



“Al servicio de la Justicia y de la Paz Social”

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA DE DECISIÓN CIVIL

MAGISTRADA PONENTE
ALBA LUCÍA GOYENECHE GUEVARA

Medellín, diecisiete de noviembre de dos mil veintitrés.

Radicación n°.	05266-31-03-001-2013-00513-01.
Proceso	Verbal – Pertenencia
Demandante	Hernán Antonio Valencia Martínez
Demandados	Inversiones Agrícolas LTDA. en Liquidación y personas indeterminadas
Procedencia	Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado
Decisión	Confirma la sentencia apelada
Temas	Presupuestos estructurales de la usucapión. / Cosa juzgada
Rdo. Interno	137-18
Sentencia n°.	065-23
Aprobación	Proyecto discutido y aprobado en sesión de la fecha.

I. ASUNTO A RESOLVER

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, procede la Sala a resolver la apelación interpuesta por la parte demandante en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado, en audiencia de 15 de noviembre de 2018, dentro del proceso verbal de pertenencia, promovido por Hernán Antonio Valencia Martínez en contra de Inversiones Agrícolas Ltda. En Liquidación y personas indeterminadas.

II. ANTECEDENTES.

1. LA DEMANDA.

1.1. Lo pretendido. Mediante escrito presentado el 25 de noviembre de 2013, el señor Hernán Antonio Valencia Martínez demandó a la sociedad Inversiones Agrícolas LTDA. en Liquidación y a personas indeterminadas, para que previo al trámite del proceso verbal de pertenencia, se declarara que ha adquirido, por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, parte del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 001-744751 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, ubicado en la vereda Envigado, vía Las Palmas kilómetro 16, y que se identifica y se alindera así:

“Lote de terreno de 12.770 metros cuadrados aproximadamente, con casa de habitación de 209,68 metros cuadrados y un garaje de 7,25 metros cuadrados ubicado en la vereda Las Palmas Kilómetro 16 del municipio de Envigado, Antioquia, que hace parte del inmueble con matrícula inmobiliaria número 001-744751, y que linda; Por el occidente, con la vía Las Palmas, por el sur, con la vía las Palmas, por el oriente, con la vía Las Palmas, por el norte, con propiedad de Jorge Ordóñez, antes doctor “Gutiérrez” o lo que se logren probar en el proceso...”.

Consecuencialmente deprecó que se dispusiera que el señor Hernán Antonio Valencia Martínez es propietario de los frutos que ha percibido producto de la explotación de los derechos de poseedor del mencionado bien, al igual que se ordene al Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, que inscriba la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria número 001-744751, y proceda a abrir un nuevo folio con la identificación y limitación del predio declarado en usucapión en los términos de la demanda.

1.2. Los fundamentos fácticos. En sustento de lo pedido, el actor adujo que en el año de 1966 se vinculó a laborar como técnico en champiñones en la sociedad Inversiones Agrícolas Ltda., la cual se dedicaba, entre otras cosas, al cultivo y comercialización de champiñones, actividad para la cual fue contratado. Dijo que, a partir de ese año, la empresa le permitió que habitara la casa ubicada en la parte alta del inmueble que se identifica con la matrícula inmobiliaria número 001-744751, el cual según la escritura pública número 1457 del 15 de abril de 2008, de la Notaría Primera de Envigado, comprende los siguientes linderos:

“Un lote de terreno con un área de 84.069,68 metros cuadrados y que linda: Por el norte, del punto T al punto U, en aproximadamente 240 metros, con carretera Las

Palmas; por el sur, del punto U al punto U, en aproximadamente 130 metros, con propiedad del señor Julián Villegas; por el occidente, del punto U al punto B o punto 1 del plano que se protocoliza con el presente instrumentos aproximadamente en 10 metros, con la carrera Las Palmas; por el sur, del punto 2 del plano que se protocoliza, en aproximadamente 45 metros, con CONSTRUCTORA CHAMPINOÑERA S.A.; continúa por el noroccidente, del punto 2 al punto 3, en aproximadamente 48.50 metros con CONSTRUCTORA CHAMPINOÑERA S.A.; por el occidente del punto 3 al punto C, en aproximadamente 134 metros, con Jairo Restrepo; por el suroriente, del punto C al punto 5, en aproximadamente 36 metros, con propiedad de Rogelio Londoño Restrepo; por el suroccidente, del punto 5 al punto 6, en aproximadamente 26 metros, con Rogelio Restrepo Londoño; por el sur del punto 6 al punto 7, en aproximadamente 30 metros, con Rogelio Londoño Restrepo; por el suroccidente, del punto 7 al punto 8, en aproximadamente 14 metros, con Rogelio Londoño Restrepo; por el sur, del punto 8 al punto Q, en aproximadamente 22 metros, con predio del señor Cristóbal Isaza, hoy cumbre; por el oriente, del punto Q al punto A, pasando por el R, en aproximadamente 266 metros, con Cristóbal Isaza, hoy cumbres; por el noroccidente, del punto A al punto A, aproximadamente en 334 metros, con carretera Las Palmas; por el oriente, del punto A al punto S, en aproximadamente 12 metros, con carretera Las Palmas; continúa por el oriente, del punto S al punto T, punto de partida, en aproximadamente 133 metros, con predio del Doctor Gutiérrez...”

