DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN

TRIBUNAL SUPERIOR SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL

MAGISTRADA PONENTE: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

"Al servicio de la justicia

y de la paz social"

S - 151

Procedimiento: Verbal

Demandantes: Nilson Palacio Palma

Demandada: Fondo Conservador de Antioquia y/o

Radicado Único Nacional: 05001 31 03 012 2019 00655 01

Procedencia: Juzgado Doce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

Decisión: Confirma sentencia apelada

Medellín, veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Cuestión: Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por **la parte demandante** en contra de la sentencia proferida el 28 de junio de 2022, por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

Temas: prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, posesión por el término de ley.

Procedente del Juzgado Doce Civil del Circuito de Oralidad Medellín y por virtud de apelación interpuesta por la parte demandante contra la sentencia proferida el 28 de junio de 2022, ha llegado a esta Corporación el proceso promovido por el señor Nilson Palacio Palma en contra del Fondo Conservador de Antioquia y demás personas indeterminadas, a través del cual la parte demandante pretende lo siguiente[1]:

[1] La descripción detallada del bien está en la escritura pública número 921 del 25 de agosto de 2008 otorgada en la Notaría Única de Carepa, Antioquia.

*"**PRIMERA**: Que se declare, que dicho bien inmueble, (sic) es del dominio pleno y absoluto del demandante, señor Nilson Palacio Palma … por haberlo poseído de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia, ni clandestinidad e ininterrumpidamente, por más, de 10 años continuos (prescripción extraordinaria de dominio) sobre el inmueble ubicado en la calle 56 Nro 43-17 (Dirección Catastral)*

***SEGUNDA:** … se ordene la inscripción de la sentencia en el … folio de matrícula inmobiliaria 01N-5088280"* (sic, fl 223 pdf 01)

Todo lo anterior, con fundamento en hechos que así se compendian:

Que mediante escritura pública número 921 del 25 de agosto de 2008 otorgada en la Notaría Única de Carepa (Antioquia), el demandante celebró un contrato de compraventa con el señor Adolfo Palacios Mosquera, a través del cual adquirió a cambio de $98.600.000 el derecho del 50% sobre el bien inmueble ubicado en la calle 56 número 43-17 de Medellín, identificado con la matrícula inmobiliaria 01N-5088280.

Que posteriormente *"se hizo al 50% restante de la propiedad ya referida mediante contrato de compraventa materializado con la señora Nohemy Ruth Guerra Hidalgo el día 5 de junio de 2009 y por el cual pagó la suma de $150.000.000"* (sic hecho 2º demanda, fl 221).

Que la señora Guerra Hidalgo había adquirido los derechos por compra que le hizo al Fondo Conservador de Antioquia, mediante escritura pública 1606 del 22 de agosto de 2007 otorgada en la Notaría Décima de Medellín, mientras que el señor Adolfo Palacios Mosquera fue el único adjudicatario en la sucesión del señor Rosalino Palacios Mosquera, como consta en la escritura pública número 491 del 20 de mayo de 2008 otorgada en la Notaría Única de Carepa (Antioquia).

Que una vez adquirió los derechos sobre el bien, el demandante hizo una inversión de $128.690.000 representada en pago de impuestos, estucado, reparación, revoque de paredes, cambio de pisos, puertas, ventanas, remodelación de instalaciones eléctricas, remodelación de la cocina, reparación y pintura de la fachada.

Que en el año 2014 *"hizo mejoras consistentes en la división de la casa de un local comercial, parqueadero y 4 apartaestudios"* (sic, hecho 5º fl 222). También cambió los techos del segundo piso los canales de agua lluvia con sus respectivas tuberías y reemplazó el cableado eléctrico para distribuir energía a las nuevas unidades inmobiliarias, todo lo cual le supuso una inversión de $292.930.814.

Que en el año 2019 construyó otros 8 "apartaestudios", para un total de 12, con una inversión de $229.604.235 cuya realización lo obligó a solicitar la "legalización" de la propiedad y sus mejoras, ante la Curaduría Segunda de Medellín mediante trámite radicado bajo el consecutivo 4866 de diciembre de 2019.

Que el Juzgado 13 Penal del Circuito de Medellín dispuso la cancelación de los actos de enajenación de los cuales fue objeto del bien, con ocasión de que la señora "María Elizabeth Montoya o Ángela María Acosta Cuartas" (sic hecho 8º) cometió los delitos de fraude procesal y falsedad en documento público. Lo anterior, dentro del proceso con radicado 05001 6000 208 2008 08070 y en todo caso *"dejando inane la adquisición, tenencia y posesión de buena fe de quien hoy aspira a la prescripción adquisitiva … bajo la modalidad de prescripción extraordinaria, por superar con creces los 10 años de posesión quieta, pacífica e ininterrumpida"* (fl. 223, hechos 8º y 9º demanda)

