOLICITUD ES DE NATURALEZA JURÍDICA PRIVADA".**

(...)

"se consultó el Sistema de Información de Tierras de la Entidad, cuya búsqueda arrojó como resultado que los inmuebles de interés NO ESTÁN REGISTRADOS EN LAS BASES DE DATOS, RESPECTO A LOS PROCESOS ADMINISTRATIVOS AGRARIOS (clarificación de la propiedad, deslinde de tierras de la Nación, extinción del derecho de dominio y recuperación de baldíos)". (Resaltado y mayúsculas fuera del texto)

4.1.8. Como soporte de sus conclusiones, allega copia de la respuesta al memorando No. 20201030144353, "solicitud naturaleza jurídica de inmueble en proceso de Pertenencia, Demandante: JAIME GONZÁLEZ PATIÑO respecto del predio denominado 120-90956, Radicado 2016-00182", suscrito por el Subdirector de Seguridad Jurídica de esa Agencia (fs. 209-210 c. del Tribunal), **ESTUDIO JURÍDICO DEL INMUEBLE** según información consultada en la "Ventanilla Única de Registro" de la Superintendencia de Notariado y Registro (fs. 211-230 lb.), y certificación expedida por la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras de la Agencia Nacional de Tierras (fl. 331 lb.).

4.1.9. **Ante esa contundente respuesta de la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS sobre la NATURALEZA JURÍDICA PRIVADA de la finca PRAGA, distinguida con matrícula inmobiliaria No. 120-90956, y dada la ausencia de cualquier reclamación en favor de la Nación, para esta Corporación no cabe duda que la presunción sobre la supuesta condición de baldío del terreno en disputa, actualmente se encuentra desvirtuada;** y con ella la endeble certificación que de manera sobreviniente se trae a los autos, sobre la carencia de antecedentes

registrales de algunos de los predios englobados que conforman la hacienda PRAGA, máxime, considerando, que las conclusiones de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, obedecen a la consulta realizada en los "*libros del Antiguo Sistema de Registro*" y no arriban en todo caso de manera categórica a la atribución de la calidad de baldío del predio, mientras que el pronunciamiento de la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS estuvo precedido de un estudio jurídico del inmueble más meticuloso, con base además en la información que reposa en la "Ventanilla Única de Registro" de la Superintendencia de Notariado y Registro, que se entiende amparada por la presunción de legalidad, certeza y validez y va más allá del grado de posibilidad postulado por la oficina de registro, según la cual el inmueble en disputa **"puede tratarse de un predio de naturaleza baldía."** mientras que por su parte la ANT de forma más rotunda y convincente concluye que **"El inmueble presenta la calidad jurídica de PROPIEDAD PRIVADA CON ANTECEDENTE REGISTRAL,..."** y **"EL PREDIO OBJETO DE LA SOLICITUD ES DE NATURALEZA JURÍDICA PRIVADA"**.

4.2. Pasando a otro de los argumentos en que se soporta la alzada, advierte la Corporación, que la apoderada del señor GONZALEZ PATIÑO señala con insistencia, que a través de los medios exceptivos el demandado en reconvencción pretendía que se declaren **"inexistentes", "nulos" o "sin efecto"** los documentos adosados como prueba en los que éste reconoció dominio ajeno, por cuanto ello obedeció al "error", "dolo" o "engaño" del que fue víctima por parte de la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A., y en igual sentido, invoca la presunta **"nulidad" o "invalides"** de los títulos de dominio inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-90956, incluyendo aquellos registros cuyo historial fue aportado directamente por la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, pues asegura, que el predio en cuestión no fue incluido dentro de los activos de la SOCIEDAD AGREX S.A. al momento de adelantar el trámite de "fusión" con la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A., sin embargo ésta última otorgó escritura pública unilateralmente y registró el inmueble como suyo.

4.2.1. Al respecto, advierte la Corporación, que por la naturaleza y finalidad de las acciones judiciales que aquí nos ocupan (pertenencia y reivindicación), amén de las normas especiales que regulan la materia, **no le era dable al fallador emitir declaraciones de "nulidad", "ineficacia" o "inexistencia" de los documentos públicos y privados allegados como prueba,** más aun cuando la parte inconforme no controvertió la "autenticidad" ni la "certeza" de su contenido – primer aspecto que podía atacarse a través de una tacha de falsedad-, sino que se limitó a invocar unas supuestas circunstancias "irregulares" que precedieron al

origen de los mismos, las cuales deben ser objeto de pretensiones concretas y un debate probatorio independiente y ajeno a este escenario procesal, que le permita a la contraparte ejercer su derecho de contradicción y de defensa.

