

Doctor
JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ
Magistrado Ponente
Sala Civil-Familia-Laboral
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar
E. S. D.

Ref.: Proceso declarativo verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria, sobre un inmueble rural, de **GUILLERMO CASTRO MEJIA** contra la sociedad **INVERSIONES CASTRO & CIA. S. en C.** "INCA & CIA. S. en C."

Radicado N° 20 001 31 03 001 2015 00098 01

ATENOGENES USTARIZ BELEÑO, varón, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Valledupar, portador de la cédula de ciudadanía número **77.008.986** expedida en Valledupar, abogado en ejercicio con T. P. N° **43.844** del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en este acto como apoderado del demandante dentro de la acción de la referencia, el señor **GUILLERMO CASTRO MEJIA**, quien es varón, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Valledupar, identificado con la cédula de ciudadanía número **12.711.405** expedida en Valledupar, y de la cesionaria de los derechos litigiosos, la sociedad **AGRICOLA PALMARITO S.A.S.**, persona jurídica legalmente establecida con domicilio principal en la ciudad de Valledupar, inscrita en la Cámara de Comercio de Valledupar el 1 de febrero de 2019, con matrícula mercantil N° 159664, identificada con el NIT. **901.251.002-1**, comedidamente a usted acudo y estando en término para hacerlo, con el objeto de descorrer el traslado para sustentar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada dentro del asunto del epígrafe en la audiencia del día 10 de septiembre de 2019, asunto que desarrollo bajo los siguientes fundamentos:

Primero: Como primer reparo de la alzada contra la sentencia de primera instancia, expuse la no consideración del A-quo, del hecho generador de la posesión en cabeza de mi prohijado, quien expresó públicamente su

rebeldía con relación al propietario inscrito de ese entonces del bien objeto de esta acción, rebelión extensible también, si se quiere, a los socios de la sociedad inicialmente demanda, **Inversiones Castro & Cía. S. en C. "Inca & Cía. S. en C."**, asunto que se concreta con el desconocimiento absoluto por parte del demandante de derecho alguno en cabeza de otra persona, acto éste que está contenido en la diligencia de secuestro practicada sobre el inmueble el día **18 de septiembre de 2003** dentro del proceso ejecutivo mixto seguido por la Caja Agraria en Liquidación contra la sociedad Agropecuaria Palmarito Ltda., radicado bajo el número 20-001-31-03-004-2001-0181-00 en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar.

Por lo tanto, si se toma la Escritura Pública N° 1880 de septiembre 17 de 2001, otorgada en la Notaría Primera de Valledupar, como un acto de reconocimiento por parte del señor **Guillermo Castro Mejía**, el demandante inicial, de un mejor derecho en cabeza de un tercero, pudo ser la sociedad **Agropecuaria Palmarito Ltda.** o la sociedad inicialmente demandada, **Inversiones Castro & Cía. S. en C. "Inca & Cía. S. en C."**, no es menos cierto que tiempo después, más exactamente el día **18 de septiembre de 2003** dentro del Proceso Ejecutivo Mixto seguido por la Caja Agraria en Liquidación contra la sociedad Agropecuaria Palmarito Ltda., radicado bajo el número 20-001-31-03-004-2001-0181-00 en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar, expresó, invocó y probó públicamente su condición de poseedor del bien en contraposición al propietario inscrito. Por ello, debe ser la fecha anotada, como mínimo, la que pueda servir como base para el conteo del término del ejercicio de su posesión, el cual hasta la fecha de presentación de la demanda arrojará más de 12 años, ello sin dejar a un lado todo el tiempo en que ejerció la posesión con el ánimo de señor y dueño desde el año de 1998, tal como lo corroboran los testimonios allegados en copia autenticada (Rendidos en la diligencia de secuestro del inmueble) de los señores **Omar Zabaleta Hernández y Evaristo Raúl Gutiérrez Díaz**.

