



Rama Judicial de Colombia
Juzgado Civil del Circuito de Chocontá

Chocontá, treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

PROCESO: VERBAL ESPECIAL POSEEDOR
MATERIAL DEL INMUEBLE RURAL DE
PEQUEÑA ENTIDAD ECONÓMICA.
RADICACIÓN: NO. 2020-0007-01
DEMANDANTE: FABIO SUAREZ CUADRADO
DEMANDADO: RAFAEL SERNA E INDETERMINADOS

I. ANTECEDENTES

1. LAS PRETENSIONES

Solicita el demandante se declare que es propietario de la cuota parte del inmueble RURAL DE PEQUEÑA ENTIDAD ECONOMICA determinado y alinderado junto con sus construcciones y servidumbres del predio de mayor extensión del predio denominado “SAN LUIS” identificado con el F.M.I. No. 154-889, de la O.R.I.P., de Zipaquirá, ubicado en la vereda Hato Grande del municipio de Chocontá – Cundinamarca, en extensión superficial de 2.720 M2.

Como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá, luego se realice la apertura de un nuevo Folio de Matricula con la propiedad que ejerce el demandante, sobre el inmueble objeto del presente proceso.

2. LOS HECHOS

Refiere el demandante que, adquirió la posesión del inmueble por compra el 16 de febrero del año 2015, mediante documento privado a la señora GLORIA SOTO ROA quien a su vez venía ejerciendo la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida con ánimo e señora y dueña desde el 2002

Agrega que la señora SOTO ROA llegó al predio al recibir la cuota parte de manos del señor MARTIN BARRERA RODRIGUEZ para que ella junto con su familia viviera en el bien que existía en obra negra, sin ninguna contraprestación económica, ni vínculo laboral de ninguna especie.

Advierte el libelista que se trata de una suma de posesiones, inicialmente por cuenta de GLORIA SOTO desde el año 2022, hasta el 26 de febrero de 2015 que vendió la posesión al señor FABIO SUAREZ CUADRADO.

Dicho inmueble cuenta con los servicios de energía y acueducto veredal instalados por la señora Gloria Soto, quien construyó además una cocina, un baño, sala comedor y dos alcobas, que se encontraban en obra negra al momento de la adquisición del señor FABIO SUAREZ CUADRADO

Que, desde la fecha de la posesión, el demandante ha realizado mejoras al inmueble, portadas adecuación de zona de parqueadero, un casa de dos niveles, mejoramiento del alrededor de la casa, como mantenimiento y mejora de potreros; siendo reconocido por todos los vecinos y la comunidad en general como propietarios poseedor del inmueble.

Finalmente indica que, según el certificado expedido por el señor Registrador de Instrumentos Públicos de Chocontá, el inmueble de mayor extensión que hace parte de la franja de terreno aparece como titular de derecho real de dominio el señor RAFAEL SERNA

3. CONTESTACION DE LA DEMANDA

El demandado RAFAEL SERNA notificado en debida forma, designo apoderado, posteriormente se informó sobre el deceso del apoderado y luego del demandado, efectuándose de esta manera la sucesión procesal con los herederos determinados e indeterminados del demandado, quienes guardaron silencio.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El juzgado de primera instancia resolvió acceder a las pretensiones de la demanda, al encontrar que el demandante acreditó los requisitos de posesión por el termino de ley, teniendo encueta la suma de posesiones.

5. EL RECURSO DE APELACIÓN

En virtud de lo anterior el apoderado de los herederos del señor RAFAEL SERNA interpone recurso de apelación en contra de la sentencia proferida, bajo el argumento de que las pruebas recaudadas no fueron debidamente valoradas en el sentido de acreditar la suma de posesiones que refiere el demandante en su demanda.

II. CONSIDERACIONES

En virtud de lo dispuesto en el artículo 132 del C.G.P., no se advierte la configuración de causal alguna de nulidad o irregularidad procesal que invalide lo hasta ahora actuado.

2.1. EL PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico a resolver es:

¿Acreditó el demandante los presupuestos de la suma de posesiones para acceder a las pretensiones de la demanda y en consecuencia revocar la sentencia de primera instancia?

2.2. TESIS DEL DESPACHO

La tesis del despacho será POSITIVA pues el demandante acreditó los presupuestos y requisitos para sumar la posesión respecto de sus antecesores.

2.3. FUNDAMENTOS JURIDICOS Y JURISPRUDENCIALES

El dominio y sus modos de adquisición.