4.2.2. A ello se suma, que **el propio demandante informó en su interrogatorio, que aparte de este juicio, ha adelantado denuncias penales, acción de resolución de contrato (que se falló desfavorablemente <sup>12</sup>), y una “demanda de nulidad de la escritura No. 3690” contra la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA, por esas situaciones irregulares que aquí se alegan**, por lo que se considera acertado el razonamiento del Juez de primer nivel al señalar, que los actos y negocios jurídicos consignados en los documentos de los cuales se duele el señor GONZALEZ PATIÑO, “*deberán ser materia de análisis en otro proceso, posiblemente en la denuncia penal que se ha instaurado*”, dado que **mientras no se emita un pronunciamiento de autoridad judicial o administrativa competente que invalide o declare la inexistencia o ineficacia de los documentos atacados, se entiende que los mismos gozan de plena validez y mérito suasorio.**

4.2.3. En ese aspecto, tampoco se estima procedente acceder a la compulsión de copias ante el Ente Acusador deprecada por el apelante, toda vez que de acuerdo con su propio dicho, el mismo interesado ya promovió la denuncia respectiva.

4.3. De otro lado, con relación al **PRINCIPIO DE CONGRUENCIA** que la apelante sostiene fue transgredido por el funcionario de primer grado, recuérdese, que dicho postulado orientador de toda decisión judicial (artículo 281 del C.G.P.), exige del fallador que su determinación “*guarde una rigurosa adecuación con el objeto y la causa que identifican la pretensión y la oposición*”<sup>13</sup>, salvo los eventos en que resulte procedente la declaratoria de excepciones de oficio. Sobre el particular, la Honorable Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil ha señalado:

**“Son incongruentes los fallos judiciales cuando, por defecto, por exceso o por ajenidad, no respetan los límites que al proceso le fijaron las partes en la demanda y en la contestación, o que establece la ley, en cuanto hace al reconocimiento oficioso de excepciones (art. 305, C. de P.C.).**

(...)

**Con otras palabras, “al juzgador no le resulta dado pronunciarse en la sentencia sino sobre lo que se le ha pedido por las partes, sin que pueda fallar en asuntos que no le han sido demandados (extra petita), ni más allá de lo solicitado (ultra petita), como tampoco puede abstenerse de pronunciamiento alrededor de alguno de los extremos del litigio (citra petita), pues, en los dos primeros casos habrá incurrido en exceso de poder al**

<sup>12</sup> Sentencia de segunda instancia de fecha 05 de septiembre de 2013, rad. No. 2010-00156-02 MP. Manuel Antonio Burbano Goyes.

<sup>13</sup> CSJ SC 13 dic. 2000, Expediente No. 6488 MP. JORGE SANTOS BALLESTEROS.

*ejercer la jurisdicción y, en el último, en defecto, que es lo que en la doctrina ancestralmente se conoce como el fallo omiso o diminuto" 14. (Resaltado fuera del texto)*

4.3.1. Bajo esa línea de pensamiento, confrontadas las pretensiones de la demanda principal y la contrademanda, así como las excepciones incoadas por ambos extremos del litigio, con la parte resolutive de la sentencia impugnada, **no encuentra la Sala ninguna vulneración del principio de congruencia**, por el contrario, es patente que el Juzgador adoptó las determinaciones acordes con el objeto de cada acción, cumpliendo a cabalidad con la consonancia exigida por la ley entre lo pedido y lo resuelto, realizando las consideraciones jurídicas y probatorias del caso, **analizando una a una las excepciones propuestas por el demandado en reconvención sin encontrarlas fundadas**, por lo que dispuso la restitución del inmueble deprecada por la reivindicante, y denegó las pretensiones del prescribiente.

4.3.2. De ahí, que como la censura no ofrece ningún argumento fundado y razonable que justifique sus reproches en ese sentido, su reparo no es acogido.