Manifestó que, en el año de 1974, la sociedad Inversiones Agrícola Ltda., decidió entregarle al señor Hernán Valencia, como compensación y reconocimiento por su trabajo realizado, una casa de habitación ubicada en la parte baja del inmueble de mayor extensión, para que la destinara como lugar de residencia de él y su familia, la que ocupó en calidad de comodato, pero luego comenzó a realizar actos de señor y dueño, sin reconocer remuneración alguna a cualquier persona.

Relató que a partir del año 1990, realizó como actos posesorios los siguientes:

- Arrendó a Blanca Ruth Castañeda Castañeda una franja de terreno para que instalara un establecimiento de comercio denominado Venta Estacionaria de Champiñones, por el cual se paga impuesto de Industria y Comercio.
- Explotó pecuariamente el predio.
- Hizo mantenimientos constantes para mantenerlo en buen estado y conservación.

- Procuró la instalación de los servicios públicos domiciliarios.
- Canceló periódicamente el impuesto predial, como poseedor propietario y así fue reconocido por el Municipio de Envigado.
- Se hizo parte en un proceso de expropiación que adelantó el Departamento de Antioquia ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Envigado, con radicado número 2006-00067.
- Celebró contratos de arrendamiento sobre partes del terreno con personas naturales y jurídicas, entre ellas empresas de publicidad para la instalación de vallas publicitarias.
- Defendió el terreno de procesos policivos, adelantados ante la Inspección de Las Palmas.

Refirió que el terreno sobre el cual viene realizando estos actos posesorios en nombre propio, se alindera de la siguiente manera:

“...Lote de terreno de 12.770 metros cuadrados aproximadamente, con casa de habitación de 209,68 metros cuadrados y un garaje de 7.25 metros cuadrados, ubicado en la vereda Las Palmas (Kilómetro 16) del Municipio de Envigado, Antioquia, que hace parte del inmueble con matrícula inmobiliaria número 001-744751 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona sur, y que tiene los siguientes linderos: Por el accidente, con la vía Las Palmas, por el sur, con la vía Las Palmas, por el oriente, con la vía Las Palmas; por el norte, con propiedad de Jorge Ordóñez, antes doctor Gutiérrez...”

Expuso que el 19 de agosto de 2005, había iniciado proceso de pertenencia por prescripción extraordinaria ante los Juzgados Civiles del Circuito de Envigado sobre parte del inmueble que ahora está solicitando con la presente demanda, pero que no corresponde a la misma área, ya que ahora se está excluyendo una franja adquirida por la Gobernación y otra a la que se reconoció dominio ajeno. Indicó que si bien en esta demanda salieron avantes sus pretensiones, ante el proceso de revisión que presentó el señor Álvaro de Jesús Giraldo Rincón, en representación de su padre Néstor Giraldo Carmona, quien se opuso a la diligencia de entrega del bien, la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, declaró su nulidad, teniendo como factor determinante en los fundamentos, el hecho de que el señor Hernán Valencia había suscrito el contrato de arrendamiento número 093024, de fecha primero de junio de 1991, con la sociedad Inversiones Agrícolas Ltda., lo que le daba la calidad de tenedor.

Señaló que, debido a la deslegitimación de la calidad de poseedor por este motivo, contrató los servicios de un perito grafólogo, de manera que analizara la autenticidad del citado contrato de arrendamiento, quien concluyó que la firma impuesta en este no corresponde con la del señor Hernán Valencia.

En su sentir entonces, nunca ha perdido la calidad de poseedor y, por el contrario, ha realizado los actos necesarios y suficientes de señor y dueño, desconociendo en absoluto dominio ajeno, desde antes del año 2002 y de forma ininterrumpida.

