

REPUBLICA DE COLOMBIA  
 TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA  
 SALA CIVIL FAMILIA  
 NOTIFICACION POR ESTADOS  
 Art .295 C.G.P



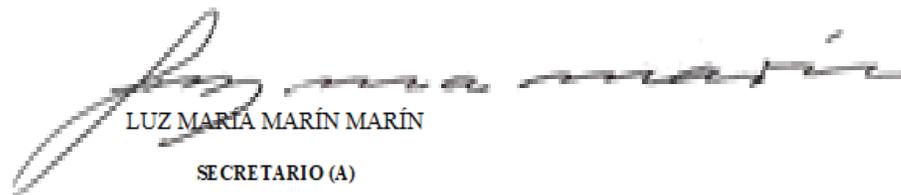
Nro .de Estado 031

Fecha 25/02/2022

Página: 1

Estado:

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
05045310300120100041401	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCOLOMBIA S.A	FANNY LUCIA HERRERA	Auto revocado REVOCA AUTO APELADO. SIN COSTAS EN ESTA INSTANCIA. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 25 DE FEBRERO DE 2022. VER ENLACE <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/100">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/100</a>	24/02/2022			DARIO IGNACIO ESTRADA SANDIN
05736318900120060015802	Ordinario	FRONTINO GOLDMINES	RAMON ANGEL GARICA RODRIGUEZ	Sentencia confirmada CONFIRMA SENTENCIA APELADA, CON SALVAMENTO DE VOTO DRA. TATIANA VILLADA OSORIO. SIN COSTAS EN ESTA INSTANCIA. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 25 DE FEBRERO DE 2022. VER ENLACE <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/100">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/100</a>	24/02/2022			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

  
 LUZ MARIA MARÍN MARÍN  
 SECRETARIO (A)

2021-349

**REPÚBLICA DE COLOMBIA****RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA  
Sala Civil – Familia**

*Medellín, veintitrés (23) de febrero de dos mil veintidós (2022).*

*Magistrado Ponente*

**DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN.**

<b>Proceso:</b>	<b>Ejecutivo con garantía real</b>
<b>Demandante:</b>	<b>Bancolombia S.A.</b>
<b>Demandado:</b>	<b>Fanny Lucía Herrera y otros</b>
<b>Radicado:</b>	<b>05045 3103 001 2010 00414 01</b>
<b>Procedencia:</b>	<b>Juzgado Primero Civil del Circuito de Apartadó Ant.</b>
<b>Asunto:</b>	<b>Revoca auto apelado</b>
<b>Interlocutorio No.</b>	<b>042</b>

Se procede a resolver la apelación promovida por la parte ejecutante contra el auto proferido el 25 de agosto de 2021 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Apartadó Ant., por medio del cual modificó la liquidación del crédito presentada dentro del proceso de trámite ejecutivo con garantía real adelantado por BANCOLOMBIA S.A. contra FANNY LUCÍA HERRERA RESTREPO y EDUARDO GRACIANO DURANGO.

**I. ANTECEDENTES**

Dentro del proceso de la referencia, ordenado como fue seguir adelante con la ejecución y rematado el inmueble objeto de gravamen hipotecario, el 13 de mayo de 2021 el apoderado de la parte demandante presentó memorial contentivo de la reliquidación del crédito. De éste se dio traslado por auto del 22 de julio de 2021, término que transcurrió sin intervención alguna de la contraparte.

No obstante, por auto del 25 de agosto de 2021 el Juzgado Primero Civil del Circuito de Apartadó dispuso modificar la liquidación del crédito conforme a la elaborada por la Secretaría de ese juzgado. Ello tras considerar que el capital no correspondía con el indicado en el mandamiento de pago teniendo en cuenta que son varias las obligaciones ejecutadas por lo que debieron liquidarse en forma independiente y no de manera conjunta como lo hizo la parte actora.

Frente al anterior proveído el extremo activo interpuso el recurso de reposición y en subsidio apelación. Como sustento de su disconformidad expresó que la presentada constituye simplemente una actualización de la liquidación del crédito con base en la última de las presentadas y que fue aprobada por auto del 6 de diciembre de 2019; por lo tanto aseguró que debían tenerse en cuenta los valores allí consignados. Criticó la determinación del estrado judicial al modificar una liquidación realizada con base en otra que se encontraba en firme. Preciso además que los intereses moratorios liquidados debían ser los autorizados en el mandamiento de pago.

Surtido el traslado del recurso horizontal, por auto del 24 de septiembre de 2021 se repuso parcialmente la decisión recurrida aprobando una nueva liquidación realizada igualmente por la Secretaría del Juzgado, pero esta vez tomando en cuenta *“la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia, como correspondía en razón de la naturaleza de los títulos”*. Se precisó además que *“[p]ara todas las obligaciones le fueron liquidados los intereses moratorios desde el 14/09/2019 al 25/08/2021”*. En atención al aspecto desfavorable al recurrente que conservó aquella determinación, se concedió el recurso de apelación en el efecto diferido.

## II. CONSIDERACIONES

1. Dentro del proceso ejecutivo una vez se ordene continuar adelante con la ejecución o se emita sentencia resolviendo las excepciones de mérito cuando ésta no implique la terminación del proceso, ha de procederse a la liquidación del crédito y las costas como requisito para actuaciones subsiguientes entre las que se encuentra la fijación de fecha para el remate. No obstante la inicial liquidación no

constituye un acto definitivo pues posteriormente pueden presentarse otras adicionales según haya lugar a ellas.

Es útil diferenciar la liquidación del crédito y la de las costas, aunque con miras a finiquitar la Litis ambas deban ser cubiertas en su totalidad. En la primera de éstas de importancia para el sub judice se debe determinar con exactitud y fidelidad a la realidad del crédito ejecutado el valor actual de la obligación considerando el capital, los intereses y demás conceptos por los cuales se haya dispuesto el mandamiento de pago.

A diferencia de la liquidación de costas como labor exclusiva del Secretario, la del crédito le corresponde a cualquiera de las partes de conformidad con los lineamientos vertidos en el artículo 446 del C.G.P. De la presentada ha de darse traslado por el término de tres (3) días, oportunidad para que pueda ser objetada en relación con el estado de la cuenta, precisando claramente los errores de los que adolece y acompañando una liquidación alternativa so pena de rechazo de aquella actuación.

