



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO APARTADÓ – ANTIOQUIA

Veintisiete (27) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Radicado	05172-40-89-002-2019-00556-01
Proceso	Declaración de pertenencia (segunda instancia)
Demandantes	Sucesores de Darío de Jesús Vallejo Naranjo
Demandados	La Plantación S.A., Davivienda S.A. y Personas Indeterminadas
Fallo	REVOCA SENTENCIA APELADA Y, EN CONSECUENCIA, NIEGA PRETENSIONES.

OBJETO

Por ser procedente en esta oportunidad, se pasa a dictar sentencia de segunda instancia de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, en orden a resolver el recurso de apelación interpuesto por La Plantación S.A. (demandada) frente al fallo proferido el 7 de junio de 2023 por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Chigorodó – Antioquia.

ANTECEDENTES

I. Pretensiones: Darío de Jesús Vallejo Naranjo demandó a La Plantación S.A. con el propósito de que se le declarara haber adquirido por prescripción extraordinaria el dominio del inmueble denominado “La Palma”, distinguido con la matrícula inmobiliaria número **008-517 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, ubicado en la vereda Bohíos del Municipio de Chigorodó con una extensión de veinticinco hectáreas con ocho mil setecientos metros cuadrados (25 hectáreas con 8.700 m²) alinderado**

así: “se toma como punto de partida el delta 1, situado al **ESTE**, donde concurren las colindancias de Heriberto Tamayo, Gerardo Tascon en 899 metros delta del 1 al 13. **OESTE** con Mauricio Niño en 1.063 metros del delta 13 al 26 **NORTE** y **NORESTE**, con Humberto Tamayo en 964 metros del delta 26 a 1, punto de partida”.

Como consecuencia, pidió cancelar el registro de la actual propietaria y, en su lugar, inscribir al prescribiente como nuevo dueño. Además, solicitó la cancelación del gravamen hipotecario que se encuentra vigente a favor del Banco Davivienda S.A.

II. Hechos relevantes: El demandante manifestó que fue propietario del bien inmueble a usucapir, pues lo adquirió mediante compra que hizo a la señora Clinia de Jesús Muñoz Vallejo, por medio de escritura pública número 2443 del 30 de septiembre de 2003.

Posteriormente, el 03 de febrero de 2006 a través de la escritura pública número 71 realizó dos actos de la siguiente manera: **i)** venta de cuatro predios conocidos con los nombres de “La Leona”, “La Leona 1”, “La Shell” y “La Palma”, último de los cuales es el que aquí interesa. **ii)** también en el mismo acto escriturario de 2006 constituyó hipoteca abierta sobre los mismos cuatro fundos.

Indicó que la propiedad “La Palma” fue incluida en dicha escritura de venta de 2006 debido a un “*error involuntario*”, pues la negociación sí versaba sobre cuatro heredades, pero ninguna de ellas en verdad era la que aquí se discute, sino otra sobre la cual apenas ostentaba la calidad de poseedor y no de dueño. Aseguró que llevaba tres años de posesión sobre el cuarto inmueble que debía ser el objeto de la convención, en reemplazo de “La Palma”, y que lo entregado en 2006 a la compradora en verdad fue el otro inmueble, y no “La Palma”, pues la confusión fue solo en la escritura pública.

Contó que transcurrieron más de 10 años sin caer en cuenta de la equivocación y fue en 2016 cuando el representante legal de la Sociedad Plantación, le manifestó que el predio en el cual esa compañía venía ejerciendo posesión no se le realizó escritura pública, en tanto no coincidían los linderos. Ante esa información, se adelantaron las actividades pertinentes con el fin de esclarecer el error y se dio cuenta que seguían pagando el impuesto predial del predio que tenía en posesión la Sociedad Plantación, confundido con “La Palma”, atendiendo que las ubicaciones de ambas heredades son diferentes y estas no coinciden con ningún lindero en común.

Explicó que de forma conjunta con el representante legal de la sociedad Plantación intentaron buscar una solución y el último propuso que el accionante le comprara cada hectárea por veintiséis millones de pesos (\$26.000.000), oferta que no fue aceptada por el señor Vallejo Naranjo, quien añadió que eso mostraba mala fe de su contraparte.

Resaltó, en últimas, que ejerce la posesión del predio “La Palma” desde el 30 de septiembre de 2003 en desarrollo de la cual ha ejercido actos de señor y dueño, tales como: realizando mejoras en los potreros, alambrados, siembra de pastos, instalación de saladeros con destinación ganadera, elaboración de pozos para agua, ha tenido toda clase de cultivos, como cacao, maracuyá, maíz, yuca y árboles frutales; así mismo ha ejercido actos propios de goce, explotación, transformación y mantenimiento durante el tiempo de posesión, lo ha defendido de toda perturbación de terceros y los ha usufructuado durante muchos años, hasta la fecha de la presentación de la demanda. En fin, adujo que lleva 16 años de posesión de manera ininterrumpida, pública y pacífica defendiéndola de terceros.