4.4. Decantados los puntos anteriores, pasa la Sala a examinar el caudal probatorio, con el fin de determinar la suerte de los pedimentos del demandante inicial, de la siguiente manera:

4.4.1. El señor JAIME GONZALEZ PATIÑO pretende adquirir por prescripción extraordinaria la propiedad del lote de terreno con extensión de 115 Has. 1789 Mts<sup>2</sup>, el cual hace parte de un predio rural de mayor extensión denominado HACIENDA PRAGA, ubicado en la vereda San Rosa, municipio de Popayán, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 120-90956, sobre el que dice haber ejercido actos de señor y dueño de manera pública, pacífica e ininterrumpida por más de trece (13) años, contados desde finales del mes de diciembre de 2002.

4.4.2. No existe ninguna discusión con relación a la identidad e individualización de la franja en litigio, la cual se constató en la diligencia de **inspección judicial** (fs. 727-728), dejándose constancia que el predio inspeccionado coincide en su ubicación, linderos y demás características, con el indicado en la demanda y sus anexos, y el descrito en la demanda de reconvención, distinguiéndose con claridad la porción que ocupa el señor GONZALEZ PATIÑO en calidad de arrendatario <sup>15</sup>, y aquella que se reclama en pertenencia (115 Has. 1789 Mts<sup>2</sup>),

---

<sup>14</sup> CSJ SC1662-2019, 05 jul. 2019, rad. No. 11001-31-03-031-1991-05099-01 MP. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO.

<sup>15</sup> Es de anotar, que según las pruebas que reposan en el expediente, el INGENIO LA CABAÑA S.A. promovió un proceso de restitución de inmueble arrendado contra el señor Rad. No. 19001-31-03-003-2016-00182-01

dado que "el inmueble se encuentra debidamente cercado, delimitado y con divisiones internas en lotes para la explotación". De igual manera, se verificó que en el lote existe "una casa de habitación, un establo, casa para el mayordomo, un bloque con cinco oficinas y un espacio o bodega para abonos. El resto del predio destinado a potreros para ganados de cría, levante y ceiba, con pastos brachiaria y estrella... En el bien está asentado el señor JAIME GONZALEZ PATIÑO".

4.4.3. Para acreditar los **actos de posesión**, en lo relevante, el demandante allegó como prueba copia de recibos de pago por concepto de "limpieza", "guadañada", "fumigación" y "rastrillada" de potreros que datan de diferentes fechas, desde el 13 de agosto de 2004 hasta el 13 de abril de 2016 (fls. 64 a 78 y 235 a 236, 238 a 239); copia de recibos de compra de materiales e insumos agrícolas, ganaderos y de construcción de distintas fechas (fls. 108 a 201, 205, 207, 209 y 250), siendo el más antiguo el de fecha 6 de febrero de 2004 (fl. 207) y el último del 20 de enero de 2016 (fl. 250), expedidos al comprador JAIME GONZALEZ; copia de registros únicos de vacunación de ganado que datan desde el 26 de julio de 2007 hasta el 14 de noviembre de 2012, donde se identifica como ganadero al señor JAIME GONZALEZ PATIÑO asentado en el predio "PRAGA" (fls. 213 a 223); y copia de liquidación de prestaciones sociales y cesantías de fecha 27 de enero de 2016, suscrita por el señor GONZALEZ PATIÑO en calidad de empleador y por el señor KELVIN MARIO TORRES BALCÁZAR como empleado, quien se indica desempeñó el cargo de "mayordomo finca PRAGA – Santa Rosa Popayán" desde el 27 de junio de 2002 al 27 de enero de 2016 (fls. 227 a 229).

4.4.4. También aportó dictamen pericial de fecha 16 de septiembre de 2016, elaborado por el Ingeniero Civil DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA (fls. 313 a 334), donde se informa que el poseedor material del lote es el señor JAIME GONZALEZ PATIÑO, quien ha efectuado mejoras, mantenimiento y adecuación del predio para labores de ganadería. Con relación a la edad de las mejoras, el perito no estableció técnicamente la vetustez de las mismas, sino que se limitó a indicar que de acuerdo con lo manifestado por el señor GONZALEZ PATIÑO, aquel detenta la posesión del bien desde el mes de diciembre de 2002.