Incorre el A-quo en una violación indirecta de la ley sustancial por error de hecho al apreciar esta prueba, o mayor aún, al no apreciarla, no obstante haber anunciado en la audiencia inicial que la valoraría en el momento de dictar sentencia. Lo no apreciado o apreciado erróneamente desconoce tan relevantes hechos de rebeldía manifiesta aunado al tiempo transcurrido hasta la fecha de presentación de la demanda (Art. 780 del Código Civil), lapso de más de 15 años (Arts. 2512 y 2531 del Código Civil) en la que la propietaria inscrita no hizo valer su derecho de propiedad, tiempo en el cual lo pudo defender con acciones civiles, como las posesorias o la reivindicatoria de dominio (Arts. 972 y ss. y 946 y ss. del Código Civil). Recordemos que, *"la prescripción, como es sabido, se instituyó básicamente con fundamento en razones de seguridad jurídica y orden público"* (Corte Constitucional, Sentencia C-597, 1998), por lo que el interés general de la

sociedad exige que haya certeza y estabilidad en las relaciones jurídicas. Sin embargo, también se afirma que la prescripción extintiva es la lógica consecuencia de la negligencia o inactividad de quien deba hacerla valer oportunamente, esto es, dentro del tiempo y condiciones que consagre la ley.

Así lo ha corroborado la honorable Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, cuando mediante sentencia SC279-2021 de febrero 15 de 2021, sostuvo que:

Según lo indicó esta Corporación en SC-13 oct. 2009, exp. 2004-00605-01, el fundamento del instituto de la prescripción extintiva radica en el mantenimiento del orden público y la paz social; propende por otorgar certeza y seguridad a los derechos subjetivos mediante la consolidación de las situaciones jurídicas prolongadas y la supresión de la incertidumbre que pudiera ser generada por la ausencia del ejercicio de las potestades,

(...) Por eso la Corte ha dicho que la institución "...da estabilidad a los derechos, consolida las situaciones jurídicas y confiere a las relaciones de ese género la seguridad necesaria para la garantía y preservación del orden social", ya que "...la seguridad social exige que las relaciones jurídicas no permanezcan eternamente inciertas y que las situaciones de hecho prolongadas se consoliden..." (Sentencia, Sala Plena de 4 de mayo de 1989, exp. 1880). (...)

(...) En similar sentido se pronunció la Corte mediante fallo de 11 de enero de 2000, proferido en el proceso 5208, cuando dijo que "...no es bastante a extinguir la obligación el simple desgranar de los días, dado que se requiere, como elemento quizá subordinante, la inercia del acreedor.", de todo lo cual fluye claramente cómo "...del artículo 2535 del C. C. se deduce que son dos los elementos de la prescripción extintiva de las acciones y derechos: 1º el transcurso del tiempo señalado por la ley, y 2º la inacción del acreedor" (Sent. S. de N. G., 18 de junio de 1940, XLIX, 726).

Segundo: Contra la decisión del A-quo, expresé como reparo, que éste desconoció un pronunciamiento judicial que reconoció y otorgó protección a

- la posesión de mi mandante hoy invocada como fundamento de la pretensión de adquisición por Prescripción Extraordinaria de la finca PALMARITO, cuando se apartó del proveído emitido por el Tribunal de cierre al momento de resolver sobre este mismo asunto que presentan las mismas o similares situaciones fácticas, sin exponer las razones jurídicas que justificaran el desconocimiento de una decisión de su superior jerárquico.

Con todo respeto considero, que el A-quo debió acatar la decisión de su Superior Jerárquico (Proveído de fecha diciembre 16 de 2004, Acta N° 28, Radicación N° 0032 que se anexó como prueba), que reconoció la posesión ejercida por el señor **Guillermo Castro Mejía**, el demandante, sobre el inmueble objeto de la presente acción, hasta el momento mismo en que profirió la providencia judicial que le reconoció su posesión material sobre la finca Palmarito. Posesión que ha ejercido hasta la actualidad, tal como lo prueba la inspección judicial, el peritazgo, el testimonio excepcional del doctor **Álvaro Vergara Oyola**, quien fue el abogado que apoderó a mi prohijado en la obtención de la declaración judicial emanada de la Sala Civil-Familia-Laboral de Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, que lo reconoce como poseedor.