RÉPLICA

La demanda fue admitida por auto fechado el 4 de febrero de 2020 (fl 246 pdf 01), y los demandados fueron notificados a través de **curador ad-litem** que procedió contestarla de la siguiente manera (pdf 23):

Comenzó manifestando que se "presumían" ciertos los hechos de la demanda respaldados con prueba documental, especialmente los relativos a los actos escriturarios descritos. No obstante, en lo vinculado con los actos de posesión, manifestó que nada le constaban debido a lo cual indicó que la prosperidad de las pretensiones las dejaba *"en consideración del Juez, toda vez que es el garante para determinar según las pruebas aportadas dentro del proceso".*

SENTENCIA IMPUGNADA

Trabada la relación procesal, se dictó sentencia en la que se resolvió lo siguiente:

> *"PRIMERO: DESESTIMA la totalidad de las pretensiones de la demanda con la cual se inició este juicio de trámite verbal sobre la declaración judicial de pertenencia incoada por el señor NILSON PALACIO PALMA en contra del FONDO CONSERVADOR DE ANTIOQUIA y las demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien a usucapir conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.*
>
> *SEGUNDO: No se condena en costas a la parte demandante, pero serán de su cargo los honorarios del perito. Como honorarios del perito se fija la suma de UN SALARIO MÍNIMO … dentro del cual se incluye la suma de gastos que le fueron fijados en la diligencia de inspección judicial realizada el0 9 de febrero de la corriente anualidad."*

Para decidir de la manera como lo hizo, la Juez comenzó directamente planteándose como problema jurídico el consistente en verificar si el demandante ha poseído el bien objeto de la pretensión en forma pública, pacífica, ininterrumpida y por el tiempo de ley. Dicho eso, aseguró que estaban reunidos los presupuestos procesales para entrar de fondo en esta causa.

Procedió a recordar que lo pretendido fue *"el fenómeno de la prescripción extraordinaria de dominio"*, misma que resulta ser un modo de adquirir las cosas según lo indicado en los artículos 2518 y 2527 del Código Civil, al cual accede toda persona que posee bienes inmuebles susceptibles de ello por el término de 10 años, siempre que acredite ese tiempo de posesión, su ejercicio continuo, pacífico y público.

Descendió al caso concreto citando el artículo 164 del Código General del Proceso, del cual se sirvió para afirmar que de un análisis de los documentos aportados con la demanda no fluye la prueba de los elementos axiológicos de la pretensión, puesto que el demandante adquirió el 50% mediante un negocio jurídico que fue cancelado por la autoridad penal en el marco de un

proceso cuyo resultados el actor dijo desconocer, mientras que el supuesto título para el 50% restante es una promesa de compraventa celebrada con la señora Nohemy, en la que se pactó la entrega del bien desde el 5 de junio de 2009 sin pacto sobre la posesión, pero nunca se elevó a escritura pública el negocio prometido.

Además, el paz y salvo de impuesto predial fechado en 2019 deja ver una mora considerable, la cual se explica en que el propio demandante dejó de pagarlo por consejo de sus abogados, permitiendo así concluir que la posesión no se ha ejercido por el término de ley. Lo mismo dijo de las cuentas de cobro del 3 de agosto de 2009, 8 octubre de 2019, 16 julio 2016, 24 febrero 2011, 9 noviembre de 2012, entre otras, porque allí no se identifica el inmueble y no se sabe cuándo o si allí se ejecutaron las obras.

Prosiguió la Juez afirmando que correspondía al actor probar posesión desde el 17 de diciembre de 2009, pero su prueba se centró en unos contratos de arrendamiento que datan de 2015, 2017, 2018, 2019 y, 2016, amén de unos documentos radicados en la Curaduría Urbana de Medellín que datan de diciembre de 2019 (mes y año en que fue presentada la demanda). Por tanto, aseguró la *a-quo,* esa prueba documental no alcanza para acreditar verdaderos actos de posesión por el término de ley, pues no se trata de cualquier detentación material y la carga de la prueba en estos casos corresponde enteramente al actor.

Ahondó en la cuestión la Funcionaria para concluir que el caudal probatorio se limitó a lo documental y a la inspección judicial, sin ninguna solicitud de testimonio cuando en este caso ello es indispensable. A tal punto son así las cosas, que las declaraciones de terceros fueron recibidas por decreto oficioso, dado que se citó en esa modalidad a los señores Luis Alberto Palacio Beltrán, Yurley Milena Carreño Pabón, Yoseth Alexandra Carrero Pabón, Sandra Yamile Colmenares Carreño, William Osiris Valencia Diaz y Encarnación Palacio Beltrán. Sobre esas declaraciones consideró lo siguiente:

- Luis Alberto y Encarnación son familiares del demandante, por lo que sus declaraciones deben analizarse con mayor cuidado. Ellos son los únicos que manifiestan conocer el predio desde el año 2012 y 2010

respectivamente, con lo que tampoco se da cuenta de los 10 años de posesión alegados en la demanda.