2. LA RÉPLICA

Admitida la demanda, conforme auto de 10 de diciembre de 2013, y emplazados los convocados indeterminados, tanto el curador *ad litem* designado como la demandada contestaron el libelo demandatorio.

INVERSIONES AGRÍCOLAS LTDA. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL manifestó que si bien al señor Hernán Antonio Valencia Martínez se le permitió vivir en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 001-744751 con los linderos advertidos en el libelo, ubicado en el alto de Las Palmas, siempre fue a título de arrendamiento, tal y como consta en los contratos de arrendamiento celebrados y prorrogados en los años 1983, 1986 y 1987 que se aportan como pruebas.

Mencionó que la sociedad facilitaba la vivienda a todos sus trabajadores y de su salario descontaba el pago de canon de arrendamiento, servicios públicos y gastos varios, por tanto, el señor Hernán Antonio Valencia Martínez siempre ha sido mero arrendatario del inmueble que alega poseer. Dijo que el demandante se aprovechó del caos generado por la muerte de varios socios de la sociedad demandada, para desplegar actividades en beneficio personal y en detrimento del patrimonio de la empresa y de la prenda general de los acreedores.

Propuso las excepciones denominadas:

2.1. CALIDAD DE MERO TENEDOR DEL DEMANDANTE. Teniendo en cuenta que el demandante ha venido custodiando el bien inmueble de propiedad de la sociedad en aras a proteger sus acreencias laborales y las de sus demás compañeros de trabajo, más no como el mismo lo estipula con ánimo de señor y dueño. Sumado a ello, Hernán Antonio Valencia Martínez suscribió varios contratos de arrendamiento

con la empresa Inversiones Agrícolas, además de haberlos renovado; y siempre aceptó en los interrogatorios de parte en los procesos anteriores que fueron firmados por él.

2.2. TEMERIDAD Y MALA FE DEL DEMANDANTE. Ya que el Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil, en sentencia del dos de agosto de 2012, anuló el fallo del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado, por haber realizado maniobras fraudulentas que llevaron al mencionado despacho judicial a caer en error, tanto así que se adelanta proceso en la Fiscalía General de la Nación, investigando los delitos que cometió el actor en el proceso de declaración de pertenencia.

2.3. CARENIA DE SUSTENTO FÁCTICO Y JURÍDICO. Porque la demanda carece de los elementos necesarios para respaldar los hechos y pretensiones.

2.4. GENÉRICA. La cual puede desprenderse del trámite del proceso.

3. Por su parte el curador *ad litem* de los terceros interesados se opuso a las pretensiones de la demanda, en atención a que la sentencia proferida por el Tribunal Superior de Medellín de fecha dos de agosto de 2012, desconoció la calidad de poseedor que ahora se afirma por el demandante. Del mismo modo, propuso las excepciones de fondo que denominó así:

3.1. COSA JUZGADA. Toda vez que ya hubo pronunciamiento por parte de la Sala Cuarta del Tribunal Superior de Medellín, que decretó la nulidad de la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado el dos de abril de 2008, mediante la cual se había accedido a las pretensiones invocadas por el demandante Hernán Valencia Martínez y adjudicado a éste el inmueble pretendido en pertenencia.

3.2. FRAUDE PROCESAL. Porque habiéndose proferido sentencia sobre el predio de mayor extensión que se le adjudicara al demandante, la cual se anuló, se pretende ahora pronunciamiento judicial sobre una parte considerable del bien inmueble en el cual ya hubo sentencia ejecutoriada.

3.3. PETICIÓN DE LO NO DEBIDO E INEXISTENCIA DEL DERECHO RECLAMADO. En razón a que el demandante era mero tenedor del bien cuya

adjudicación persigue, sin que exista prueba de la fecha en la cual supuestamente mutó su carácter de tenedor por el de poseedor de buena fe.

3.4. ABUSO DEL DERECHO PARA DEMANDAR. En atención al hecho de que se está desconociendo providencia ejecutoriada que decidió sobre el mismo inmueble que ahora se pretende.

3.5. EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE EL INMUEBLE PRETENDIDO. Toda vez que al proferirse la sentencia de fondo que definió la litis, debía disponerse la restitución o entrega del bien pretendido sin admisión de oposición de ninguna naturaleza.

3.6. MALA FE DEL DEMANDANTE. Por instaurar proceso laboral para reclamar el pago de las prestaciones sociales sin aducir la posesión que ahora menciona.