Réplica: Admitida la demanda e integrado el contradictorio de manera válida, los convocados procedieron a pronunciarse como acontece:

III. La sociedad La Plantación S.A. respondió oponiéndose a las pretensiones. Propuso las excepciones de mérito que denominó así: “falta del

requisito de la posesión”, “interrupción de la prescripción”, “enriquecimiento sin causa”, “enriquecimiento ilícito”, “abuso del derecho”, “compensación”, “falta de causa para pedir”, “mala fe”, “buena fe” y “temeridad ausencia de perjuicios”.

En lo esencial, arguyó que el demandante perdió la calidad de poseedor en el 2015 porque al percatarse del error consistente de haber incluido el predio “La Palma” en la escritura de venta de 2006 manifestó que sanearía lo concerniente a entregar los títulos del área sobre la cual contrataron y, en esta virtud, el actor seguiría explotando el inmueble objeto de esta demanda, cosa que configura un comodato precario verbal.

Aceptó que sí hubo un contrato entre las partes en el año 2006, pero recayó sobre 177 hectáreas con título de dominio que el demandante debía transferir mediante escritura a La Plantación S.A., en 4 inmuebles. Concuerta con que el error fue advertido en 2015 y explica que lo supieron por la actualización que en ese año estaba realizando la oficina de Catastro Municipal de Chigorodó.

Después de conocida la equivocación y entender la demandada que había sido asaltada en su buena fe, le pidió al demandante que realizaran una “*resciliación*” del negocio. En el año 2019, la referida oficina de Catastro, por solicitud del demandante, segregó 8 hectáreas con 151 metros cuadrados del inmueble “La Palma” y las adhirió a otro predio diferente, de propiedad del accionante. Segregación que le fue notificada por parte de Catastro y del demandante a la sociedad La Plantación por ser la propietaria inscrita de “La Palma”, lo cual constituyó reconocimiento de dominio.

Señaló que en la promesa de compraventa aparece como objeto del contrato un total de 193 hectáreas representadas en los cuatro inmuebles con títulos de dominio, pero la entrega que hizo el demandante a la demandada solo fue de 177 hectáreas, es decir, se hizo entrega de un área menor a la convenida, razón por la cual no es cierto que se tratara de un simple error de mención de

“La Palma” en la escritura pública porque no tenía la misma superficie negociada y, en todo caso, el accionante la incluyó porque sabía que el otro predio de reemplazo que entregó materialmente, pero que fue sustituido en la escritura, era porque sabía que este carecía de título formal de propiedad, tan solo tenía la posesión. Al respecto, textualmente esgrimió: *“Esto se dio porque mi representado exigía tener títulos para adquirir los inmuebles, en consecuencia, el vendedor lo reemplazo por uno de la misma área, del cual sí tenía títulos y podía transferirlo por escritura pública”* (respuesta al hecho 6°).

Por último, enfatizó que, aunque no ha tenido la posesión del inmueble que se disputa, sí ha ejercido los actos jurídicos de disposición al cancelar la hipoteca anterior que se tenía con el Banco Ganadero, constituir la nueva con Davivienda y pagar el impuesto predial.

IV. Banco Davienda S.A. contestó que no le constan la mayoría de los hechos narrados por el demandante, pero aclaró que su vinculación debe ceñirse a la tercería que dimana de ser acreedor hipotecario, y no puede tenersele propiamente como demandado.

V. Curador Ad litem: Tampoco se resistió a las pretensiones 1, 2 y 3, pero con relación a la 4 destacó que la declaración de pertenencia no extingue la hipoteca abierta, porque en Colombia dicho gravamen sigue la suerte de la obligación a la que accede.

VI. Sucesión procesal en el extremo activo: en el transcurso del trámite se aceptó la sucesión procesal dado el fallecimiento sobreviniente del demandante y, en consecuencia, se tuvo como sus sucesores a Margarita Rosa Cataño Ospina, Catalina Vallejo Cataño, Juan Santiago Vallejo Cataño, María Victoria Vallejo Monsalve, Beatriz Elena Vallejo Monsalve, Sandra Patricia Vallejo Díaz y Diego Vallejo Díaz.¹

¹ Archivo 01 folios 129 y 181-182 del cuaderno principal

VII. Fallo oral de primera instancia: El *a-quo* inició con una lectura literal de los hechos y pretensiones de la demanda, seguido de lo cual hizo un resumen pormenorizado de las actuaciones, notificaciones y defensas de los convocados, cuya tediosa dinámica no resultó acorde con el modo oral en que se profería la sentencia, dado que las rememoraciones del trámite que innecesariamente hizo el Juez durante casi 20 minutos de la audiencia solo están previstas para los fallos escritos (art. 280 inciso final C.G.P.).