4.4.5. Además, se recibieron los testimonios de KELVIN MARIO TORRES BALCÁZAR, MARIO JAVIER TORRES y FELICIANO LULIGO MOSQUERA, quienes se desempeñaron como trabajadores al servicio del señor GONZALEZ PATIÑO, y lo reconocen como

---

JAIME GONZALEZ PATIÑO, del que conoció el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN bajo el radicado No. 2016-00575-00, y culminó por conciliación entre las partes aprobada el 2 de noviembre de 2017, mediante la cual, **el demandado se comprometió a restituir a la actora la franja de 31 hectáreas con 2889 mts<sup>2</sup>, de las cuales reconoce su calidad de arrendatario** (fls. 706 a 708).

el único dueño del predio PRAGA desde el año 2002, pues aseguran que fue él quien asumió el cercamiento, limpieza, y adecuación del terreno para siembra de pastos y explotación ganadera, el que daba las órdenes y pagaba a los empleados, permaneciendo públicamente en ese bien sin que nadie se lo haya reclamado, **aunque desconocen de qué manera adquirió esa propiedad y si paga o no impuestos por ese fundo.**

4.5. Del análisis conjunto de los mencionados medios de convicción – *que valga mencionar, no fueron objetados por la contraparte-*, sin mayor dificultad se concluye, que **el demandante sí ha realizado actos de explotación sobre el inmueble en disputa**, relacionados principalmente con la plantación de pastos y el desarrollo de la actividad ganadera. Lo que corresponde verificar es si tales actos fueron ejercidos como verdadero despliegue de señorío y si el mismo viene materializándose ininterrumpidamente desde el mes de diciembre del año 2002, como se asegura en el libelo.

4.5.1. Es así, que examinado el interrogatorio de parte del señor JAIME GONZALEZ PATIÑO y la prueba documental arrimada al infolio que no fue objeto de ninguna tacha, se evidencia que **el usucapiente reconoció dominio ajeno en cabeza de la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A. el 25 de agosto de 2009, al consignar en favor de ésta última la suma de \$ 470'000.000, abonando con parte de esos dineros un monto del precio de la "VENTA" de la hacienda PRAGA, como se constata con la copia de los RECIBOS DE CAJA expedidos a su nombre con esa fecha (fls. 557), e igualmente al suscribir y presentar una "OFERTA ECONÓMICA" de compra por ese predio el 15 de septiembre siguiente.**

4.5.2. Ciertamente, a folios 405 a 407 y a 579 a 581 del cuaderno principal, milita el documento denominado "**OFERTA ECONÓMICA**", mediante el cual el señor JAIME GONZALEZ PATIÑO ofrece pagar a la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA un valor de \$ 700'000.000 por la totalidad <sup>16</sup> de la finca PRAGA, y \$ 310'000.000 por la hacienda LA ESPERANZA, para un total de \$ 1.010'000.000 por ambos predios, propuesta que según se informa en oficio subsiguiente signado por el señor GONZALEZ PATIÑO (fls. 408 a 409), fue presentada el 15 de septiembre de 2009.

4.5.3. **En su interrogatorio, el demandante reconoce que suscribió la aludida oferta económica y que consignó la suma de 470 millones de pesos, de los cuales 160 millones correspondían a un "abono" del precio acordado con la Sociedad por la finca PRAGA.** En ese sentido explicó:

---

<sup>16</sup> En ese documento no se señala que la propuesta económica verse sobre una franja menor de terreno, sino que se describe el predio PRAGA con un área de terreno de 148,20 Has. (fl. 406).

“Yo sí fui víctima de un engaño y no pude entrar a invalidar ese documento, puesto que el Ingenio me había hecho con tramoyas y **bajo engaño me llevó a que le consiguiera 470 millones para que le consiguiera anticipadamente a la fecha que presenté ese documento que fue el 15 de septiembre del 2009...** **Yo consigné ese dinero pagándole en efectivo y de contado al Ingenio la Cabaña**, 300 millones de pesos por el predio LA ESPERANZA, que era una suma irrisoria en la que acordamos, de acuerdo a los avalúos era una suma irrisoria, de acuerdo a los avalúos que me fueron enviados por el Ingenio la Cabaña, ese predio en 400 millones era una suma irrisoria que me abrió los deseos porque era un negocio fabuloso emprender esa negociación, 310 millones como consta en el certificado expedido por la tesorería del Ingenio, y **sobre la finca PRAGA de la que también me mandó un avalúo irrisorio de 1200 millones, FUE ACORDADO EL PRECIO de 650 millones del cual le hacía un abono de 160 millones de pesos**, le quiero afirmar que esa suma de 400 millones para los medios económicos de que yo dispongo, era una suma astronómica para mí, que me vi en la necesidad de conseguirlos por lo fabuloso que se me presentaba ese negocio del que fui vilmente engañado por la señora PATRICIA CALVETE y el señor WALTER BOLÍVAR, que **les consigné esa finca y el 29 de septiembre ME LLAMARON PARA DECIRME QUE YA NO ME VENDÍAN ESOS PREDIOS**, después de que había pasado la oferta, el panfleto firmado de oferta... **Yo consigné esa suma de dinero porque siendo real la jurídica del Ingenio que fue con quien se acordó supuesta negociación, ella por falta de honradez profesional NO NOS ELABORÓ UNA PROMESA DE COMPRAVENTA como fue el deber por la negociación sobre un predio rural, si ella ha sido una profesional honrada debió elaborarnos esa. Ese hecho nos llevó a consignarle al Ingenio la Cabaña 470 millones como el 28 de agosto de 2009, y me llevaron a presentar una oferta el 15 de septiembre**, cuestión que debió ser todo lo contrario para que realizar honestamente una negociación, primero presentar una oferta y luego si consignar el dinero, acá fue todo lo contrario por el engaño con vilesa que me hizo el Ingenio la Cabaña para llevarme a conseguir esa suma de dinero bajo un pacto de retroventa en el que empeñé todos mis haberes”.