Enseña el numeral 3º del canon 446 del C.G.P. que *“Vencido el traslado, el juez decidirá si aprueba o modifica la liquidación por auto que solo será apelable cuando resuelva una objeción o altere de oficio la cuenta respectiva”*. Dicho aparte normativo permite advertir cómo exista o no objeción frente a la liquidación del crédito el juez está en todo caso llamado a controlar la legalidad y exactitud de ésta. El comentado aspecto ha sido explicado por el tratadista López Blanco de la siguiente manera:

*“En efecto, cuando se corre traslado de la liquidación, sea la elaborada por el ejecutante o el ejecutado, el control de su legalidad lo tiene siempre de manera soberana el juez. Éste, haya o no objeción, es quien debe definir su monto de acuerdo con el estudio de cada caso concreto y **siguiendo los lineamientos del mandamiento ejecutivo y la sentencia.**”*

*Es necesario desterrar la idea de que el juez, caso de no objeción a la liquidación, le corresponde, fatalmente, aprobarla tal como se presentó. En absoluto, debe decidir, con objeción o sin ella, si la aprueba o modifica, por cuanto el silencio de la otra parte no conlleva una tácita aceptación que releve al juez de su análisis, aún cuando la práctica evidencia que en casos de no objeción es usual la aprobación”*<sup>1</sup>(negritas agregadas).

---

<sup>1</sup> LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Código General del Proceso Parte Especial. DUPRE Editores. Bogotá 2017. Pág. 609.

2. En el caso puesto a consideración de esta Corporación, la parte ejecutante presentó una liquidación actualizada de la obligación ejecutada conformada por dos créditos representados en sendos pagarés; de ésta se corrió el respectivo traslado sin objeción alguna de la contraparte. Empero el juez oficiosamente decidió modificarla para en lugar de aquella, acoger la realizada por la secretaría de ese estrado judicial.

Pues bien, acorde con los lineamientos generales plasmados en esta providencia, la inexistencia de objeción por parte del otro extremo litigioso no priva al juez de su potestad y deber de revisar exhaustivamente la liquidación presentada con miras a determinar si ésta amerita en efecto ser aprobada o si en su lugar debe ser objeto de modificaciones. Sin embargo, en el sub judice se echa de menos por un lado las razones verdaderamente atendibles y de peso que llevaron al juzgado a modificar oficiosamente la liquidación, y por otro lado los evidentes yerros o reparos en la presentada por la parte demandante; en lugar de ello se advierte que la liquidación elaborada por la secretaría del juzgado desatendió los criterios que estaba llamada a observar, a saber los plasmados en el auto que ordenó seguir adelante la ejecución. Así procederá a explicarse.

En primer lugar, en auto del 25 de agosto de 2021 el juzgado cognoscente aseveró que al ser varias las obligaciones ejecutadas éstas debían ser liquidadas en forma independiente, lo cual daba a entender entonces que la parte lo había hecho de forma conjunta. Sin embargo contrario a ello en el memorial obrante en el archivo 2 del expediente digital se aprecia que se presentó la liquidación respecto del capital y los intereses de cada uno de los créditos de manera separada, a saber el representado en el pagaré No. 0043029 y en el título valor No. 424518. Considerando ello, no se comprende realmente el alcance de la crítica realizada por el juzgado.

Por otro lado en la misma providencia adujo el A quo que *“el capital no corresponde con el indicado en el mandamiento de pago”*; pero no se explica entonces esta Sala por qué en la liquidación del crédito realizada por la Secretaría se toman los mismos capitales tenidos en cuenta por el ejecutante, a saber \$74.637.021.00 respecto al crédito No. 0043029 y \$62.718.722 para el pagaré No. 00424518.

Para esta Sala la gran diferencia entre ambas liquidaciones se encuentra en los periodos de tiempo y tasas con base en las cuales se liquidaron los intereses moratorios; al respecto se aprecia que el juzgado limitó el reconocimiento de los mismos a los causados a partir del 14/09/2019 para ambos créditos, lo cual constituye un evidente desconocimiento de lo ordenado en el auto que dispuso seguir adelante la ejecución pues en éste se determinó que los intereses moratorios respecto del pagaré No. 0043029 serían liquidados *“desde el 6 de agosto de 2010 hasta cuando el pago se verifique”* y para el pagaré No. 00424518 *“desde el 30 de abril de 2010 hasta cuando el pago se verifique”*. En este orden de ideas la liquidación realizada por la secretaría del juzgado resulta ser alta e injustificadamente lesiva para la parte ejecutante, pues le desconoce los intereses moratorios por más de nueve años que le fueron reconocidos tanto en el mandamiento ejecutivo de pago como en el auto que ordenó seguir adelante con la ejecución.

Por otro lado, se halla una disparidad en la tasa de interés moratorio liquidada: mientras el ejecutante en su ejercicio liquidatorio conservó la tasa única de 21.67% por cuanto así quedó expresamente estipulado en la orden de seguir adelante la ejecución, el juzgado optó por aplicar *“la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia”* por considerar que era ello lo procedente en razón a la naturaleza de los títulos. En dicho aspecto se trata simplemente de dos posturas sin que ninguna de ellas resulte de evidente equívoco; en efecto le asiste razón al juzgado pues lo propio respecto a este tipo de créditos e intereses, es aplicar la tasa máxima legal permitida, más también es cierto que en el sub judice en estricto apego a lo dispuesto en la sentencia (auto que ordenó seguir adelante la ejecución) la tasa a reconocer y liquidar por intereses moratorios era el 21.67%. Ante esa particularidad, esta Corporación se inclinará por mantener la tasa aplicada por la parte ejecutante, en primer lugar porque así han venido siendo presentadas las liquidaciones históricamente aprobadas, pero sobretodo por cuanto una vez realizado el ejercicio de la liquidación de capital e intereses por esta Sala, se advierte cómo el monto total del crédito relacionado por el ejecutante (\$397.510.038,71) resulta más beneficioso o favorable para la demandada que la realizada con base en la tasa máxima certificada (\$461.849.339)<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Ver liquidación realizada en esta instancia, arch. 4 cuaderno de segunda instancia, exp. Dig.

En el sub judice cuesta entender las razones por las cuales el A quo le restó mérito a la liquidación del crédito presentada por la parte demandante, pues en el auto que la modificó así como en aquel mediante el cual resolvió el recurso de reposición se echa de menos la necesaria exposición motiva fundamento de la cuestionada decisión. En tal orden de ideas, para esta Sala no quedaron claras las razones por las cuales el juzgado de primera instancia decidió modificar la liquidación, o bien tales motivos expuestos de forma incompleta y lacónica no se advierte consecuentes con el devenir procesal.

En todo caso, a fin de dilucidar si en efecto la liquidación del crédito presentada por la ejecutante contenía notable yerro que ameritara su modificación, en esta instancia se hizo el ejercicio liquidatorio del crédito y el resultado de éste se advierte mucho más cercano al presentado por el ejecutante que al realizado por la secretaría del juzgado. El equívoco que no puede pasarse por alto en el sub judice viene a ser realmente el cometido por el estrado judicial de primera instancia pues éste sólo liquidó intereses moratorios desde el 14/09/2019 siendo ello notablemente distante de lo dispuesto en el auto que ordenó seguir adelante la ejecución, y sin que se halle en las providencias sometidas a examen explicación alguna de por qué se procedió en esa forma.

En atención a las consideraciones precedentes, se **REVOCARÁ** el auto apelado; en su lugar se le impartirá aprobación a la liquidación del crédito presentada por la parte ejecutante.