3.7. GENÉRICA. En virtud de la cual el juez puede declarar probada cualquier hecho exceptivo que aparezca demostrado en el proceso.

4. LA SENTENCIA APELADA

En sentencia pronunciada en audiencia el 15 de noviembre de 2018, el *a quo* negó las pretensiones de la demanda, al declarar probada la excepción de cosa juzgada respecto de la calidad de mero tenedor del señor Hernán Antonio Valencia Martínez hasta el año 2005, con respecto al bien inmueble que pretende en usucapión, atendiendo a lo resuelto por la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, en sentencia del dos de agosto de 2012, como resultado de la prosperidad del recurso extraordinario de revisión tramitado bajo el radicado 05001 22 03 000 2010 00144 00, interpuesto contra la sentencia dictada el dos de abril de 2008 en el proceso de pertenencia rituado entre las mismas partes, por la misma causa y el mismo objeto con el radicado número 2005-00247 y adelantado ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado. Del mismo modo, desestimó las pretensiones del actor, por no estar acreditados los requisitos axiológicos para la prosperidad de la usucapión.

5. LA ALZADA.

5.1. Los reparos concretos. Interpuesto el recurso de apelación por el apoderado de la parte actora, presentó su inconformidad en los siguientes términos:

- El Juzgado de primera instancia no hizo una valoración probatoria en los términos del artículo 176 del C. General del Proceso, toda vez que asignó tácitamente una tarifa legal a algunos documentos aportados en el proceso, dándole a los mismos presunción de derecho.
- Señaló que no se cumplen los presupuestos de la cosa juzgada, puesto que el proceso no versa sobre el mismo objeto y se funda en una causa diferente.
- Adujo que no se analizaron todos los presupuestos reconocidos por la Jurisprudencia cuando se consideró que el demandante no cumplía con la calidad de poseedor, ya que la prueba acredita lo contrario.

4.2. La sustentación del recurso

Al momento de descorrer el traslado, la parte demandante esgrimió respecto de la cosa juzgada declarada en primera instancia, que no se cumplen los requisitos para ello.

Dijo que si bien hay identidad de partes, no se trata del mismo objeto, puesto que lo que pretende en usucapión con el presente proceso es una cuota parte del lote que se discutió en el recurso de revisión ante el Tribunal Superior de Medellín, lo cual resulta plausible según lo preceptuado en el artículo 776 del C. Civil. Expuso que conforme al artículo 949 del C. Civil, se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso de una cosa singular, por tanto, es posible reclamar una cuota parte que esté en posesión de un comunero o un tercero poseedor.

Así mismo, que no se trata de la misma causa, ya que la demanda se fundó en la interversión del título de mero tenedor a poseedor entre el año 2003 y el 2013, momento en el que se radicó la demanda con fundamento en el término de prescripción extraordinaria de que trata la Ley 791 de 2002. Insistió en que el señor Hernán Valencia venía realizando actos de señorío, públicos, pacíficos y de buena fe, como quiera que había celebrado contratos de arrendamiento, explotando pecuniariamente el inmueble con ganado de su propiedad, tal y como afirmó en el interrogatorio de parte por este rendido y el testimonio de Federico Acosta Londoño. Con relación a la inadmisibilidad de la tachada de falsedad decretada por el a quo, sostuvo que si bien en el trámite del recurso extraordinario de revisión que se surtió ante el Tribunal no se tacharon de falsos los contratos de arrendamiento allegados al proceso de restitución que se adelantó en el Juzgado Segundo Civil Municipal de

Envigado, este hecho per se, no convalida la falsedad de que adolecen, tal y como se probó con el dictamen pericial que se aportó en la oportunidad procesal pertinente dentro del presente proceso.

En su sentir, las pruebas deben valorarse desde la experiencia y la sana lógica, lo que permite decir que nada impide que el trámite de revisión adelantado ante el Tribunal Superior de Medellín se haya fundado en una prueba falsa como técnicamente se demostró con el informe pericial aportado con la demanda.

Agregó que al interior del proceso se probaron los elementos de la posesión a través de los diferentes medios de prueba, como lo fue la documental y los testimonios.

III. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES Y CONTROL DE LEGALIDAD DEL PROCESO.

Con relación al control de legalidad del proceso, la Sala advierte satisfechos los presupuestos procesales, tales como demanda en forma, competencia del Juzgado de primer grado y de esta Corporación para conocer en segunda instancia, capacidad para ser parte, para comparecer al proceso, así como el interés para obrar, tanto por activa como por pasiva.