4.5.4. El señor GONZALEZ PATIÑO es reiterativo en señalar que la suscripción de los referidos instrumentos obedeció a un “vil engaño” del que fue víctima, sin embargo analizada la narración en todo su contexto, se deduce que ese “engaño” al que hace alusión con tanto ahínco, en realidad se fundamenta en el presunto incumplimiento en que dice incurrió la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A. frente al acuerdo por ellos celebrado, pues **en ningún momento niega su intención de comprar el predio PRAGA**, por el contrario, **acepta haber depositado una suma de dinero con el propósito de “abonar” una parte del precio de ese bien, y ese acto, sin lugar a dudas, refleja la convicción interna del demandante de ser la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA la legítima propietaria del predio, quien según lo por él manifestado, finalmente decidió no vendérselo.**

4.5.5. Dicha inferencia se constata con la sola lectura de la copia del **oficio de fecha 16 de septiembre de 2009 (fs. 408 a 409) signado por el propio JAIME GONZALEZ PATIÑO y dirigido al Gerente del INGENIO LA CABAÑA S.A.- que tampoco fue tachado-**, en el que el primero expone:

“De conformidad a lo manifestado por ustedes en la OFERTA VINCULANTE DE VENTA DE TERRENOS, me permito manifestarle que en **el día de ayer presenté mi oferta**,

**relacionada con la compra de los predios ESPERANZA y PRAGA...** con el fin de reconfirmar lo propuesto en reunión de fecha Agosto 25 del presente año, propuesta aceptada por ustedes.

En forma respetuosa y también con toda la franqueza del caso me permito recordarle que desde el año 2008 y en atención a la oferta hecha por ustedes, he venido adelantando conversaciones con la Dra. PATRICIA CALVETE, **negociación que tuvo su culminación al llegar el día 24 de agosto del presente año, a un acuerdo sobre el valor de los predios y la forma de pago de los mismos.**

(...)

El día 24 de agosto de 2009 acudimos en compañía de mi hijo JAIME GONZALEZ VELASCO a las instalaciones del Ingenio, donde acordamos con toda la buena fe del mundo, con la Doctora PATRICIA CALVETE, estando como testigo el señor WALTER BOLIVAR los términos de la negociación de los predios LA ESPERANZA y PRAGA que nos fue aceptada por un total de UN MIL DIEZ MILLONES DE PESOS (\$1.010.000.000), por lo que **al otro día, 25 DE AGOSTO DE 2009, procedí a consignarle al Ingenio la suma de CUATROCIENTOS SETENTA MILLONES (\$470.000.000.00) de pesos a la cuenta corriente ...., según lo acordado.**

(...)

Se han pasado los días y **veo con preocupación que no se me resuelve por parte del Ingenio esta escrituración** y por el contrario me encuentro totalmente extrañado ante el desconocimiento por parte de ustedes, de los acuerdos a los que llegamos en la reunión antes indicada..." (Resaltado fuera del texto)

4.6. Y por si fuera poco, en el memorial que describe el traslado de las excepciones de mérito, la apoderada del demandante confesó (art. 193 C.G.P.):

**"...las negociaciones verbales terminaron en un acuerdo en donde la empresa le vendía a mi cliente por la suma de \$ 650.000.000 la totalidad de la finca PRAGA.**

Todo el supuesto negocio se hizo en forma verbal, en donde por una parte se encontraba la ignorancia jurídica del señor GONZALEZ PATIÑO, quien únicamente tenía conocimiento sobre ganadería, y **lo único con lo que contaba era con EL ANHELO DE ADQUIRIR POR MEDIO DE LA COMPRA la finca PRAGA**, sobre la cual en su momento, no tenía posesión en las muy generosas condiciones ofrecidas a su favor...