Sin condena en costas en esta instancia ante la prosperidad de la alzada.

De conformidad a los razonamientos precedentes, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA** actuando en Sala unitaria **CIVIL-FAMILIA**,

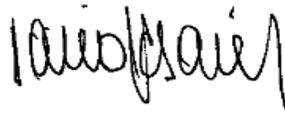
### **RESUELVE**

**PRIMERO: REVOCAR** el auto apelado de fecha, naturaleza y procedencia indicadas en la parte introductoria de esta providencia. En su lugar **APROBAR** la liquidación del crédito (actualización) presentada el 13 de mayo de 2021 por la parte ejecutante, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas en esta instancia.

**TERCERO:** En acatamiento a lo dispuesto en el artículo 326 del C.G.P., por Secretaría OFÍCIESE INMEDIATAMENTE al juzgado de primera instancia comunicándole lo aquí resuelto. Ejecutoriado este auto devuélvase el expediente al juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN**  
**MAGISTRADO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA**  
**SALA CIVIL - FAMILIA**  
**MAGISTRADO OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**

**Referencia Procedimiento:** Ordinario reivindicatorio agrario  
**Demandante:** Zandor Capital S.A. Colombia, cesionaria de la empresa Frontino Gold Mines Limited (E.L.O)  
**Demandado:** Ramón García  
**Asunto:** Confirma la sentencia apelada. De los requisitos para la prosperidad de la pretensión de usucapión y reivindicatoria. / De las restituciones mutuas (reconocimiento de mejoras).  
**Radicado:** 05736 31 89 001 2006 00158 02  
**Sentencia No.:** 41

**Medellín**, veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022).

Procede la Sala a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia proferida el 29 de septiembre de 2017, por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Segovia, dentro del proceso ordinario reivindicatorio agrario, promovido por Zandor Capital S.A. Colombia, cesionaria de la empresa Frontino Gold Mines Limited (E.L.O.), contra Ramón García.

## I. ANTECEDENTES

1. Pidió el actor que la jurisdicción declare que a él pertenece el dominio pleno y absoluto el lote de terreno identificado con folio de matrícula No. 027-0002428, descrito en el hecho séptimo de la demanda y que condene al opositor a restituírsele y a pagarle el valor de los frutos civiles que debió producir durante el ejercicio de su posesión.

2. Dijo el demandante que por medio de la escritura pública N° 75 del 15 de julio de 1934 de la Notaría Única de Remedios, el señor Gregorio Madrigal presentó para su protocolización la escritura otorgada en Londres el 18 de abril del mismo año, mediante la cual la sociedad The Sucre Mine Limited “*dio en venta real y enajenación perpetua*” a la sociedad Frontino Gold Mines Limited, las siguientes “*fincas, terrenos, minas, derechos mineros y otros bienes y derechos*”, situados en Remedios, “*... Todos los derechos de dominio, posesión y explotación que tenga la sociedad sobre la finca territorial en terrenos en monte, rastrojos u en sabanas y casa de pajiza de habitación situada en el paraje denominado Juan Brand*”, hallándose vigente el registro de su título en folio de matrícula 027-0002428, mientras que los anteriores a la referida escritura se encuentran cancelados conforme al artículo 789 del Código Civil.

Afirmó que está “*privada de la posesión material de parte del inmueble*” en contienda, porque en la actualidad dicha posesión irregular la tiene el demandado por haber entrado al fundo mediante circunstancias violentas “*hace 2 años contados a partir de la última alinderación que hizo la empresa a dicho predio, aprovechando que el predio se encontraba bajo una explotación ganadera de tipo extensiva en lotes en periodos de descanso, habida cuenta que los predios de la empresa son de gran extensión, penetró al predio, varió sus cercas y desde entonces ha*

*ejercido posesión violenta, prohibiendo a los funcionarios el ingreso al predio invadido*"<sup>1</sup>; que incluso, al momento de invadirlo era conocedor de quien era su propietario.

Precisó que el terreno objeto de la demanda "*hace parte de la finca Juan Bran*", que individualiza así: lote de terreno ubicado en el sector Campamento, "*se encuentra rastrojos en su mayoría*", forma un polígono irregular con un área de 31 hectáreas más 4528.58 mts<sup>2</sup> y un perímetro de 2373.04 metros lineales, cuyos linderos son: "*Partiendo del Auxiliar 34 que es un punto de triangulación de la F.G.M. y el cual tiene las siguientes coordenadas 1'272,879.837 Norte y 931,871.439 Este, con un rumbo de N 89° 51' 13" E y a una distancia de 4374.10 m; encontramos el punto No 1 el cual es punto de partida de esta alinderación, de éste y con un rumbo de S 79° 35' 38" E y una distancia de 441.75 metros llegamos al punto No 2, de éste con un rumbo S 00° 48' 09" E y una distancia de 604.67 metros llegamos al punto No 3, de éste con un rumbo de S 64° 27' 05" W y una distancia de 341.06 metros llegamos al punto No 4, de éste con un rumbo de N 49° 47' 05" W y una distancia de 260.17 metros llegamos al punto No 5, de éste con un rumbo de N 13° 41' 09" E y una distancia de 312.94 llegamos al punto No 6, de éste con rumbo de N 76° 00' 51" E y una distancia de 60.74 metros llegamos al punto No 7, de éste con un rumbo de N 11° 24' 17 W y una distancia de 351.72 metros llegamos al punto No 1 el cual es punto de partida para esta alinderación*"<sup>2</sup>.

Finalmente, aseguró que el demandado está en incapacidad legal para ganar por prescripción el dominio del referido inmueble.

### 3. La demanda fue admitida mediante auto del 25 de

---

<sup>1</sup> Folio 2, C-1

<sup>2</sup> Ídem.

agosto de 2006<sup>3</sup>, que ordenó imprimirle el trámite consagrado en el artículo 54 y ss. del decreto 2303 de 1989; la notificación al demandado; el traslado de 10 días al destinatario de la pretensión reivindicatoria, en garantía de su derecho a la defensa; y comunicar al Procurador Regional Agrario, para los efectos del artículo 30 del referido decreto.

4. El convocado a juicio, fue notificado del auto admisorio<sup>4</sup>, en término, y a través de apoderado judicial, dio respuesta a la demanda<sup>5</sup>, aceptando como ciertos los hechos 1, 2 y 3<sup>6</sup> y negando los restantes; adujo no haber obrado de mala fe porque su posesión no fue clandestina ni violenta; agregó que ha utilizado el fundo para el pastoreo de animales, siembra de pasto, árboles frutales y de pan coger, porque la demandante abandonó el lote hace más de 30 años, razón por la cual ha obrado con el convencimiento que es señor y dueño del inmueble, realizándole obras e incorporándolo a su patrimonio de manera lícita sin reconocer dominio ajeno; informó que ejerce posesión desde el 15 de abril de 1985, es decir, *“por más de veintidós (22) años de manera diáfana, pacífica, pública e ininterrumpida defendiendo su posesión contra terceros”*, incluso cuando la actora intentó *“persuadirlo para que firmara un contrato de arrendamiento”*, a lo cual *“rehusó, como quiera que no reconoce dominio ajeno, y tiene derechos adquiridos que da el tiempo”*. Aseguró que actualmente tiene 6.000 matas de piña, 200 de plátano, 5000 palos de yuca y 5 de guanábana, 5 palmas de coco,

---

<sup>3</sup> Folio 61, cuad. 1.