De conformidad con el artículo 669 del Código Civil la propiedad o dominio es un derecho real que se ejerce sobre una cosa corporal para gozar y disponer de ella no siendo contra ley o contra derecho ajeno. Ahora bien, la propiedad se puede adquirir por los siguientes modos: Ocupación, accesión, tradición, sucesión por causa de muerte y ***prescripción.***

El artículo 2512 del Código Civil define la prescripción como “***modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse***

*ejercido dichas acciones y derechos **durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales*** (negrita fuera de texto original). La prescripción puede ser adquisitiva o extintiva.

Conforme al artículo 2518 del Código Civil, el dominio de los bienes inmuebles que se hayan poseído con el cumplimiento de los requisitos legales, se gana mediante la **prescripción adquisitiva**.

Ahora bien, el artículo 2527 del Código Civil, establece que la prescripción adquisitiva de dominio puede ser de dos clases: *i) ordinaria o ii) extraordinaria*, ambas requieren la acreditación de haber ejercido la posesión durante el tiempo determinado por la ley.

Requisitos para acreditar prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Para adquirir un bien inmueble mediante prescripción extraordinaria se requiere acreditar la **posesión pacífica pública e ininterrumpida durante diez (10) años** y que el bien no está excluido de ser obtenido por ese modo.

Ahora bien, el artículo 762 del Código Civil define la posesión de la así: *“la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”*

La posesión está integrada por dos elementos: **el corpus y el animus**, el primero es entendido como elemento externo que manifiesta mediante hechos físicos la **detentación de la cosa** y el segundo es el elemento interno que se concreta en comportarse con el **ánimo de señor y dueño** del bien inmueble, sin reconocer dominio ajeno.

Además de acreditarse estos elementos se requiere que la posesión se ejerza pacífica y públicamente, esto es que se haya ejercido sin violencia ni clandestinidad acorde a lo preceptuado por los artículos 771 y ss. del Código Civil, también debe s

De la prolongación de la posesión en el tiempo, por el lapso que la ley exige.

Conforme la jurisprudencia nacional ha decantado, son cuatro (4) los requisitos axiológicos¹ de la acción de pertenencia -y que son igualmente exigibles en los procesos de que trata la ley 1561 de 2012-; que son los siguientes:

- a. Identidad plena del inmueble,*
- b. Posesión material de la cosa por parte del demandante,*
- c. Prolongación de la posesión en el tiempo, por el lapso que la ley exige.*
- d. Que se haya ejercido la posesión de forma ininterrumpida, pública y pacífica.*
- e. Que la cosa sea susceptible de adquirirse por medio de la posesión.*

Siendo entonces que, el objeto de inconformidad de la sentencia de primera instancia recae el requisito de prolongación de la posesión en el tiempo, pues señala no fueron probados en debida forma la suma de posesiones, el Despacho procederá al análisis de aquel requisito.

Al respecto es pertinente rememorar que a voces del artículo 762 del Código Civil, la posesión es la “*tenencia de una cosa determinada, con ánimo de señor y dueño*”, la cual, de acuerdo a los términos de la jurisprudencia y la doctrina, para su configuración requiere de dos elementos fundamentales; de un lado, el *corpus* que se refiere al elemento material u objetivo, esto es la aprehensión física que está a los ojos del público, sin clandestinidad, y el *animus*, que es el elemento intencional o subjetivo, que lo lleva a dominar la cosa sin reconocer mejores o iguales derechos en otras personas.

De las pruebas obrantes en el diligenciamiento, no cabe duda que, el demandante FABIO SUAREZ CUADRADO, es la persona quien con el ánimo de señor y dueño detenta el inmueble de menor extensión que es objeto de pertenencia, de lo cual da

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC3281 de 2020.

cuenta los testimonios y el mismo interrogatorio de parte que fue recaudado por el *a quo*.

Sin embargo, la posesión requerida debe haberse mantenido en el tiempo al menos desde diez (10) años hacia atrás contados a partir de la fecha de presentación de la demanda. De modo que el demandante en este juicio para acceder a ganar el inmueble objeto de usucapión debería acreditar al menos posesión sobre el mismo desde el 21 de febrero de 2010 -diez (10) años atrás de la presentación de la demanda-.

Dado que el demandante en su propio escrito inicial reconoce que no cumple con tal requisito, acude a solicitar la suma de posesiones con sus antecesores, *“(...) el señor FABIO SUAREZ CUADRADO adquirió por compra la posesión del inmueble el día 16 de febrero de 2015 a través de documento privado a la señora GLORIA SOTO ROA quien venia ejerciendo igualmente la posesión quieta pacífica e ininterrumpida con ánimo de señora y dueña desde el año 2002”* mas adelante nuevamente aclara *“se trata de una posesión quieta, tranquila, pacífica con ánimo de señor y dueño por SUMA DE POSESIONES, inicialmente por cuenta GLORIA SOTO ROA desde el año 2002 y hasta el día 16 de febrero de 2015 en que vendió la posesión y la entregó al señor FABIO SUAREZ CUADRADO (...)*

Con lo anterior, es claro que, el mismo demandante reconoce que desde el 16 de febrero de 2015, data en la cual suscribió el contrato de compraventa de la posesión que entró a poseer de forma exclusiva la porción de terreno del inmueble de mayor extensión, y no antes.