El señor JAIME GONZALEZ PATIÑO, quien no es una persona adinerada, **ante la inminente realidad del negocio, muy lucrativo y beneficioso para él, con el que además pensó y tuvo el convencimiento que DE ESA FORMA ARREGLARÍA PRONTA Y EXPEDITAMENTE SU PROBLEMA SOBRE LA PROPIEDAD DEL PREDIO**, y ante el pleno convencimiento que estaba tratando con personas serias, procedió aun sin existir aun contrato escrito, llevado solo por el engaño del que fue víctima a conseguir el dinero, pues no podía dejar pasar ese negocio tan bueno para él y su familia, y para lograrlo tuvo que conseguirlo aun a costa de su patrimonio..." (Fls. 439 a 440 - resaltado fuera del texto)

4.6.1. Tampoco puede perderse de vista, que a folio 410 del cuaderno principal reposa copia de un **"ACTA DE COMPROMISO"** que data el **9 de noviembre de 2009** – que tampoco fue tachada-, **suscrita por el señor JAIME GONZALEZ PATIÑO**, JAIME GONZALEZ VELASCO y CRISTOBAL CONSTAIN GONZALEZ en calidad de **"COMPRADORES"**, y de la otra parte, JUAN CRISTOBAL ROMERO RENJIFO, TOMAS LLANO DOMINGUEZ y PATRICIA CALVETE CAMARGO, quienes actúan en representación del INGENIO LA CABAÑA S.A. (en adelante ILC), en el que los firmantes dejan constancia, entre otras cosas, de lo siguiente:

"1) ILC es **PROPIETARIO** de dos predios, en jurisdicción de Popayán, denominados Hacienda La Esperanza y **HACIENDA PRAGA**.

2) **LOS COMPRADORES se encuentran con la tenencia de la Hacienda Praga, en calidad de arrendatarios.**

(...)

- Se elaborará un documento en el que **LOS COMPRADORES se comprometen a entregar la Hacienda Praga en DOCE (12) meses contados a partir de la fecha de entrega material del predio**, totalmente desocupado, la cual contendrá penalización en caso de incumplimiento y teniendo como garante al señor Cristóbal Constain González.

- En el caso de presentarse en el transcurso de los doce meses relacionados anteriormente, la posibilidad de negociación de la Hacienda Praga con un tercero, se le informará a **LOS COMPRADORES** para si están interesados, hagan su propuesta, quedando ILC en libertad de ofrecerla, mostrarla y ponerla en venta, si no igualan dicha propuesta..." (Resaltado y mayúsculas fuera del texto)

4.6.2. Y seguidamente, se observa un oficio de fecha **24 de noviembre de 2009** firmado por el señor JAIME GONZALEZ PATIÑO (fl. 411 c. ppal.), en el que solicita al INGENIO LA CABAÑA S.A. "**cumplir efectivamente los compromisos adquiridos en el acta antes relacionada**" – refiriéndose al acta de compromiso del 9 de noviembre de 2009.

4.7. También se adosaron al plenario copias de las sentencias de primera <sup>17</sup> y segunda instancia <sup>18</sup> dictadas al interior del **proceso de resolución de contrato** promovido por el señor JAIME GONZALEZ PATIÑO contra la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A., radicado bajo el No. **2010-00156**, tramitado ante el JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE CALOTO (fs. 600-642), que negaron las pretensiones de la demanda, entre las que se hallaba la solicitud del actor de declarar "resuelto el contrato de compraventa" celebrado entre las partes, en razón al presunto incumplimiento del INGENIO LA CABAÑA S.A. respecto de la suscripción de la escritura pública de venta de las HACIENDAS ESPERANZA y PRAGA; tramitación ésta que al margen de lo allí decidido, corrobora el interés que en su momento le asistió al señor GONZALEZ PATIÑO de comprar el inmueble, reconociendo que la titular inscrita del mismo era la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A.