<sup>4</sup> Folio 75, ídem, personalmente.

<sup>5</sup> Folios 77 a 81, ídem.

<sup>6</sup> Referentes, en su orden, a los actos escriturarios por medio de los cuales Frontino Gold Maines Limited adquirió el inmueble en contienda y de la donación de una cuota parte que sobre dicho bien, ésta hizo al Incora; y, de la matrícula inmobiliaria.

3 palos de limón, 2 árboles de zapotes y naranjas, 6 de mangos, 2 de papaya y mamoncillos, además, 5 potreros donde pastean 60 vacas y 11 caballos, cercados con polines y alambre de púas, sembrado con pasto de bacarias; construyó 2 corralejas y 3 casas en madera con techo de zinc, una de ellas con piso en cemento, también se ha dedicado a la crianza de gallinas y cerdos; instaló los servicios de energía y agua, y paga el impuesto predial.

Se opuso a la prosperidad de las pretensiones, y como excepciones de mérito, formuló las denominadas:

i) "*Mala fe*", cimentada en que la demandante es sabedora que lleva más de 22 años poseyendo el fundo y afirmó en la demanda que tan sólo son dos años; que incluso tiene el tiempo exigido por la ley para adquirirlo, porque su posesión data desde el 15 de abril de 1985, donde han estado presentes el animus y el corpus, pero ahora la actora pretende despojarlo de la posesión desconociendo el tiempo y las mejoras que plantó durante aquellos años.

ii) "*Posesión material del bien*", reiteró que empezó a poseer el inmueble porque estaba abandonado, sin dueño, enmontado y sin cercas. Nuevamente acotó los actos de señorío y dueño que ha ejercido sobre el mismo.

iii) "*Buena fe por parte del demandado*", aduciendo que ha obrado de buena fe con firme convencimiento de que es dueño, "*pues son veintidós (22) años poseyendo y ante la comunidad se comporta como un verdadero propietario y así lo reconocen sus*

*conciudadanos –vecinos*”, aunado a que es poseedor de manera pública, pacífica e ininterrumpida, desconociendo dominio ajeno.

iv) *“Prescripción de la acción”*, manifestó que para la *“accionante ha operado el término que establecía la ley para pedir”* porque han transcurrido más de 22 años, tiempo durante el cual ha ejercido actos de señor y dueño, desconociendo dominio ajeno; que para el caso se *“configuró una prescripción agraria e incluso una prescripción extraordinaria”*, conforme a la ley 200 de 1936 y decretos 2303 de 1989 y 508 de 1974, lo que reafirma el derecho a su favor porque supera de manera significativa el tiempo exigido por la ley.

v) *“Inexistencia del derecho a reivindicar”*, porque operó el fenómeno jurídico de la prescripción.

vi) *“Inexistencia de la obligación de entregar”*, afirmando que no lo pueden obligar a entregar el inmueble en disputa porque es poseedor hace 22 años, tiempo durante el cual ejerce actos de señor y dueño; y en su lugar, debe obligarse al actor para que se abstenga de causar actos perturbatorios.

En escrito separado, presentó demanda de reconvencción, la cual terminó por desistimiento tácito mediante auto del 15 de agosto de 2017 (fl. 19, C-2).

**5.** Continuando la secuencia procesal correspondiente, fue celebrada audiencia de que trata el artículo 58 del decreto 2303 de 1989 (fl. 91, C-1); se agotó la etapa de conciliación, sin que las partes llegaran a un acuerdo, a causa de

lo cual, se abrió paso al saneamiento del proceso, la fijación del objeto del litigio y posteriormente al decreto de las pruebas solicitadas, que fueron evacuadas en cuanto hubo interés de las partes. Posteriormente, fueron convocados los litigantes conforme al referido decreto, para alegaciones.

El apoderado de la demandante, único que hizo uso de tal prerrogativa, manifestó que en este caso concurren los elementos necesarios para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria; adicionalmente, consideró probado que el demandado no logró demostrar actos de señor y dueño suficientes para enervar el término prescriptivo de 20 años, y en consecuencia no procede la excepción prescriptiva formulada en contra de las pretensiones; culminó solicitando se acojan las pretensiones y se niegue el reconocimiento de derechos, indemnizaciones y/o mejoras a favor del demandado por ser un poseedor de mala fe.

Finalmente, fue proferida la sentencia de fondo que por vía de apelación estudia la Sala.

## **II. LA SENTENCIA IMPUGNADA**

El juez de conocimiento, declaró no probadas las excepciones propuestas por el demandado; decretó la restitución del inmueble con folio de matrícula 027-2428, ordenó la entrega dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia; la restitución de frutos civiles a cargo del demandado por \$400.000 mensuales desde el 3 de agosto de 2007 a la fecha en que restituya

el fundo; a su vez ordenó el pago de las mejoras a cargo de la demandante y a favor de aquel en cuantía de \$83'800.000.

Para arribar a la anterior conclusión, el *A quo* se ocupó de analizar las pretensiones, la narrativa fáctica, la respuesta a la acción, así como el transcurso de la actuación procesal, para abordar posteriormente el análisis del acervo probatorio sobre el cual fundó su decisión.

Analizó también los elementos que deben concurrir para la prosperidad de la acción reivindicatoria, destacando que se encuentran acreditados en el presente asunto, conforme al acervo probatorio analizado. Luego, procedió al examen de las excepciones de fondo formuladas por el demandado, declarándolas imprósperas

De las prestaciones mutuas, indicó que el demandado es poseedor de buena fe porque no fue probado lo contrario, y conforme al artículo 964 del Código Civil, ilustró que *“la restitución de frutos a cargo del poseedor de buena fe se hará a partir de la contestación de la demanda, es decir, desde el día 3 de agosto de 2007. Como antes se indicó, la prueba pericial estableció que el valor de las mejoras a reconocer a favor del señor Ramón Ángel García Rodríguez ascendían a \$83'800.000 y que los frutos civiles dejados de percibir por la parte demandante sobre dicho lote de terreno equivalen a \$400.000 mensuales”*<sup>7</sup>, precisando que tal dictamen constituye plena prueba y no fue objetado por las partes.

### III. LA APELACIÓN.

---

<sup>7</sup> Minuto 43:33.