2. PRESUPUESTOS DE LA USUCAPIÓN.

En los términos del artículo 2518 del Código Civil, mediante la "*prescripción adquisitiva*", también llamada "*usucapión*", puede ganarse el dominio de los bienes corporales, muebles o inmuebles, así como los demás derechos reales, si las cosas pretendidas han sido poseídas en la forma y durante el tiempo establecido por el legislador.

De ese modo, la prescripción adquisitiva es una consecuencia de la posesión ejercida por quien viene ejecutando actos repetidos y continuos de dominio, durante el tiempo señalado en la norma, transcurrido el cual la posesión se puede convertir en un derecho real, generalmente de propiedad, previo el adelantamiento de un juicio de declaración de pertenencia, que no es más que la prosperidad de la pretensión constitutiva o la adquisición del derecho por prescripción adquisitiva.

Esta posesión puede ser ordinaria o extraordinaria. Se da la primera cuando existe una posesión regular, esto es, cuando hay justo título y buena fe en la adquisición de la posesión (Artículo 764, ib.), y se ha ejercido durante un tiempo determinado (10 años, reducidos a cinco, en virtud de la Ley 791 de 2002, art. 4). Se tipifica la segunda, cuando, sin título alguno, se posee un bien por un lapso de veinte años como regla general, reducidos a diez, nuevamente por disposición de la Ley 791 de 2002, artículo 1º.

Ahora bien, el medio procesal instituido para obtener la declaración judicial de la prescripción adquisitiva de dominio es el proceso de pertenencia, en el cual deben probarse los presupuestos esenciales de la usucapión, a saber:

a.- Posesión material por el demandante.

b.- Que se haya poseído durante el tiempo exigido por la ley. Diez (10) años para el caso de la extraordinaria, o cinco (5) para la ordinaria, contados desde la entrada en vigencia de la aludida Ley 791, en los términos del canon 41 de la Ley 153 de 1887.

c.- Que el ejercicio de la posesión haya sido público, pacífico e ininterrumpido, y

d.- Que se trate de bienes susceptibles de adquirirse por prescripción.

Vale decir, debe tratarse de una propiedad privada, de suerte que no se involucren bienes fiscales, de uso público, o bienes baldíos.

3. COSA JUZGADA.

La consagración de esta figura tiene como finalidad el garantizar la eficacia y seguridad jurídica que deben tener las decisiones judiciales, ya que impide que frente a un asunto que ya fue definido por un operador jurídico se emita otro pronunciamiento ya sea por igual o diferente funcionario, esto es haciendo las decisiones inmutables y definitivas.

Al tenor de lo contemplado en el precepto 303 del C. General del Proceso, para que pueda predicarse la existencia de la Cosa Juzgada Material, se requiere que exista identidad de **objeto, causa y sujetos**. Esto es, que en un determinado asunto se

eleven las mismas pretensiones que ya fueron solicitadas en otro, por las mismas razones y entre las mismas partes, cuando fueron definidas de fondo en el primero de ellos, mediante sentencia, ya sea favorable o desfavorablemente, y posterior a la ejecutoria de dicha decisión.

Por tanto, si frente al caso planteado en un proceso y respecto del cual se pretenda aducir Cosa Juzgada, no se presenta la triple identidad –objeto, causa y sujetos-, no puede considerarse que la decisión emitida en el primer asunto pueda anteponerse al segundo e impedir que este se defina, esto es, en tales circunstancias la excepción de Cosa Juzgada no saldrá adelante.

Sin embargo, resulta preciso diferenciar entre la Cosa Juzgada Material de la Formal, pues es aquella la que conlleva la inmutabilidad de las decisiones adoptadas frente un asunto, ésta última no tiene esa fuerza, pues mientras que en aquella el Juez de conocimiento analiza la pretensión y la califica, ya sea estimándola o rechazándola, sin que pueda volverse a someter dicho asunto a debate judicial; en ésta, es posible que el asunto aún después de haberse presentado ante un operador jurídico determinado y éste haberlo definido, pueda plantearse nuevamente, ya sea ante el mismo o ante uno distinto. Estos eventos se encuentran enlistados en el precepto 304 del Estatuto Procesal Civil.