Declaró la prescripción adquisitiva reclamada junto a la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el predio “La Palma”.

A partir del certificado inmobiliario infirió que estaba demostrado el derecho de dominio privado en cabeza de la sociedad demandada, igual que su identificación en tanto las partes concordaron en que el predio estaba individualizado. Sobre la posesión advirtió que el demandante adquirió el predio en 2003, sin desprenderse de ella en el 2006 cuando, por error, se incluyó en la compraventa que hizo el señor Darío de Jesús Vallejo Naranjo a La Plantación S.A., pues advirió que la cónyuge del demandante fallecido declaró que empezaron a poseer desde aquel 2003 y solamente se dan cuenta del yerro de haber negociado un predio diferente fue 9 o 10 años después, pero recalcó que el inmueble “La Palma” nunca entró en dicha negociación, cosa que ratificó el representante legal de la demandada al agregar que se les entregó fue un bien baldío correspondiente a 28 hectáreas. Igualmente, los testigos del extremo activo así lo corroboraron.

El vocero del demandado reconoció que no ha explotado nunca el bien en disputa y que no han reclamado sobre el mismo. La constitución de la hipoteca que hizo sobre esa heredad no puede considerarse como un acto de reclamación del inmueble al poseedor, por el contrario, la demandada se volvió permisiva y tolerante porque no realizó oposición al punto que en la contestación de la demanda aceptó que se segregara por petición de la oficina de catastro 8 hectáreas y 151 metros.

Finalmente, resaltó que la vinculación de Davivienda se surtió a raíz su condición de acreedor hipotecario, y si bien se pagó la deuda nunca se canceló la hipoteca, así pues, como lo indicó el representante legal de la entidad financiera el crédito se encuentra cancelado, sin duda alguna conlleva a que se deba cancelar lo accesorio que sería la constitución de la hipoteca.

VIII. Apelación de la parte demandada: Según el relato de la propia parte actora, la intención de adquirir por prescripción surge sobre el predio “La Palma” en el año 2015 cuando se enteraron de la situación. Se hizo un reconocimiento de dominio a la parte demandada. Declaración que en ese aparte no fue valorada por el a-quo, la fragmentó para solo atender lo que sustentaba su fallo.

Se equivocó el juez de primera instancia al sostener que la parte actora era poseedora desde el 2003 cuando aún tenía la calidad de propietaria. Este no era el escenario apropiado para decidir sobre la nulidad de la escritura pública de 2006, donde se legitimó la venta del predio “La Palma”, ni podía establecerse que hubo un error al incluir allí dicho inmueble.

Ahora, la parte actora pretendió que se le reconozca un derecho como propietario del cual vendió y, por consiguiente, recibió un pago significativo de dinero por el mismo, es decir, aspira enriquecerse sin causa y con ello generar un empobrecimiento a la accionada quien actuó de buena fe en la compra. Tanto las pruebas documentales como la versión rendida por Margarita se corrobora dicho negocio entre las partes, lo cual denota que no hubo el error de que se convenció el a-quo. La inspección judicial puso en evidencia que en el inmueble no existían cultivos y los terrenos están en potreros, tal como se compró. Igualmente, el peritaje confirmó las condiciones en que se encuentra el predio.

IX. Pronunciamiento de la parte demandante, como no recurrente: La parte demandada al contestar los hechos 7, 8, 10, 13, 16, 18 y 19 aceptó que el predio en disputa nunca salió de la esfera patrimonial del demandante, lo cual

vino a ratificar el representante legal de la convocada en el interrogatorio de parte, así como el testigo Irving Bernal Arango.

No es cierta la manifestación de la apelante de que siempre han pagado los impuestos del inmueble, dado que a la fecha de presentación de la demanda había 103 cuentas vencidas por dicho concepto, como se aprecia con el respectivo certificado catastral. La Plantación solo vino a pagar esos emolumentos después de la contestación de la demanda. De otro lado, la constitución del gravamen hipotecario no tiene la fuerza de desconocer la posesión material que venía ejerciendo la parte demandante, ni hubo tal reconocimiento de dominio ajeno. En síntesis, quedaron demostrados los elementos de la usucapión, en particular, la posesión detentada desde 2006.