**a) Reparos concretos en primera instancia.**

Inconforme con la decisión adoptada, el apoderado del demandante, se alzó contra ella, en intervención que puede sintetizarse así:

Rogó que el superior reforme el *“inciso tercero de la decisión y en consecuencia, revoque la parte a la cual le concede las restituciones mutuas en favor del demandado por valor de \$83’800.000, en virtud de que estas mejoras por las cuales se realizó el dictamen pericial forman parte de mejoras útiles realizadas con posterioridad a la contestación de la demanda. La norma como tal dice que el poseedor vencido tendrá derecho al reconocimiento de las mejoras realizadas bajo una conducta de buena fe anteriores a la contestación y posterior a la misma será tratado como poseedor de mala fe; es decir, tendrá derecho a retirar las mejoras útiles que se encuentren en el bien; para este caso los cultivos de los cuales habla el dictamen pericial, siempre y cuando no se genere un detrimento de la misma”*<sup>8</sup>, y en su lugar se ordene *“en el inciso tercero que las restituciones mutuas ordenadas en este fallo se concedan en el sentido de las mejoras útiles que puedan ser retiradas por el demandado, sin que el bien inmueble reivindicado sufra mella alguna”*<sup>9</sup>.

**b) Sustentación del recurso en segunda instancia.**

Conforme a las facultades establecidas en el artículo 14 del decreto legislativo 806 del 4 de junio de 2020, fue concedido el término para que las partes, demandada *-apelante* sustentara la alzada por escrito en sede de segunda instancia y a su vez la demandante pudiera presentar los alegatos correspondientes.

De tales prerrogativas, no hicieron uso; no obstante,

---

<sup>8</sup> Minuto 46:51.

<sup>9</sup> Minuto 48:19.

recientemente la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, mediante sentencia STC13326-2021 del 7 de octubre de 2021, hizo hincapié a las figuras de “reparos concretos y sustentación”, precisando que “...la existencia de estas dos figuras (reparos concretos y sustentación) comportan dos aspectos disímiles para los cuales el legislador ha señalado formas distintas en cuanto a su realización, pero que atienden a un mismo cometido que es el de limitar el ejercicio del ad quem, razón por la que puede colegirse que a pesar de no ser la forma idónea y en vigencia del Decreto 806 de 2020, **pueden incluso confluir en un mismo acto escrito u oral sin que ello desconozca la naturaleza propia de cada expresión o conlleve a la aplicación irreflexiva de la deserción contemplada en la ley, pues siempre que logre deducirse suficiente, anticipada u oportunamente la sustentación (argumentación) de la alzada será procedente su correspondiente tramitación.**” (Se resalta).

En la misma providencia, la alta Corporación, fue enfática en indicar que en vigencia del referido decreto “y tratándose del desarrollo argumentativo escrito de los reparos a la sentencia, desde el punto de vista ius fundamental, no resta valor que tal actividad sea elevada ante a quo o directamente a su superior funcional, pues en últimas, no queda duda que el destinatario de dicho raciocinio no es otro que el juez de segundo grado.

**De ahí que pueda predicarse que, si bien existe un escenario propicio para tal ejercicio de justificación, su presentación anticipada, bajo las circunstancias legislativas actuales, podrá ser de recibo siempre que se ofrezcan los elementos necesarios para que el superior resuelva de fondo la impugnación**<sup>10</sup>. (Se resalta).

En el caso que nos convoca, la parte demandada apelante sustentó la alzada en la primera instancia, con

---

<sup>10</sup> Radicación n° 05001-22-03-000-2021-00425-01. M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

argumentos que ofrecen los elementos necesarios para que el superior resuelva de fondo la impugnación.

#### **IV. CONSIDERACIONES**

1. En honor al principio de consonancia que guía las apelaciones, el estudio que avoca la Sala se limitará a la materia de inconformismo, bajo el entendido que lo no impugnado ha recibido la venia de las partes.

2. No encuentra la Sala en el caso que se somete a su consideración, reparo respecto de los presupuestos procesales ni de los necesarios para comparecer a juicio, porque tanto la demandante como el demandado, tienen vocación para ser titulares de derechos y obligaciones, y obrar como reclamante y reclamado, no muestran incapacidad que de tal posibilidad los sustraiga y la demanda fue formulada en cumplimiento de los requisitos de ley, por una acción reglada que así lo permite, además, el juez que conoció el asunto está investido de jurisdicción para resolver conflictos en nombre del Estado colombiano y tiene asignada la competencia para conocer de asuntos como el que se trata, al igual que la tiene el Tribunal para definir en segunda instancia en su condición de superior funcional del Juez que profirió el fallo. Ha de destacarse adicionalmente que las partes fueron representadas por sendos profesionales del derecho que avalan su comparecencia al proceso.

**3. La controversia planteada en el recurso.**  
Establecido de la anterior manera el marco dentro del cual se

desarrolló la controversia, así como el sentido de la sentencia impugnada y las razones de inconformidad de la parte recurrente, para efectos de determinar la prosperidad o no de la alzada, puede extraerse el siguiente problema jurídico, de cuyo análisis se ocupará la Sala:

Se establecerá si el demandado –poseedor vencido, tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa.

Se precisa que es ajeno a esta decisión el análisis de los presupuestos procesales reglados para la prosperidad de la pretensión de dominio, y su consecuente restitución a la demandante del inmueble en contienda, porque tal aspecto no fue materia de impugnación y los pronunciamientos efectuados por el A quo al respecto, se mantuvieron incólumes, en la medida en que el ataque del recurso de alzada sólo abarcó el tema de las restituciones mutuas, concretamente, en lo atinente al reconocimiento de las mejoras a favor del demandando, en cuantía de \$83'800.000, según arrojó el dictamen pericial.

**4. De la acción reivindicatoria.** El Código Civil, en su artículo 946, define la reivindicación o acción de dominio como *“la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”*, permitiendo que puedan someterse a tal mecanismo de recuperación, las cosas corporales, raíces y muebles (artículo 947 ídem), y legitimando por activa, a quien tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa (artículo 950 ídem); y por

pasiva, a quien actualmente ostente la condición de poseedor (artículo 952 ídem).

De acuerdo con las normas citadas, la jurisprudencia ha sido reiterada y uniforme en hacer depender el éxito de la pretensión reivindicatoria de la concurrencia de los siguientes presupuestos: a) Propiedad: que el actor tenga el derecho de dominio sobre el bien reivindicable; b) Posesión: que el demandado tenga la calidad jurídica de poseedor; c) Singularidad: que se trate de cosa singular o cuota determinada proindiviso de aquella; y d) Identidad: homogeneidad en el bien objeto de la controversia, de modo que el reivindicado sea el mismo que posee el demandado, en el que también advirtió el alto tribunal, la exigencia de otro presupuesto para estos procesos, consistente en que no exista “(...) un vínculo contractual anterior que amerite la posesión del demandado o del cual haya surgido la misma”<sup>11</sup>.