La Juez de primera instancia, basa entonces su fallo en la figura de la interversión del título, o sea la de la mutación de tenedor a poseedor exclusivo que debió, según su fallo, realizar mi prohijado con relación a la calidad de la tenencia del bien que es objeto de esta acción. Sin embargo, deja de valorar para tal hecho los siguientes fundamentos fácticos y probatorios:

a.- Está manifestado en el proceso, por escrito y verbalmente, que la compraventa contenida en la Escritura Pública N° 1880 de septiembre 17 de 2001, otorgada en la Notaría Primera de Valledupar, se constituyó en un acto simulado ya que mantener tal bien como propiedad del señor **Guillermo Castro Mejía** para esa época, se corría el riesgo de ser perseguido judicialmente por los acreedores financieros de éste en razón de la crisis por la que pasaba el sector agropecuario en aquel entonces. A propósito de la Escritura 1880 del 17 de septiembre de 2001 de la Notaría Primera de Valledupar, llama la atención que no fue valorada en su integridad pues la cláusula CUARTA confirma el temor del señor Guillermo castro Mejía de ser embargado y solo con la misma protocolizó la Sentencia de Prescripción del inmueble permutado por la finca Palmarito.

Es claro que, para este evento, no es posible aceptar la aplicabilidad de la figura de la interversión del título en virtud a que el señor **Guillermo Castro Mejía** siempre actuó como poseedor en nombre propio y nunca obró como administrador del inmueble en su carácter de representante

legal de la sociedad inicialmente demanda, **Inversiones Castro & Cía. S. en C. "Inca & Cía. S. en C."**, sino como un verdadero poseedor del mismo tal como se prueba con los testimonios rendidos por los señores **Omar Zabaleta Hernández** y **Evaristo Raúl Gutiérrez Díaz**, contenidos dentro de la diligencia de secuestro practicada dentro del proceso ejecutivo mixto seguido por la Caja Agraria en Liquidación contra la sociedad Agropecuaria Palmarito Ltda., radicado bajo el número 20-001-31-03-004-2001-0181-00 en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar, acervo probatorio sobre la que la A-quo no hizo ningún pronunciamiento en su fallo, no obstante haberlas considerado como pruebas documentales.

b.- Dejó de valorar como prueba documental, además de no tenerla en cuenta como una concreta decisión judicial sobre el mismo fenómeno que iba a valorar en su sentencia hoy recurrida, la decisión judicial sobre la posesión ejercida por mi prohijado sobre el bien objeto de esta acción, contenido entre las fotocopias autenticadas del cuaderno de segunda instancia correspondiente al trámite del recurso de apelación sobre el incidente de desembargo planteado dentro del proceso ejecutivo mixto seguido por la Caja Agraria en Liquidación contra la sociedad Agropecuaria Palmarito Ltda., radicado bajo el número 20-001-31-03-004-2001-0181-00 en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar.

c.- En este punto, capítulo aparte resulta la tacha al testimonio excepcional del doctor **Álvaro Vergara Oyola**, quien fue el abogado que apoderó a mi prohijado en la obtención de la declaración judicial emanada tanto del juez de primera instancia, como de la Sala Civil-Familia-Laboral de Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, que lo reconoció como indiscutible y exclusivo poseedor de la finca Palmarito; la A-quo transita entonces por elementos teóricos e imaginarios para el sustento de la tacha, pero deja de observar que el testimonio rendido por el doctor **Vergara Oyola**, resultó concordante, coherente y ajustado a la realidad documental pública probatoria contenida tanto en como en el presente, pruebas plenas que la juez de instancia aceptó y valoró como tal dentro del proceso.