Consiente entonces el demandante de la falta de tiempo para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio; pues para el 21 de febrero de 2020 -fecha de presentación de la demanda- apenas llevaba 5 años y 5 días de posesión-; el demandante solicita la suma de posesión con sus antecesores.

De este modo, debe destacarse que de la interpretación del artículo 2521 del Código Civil, se ha entendido que para lograr la suma de la posesión con los antecesores, es necesario demostrar los siguientes requisitos:

- a. *Título idóneo que hace puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor.*
- b. *Que el antecesor y sucesor hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida,*
- c. *Que haya habido entrega del bien.*

En relación con el primer elemento, la Corte Suprema de Justicia ha mantenido la tesis según la cual, es necesario que exista un título traslaticio que permita la creación de un vínculo sustancial entre el sucesor y el antecesor; como la compraventa, permuta, donación, aporte de sociedad, sucesión; sin que se requiera de algún tipo de formalidad en relación al documento mediante el cual se transfieren los derechos; pues, lo que se negocia es “(...) simplemente la posesión; o si se prefiere, los derechos derivados de la posesión. Y transmisión semejante no está atada a formalidad ninguna (...)” incluso “(...) el que vende la posesión no está vendiendo en realidad la cosa misma; está autorizando apenas a que otro haga lo que él ha hecho hasta ahí, como es ejercer el poder de hecho quien en esas condiciones semejantes recaba la prescripción adquisitiva no ésta alegando que alguien quiso hacerlo dueño, sino que alguien quiso dejarlo poseer.”²

De manera que, el título debe contar con la idoneidad suficiente para demostrar que la posesión fue convenida, evitando así que la unión de posesiones provenga de ladrones o de usurpadores, “(...) por consecuencia, un título cualquiera le es suficiente. Nada más que sea idóneo para acreditar que la posesión fue convenida o consentida con el antecesor”³.

Así entonces, resultaría que el título que aquí es presentado como base para la suma de posesión no es otro que el “CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VENTA DE LA POSESIÓN”; el cual en principio resultaría idóneo como “puente sustancial entre el antecesor y sucesor”, a través de la cual GLORIA SOTO ROA vende a FABIO SUAREZ CUADRADO “la posesión y las mejoras que quieta, pacífica, pública e ininterrumpidamente tiene y ha ejercido desde hace más de doce años sobre el siguiente inmueble”.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC12323-2015, Sentencia de 11 septiembre de 2015. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

³ Ibidem.

Pero no basta con el simple documento, pues resulta de vital importancia además el conjunto de pruebas allegadas al plenario, como las documentales, que en momento alguno fueron tachadas o reargüidas de falsas y que dan cuenta de pagos de acueducto, impuesto predial y facturas representativas de mejoras plantadas al bien.

En efecto los testimonios recaudados, otorgaron claridad sobre la posesión del demandante y de su antecesor con el cual se pretende sumar la posesión, toda vez que son conocedores directos de tal situación, contrario a lo señalado por el apoderado de la parte demandada en su apelación. Nótese como uno de los testigos señor JUAN DE JESUS MARTINEZ señaló que la señora GLORIA SOTO ROA entró en posesión desde 2001 en conjunto con el señor MARTIN BARRERA y que desde 2004 la señora GLORIA SOTO ROA se quedo con el bien, luego queda acreditado mas que suficiente el tiempo que se requiere para predicar la posesión adquisitiva extraordinaria de dominio.

LUIS ALFONSO QUINTERO señaló que: Conoció el predio cuando la señora GLORIA SOTO presentó una querrela policiva en el año 2014, el señor FABIO apoderadaba a la señora SOTO, advierte el le comentó que le habían ofrecido el predio.

Señala también que estuvo en la negociación y elaboración de la promesa de compraventa y señala conocer el trámite de ahí en adelante; que la venta se celebró en Tibirita, estar en el pago que efectuó don FABIO a la señora GLORIA por diez millones de pesos.

No concoció al señor RAFAEL SERNA

Advirtió sobre las condiciones del predio para la fecha de 2015: casa en obra negra, dos habitaciones, baño, cocina y no había nada más, no había la reja de entrada solo había una cerca.