CONSIDERACIONES

1: Al acometer el estudio de esta causa se vislumbra que el juez de primer grado incurrió en dos desatinos que no pueden pasar inadvertidos: el primero, reconoció honorarios al curador ad litem con lo cual desnaturalizó el ejercicio gratuito a que está compelido quien es designado en ese cargo, según el numeral 7° del artículo 48 del Código General del Proceso. Lo segundo, accedió a las pretensiones y omitió por completo analizar las excepciones de mérito propuestas oportunamente por el extremo demandado, quien, también valga decirlo, ni siquiera cayó en cuenta de tamaño olvido.

2: La sentencia será revocada porque atinó la apelante en sostener que la nulidad, y en general cualquier controversia contractual entre las partes, debe ser ventilada en una acción diferente a la escogida por sus contendientes. No es pues la declaración de pertenencia, por su propia fisonomía, la senda adecuada para discutir cuestiones eminentemente contractuales, como aquí, sin ninguna duda, es lo que sucede.

Como se verá enseguida, desde la misma confección de la demanda el señor Darío de Jesús Vallejo Naranjo, mientras vivió, pronosticó el fracaso de

este proceso ya que en su propia narración fáctica dejó al descubierto el origen convencional de la disputa, y aunque quiso disfrazarlo con tinte posesorio no logró esconder que en verdad el conflicto se retrotraía a una negociación de compraventa que, sea cual fuere la hipótesis final, en todas las alternativas posibles él quedaba revestido de la condición de contratante en frente de la demandada La Plantación S.A. que fungió como compradora del inmueble.

Por tanto, cualquier diferencia por pequeña que fuera ha debido tramitarse por la cuerda de los derechos personales en razón de las obligaciones derivadas del contrato suscrito entre ellos, y nunca en el marco de una acción de carácter real como la usucapión.

3: Ampliamente se ha decantado que el triunfo de la pertenencia está supeditado a la concurrencia obligada de estos requisitos: “*i*) posesión material en el prescribiente; *ii*) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; *iii*) identidad de la cosa a usucapir; *iv*) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia” (CSJ SC16250-2017).

La posesión a que se refiere el primer presupuesto sustancial impone la concurrencia de los elementos clásicos del animus y el corpus. Es de la esencia del primero (animus) que quien se proyecta como poseedor ejerza actos autónomos parecidos a los que atañen al propietario, en suma, que no lo reconozca como dueño, porque esa es la cardinal diferencia entre un poseedor y un simple tenedor.

Siendo la posesión el insumo basilar de la prescripción como modo originario de adquirir el derecho real de dominio, el ordenamiento jurídico espera que ese poseedor no ancle su posesión a una reclamación netamente contractual, porque si así sucede el camino para solucionar cualquier divergencia ya no será el de la usucapión, sino las acciones de tipo personal, por ejemplo, la de entrega de la cosa por el tradente al adquirente (art. 378 C.G.P.) y otras tantas más.

Esta idea se afianza en la marcada diferenciación por la que optó Don Andrés Bello desde tiempos memorables al incorporar a nuestro sistema patrio la tendencia marcada por los Romanos con la *Lex Poetelia Papiria*. Siguiendo dicha noción, fue que el Código Civil Colombiano trazó una evidente línea divisoria entre los derechos reales y los derechos personales, al punto que quiso reforzarla distinguiendo también las acciones que se derivaban de cada uno.

Al respecto, basta una simple lectura de los artículos 665 y 666 *ibídem* para entender que ellos constituyen el faro que luego se desarrolla a lo largo de la Codificación, en punto de resaltar el contraste sustancial y procesal entre prerrogativas reales y personales, así:

Art. 665	Art. 666
<p>Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.</p> <p>Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales (negrillas propias).</p>	<p>Derechos personales o créditos son los que sólo pueden reclamarse de ciertas personas que, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas; como el que tiene el prestamista contra su deudor por el dinero prestado, o el hijo contra el padre por alimentos.</p> <p>De estos derechos nacen las acciones personales (negrillas propias).</p>

4: En el caso *sub examine*, la documental arrimada muestra sin vacilación que **Darío de Jesús Vallejo Naranjo** mediante la escritura pública 71 otorgada el 3 de enero de 2006 ante la Notaría Segunda de Yarumal, vendió de manera eficaz a **La Plantación S.A.** los siguientes inmuebles por la suma total de \$450'000.000:

Nombre del predio	Folio inmobiliario	Extensión
La Leona	007-24189	46 hectáreas
La Leona 1	007-26639	27.9205 hectáreas
La Shell	007-2121	77.2700 hectáreas
La Palma	007-891	25.8700 hectáreas