5. Sobre el particular, conviene recordar, que para la configuración de la posesión, además del "corpus", se exige la concurrencia del "**animus**", entendido como "**el elemento subjetivo, la convicción o ánimo de señor y dueño, de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno**"<sup>19</sup>, lo que en palabras de la Corte implica, "**la ejecución de actos que revelen, inequívocamente, una**

<sup>17</sup> 24 de febrero de 2012

<sup>18</sup> 05 de septiembre de 2013

<sup>19</sup> CSJ SC4275-2019, 09 oct. 2019, rad. No. 19573-31-03-001-2012-00044-01 MP. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

rebeldía contra el titular y el inicio de actos propios de señor y dueño sobre la cosa<sup>20</sup>, aspecto que como acaba de verse, se desvaneció desde el 25 de agosto de 2009 cuando el señor GONZALEZ PATIÑO, consciente de no ser el propietario del inmueble, consignó unos dineros a favor de la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA como abono por el precio del fundo, y se dispó aún más el 15 de septiembre siguiente, al presentar la propuesta económica con el “anhelo” de adquirir el derecho de dominio, sin mencionar los demás oficios y documentos que ratifican aún más las intenciones de compra que tenía el demandante.

6. De lo hasta aquí expresado se tiene, que **al reconocer el interesado dominio ajeno sin que se hubiese consolidado en su favor el plazo prescriptivo que contempla la ley**, - pues el actor tan solo llevaba si acaso siete (7) años como detentador precario del predio, contados desde el año 2002 hasta el 2009-, y aún concediendo en gracia de discusión su reconocimiento para el mismo periodo de la condición de verdadero poseedor, debe entenderse que, como lo tiene enseñado la abigarrada jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, **esa supuesta posesión** –por demás intensa y fundadamente controvertida-, **se interrumpió**, lo que trae como consecuencia **“la prescindencia de todo el tiempo de inercia corrido hasta entonces, de modo que el cómputo se reinicia, con posibilidad prácticamente indefinida de que se repitan los fenómenos, hasta que el término respectivo transcurra íntegro nuevamente”**<sup>21</sup>.

7. En ese orden, contabilizándose el ejercicio de la posesión con posterioridad al 25 de agosto de 2009 (luego del reconocimiento de dominio ajeno), al haberse presentado la demanda de pertenencia el 26 de agosto de 2016 (fl. 294), **no se cumple con el requisito de temporalidad (10 años) para la prosperidad de las pretensiones del usucapiente**, aunado, que con la demanda reivindicatoria presentada en reconvención, se produjo la interrupción civil de la prescripción (inciso final art. 2539 C.C.).

8. De otro lado, en lo que concierne a la prosperidad de la reivindicación incoada por la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A., la apelante centra su desacuerdo en el supuesto incumplimiento del presupuesto legal atinente a la cadena ininterrumpida de títulos de la demandante en reconvención, bajo el argumento de que la posesión del señor JAIME GONZALEZ PATIÑO es anterior al título de adquisición de la Sociedad, esto es, la escritura pública No. 3690 del 6 de septiembre de 2007 inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria el 3 de diciembre

---

<sup>20</sup> Ibídem. 3

<sup>21</sup> CSJ STC 29 abril de 2020, rad. No. 19001-22-13-000-2019-00121-01 MP. AROLDI WILSON QUIROZ MONSALVO (accionante Herney López Moreno y accionado Juzgado Sexto Civil del Circuito de Popayán).

de 2009, “acto unilateral” de esa persona jurídica, que no atiende a la realidad de la “fusión” ahí descrita y que adolece de “nulidad” (en palabras de la misma impugnante).

8.1. Ante esos planteamientos, se reiteran las consideraciones plasmadas en líneas anteriores, advirtiendo, que los documentos públicos y privados que soportan la titularidad de la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A., actualmente gozan de la presunción de legalidad, y hasta tanto no se invaliden o se dejen sin efectos por autoridad competente, se aprecian como prueba válida del derecho de dominio de la reivindicante.

8.2. Valga además anotar, que de acuerdo con el análisis precedente, la posesión del señor JAIME GONZALEZ PATIÑO tan solo podría contabilizarse de manera útil a la pretensión usucapiente, con posterioridad al 25 de agosto de 2009, y bajo ese entendido, con apoyo en las escrituras públicas y el certificado de tradición del inmueble que ambos extremos contendientes arrimaron al expediente (fs. 36-39 c. ppal, y fs. 12-14 c. dos demanda de reconvencción), encuentra la Sala –al igual que lo hizo el a quo- que sí se logró verificar la cadena de títulos de dominio de la Sociedad reivindicante con antelación a esa posesión.