Que solamente ha visto como propietario al señor FABIO SUAREZ.

De la querrela adujo que: la querellante era la señora GLORIA por tumbar una cerca al señor RAFAEL SERNA, finalmente fue reconocida la querrela a favor de la señora GLORIA SOTO

Como actos de posesión en la actualidad refiere que lo conocen al demandante como propietario desde 2015, sin que tenga conocimiento de que alguien le hubiese reclamado el predio.

En igual sentido el señor JUAN DE JESUS MARTINEZ MORENO, en su oportunidad dujo que: ser el arrendatario del bien, paga en el momento \$80.000,00, es conocedor del predio advierte que la señora GLORIA SOTO ROA vivió en el predio objeto del proceso a como desde 2001 o 2002, en el 2014 la señora GLORIA dijo que haría la titulación del predio, fue quien presentó al señor FABIO y que luego le vendió la posesión.

Que, luego de que FABIO SUAREZ adquiriera la posesión le arrendó el predio.

Que la señora gloria entro al predio por MARTIN BARRERA que compró esa parte y ella se fue desde cuando estaba el difunto MARTIN BARRERA y ella siguió con la posesión.

El predio era del difunto ENRIQUE, el mando como hasta el 70, luego el le vendió a un señor ANGEL MARIA MORENO, luego vendió a un señor que no recuerda el nombre quien vendió al señor RAFAEL y el le vendió al señor MARTIN BARRERA a el le vendieron como en el 2001, 2002.

Que el señor MARTIN BARRERA entró con GLORIA en posesión del predio.

Nadie la molestó hasta el 2014 que ubo una perturbación a la posesión ella (GLORIA SOTO) puso querella.

Cuando MARTIN compró inició con un plano en la entrada, luego hicieron una casa con dos piezas un baño y una sala, cuando estaba doña GLORIA no tenía nada GLORIA puso la luz y el agua, ella sembraba y pastoreaba el ganado, tenía gallinas,

Que ella le vendió la posesión en diez millones, fue testigo de la venta, por un documento de compraventa, ella le entregó el bien y el (FABIO SUAREZ) empezó a mandar.

Que la comunidad lo conocen (FABIO SUAREZ) como dueño.

Hasta el 2004 estaba don MARTIN ahí y de ahí en adelante quedó la señora GLORIA.

En tal sentido resulta pertinente hacer referencia a lo manifestado por la H. Corte Suprema de Justicia en sentencia de 5 de mayo de 1999 expediente 4978 respecto de la valoración testimonial por parte del Juez *“el adecuado discernimiento del lenguaje utilizado por el testigo y a preocuparse por advertir si éste recurrió a un estilo artificioso o afectado”* para agregar, seguidamente, que *“cuando algunas expresiones y precisiones se*

repiten mecánicamente en varios testimonios, podrá colegir el juzgador cierto afán de los deponentes por narrar un libreto preestablecido, ocurrencia que les podría restar crédito habida cuenta que esa ‘identidad de inspiración’ o concordancia entre los testigos es, en verdad, inusitada”

Así entonces es claro para este fallador, deducir tajantemente que los testigos, contrario a lo manifestado por el apoderado de la parte demandada en sus reparos, fueron claros, concordantes, todos dan certeza no solo de la posesión de la antecesora GLORIA SOTO ROA desde el año 2001, con el cual se pretende sumar la posesión, sino también la posesión actual, en cabeza del demandante FABIO SUAREZ CUADRADO, puesto que todas, dan plena seguridad de su actuar como señor y dueño, aunado a la falta de contestación de la demanda por parte de los demandados.

Dado que ninguno de los argumentos presentados por la parte demandada se encuentran probados en el diligenciamiento, no queda otra alternativa que confirmar la decisión apelada, pues quedaron dentro del plenario satisfechos los requisitos de la suma de posesiones reclamada, así como la debida valoración probatoria que le dio al caso el juez de primera instancia.

2.4 COSTAS

Sin condena en costas por no aparecer causadas.

3 DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHOCONTÁ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Tibirita de 27 de septiembre de 2022 por los motivos expuestos.

SEGUNDO: SIN COSTAS por no aparecer causadas.

TERCERO: Remítase oportunamente el proceso al Despacho de origen.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

CARLOS ORLANDO BERNAL CUADROS

Juez

Firmado Por:
Carlos Orlando Bernal Cuadros
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Choconta - Cundinamarca

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: ead20be1ab4ec6f1d0a307d082b34f4906b5e27a1135c6d041df4e060afeae6a

Documento generado en 31/08/2023 01:01:37 PM

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