4. CASO CONCRETO. Con fundamento en el líbelo demandatorio, el demandante aduce que viene ejerciendo la posesión, quieta, pacífica y tranquila desde el año 1990, sobre 12.770 metros cuadrados del bien inmueble antes referenciado ubicado en el Kilómetro 16 de la vía Las Palmas, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-744751 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur. No obstante, el Juzgado de primera instancia encontró acreditado dentro del presente asunto la cosa juzgada respecto de la calidad de mero tenedor del señor Hernán Antonio Valencia Martínez hasta el año 2005, con fundamento en lo resuelto por la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín mediante sentencia sustitutiva del dos de agosto de 2012, dentro del proceso extraordinaria de revisión con radicado 05001 22 03 000 2010 00144 00, que había sido presentado contra el fallo emitido el dos de abril de 2008 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado, dentro del proceso radicado número 2005-00247. Así mismo desestimó las pretensiones de la demanda, por no estar acreditados los elementos axiológicos para su prosperidad.

En esa medida, se centrará la Sala al análisis y verificación de la configuración o no de la cosa juzgada en este asunto, pues de ello dependería la procedencia del estudio de los demás reparos formulados por la parte recurrente, ya que en el líbelo ningún fundamento se narró o describió con el fin de evidenciar la mutación de mero tenedor a la calidad de poseedor, dado el fundamento de la declaratoria de la nulidad decretado por la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín al interior del recurso extraordinaria de revisión allí adelantado.

En efecto, del estudio del material probatorio allegado al proceso, concretamente la prueba documental, se tiene que el aquí demandante había presentado demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, sobre un lote de terreno de 14.497 metros cuadrados, con todas sus mejoras y anexidades, entre ellas un casa de habitación de 266,25 metros cuadrados, ubicado en la vereda Las Palmas, a la altura del kilómetro 16 del Municipio de Envigado, que hacía parte del bien matriculado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur con el número 001-744751, la cual correspondió al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado con radicado 2005-00247. Allí el juzgado de conocimiento mediante sentencia del dos de abril de 2008, acogió las pretensiones del actor.

Luego de haber adquirido el dominio sobre el predio antes mencionado, el señor Hernán Valencia Martínez inició demanda de restitución de tenencia en contra de su compañero de trabajo, Néstor Giraldo Carmona, argumentando la existencia de un comodato precario sobre la casa de habitación ocupada por éste, ubicada dentro del terreno adjudicado, el cual fue adelantado por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Envigado bajo el radicado número 2008-01165. No obstante, ante la oposición presentada, con fundamento en unos contratos de arrendamiento celebrados por la sociedad que aparecía como titular de dominio del bien con sus trabajadores, mediante proveído del 21 de septiembre de 2010, el Juzgado declaró probada la excepción de mérito denominada “inexistencia del contrato de comodato”, por tanto, desestimó las pretensiones de la demanda.

Con fundamento en lo anterior, Néstor Giraldo Carmona presentó recurso extraordinario de revisión en contra de la sentencia proferida el dos de abril de 2008 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado, en el proceso de declaración de pertenencia instaurado por Hernán Antonio Valencia Martínez en contra de la sociedad Inversiones Agrícola Ltda. y personas indeterminadas, con base en las causales primera, sexta y séptima del artículo 380 del C. de P. Civil. Allí argumentó

el actor que el demandado se encontraba en las mismas condiciones suyas, esto es, que eran meros arrendatarios de la sociedad Inversiones Agrícolas Ltda., la cual a su vez era su empleadora. Resaltó la deslealtad de su compañero de trabajo y vecino de residencia, al igual que la injusticia que se había cometido en su contra y de los demás compañeros de trabajo, ya que el inmueble adquirido en el proceso de pertenencia hacía parte de la prenda general de aludida sociedad para garantizar la totalidad de las obligaciones laborales.