Las tres primeras propiedades están por fuera de esta disputa en tanto la declaración de pertenencia recayó exclusivamente sobre el último fundo, denominado “La Palma”. Y fíjese, entonces, que siendo tal el panorama puede avizorarse un caso bastante particular porque, en resumen, se trata de un ex – propietario que tras haber enajenado formalmente su derecho de dominio ahora quiere recobrarlo por el modo de la usucapión, pero valiéndose de la posesión que incluso ya ostentaba desde antes cuando era dueño inscrito. Y más aún, enfila su reclamación contra el mismo adquirente de quien en su momento recibió un precio y con quien solemnizó la compraventa cumpliendo los requisitos de ley consistentes en la escritura pública y registro inmobiliario.

Lo *sui géniris* de la situación aparece junto con los discursos de las partes que vienen a admitir que el negocio jurídico celebrado entre ellas versó sobre un predio distinto al que en verdad Darío de Jesús Vallejo Naranjo terminó entregándole materialmente a La Plantación S.A., es decir, ambos extremos concuerdan en que a la hora de la entrega física hubo un entremezclamiento entre “La Palma” y otro bien que no aparecía en la negociación, pero que fue el que en últimas la compradora recibió en terreno como si se tratara de aquel llamado “La Palma” sobre el cual recién había obtenido apenas el título de propiedad.

En este punto, se hace crucial traer a cuento las manifestaciones que hicieron los litigantes en sus escritos de postulación inicial, así:

Hechos narrados por la parte demandante:

Hecho cuarto: “*Manifiesta mi prohijado que por error involuntario realiz[ó] escrituras de venta del predio descrito en el literal D demoninado La Palma, mediante escritura pública Número 71, de la notaria (sic) segunda de Yarumal, a favor de la Sociedad Plantación S.A.*”

Hecho quinto: “Indica mi prohijado que efectivamente le estaba vendiendo cuatro predios a la sociedad Plantación S.A. en dicha fecha” (negrillas propias).

Hecho sexto: “Manifiesta mi prohijado que solo ostentaba la calidad de poseedor del predio que debía ser en reemplazo de La Palma, por ello, el mismo no podría transferirse por escritura pública, sino por documento privado de compraventa a la sociedad Plantación S.A.” (negrillas propias).

Hecho séptimo: “Declara mi poderdante que a la fecha de la venta 03 de febrero del año 2006, llevaba más de tres años ejerciendo actos de señor y dueño sobre el predio que le fue entregado materialmente a la sociedad Plantación y confundido por escrituras públicas con el predio denominado La Palma” (negrillas propias).

Hecho octavo: “Manifiesta mi poderdante que pasaron más de 10 años sin caer en cuenta del error, y solo hasta el año 2016, el representante legal de la Sociedad Plantación le manifiesta que en el predio el cual tenían posesión material no se le habían hecho las respectivas escrituras públicas, pues al determinar los linderos se apreciaba que los mismos no coincidían por ningún lado, esto atendiendo que todo el terreno lo tenía cultivado en palma de aceite y para ello tuvo que hacer los respectivos estudios de títulos y linderos” (negrillas propias).

Hecho noveno: “Ante lo anterior, procede mi prohijado a adelantar todas las actividades pertinentes a fin de determinar cuál fue el error y se dio cuenta que seguía pagando el impuesto predial del predio que tenía en posesión material la sociedad Plantación, confundido con el predio La Palma, atendiendo que las ubicaciones de ambos predios son totalmente diferentes y no coinciden con ningún lindero en común, conllevó a verificarse tal situación” (negrillas propias).

Hechos narrados por la sociedad demandada:

Al hecho cuarto: *No es cierto (...) si bien es cierto que se pagó por el cuerpo cierto, se miente al decir que fue un error incluir el predio la Palma al momento de la firma de la escritura, ya que este error solo se conoció por parte de los vendedores a finales 2015, por una actualización que estaba realizando catastro municipal de Chigorodó, como lo manifiesta en forma equivocada en la fecha la apoderada en el numeral octavo de la demanda, ahora el pago de la tierra tenía un costo para predios con título diferente a una tierra sin soporte de propiedad.*

(...) También luego de conocerse el error sobre la ubicación de este predio, la oficina de Catastro de Chigorodó por solicitud de los demandantes en el año 2019, segrega 8 hectáreas 151 metros 2 del área del inmueble denominado la Palma y la adhiere a un área sembrada con un cultivo del mismo nombre de la finca, a otra propiedad que figura a nombre de los hoy demandantes diferente al predio la Palma, que es colindante al predio materia de esta demanda, ahora a la sociedad que yo represento se le notifica de esta segregación, por ser el propietario inscrito del predio, reconocimiento de titularidad y dominio sobre este, no solo por la oficina de catastro si no por los demandantes que notifican esta solicitud (...) (negrillas propias).