Tercero: Con todo respeto expreso, que la A-quo, en lo que no dudó en considerar por decir lo menos un flagrante error de derecho, ha legislado inventado de su cosecha, un requisito que la ley no trae para que se dé la prescripción extraordinaria o usucapión, la cual ha denominado "**la posesión transparente**".

El Art. 2512 del Código Civil define la prescripción en general, y siguiendo los delineamientos del Art. 2518 y siguientes ibídem, en armonía con el Art. 1º de la Ley 791 de 2002, definiéndose así la prescripción extraordinaria-adquisitiva de dominio o usucapión sobre bienes inmuebles como el modo

de adquirir el dominio o propiedad de estos por ejercicio de la posesión por un lapso de 10 años.

La posesión irregular es aquella, a voces del Art. 770 del Código Civil, cuando el poseedor prescribiente carece de justo título, o la adquirida por mala fe, o la que padece de ambos vicios, sirve para ganar la propiedad o dominio del bien por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio o usucapión, pues en el cotejo de las normas que la estructuran y reglamentan, las únicas condiciones son: a.- Que se posea en nombre propio; b.- Que se ejerza sobre un bien susceptible de apropiación privada o prescripción, y c.- Que transcurran 10 años de posesión.

Ahora bien, dispone el Art. 2531 del Código Civil que se puede adquirir el dominio de las cosas comerciables que no ha sido adquirido por prescripción ordinaria mediante la prescripción adquisitiva extraordinaria. El mismo precepto trae una serie de reglas o requisitos para usucapir que pueden señalarse, ellos son: (i) No se requiere título traslativo alguno, o se puede realizar con un título traslativo que no sea justo o cuando siendo justo este título falta la buena fe o la tradición; (ii) La buena fe se presume de derecho a falta de título adquisitivo de dominio, lo que significa que con la prescripción extraordinaria se purifica la posesión de todo bien incluso si se trata de un poseedor de mala fe y es inútil intentar probar que la hubo, porque no es una verdadera presunción debido a que la posesión durante tan largo tiempo se purifica del vicio inicial de mala fe, y (iii) El que se pretende dueño pueda probar que en los últimos 10 años haya reconocido expresa o tácitamente su ánimo de señor y dueño, y además pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo. Todos estos requisitos o reglas se conjugan en la persona del demandante, señor **Guillermo Castro Mejía**, con relación al inmueble objeto de esta acción.

Cuarto: Igualmente, la A-quo, incurre en violación indirecta de la ley sustancial por la indebida apreciación de las pruebas y por la falta de apreciación de pruebas, acervos que demuestran el cumplimiento del término de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio por parte del accionante y su calidad de poseedor inmueble; por ejemplo, deja de valorar otros testimonios, amén del rendido por el doctor **Álvaro Vergara Oyola**, tales como aquellos contenidos en la prueba documental anexa a la demanda que corresponde a la diligencia de secuestro que se practicó al inmueble objeto de esta acción dentro del proceso ejecutivo mixto seguido por la Caja Agraria en Liquidación contra la sociedad Agropecuaria Palmarito, radicado bajo el número 20-001-31-03-004-2001-0181-00 en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar, hoy Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar (Los testimonios rendidos por los señores **Omar Zabaleta Hernández** y **Evaristo Raúl Gutiérrez Díaz**), el contratos de

arrendamiento del inmueble objeto de esta acción, suscrito entre el señor Guillermo Castro Mejía y la sociedad Irridelco S.A., la diligencia de secuestro practicada sobre el inmueble objeto de esta acción dentro del proceso ejecutivo mixto seguido por la Caja Agraria en Liquidación contra la sociedad Agropecuaria Palmarito, radicado bajo el número 20-001-31-03-004-2001-0181-00 en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar y las fotocopias autenticadas de las certificaciones expedidas por Coolesar y Lácteos San Diego tomadas del Proceso Ejecutivo Mixto seguido por la Caja Agraria en Liquidación contra la sociedad Agropecuaria Palmarito, radicado bajo el número 20-001-31-03-004-2001-0181-00 en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar.