La ausencia de cualquiera de los primeros cuatro elementos, o la presencia del último, trunca la prosperidad de la acción reivindicatoria. No obstante, como anticipadamente se anunció, la Sala no se adentrará al análisis de cada uno de ellos, toda vez ello fue dilucidado por el *A quo*, concluyendo que en el presente caso se hallan demostrados tales presupuestos y de ahí la prosperidad de la pretensión de dominio, sin que tal aspecto haya sido objeto de censura.

**5. De las mejoras.** En términos jurídicos, “*las mejoras*” son toda obra o labor producida por el esfuerzo humano

---

<sup>11</sup> CSJ SC, 30 Jul. 2010, radicado 2005-00154-01.

que tenga un valor económico, consideradas en sí mismas y en relación con el bien donde se han realizado.

Según el Código Civil, las mejoras son de tres clases:

*i) Las necesarias* que son las que se imponen para impedir la pérdida de la cosa y de su funcionabilidad, como una cerca para impedir las depredaciones, dice el artículo 965, un dique para atajar las avenidas, las reparaciones de un edificio arruinado o la defensa judicial de la cosa. *ii) Las útiles*, que son las que aumentan el valor venal de la cosa en el mercado general (artículo 966 inc. 2º), y *iii) las voluptuarias o suntuarias*, que consisten en objetos de lujo o de recreo, que no aumentan el valor venal de la cosa en el mercado general, o solo lo aumentan en una proporción insignificante (artículo 967 inc. 2º).

La doctrina y la jurisprudencia, han dividido las expensas o mejoras en necesarias y no necesarias, correspondiendo la primera categoría a aquellas sin cuya ejecución la cosa habría desaparecido o su valor se habría deteriorado sustancialmente, a tal punto que cualquiera que la tuviera en su poder tendría que afrontar tales dispendios. En contraposición a las anteriores, se regulan también las no necesarias, por cuanto su realización no es indispensable para la integridad de la cosa, mejoras estas que la ley divide en útiles y suntuarias. Las primeras, a diferencia de estas últimas, aumentan sustancialmente el valor venal del bien mejorado, su capacidad de rendimiento económico, dándole por ende una productividad que no tenía antes y que el derecho objetivo busca fomentar.

La Corte Suprema de Justicia, ha reiterado respecto a las mejoras: “...las expensas o mejoras a las cuales se refieren los artículos 965, 966 y 967 *ibídem*, atinentes en esencia a la gestión patrimonial cumplida por el poseedor condenado a restituir y que tienen expresión, por norma, en los gastos que se hacen por ese poseedor y con los que pretendió mejorar el bien, llevando de ordinario consigo la noción de aumento, progreso, mayor utilidad, más adecuado servicio o mejor presentación. (cas. Civ. del 18 de octubre de 2000; exp: 5673)”<sup>12</sup>.

A propósito, en torno a las diversas especies de mejoras ha señalado la Alta Corte: “...según si fueron indispensables para la pervivencia o conservación material o jurídica del bien, caso en el cual se las calificará de expensas necesarias, pues sin su realización ‘la cosa habría desaparecido o se habría deteriorado sustancialmente su valor, a tal punto que cualquiera que la tuviera en su poder tendría que afrontar tales dispendios’; si le aumentaron el valor venal al bien, hipótesis en la que se tornan útiles, en la medida en que le incrementan ‘su capacidad de rendimiento económico, dándole por ende una productividad que no tenía antes y que el derecho objetivo busca fomentar’; o si le agregan lujo, recreo o comodidad, sin aumentar su valor en el mercado general, por lo que se las denominará voluptuarias, así llamadas porque obedecen ‘a apetencias subjetivas del poseedor como son su gusto, deseo, aficiones personales y capacidad económica” (CCXLIII, pág., 278)”<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup>SC5235-2018 del 4 de diciembre de 2018. Radicación n° 11001-31-03-027-2006-00307-01. M.P. Margarita Cabello Blanco.

<sup>13</sup> Sentencia del 18 de agosto de 2000, expediente 5519

En el sub júdice, el demandado adujo, concretamente dentro del escrito de contestación de la demanda, que como mejoras en el predio a reivindicar sembró 6.000 matas de piña, 200 de plátano, 5000 palos de yuca y 5 de guanábana, 5 palmas de coco, 3 palos de limón, 2 árboles de zapotes y naranjas, 6 de mangos, 2 de papaya y mamoncillos, además, tiene 5 potreros donde pastean 60 vacas y 11 caballos, cercados con polines y alambre de púas, sembrado con pasto de bacarias; construyó 2 corralejas y 3 casas en madera con techo de zinc, una de ellas con piso en cemento; cría gallinas y cerdos; instaló los servicios de energía y agua, y paga el impuesto predial.

## **6. De la prueba recaudada para establecer aquellas mejoras.**

### **6.1. Prueba testimonial.**

En audiencia realizada el 12 de mayo de 2009, declaró *Carlos Adrian Mira Quintero*, que el señor Ramón García tiene en el inmueble objeto de este proceso, *“piña sembrada, tiene más de siete a ocho mil matas de piña, tiene caña más o menos cinco mil matas, tiene potreros, árboles frutales, yuca, las casas, son tres, están construidas de techo de zinc, piso en cemento, son de cancel, tiene construida una capilla evangélica, tiene agua por gravedad, que la trae a través de mangueras, tiene tres peceras, y los cercos de alambres en todos los potreros, que son siete”* y más adelante reiteró que tiene aquella capilla *“y corralejas ahí, la pesebrera, y tiene otro ranchito donde guarda los avíos, los aparejos, tiene luz que la alimenta con una planta, tiene agua por mangueras”*. (fls. 1 vto. y 2, C-4.).

En la misma audiencia declaró *Anastasio Vidal*, manifestando que Ramón García “*sembró pasto, braquiaria, tiene como siete mil matas de piña, de caña tiene como cuatro mil matas, tiene dos peceras, de a 200 pescados, y tiene tres casas de techo de zinc, piso en cemento y son de cancel, y tiene una capilla evangélica, pesebreras y corralejas, alambrados, árboles frutales, tiene planta eléctrica, para la energía de la casa, tiene agua que la trae desde arriba de una cascada, a través de mangueras*” (fl. 3, ídem).

Posteriormente, en audiencia del 13 de mayo de 2009, el testigo *Darío de Jesús Bedoya Bustamante*, afirmó que el señor Ramón García tiene en el lote “*Sembrados de piña, caña, yuca, plátano, pasto y árboles frutales, las casas que son tres, son techo de zinc, de cancel, piso en cemento, tiene luz con una plantica que tiene allá, tiene agua por gravedad, a través de una manguera, tiene ganado, hay una iglesia evangélica*”, y que el lote lo utiliza para la “*ganadería y agricultura, tiene 7 potreros sembrados de braquiaria*” (fl. 5 y 6, ídem).