Por providencia del dos de agosto de 2012, la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, con soporte en la causal sexta de revisión del artículo 380 del C. de P. Civil, declaró que: “...1...*de parte del demandante, señor HERNÁN ANTONIO VALENCIA MARTÍNEZ se presentó maniobras fraudulentas, que llevaron al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO a proferir una sentencia contraria a la que se debía proferir, en el proceso de declaración de pertenencia, que instauró en contra de la sociedad INVERSIONES AGRICOLAS LIMITADA y personas indeterminadas, representadas en el proceso por curador ad litem, tanto la primera como las segundas, perjudicando los intereses del señor NESTOR GIRALDO CARMONA, como tercero y acreedor laboral de la sociedad demandada; consecuente con esta declaración: a) se decreta la nulidad de la mencionada sentencia, proferida por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO (ANT.), el día dos (2) de abril de 2008, mediante la cual accedió a las pretensiones invocadas por el demandante en el proceso de declaración de pertenencia...c) por la Secretaría de la Corporación se libraré oficio con destino a la Fiscalía General de la Nación, para que se investigue los posibles delitos que hubiere podido cometer el señor HERNÁN ANTONIO VALENCIA MARTÍNEZ, para cuyo efecto, se le remitirá copia de esta sentencia...2. Como consecuencia de los anteriores pronunciamientos, se procede a proferir la siguiente sentencia sustitutiva, resolviendo las pretensiones invocadas en el proceso de declaración de pertenencia instaurado por HERNÁN ANTONIO VALENCIA MARTÍNEZ en contra de la sociedad INVERSIONES AGRÍCOLAS LIMITADA y personas indeterminadas: a) Se niegan las pretensiones del demandante por lo dicho en la parte motiva...*”

Acorde con lo anterior, se examinará lo que fue objeto de debate en el proceso señalado por el curador ad litem de las personas indeterminadas en su escrito exceptivo, para determinar si existe la correspondencia respecto de los tres

elementos que la ley exige para la prosperidad de la excepción de cosa juzgada, esto es, objeto, causa y sujetos. Veamos:

Como primera medida, debe aclararse que conforme el inciso 4º del artículo 302 del C. General del Proceso, la cosa juzgada no se opone al recurso extraordinario de revisión, es decir, siempre que una decisión tenga como base una conducta ilícita o fraude de las partes o de otros sujetos procesales, existe la posibilidad de aniquilarla para hacer prevalecer la verdad, por intermedio del citado recurso, tal y como sucedió en este caso concreto.

Así, tratándose de un recurso contra la sentencia del proceso de pertenencia que había presentado inicialmente el señor Hernán Valencia Martínez en contra de la sociedad Inversiones Agrícolas Ltda., el cual debió surtir sobre este mismo expediente donde se emitió la providencia (art. 358-1 C. G. del P.) y que había sido favorable a sus pretensiones, implica que la triple identidad de objeto, causa y partes debe confluir entre este y el presente asunto.

Frente a la identidad de partes de sujeto o partes, no existe duda toda vez que así lo reconoce la misma parte demandante en su escrito de apelación; el demandante tanto en esta demanda como en la adelantada en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado, cuya anulación acaeció, fue el señor Hernán Antonio Valencia Martínez en contra de la sociedad Inversiones Agrícolas Ltda. y las personas indeterminadas que tuvieran algún tipo de interés en el bien objeto de usucapión.

Ahora, la identidad de objeto y *causa petendi*, que es donde radica la inconformidad del recurrente, las cuales fijan el límite objetivo de la cosa juzgada y se relacionan entre sí, tiene que ver con respecto a qué y por qué se litiga.

Sobre la relación de estos dos aspectos, dijo la Corte en sentencia proferida el 24 de enero de 1983:

“Como se trata en rigor jurídico de dos aspectos íntimamente relacionados, las más de las veces será prudente examinarlos como si se tratara de una unidad para determinar en todo el conjunto de la res in iudicium deductae, tanto a la identidad de objeto como la identidad de causa. Así podrá saberse que el planteamiento nuevo en determinadas cuestiones, y las futuras decisiones acerca de estos puntos, solamente estarán excluidas en cuanto tengan por resultado hacer nugatorio o disminuir de cualquier manera el bien jurídico reconocido en la sentencia precedente...Es decir, que habrá de examinarse siempre cuál es la

pretensión deducida en juicio anterior, para que pueda analizarse si existe o no la cosa juzgada y, además, cuáles son los fundamentos de dicha pretensión. Pues bien puede ocurrir que unos mismos hechos sirvan de apoyo, sin embargo, a pretensiones diversas, sobre los cuales bien puede pedirse al Estado pronunciarse por conducto de la rama jurisdiccional, en procesos diferentes...”.

En el sub júdice, ambos procesos estaban encaminados a que se declarara que el promotor de la acción adquirió por prescripción adquisitiva de dominio parte del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 001-744751 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, ubicado en la vereda Envigado, vía Las Palmas kilómetro 16, lo que evidencia que existe identidad de objeto y causa para pedir, esto es, el motivo o fundamento del cual la parte actora derivó su pretensión, la cual consistió en los actos posesorios que venía ejerciendo este.