De igual manera, al inspeccionar el expediente contentivo del Proceso Ejecutivo Mixto seguido por la Caja Agraria en Liquidación contra la sociedad Agropecuaria Palmarito, radicado bajo el número 20-001-31-03-004-2001-0181-00 en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar (Hoy Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar), hace caso omiso al deber de valoración de las pruebas que sirvieron de base o causa para que la Sala Civil-Familia-Laboral de Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, reconociera el derecho de posesión en cabeza del señor **Guillermo Castro Mejía**.

PETICIÓN:

Con base en lo sustentado en el presente escrito, ruego a la honorable Sala Civil-Familia-Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, decretar y hacer las siguientes declaraciones:

Primera: Revocar en su integridad la sentencia de fecha 10 de septiembre de 2019 dictada dentro de la referenciada acción, y en su lugar se servirán declarar que mi poderdante, la sociedad **AGRICOLA PALMARITO S.A.S.**, persona jurídica legalmente establecida con domicilio principal en la ciudad de Valledupar, inscrita en la Cámara de Comercio de Valledupar el 1 de febrero de 2019, con matrícula mercantil N° 159664, identificada con el NIT. **901.251.002-1**, en su calidad de cesionaria de los derechos litigiosos, cedidos en esta causa por el señor **GUILLERMO CASTRO MEJIA**, varón, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Valledupar, identificado con la cédula de ciudadanía número **12.711.405** expedida en Valledupar, ha adquirido por **Prescripción Adquisitiva de Dominio**, el inmueble rural, denominado **"PALMARITO"**, situado en jurisdicción del municipio de La Paz – Cesar, constante de un área de 95 hectáreas setenta y un metros cuadrados (95 Has. 71 Mts2.) y comprendido dentro de los siguientes linderos: **Norte**, con propiedad de Edilberto Pérez López y Ondas de Macondo, carretera Nacional en medio que conduce de Valledupar a La

Paz -Cesar; **Sur**, con predios de Gladys Morón de Morón y fundo Porvenir de propiedad de Adalberto Ovalle Muñoz; **Este**, con predios propiedad de Gladys Morón de Morón, Margarita Morón y con el Río Mocho y, **Oeste**, con propiedades de Álvaro, Guillermo y Alfonso Orozco Martínez y herederos de Adalberto Ovalle Muñoz. Este inmueble se encuentra registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, bajo el folio de matrícula inmobiliaria **N° 190-24164**.

Segundo: Como consecuencia de la anterior declaración, ordenar la cancelación de las medidas cautelares, afectaciones y gravámenes que pesen sobre el inmueble objeto de la acción, y que figuren registrado en el folio de matrícula inmobiliaria **N° 190-24164**, y consecuentemente se ordene al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Valledupar inscribir en el folio matrícula inmobiliario correspondiente la Sentencia.

Tercero: Que se condene en costas al Litis consorte que en el proceso ha hecho oposición a la presente acción.

**REMISIÓN DE ESTE ESCRITO SEGÚN LO ORDENADO POR EL
DESPACHO DEL SEÑOR MAGISTRADO PONENTE Y LA LEY
PROCESAL:**

Obrando en concordancia con lo establecido en el Art. 9 de la Ley 2213 de 2022 y en el numeral 14 del Art. 78 del Código General del Proceso, me permito manifestar al señor Magistrado Ponente, que este memorial ha sido enviado simultáneamente con la presentación del mismo a los siguientes correos electrónicos: des02scflts@cendoj.ramajudicial.gov.co, gerencia@asproyectos.com y centauroinversiones@gmail.com.

De esta forma dejo así sustentado el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia atacada.

Del señor Magistrado Ponente, atentamente,


ATENOGENES USTARIZ BELEÑO.