Al hecho quinto: *No es cierto (...) el error que se aduce en esta demanda solo se vislumbró a finales del año 2015, en la actualización que realizaba la oficina de catastro municipal de Chigorodó y ahí es donde se constata este hecho, por parte del vendedor y se establece lo siguiente: 1) Se realizó varias reuniones donde participaron ARLEY MUÑOZ, MAURICIO ARISTIZABAL, IRVING BERNAL GIRALDO, el representante de la sociedad La Plantación S.A, IRVING BERNAL ARANGO, DARÍO DE JESÚS VALLEJO, MARGARITA ROSA CATAÑO OSPINA y las apoderadas actuales dentro de este proceso y todos involucrados en este negocio. 2) Se acordó de manera verbal que se trataría de titular la tierra que viene ocupando hasta hoy la sociedad que yo represento y que en catastro figuraba a nombre de ARLEY MUÑOZ, para poder transferir el dominio y titularidad a la sociedad La Plantación S.A, y así*

cumplir con las áreas prometidas y dadas en venta en estos documentos (...)
(negrillas propias).

Al hecho octavo: *“Es cierto. Pero pasaron 9 años sobre el error de entrega de un predio diferente al prometido y dado en venta, como ya se ha manifestado en esta contestación”*.

La transcripción exacta de los dichos de las dos partes en sus intervenciones originales del proceso (demanda y contestación, respectivamente) deja ver con total luminosidad que fueron bastante reiterativas al reconocer que uno fue el objeto negociado y otro el entregado físicamente en 2006 a la compradora, pues es la única conclusión que puede extractarse de los apartes subrayados en negrillas precedentemente; en ellos, se alcanza a percibir la vehemencia con que tanto demandante como la compañía demandada admitieron en lo que han coincidido en llamar “*error*”, respecto del predio La Palma en el convenio que hicieron a comienzos del año 2006.

Y como si esa sola confesión escrita y conjunta de las partes no fuese suficiente, en la prueba oral también aparecen vestigios que ratifican aquella situación que han dado en catalogar como equivocación.

Para tales menesteres pasa a describirse el resultado de los interrogatorios de partes y terceros recaudados en primera instancia:

Demandante Margarita Rosa Cataño Ospina: Cónyuge del demandante inicial Darío de Jesús. Contó que el señor Fernando le vendió en 2003 parte de la Hacienda Puerto Verano compuesta por 6 predios. De allí se negociaron 4 inmuebles con la Plantación S.A. y fueron los denominados: La Shell, La Leona, La leona 1 y La Guitarra. Estos cuatro inmuebles estaban unidos en un mismo punto, se unían por linderos. Agregó que en la negociación con la demandada se hicieron las escrituras públicas y con el paso de los años apareció que la demandada tenía una escritura que no pertenece al predio que su esposo le entregó. Cuando vendió eran los 4 predios, entregaron una escritura que no correspondía. La demandada siempre ha pagado los impuestos del bien “La Palma” porque era quien tenía las escrituras. Ellos, los demandantes, nunca han sido interrumpidos ni han sufrido alguna reclamación frente

a la explotación de La Palma, simplemente lo que les informaron en 2015 o 2016 sobre las escrituras.

Demandante Catalina Vallejo Cataño: Tuvo conocimiento cuando se hizo la negociación con la demandada. Sus padres nunca han sido demandados con relación al predio y siempre han tenido la posesión de La Palma.

Demandante Sandra Patricia Vallejo Díaz: No tiene conocimiento sobre la negociación sobre el predio solicitado en pertenencia.

Demandante Diego Vallejo Díaz: Tuvo conocimiento de la negociación con la sociedad Plantación, dice que algo escuchó sobre eso, pero en esa época no conocía la finca; actualmente, sí la conoce.

Demandando Irving Bernal Arango: representante legal de la compañía La Plantación. Su padre fue quien hizo la negociación en 2006 con el fallecido Darío de Jesús, sobre los cuatro; se hizo con escritura pública, frente al contrato no hubo problema. Indica que en el 2006 se hace la negociación y ya en el año 2011 empezaron a ejecutar el negocio de palma y por tal motivo fue necesario hipotecar varios predios, por Davivienda. Es en el 2012 que nos encontramos con un error en esta negociación relativo a que en el 2006 nos hicieron entrega material de 4 predios que habíamos adquirido, pero Las Palmas no nos la habían entregado físicamente, ahí es donde 2012 nos acercamos al señor Darío y le mostramos el error en el que se había incurrido y desde ese momento ellos nos piden el favor de darles tiempo para enmendar el error, pero ello no ha sucedido a la presente fecha. A nosotros nos entregaron fue un predio que no tiene ninguna documentación, es un baldío de la nación. Por lo tanto, nosotros no compramos un baldío de la nación y por esto se lo reclamamos a don Darío en el 2012, para que nos entregaran lo q había pagado, que el cuarto predio la palma y el cual esta escriturado en cabeza de la compañía. Este baldío que área tiene: tiene 28 hectáreas.