Continuó declarando *Rafael Ramos Medina*, atestando que Ramón García tiene en el terreno “*tres casas y una capilla evangélica, son de cancel, techo de zinc, piso en cemento, tiene agua por gravedad, la lleva a través de mangueras, y luz por medio de una planta, tiene alambrados, potreros que son 6 ó 7, sembrados de pasto de braquiaria, corralejas, pesebreras, una huerta de caña, para el cuidado de los animales, tiene el campo agrícola como siete mil matas de piña, yuca, árboles frutales, como naranjo, guanábanos, mangos*” (fl. 6 vto., ídem).

Todos los testigos fueron contestes en afirmar que el señor Ramón García fue quien hizo los sembradíos de yuca, plátano, árboles frutales, pasto, tiene bovinos pastando, construyó tres casas y una capilla evangélica e instaló los servicios de agua

y luz; pero no se estableció desde qué data realizó aquellos actos de posesión, y es que ni siquiera fueron indagados sobre este aspecto.

## 6.2. Dictamen pericial.

El dictamen pericial, fue practicado con la finalidad, entre otros aspectos, de avaluar las mejoras que allí existen, estableciendo el auxiliar de la justicia que en el inmueble en contienda existen “*dos (2) potreros en pasto de braquiaria, panameña y yerba camino todo en primavera para 40 reses. Cultivo de caña para alimentar 10 animales. Árboles frutales de mango, guama, aguacate, palma de coco, guanábana, zapote, limón, naranjos, mandarina, guayaba, mamoncillo, carambolo, y 10.000 piñales. También se observó 30000 matas de yuca en producción, maíz, plátano, ahuyama y banano. Además de dos marraneras o cocheras para marranos*” (fls. 10 y 11 del C. 3), cuantificando tales mejoras, así:

<b>Discriminación de mejoras</b>	<b>Valor</b>
Cuatro construcciones	\$24'000.000
Árboles frutales	\$18'000.000
Cultivo de yuca	\$12'000.000
Dos marraneras	\$3'800.000
Mantenimiento de pastos y potreros	\$16'000.000
Corraleja en polvillo	\$10'000.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$83'800.000</b>

Es de anotar que si bien con el peritazgo referido únicamente se determinan las mejoras que han sido realizadas

sobre el bien, así como su valor y que nada indica respecto de quién las efectuó; la prueba oral sí lo dilucidó, porque todos los testigos fueron contestes en afirmar que fue el señor Ramón García quien las plantó y realizó. Aunado a lo anterior, a lo largo de la secuencia procesal quedó demostrado que las mismas fueron plantadas por aquel demandado, conclusión a la que se llega no solo por lo afirmado por éste en el escrito de contestación de la demanda, sino también porque tal como lo reconoce la demandante, la posesión que empezó a ejercer el señor García, se debió a la deshabitación y falta de utilización del predio, lo que lo llevó a ejercer actos de señor y dueño, sin reconocimiento de dominio ajeno, lo cual permite concluir, como se dijo, dichas mejoras no existían a su llegada y fueron realizadas por el demandado.

En adición, la parte recurrente no desconoce que las mejoras hayan sido implantadas por el demandado, y tampoco se sugirió siquiera por ningún medio probatorio, que dichas mejoras hayan sido realizadas por la sociedad demandante o por un tercero, además téngase en cuenta que en el escrito mediante el cual promovió el recurso de alzada, admite la actora que el señor Ramón García realizó dichas mejoras con posterioridad a la fecha de contestación de la demanda, con lo cual reconoce su autoría. Sobre este último aspecto temporal, debe indicarse que tal afirmación no tuvo respaldo probatorio con la anterior prueba relacionada, toda vez que los testigos ni el perito, indicaron la vetustez de las mismas, ni mucho menos fueron indagados en tal sentido, así que no ilustraron en qué fecha plantó y realizó el demandado aquellas mejoras.

Así las cosas, y en razón a que el experticio rendido, proviene de persona idónea, experta en la materia, versa sobre los temas que le fueron encomendados y objeto de prueba, y no fue objetado dentro del traslado a las partes, por lo que ha de servir de apoyo al fallador para tener como acreditadas las mejoras de las que da cuenta.

Respecto a las reglas generales para las restituciones mutuas, el profesor Fernando Canosa Torrado<sup>14</sup> explica: *“Estas disposiciones tienen su fundamento en evidentes razones de equidad, porque siendo factible que el demandado mientras tiene la cosa en su poder se aproveche de los frutos o la haya mejorado o deteriorado, en el supuesto de que tenga que devolverla, debe, lógicamente, legislarse sobre estos aspectos, porque de otra manera se consagraría un injusto enriquecimiento cuando saca provecho de bienes ajenos o que perteneciendo al demandante la pueda recibir mejorada a costa del trabajo de otro, o deteriorada, con lo cual se causaría un perjuicio al restituírsele un bien que le pertenece”* (Subrayas fuera de texto). Ello explica que así no sean solicitadas, es deber del Juez ocuparse de las restituciones mutuas.

Sobre ese tópico, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC5235-2018 del 4 de diciembre de 2018, memoró que *“En ese sentido, esta Corporación, en fallo de 21 de junio de 2011, exp. 2007-00062, en el que se debatió un caso de “simulación absoluta”, reiteró que “(...) la ley, no ha reglamentado*

---

<sup>14</sup> Íbidem, pág 417.

*expresamente las consecuencias que deben desprenderse en el evento de que haya que imponérsele al demandado la obligación de restituir la cosa a su verdadero dueño (...); pero se comprende fácilmente que la solución a que debe llegarse al respecto es la misma que la ley consagra en las aludidas acciones de nulidad, reivindicatoria y rescisoria, no sólo porque subsisten los mismos motivos de equidad que para éstas la han determinado, sino porque razones de analogía imponen al juzgador el deber de aplicar las leyes que regulan casos o materias semejantes (art. 8°, Ley 153 de 1887), y también porque las disposiciones sobre prestaciones mutuas tienen tal generalidad que de suyo son aplicables para regular las indemnizaciones recíprocas, en todos los casos en que un poseedor vencido pierda la cosa y sea obligado a entregarla a quien le corresponde” (G.J. LXIII, pág. 658) sent. cas. sust. de 12 de diciembre de 2000 exp. 5225)”. (Se resalta).*

Por su parte, el artículo 964 del Código Civil establece que el poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos, sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder. Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes los que se hayan deteriorado en su poder.

Por el contrario, el poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la

presentación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.