8.3. En efecto, se allegó copia de la escritura pública No. 3690 del **06 de septiembre de 2007** (fs. 7-8 c. dos demanda de reconvencción) aclarada por escritura pública No. 2524 del **10 de septiembre de 2009** (fs. 9-11 lb.), mediante la cual se hace la precisión que entre los activos aportados por la SOCIEDAD AGREX S.A. a la fusión realizada con la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A. por escritura pública No. 1645 del 31 de mayo de 1999 <sup>22</sup>, se encuentra entre otros bienes, el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 120-90956 denominado HACIENDA PRAGA, el que no fue detallado en dicho instrumento de “fusión” lo que había impedido el correspondiente registro con anterioridad. Estas escrituras se registraron en folio inmobiliario el 3 de diciembre de 2009, dando cuenta el certificado de tradición aportado incluso como anexo de la demanda por el pretensio usucapiente y que después estratégicamente quiere vanamente desconocer, que la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A. es la titular actual del derecho de dominio.

8.4. Así mismo, reposa en la foliatura copia de la escritura pública No. 1385 del **12 de diciembre de 1996, inscrita el 16 de diciembre del mismo año**, por la cual la SOCIEDAD AGREX S.A. adquirió mediante compraventa el bien objeto del litigio a

---

<sup>22</sup> Que de acuerdo con lo manifestado por la apelante se inscribió el 21 de junio de 1999 en la Cámara de Comercio de Popayán.

la SOCIEDAD AGROEXPORTADORA DEL CAUCA S.A. (fs. 30-34 c. ppal.), documento éste que aunado a las escrituras arriba mencionadas, y al certificado de tradición, permiten corroborar la existencia de una cadena de títulos anteriores al ejercicio de los actos potencialmente constitutivos de la posesión invocada en cualquier tiempo por parte del señor JAIME GONZALEZ PATIÑO.

8.5. Por lo tanto, no siendo otro el objeto de inconformidad en punto específico de la acción reivindicatoria, y hallándose satisfechos los demás requisitos legales para su prosperidad, la Sala avala la decisión del Juez de primer nivel de acoger los pedimentos de la reconviniente, y disponer la restitución del predio.

9. Frente al último punto de reparo atinente al monto de las agencias en derecho señaladas el fallo apelado, adviértase, que cualquier discrepancia al respecto, deberá debatirse a través de los recursos ordinarios contra el auto que aprueba la liquidación de costas, en la forma y términos previstos en el numeral 5° del artículo 366 del C.G.P.

10. Así las cosas, sin necesidad de ahondar en la valoración del testimonio del señor WALTER BOLÍVAR, de la "OFERTA VINCULANTE" elaborada por el INGENIO LA CABAÑA S.A., y las declaraciones de los testigos citados por esa Sociedad al interior del proceso de pertenencia con radicado No. 2013-00043 instaurado tiempo atrás por el señor JAIME GONZALEZ PATIÑO en el que igualmente fracasó, en tanto carecen de mérito y virtualidad para destruir las tesis de esta Corporación fundadas en la confesión del propio demandante, en concordancia con la documental que corrobora sus manifestaciones, se responden negativamente los problemas jurídicos planteados para resolver la apelación, y en tal virtud, se confirmará la sentencia de primer grado.

Al tenor del numeral 1° del artículo 365 del C.G.P., ante el fracaso de la alzada se condenará en costas de esta instancia al demandante inicial.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, Sala Civil - Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero: CONFIRMAR la sentencia proferida el 18 de octubre de 2018 por el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN, por las razones expuestas en la parte motiva.

Segundo: Condenar al demandante inicial aquí apelante a pagar las costas de esta instancia. Como agencias en derecho se fija la suma equivalente a 4 SMLMV, la que será incluida en la liquidación correspondiente (arts. 366 del C.G.P. y Acuerdo No. PSAA16-10554).

Tercero: Devuélvase el expediente al despacho de origen. Déjense las constancias del caso en el Sistema Justicia S. XXI.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.



JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA  
Magistrado ponente



DORIS YOLANDA RODRÍGUEZ CHACÓN  
Magistrada



MANUEL ANTONIO BURBANO GOYES  
Magistrado

CON ACLARACION DE VOTO