Vinculado Jorge Orlando González como vocero de Davivienda (acreedor hipotecario): Señaló que no hay endeudamiento con La Plantación, pues la deuda garantizada con la hipoteca se encuentra saldada.

Testigo Arley Humberto Muñoz Tuberquia: Le vendió al señor Darío de Jesús la finca de Puerto Verano y un pedazo de finca que se llama La leona y, además, la parte de atrás de 740 hectáreas en 2003 comprendidas en 6 matrículas inmobiliarias. Dentro de esos predios estaba La Palma.

Testigo Mauricio Alberto Aristizábal Patiño: Conoce al señor Darío Vallejo hace 20 años. Sabe que el señor Arley Muñoz le vendió una finca al señor Darío Vallejo, y al tiempo se enteró que este último, a su vez, le vendió 4 predios al señor Irving Bernal, que colindan con el río León y con la finca de Irving. Efectivamente fueron entregados los 4 predios y hubo una equivocación con las escrituras. El predio La Palma es la finca de la señora Margarita y sus hijos.

Testigo Iván Darío Trujillo Vélez: Conoce que Darío Vallejo compró la Hacienda Puerto Verano de 780 hectáreas, pero no sabe las condiciones de pago. Era muy amigo del señor Darío de Jesús. La finca “La Palma” la tiene en posesión la familia Vallejo.

5: De los esgrimido hasta estas líneas queda evidenciado que, según las manifestaciones de las mismas partes y de los terceros que comparecieron a declarar, se trató de una confusión con el predio “*La Palma*”, y más concretamente que ese error acaeció en el acto de entrega material a La Plantación, como nueva adquirente en el 2006. De suerte que, queda descartado con toda contundencia el elemento volitivo del señor Darío de Jesús que se abrogó la calidad de poseedor. Tan sencillo como, que, si él después de la negociación quedó sumergido en la equivocación en relación con el inmueble, debe entonces concluirse que durante el periodo en que persistió tal error carecía del animus respecto de esa específica heredad, pues, aunque la tenía ni siquiera era consciente de la vocación que realmente ostentaba sobre ella.

Esa falta de animus desvirtúa que el demandante original se comportara en verdad como poseedor, y de paso se entronca con otro requisito de la declaración de pertenencia atinente a la identidad del bien. Si, como ha quedado nítidamente establecido, el accionante ignoraba la situación real del fundo “*La Palma*”, quiere decir que menos aún estaba en condiciones de individualizarlo con la claridad que debe hacerlo un auténtico poseedor.

Efectivamente, la identidad del bien a usucapir reviste una importancia capital. El artículo 762 del Código Civil, norma rectora de la presunción de posesión, exige que esa relación de poderío se ejerza sobre “*una cosa determinada*” (negrillas propias). De manera tal, que los actos materiales deben ejecutarse con la convicción plena de que se están desarrollando en un inmueble específico, y no en cualquier bien, sino en uno delimitado, porque entonces dichas actividades no serían útiles para sustentar la pretensión de usucapión si ni siquiera existe mismidad entre el bien que estaba en la consciencia del poseedor y aquel sobre el cual realmente estaba haciendo las inversiones.

De la prueba debe aflorar, en consecuencia, una concordancia que conduzca al conocimiento de que, quien se anunció como poseedor, en serio sabía sobre qué bien concreto estaba ejecutando los actos públicos, pacíficos e ininterrumpidos, toda vez que lo contrario sería tanto como tener una cosa y luego al azar discutirla en juicio a la espera de la fortuna de que termine coincidiendo y se le adjudique.

Nótese cómo la propia cónyuge del señor Vallejo Naranjo confesó la ausencia de precisión y, por ende, de animus e identidad del predio como presupuestos materiales de su aspiración prescriptiva. En efecto, Margarita Rosa Cataño Ospina al absolver interrogatorio en la audiencia de instrucción y juzgamiento fue enfática en relatar que:

“se suponía que si nosotros habíamos vendido y habíamos hecho unas escrituras, pues nosotros no teníamos que ver nada con la parte de abajo, pero pagando un predio que se llamaba La Leona, no sabíamos si era de don Irving o lo de La Palma, porque nosotros no sabíamos que existía un predio dentro de la finca (...) Después con el tiempo fue que nos dimos cuenta, el predio La Palma es el que está al pie de la casa, que nunca sabíamos que ahí existía un predio” (minuto 16:09 de la audiencia de instrucción y juzgamiento) (negrillas y subrayas propias).