No podría discutirse entonces la existencia de falta de identidad del objeto, por el hecho de que en el primero de los procesos estaba pretendiendo 14.497 metros cuadrados, y en este proceso 12.770 metros cuadrados, toda vez que igualmente hacen parte del bien identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 001-744751, y la disminución del área fue por la exclusión del área que no pudo obtener en el proceso de restitución que adelantó en contra del señor Néstor Giraldo Carmona, y la expropiación practicada por el ente gubernamental para la ampliación de la vía Las Palmas.

Con todo, considera la Sala que habiéndose configurado la cosa juzgada hasta el año 2005, como bien lo definió el a quo, que implicaba el reconocimiento del demandante como mero tenedor del bien objeto del presente proceso de prescripción adquisitiva de dominio, conllevaba a que la presente demanda estuviera fundada en probar o acreditar la interversión del título de tal manera que pudiera contarse el inicio de la calidad de poseedor, pero ello no fue así. De acuerdo con el líbelo demandatorio, el actor continuó afirmando que tenía la calidad de poseedor desde el año 1990 y que la sentencia del recurso extraordinario de revisión se había valido de unos documentos que no habían sido creados por demandante, de acuerdo con un dictamen grafológico que aporta, pero de ninguna manera hizo siquiera mención a la mutación de la calidad que ostentaba frente a predio objeto del proceso. Es que no era este el escenario para demostrar la aparente falta de suscripción por parte del actor de los contratos de arrendamiento allegados al recurso extraordinario de revisión y fundantes de la decisión allí tomada, que valga anotar, se encuentra en firme, ya que en dicha actuación se tuvieron las

oportunidades procesales pertinentes para recabar sobre esta precisa circunstancia.

Bajo las condiciones actuales, no puede indicarse que la demanda se fundó en la interversión del título de mero tenedor a poseedor entre el año 2003 y el 2013, como lo advirtió el apelante en la sustentación del recurso, pues se repite, revisados los hechos del líbello demandatorio en ninguno hizo alusión a este hecho, al igual que tampoco este argumento hizo parte de los reparos concretos advertidos en primera instancia.

De otro lado, si bien es cierto puede suceder que, negada la pertenencia por insuficiencia del tiempo para la usucapión o porque la ocupación del bien inició en mera tenencia, pero existió interversión del título, el poseedor puede continuar ejerciendo la posesión hasta completar el término para demandar de nuevo, tales hechos en nada se asemejan al presente asunto, donde se definió en el recurso extraordinario de revisión que el actor no ostentaba la calidad de poseedor, y ya no tiene tal calidad, puesto que desocupó el predio, como lo informó en el interrogatorio de parte rendido ante el juzgado de primer grado.

En definitiva, acertó el juez *a quo* cuando encontró acreditada la cosa juzgada dentro del presente asunto hasta el año 2005, al igual al no haber verificado la mutación de la calidad tenedor a poseedor del promotor de la acción.

IV. CONCLUSIÓN GENERAL

En suma, como se encuentra configurada la cosa juzgada y ninguna fundamentación se realizó respecto de la interversión del título de mero tenedor a poseedor, la pretensión debía ser negada, ante la ausencia de cumplimiento de los requisitos axiológicos de la acción de pertenencia, de suerte que, en esta instancia, se debe confirmar la sentencia apelada. Aunado a lo anterior, se condenará en costas al demandante Hernán Antonio Valencia Martínez en favor de la demandada.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN, SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado el 15 de noviembre de 2018, al interior del proceso Verbal de Pertenencia instaurado por HERNÁN ANTONIO VALENCIA MARTÍEZ en contra de INVERSIONES AGRÍCOLAS LTDA y personas indeterminadas.

SEGUNDO: Se condena en costas al demandante Hernán Antonio Valencia Martínez. Se fijan como agencias en derecho la suma equivalente a DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES, esto es, DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS M.L. (\$2.320.000). Líquidense en primera instancia.

TERCERO: Ejecutoriada la presente decisión, devuélvase el expediente híbrido a su lugar de origen.

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE.

ALBA LUCIA GOYENECHE GUEVARA

Magistrada

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

Magistrada

NATTAN NISIMBLAT MURILLO

Magistrado

Firmado Por:

Alba Lucia Goyeneche Guevara
Magistrada
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Martha Cecilia Ospina Patiño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 007 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Nattan Nisimblat Murillo
Magistrado
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia
Firma Con Aclaración De Voto

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: **7e2b8703afa26d992d30889d8f68d5b94aaa581306a8843ff8f48c2fca5df172**

Documento generado en 17/11/2023 03:15:55 PM

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