Sobre la buena fe del poseedor, la Corte Constitucional en sentencia C-544 de 1994 expuso: *“En virtud del efecto declarativo que tiene la sentencia que decreta la reivindicación, sus efectos se retrotraen al día de la notificación de su auto admisorio. El dueño que presentó la demanda no tiene por qué sufrir las demoras de la administración de justicia: por eso, los efectos de la sentencia que reconoce la existencia de su derecho se causan a partir de la notificación del auto admisorio. Al respecto anota Josseland: ‘Respecto a los frutos, es preciso distinguir entre el poseedor de buena fe y el poseedor de mala fe: éste no los adquiere, debe restituirlos íntegramente, retrospectivamente. Por el contrario, el poseedor de buena fe los conserva, porque los ha hecho suyos, al menos hasta el día de la demanda de reivindicación: como consecuencia de esto, se encuentra obligado a restitución, no por razón de que por el solo hecho de la demanda dirigida contra él se haya constituido fatalmente en poseedor de mala fe (puede creer en la justicia de su causa), sino porque se quiere poner al propietario triunfante en la situación en que se encontraría si hubiera obtenido el triunfo desde el primer momento, ya que la lentitud de la justicia no debe perjudicarlo’ (Derecho Civil, tomo I, Vol III, pág. 64, Ed. E.J.E.A., Buenos Aires, 1952)”*.

El artículo 961 del Código Civil, establece que vencido el poseedor, restituirá la cosa en el plazo fijado por la ley o por el juez, de acuerdo con ella y respecto de las prestaciones mutuas, la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, sentencia

SC4654-2019 del 30 de octubre de 2019<sup>15</sup>, concluyó: *"Las prestaciones mutuas legalmente quedan incluidas en la demanda, de suerte que el juzgador siempre debe considerarlas en la sentencia, ora a petición de parte, ora de oficio"*. (Destacado con intención).

Conforme a la jurisprudencia anteriormente reseñada y a la normatividad civil pertinente, es dable afirmar, de un lado, que según el artículo 769 del C. Civil, la buena fe se presume, salvo en los casos en que la ley establece la presunción contraria. Es un fenómeno psíquico, un asunto que tiene que ver con el fuero interno de la persona, por lo que resulta apenas lógico que la mala fe deba probarse y, de otro, que se tiene al poseedor como de buena fe, hasta la notificación del auto admisorio en su contra.

En el caso que se estudia no logró desvirtuarse la buena fe que se presume en el poseedor, pues no se probó que se hubiese hecho a la tenencia y procura del bien de manera ilegítima, pese a que la demandante centra su reclamo de mala fe en que el señor García efectuó las mejoras en el inmueble, lo que si es cierto es que dichas actuaciones no son más que una exteriorización de la calidad de dueño que creía tener, y tal hecho no fue demostrado y ofrece serios motivos de duda, de un lado, porque las reglas de la experiencia muestran que no es usual que la gente haga inversiones de considerable tamaño en predios ajenos, se aventurara a reclamar la prescripción adquisitiva en reconvencción (rechazada por desistimiento tácito) y en virtud de la acción

---

<sup>15</sup> Radicación n.º 11001-31-03-028-1997-09465-01. M.P. Arnoldo Wilson Quiroz Monsalvo.

principal -reivindicatoria lo ha avocado al despojo del bien, todo ello hace pensar que no tenía el conocimiento que se le atribuye o cuando menos, que no obró con la mala fe que se le endilga.

En ese orden de ideas, procedía la condena al pago de las mejoras efectuadas por el demandado, aclarando además que si bien dicha parte no pidió el reconocimiento de las mismas, su declaratoria procedía de oficio, por lo que la orden emitida por el A quo fue acertada y debe confirmarse.

En consecuencia, las mejoras implantadas por la parte accionada, según lo dicho a lo largo de esta providencia, ascienden a \$83.800.000, suma que debe cancelar la parte demandante al señor Ramón García, debidamente actualizada, desde la fecha en que se determinó tal rubro por parte del perito posesionado en este trámite, es decir, desde el 20 de noviembre de 2014 (fecha de presentación del escrito<sup>16</sup>), hasta cuando ocurra efectivamente su pago, en los términos de los artículos 283 y 284 del C.G.P.

**7. Costas.** Sin condena en costas en esta instancia, porque no se causaron.

En virtud de lo expuesto, el Tribunal Superior de Antioquia en Sala de Decisión Civil-Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## **FALLA:**

---

<sup>16</sup> Folio 12, C-4.

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia de naturaleza, procedencia y fecha anotadas, por lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

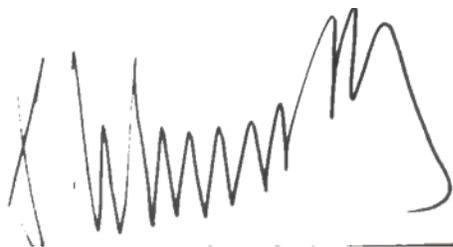
**SEGUNDO:** Sin condena en costas en esta instancia.

**TERCERO:** Devuélvase el expediente a su lugar de origen.

Proyecto discutido y aprobado, según consta en Acta N° 047 de la fecha.

**NOTIFÍQUESE**

**Los Magistrados,**



**OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**



**DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN**



**(Con salvamento de voto)**

**TATIANA VILLADA OSORIO**

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA SALA CIVIL – FAMILIA

**Medellín, veinticuatro de febrero de dos mil veintidós.**

**Radicado : 057363189001 2006 00158 02**  
**Asunto : Salvamento de voto**  
**Ponente : Oscar Hernando Castro Rivera**

Con el absoluto respeto por la decisión que ha tomado la mayoría de la Sala de Decisión, debo salvar mi voto por las razones que dejo consignadas enseguida, las cuales no fueron acogidas en la Sala cuando se discutió el proyecto:

En el asunto se atacó la sentencia emitida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Segovia, dentro del proceso reivindicatorio agrario promovido por Zandor Capital S.A. contra Ramón García. En el proyecto presentado por el ponente, se indicó de manera expresa que en esta instancia no se había sustentado el recurso de apelación. Se consignó que en virtud de lo señalado por la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC13326 del 7 de octubre de 2021 se tendrían cuenta los reparos efectuados en la primera instancia para decidir el recurso de apelación.

Apartándome de lo anterior, considero que el recurso de apelación interpuesto debió declararse desierto de conformidad con lo normado por el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, precepto que actualmente regula el trámite de las apelaciones en el procedimiento civil.

Lo anterior, por cuanto la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC3148 del 28 de julio de 2021, zanjó las dudas existentes respecto a dicho tópico, resaltando la

necesidad de la presentación de la sustentación en la segunda instancia, posición que adoptó la suscrita, constituyéndose en precedente horizontal, sin que exista motivo alguno para su variación en esta oportunidad. Si bien, el magistrado ponente adopta la posición de la sentencia emitida por la Corte Suprema de Justicia, aquella decisión fue proferida dentro de una acción de tutela, por lo que, sus efectos son interpartes.

Con lo indicado, el recurso de apelación debió declararse desierto.

Con todo respeto,

**TATIANA VILLADA OSORIO**  
**Magistrada**

**Firmado Por:**

**Tatiana Villada Osorio**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 004 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**3ccbf43dfa74a4222870a06bf0f8c36e88de872e7a2c**  
**535ca0a97ed01cd88937**

Documento generado en 24/02/2022 08:16:42 AM

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