Desde esta perspectiva, emerge que el reconocimiento del error ocurrido en el 2006 y prolongado en el tiempo desmiente la calidad posesoria que se auto-endilgó el demandante, así como la identidad de la propiedad porque, correlativamente, ni siquiera él mismo sabía individualizarla, al punto que esa fue la causa de aquel yerro. Equivocación de especial trascendencia que ya *per se* desdibuja su condición de

poseedor, en tanto nadie puede aspirar a obtener por usucapión un bien del que ha admitido que por años ha ignorado o simplemente confundido.

5.1. En tal sentido, si se estima que el fallecido Darío de Jesús solo vino a alcanzar el animus posesorio en el justo momento en que se advirtió el error y se identificó el fundo “*La Palma*” significa que no completó la década necesaria para la adquisición por este modo, pues esta demanda se presentó el **5 de noviembre de 2019**, mientras que la equivocación plurimencionada salió a luz en: **i) 2012**, según Irving Bernal Arango al rendir interrogatorio; **ii) 2015** acorde con el relato del demandado al contestar la demanda; **iii)** o en **2016** según el escrito introductorio del pleito.

Siendo así, desde ninguna de los anteriores años (2012, 2015 o 2016) hasta 2019, fecha de radicación del escrito gestor, se logra obtener el cómputo de la década necesaria para usucapir en esta modalidad extraordinaria.

5.2. Ahora, si por un solo instante se pensara en la hipótesis de que el fallecido Darío de Jesús entregó el bien equivocado a sabiendas de la situación, tanto más sale a flote la necesidad de resolver el conflicto en el escenario contractual al que se hizo mención *ab initio*, toda vez que allá sería que correspondería definir si se configuró o no un error invalidatorio del negocio jurídico o cualquier otra figura que mejor se llegare a amoldar a esa eventual situación contractual de ventaja indebida. Porque, en últimas, nadie puede aprovecharse de su propio acto malicioso para pretender en prescripción adquisitiva el mismo bien sobre el cual solemnizó un contrato siendo consciente del error a que tantas veces se ha hecho mención.

6: En conclusión, no estaban dados los presupuestos para que el *a-quo* abrazara con éxito las pretensiones de la demanda, porque de lejos se constata que el demandante ni, por tanto, sus sucesores cumplían los elementos axiológicos de la declaración de pertenencia, como atinadamente lo esbozó la parte apelante. Así, se revocará el fallo impugnado sin que resulte menester estudiar las excepciones de fondo debido al fracaso de las súplicas del promotor.

Se condenará de costas de ambas instancias a la parte demandante y a favor de la demandada Sociedad Plantación S.A. señalando como agencias en derecho de segundo grado dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Lo anterior, conforme con lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 365 del Código General del Proceso y el numeral 1° del artículo 5° del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, emanado del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADÓ – ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR los numerales primero a quinto de la sentencia emitida el 7 de junio de 2023 por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Chigorodó, de acuerdo con las motivaciones precedentes. En su reemplazo, **DESESTIMAR** la pretensión de declaración de pertenencia enarbolada por los sucesores del causante Darío de Jesús Vallejo Naranjo contra La Plantación S.A., respecto del inmueble con folio 008-517 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

SEGUNDO: LEVANTAR la medida cautelar de inscripción de la demanda que recae sobre el predio disputado con folio número 008-517 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó. Por medio de la secretaría del *a-quo*, líbrese oficio en tal sentido.

TERCERO: CONDENAR EN COSTAS de ambas instancias a los sucesores del demandante y a favor de La Plantación S.A. Las agencias en derecho de segundo grado se fijan en dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Líquidense en forma concentrada ante el *a-quo*, quien incluirá como agencias en derecho de primera instancia el mismo monto que él señaló en el numeral sexto de la resolutive de su fallo, pero a favor de la compañía demandada.

CUARTO: Devuélvase el expediente electrónico al despacho de origen para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
(Firmado electrónicamente)
HUMBERLEY VALOYES QUEJADA
JUEZ

Firmado Por:
Humberley Valoyes Quejada
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Apartado - 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: **d95f3c91dc641267a857ca1938ef64167e83b79c64b27e92728beb91a947b8cd**

Documento generado en 27/09/2023 01:50:07 PM

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