- el primero de los testigos antes mencionado admitió que los señores Adolfo y Rosalino Palacios Mosquera (antiguos titulares de derechos sobre el bien) son sus tíos, pero el demandante en su interrogatorio dijo desconocer la situación de parentesco. Ese declarante también dijo que vivía en una porción del bien desde el año 2012, pero aclaró que desconocía la forma en que "su tío lo adquirió", muy a pesar de lo cual indicó que el actor sí pagaba el impuesto predial, cuando este lo negó en su interrogatorio.

- la señora María encarnación declaró que no sabía nada sobre la forma en que el demandante adquirió el dominio, mientras que Yurley, Joseph, Sandra Yamile y Osiris, aseguraron conocer el bien apenas desde hacía 3 o 4 años, a lo sumo 5 en el caso de la última declarante.

IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión, la parte demandante se alzó en su contra, alegando como reparos concretos los que pasan a individualizarse **(por escrito dentro de los 3 días siguientes a la audiencia):**

PRIMERO: *"falta de integración de los medios de prueba",* fundado en que la prueba documental aportada *"se remite, entre otros documentos, los siguientes: cuentas de cobro de trabajos realizados por el constructor Jorge William Jaramillo Paniagua … vinculado a la empresa Hombres en Acción Servicios Generales, con fechas agosto 3/2009, septiembre 5/2209 (sic), junio 16/2010, febrero 24/2011, noviembre 9/2012 y octubre 8/2019"* (fl 2 pdf 69)

Además, no se tuvo en cuenta el certificado de paz y salvo de impuesto predial unificado del 10 de septiembre de 2019 y tampoco la ficha catastral del 10 de julio de 2019, documentos de los cuales se desprende que: i) ese impuesto ha sido pagado por el señor *"Nilson Palacio por … 50% más el otro 50% correspondiente a nombre suyo conforme a la inscripción catastral"*; ii) por lo menos el 50% del dominio sobre el bien objeto de la pretensión ha estado en cabeza del demandante, desde el 6 de septiembre de 2010.

Tampoco se valoró que el testimonio del señor Jorge William Jaramillo Paniagua *"fue decretado como pertinente por el señor Juez que dirigió la diligencia de inspección judicial, quien así lo hizo saber al mismo por estar presente en la diligencia, testimonio que no fue practicado en la audiencia de juzgamiento"* (fl 3).

La Juez pasó por alto el contenido de la escritura número 921 del 25 de agosto de 2008 otorgada en la Notaría Única de Carepa Antioquia, en la que el demandante adquirió el 50% de los derechos sobre el bien objeto de la demanda, muy a pesar de su *"constitución como justo título para el poseedor en tanto en la misma consta la entrega material del inmueble, aunado en el Registro de dicho acto notarial"* (fl 3)

SEGUNDO: *"deficiencia en la valoración probatoria",* representada en que se obvió que el actor adquirió "mediante justo título" el derecho de dominio y posesión sobre el bien pretendido en usucapión de dos formas: i) escritura pública número 921 del 25 de agosto de 2008; y ii) documento privado del 5 de junio de 2009, en el cual se celebró un contrato de promesa de compraventa con la señora Nohemy Ruth Guerra Hidalgo.

De lo anterior se colige que el demandante viene ejerciendo actos de señor y dueño sobre la totalidad del inmueble desde el 5 de junio de 2009, de manera quieta, pacífica e ininterrumpida, sin que para tal efecto tenga transcendencia la sentencia del 4 de septiembre de 2019 dictada por el Juzgado 13 Penal del Circuito de Medellín en el proceso con radicado 2008-08070, pues e profirió *"diez años después del justo título … (y) ya se encontraban consolidados en derecho los actos de señoría y posesión del demandante"* (fl. 4). A tal punto son así las cosas, que en el plenario obra prueba de que el 3 de agosto de 2009 el actor inició obras en el edificio, tales como la construcción de 12 alcobas con las características de apartaestudios, arreglo de redes eléctricas, de acueducto, alcantarillado, pisos, entre otros.

En este punto insistió en el "testimonio no practicado del señor Jorge William Jaramillo Paniagua", quien expidió sendas cuentas de cobro que dan fe de las obras mencionadas. Cosa distinta es, aseguró que

"(E)ste tipo de mejoras se hicieron extensivas en el tiempo, por lo tanto se explica y justifica la razón por la cual solamente a partir del mes de marzo de 2015, con el arrendamiento de un local comercial y posteriormente con arrendamiento de apartaestudio el 1º de marzo de 2016 pudo el señor Nilson Palacio Palma obtener los frutos de su posesión con obras y mejoras terminadas y en esa medida se fueron dando los demás arrendamientos posteriores y aportados en la demanda" (fl. 4)

En consecuencia, no es cierto que los actos posesorios daten del año 2015 porque así lo indican los contratos de arrendamiento aportados con la demanda, mismos en los que si bien no consta la matrícula inmobiliaria del bien sí indican la dirección del bien objeto de la pretensión, debido a que ha sido el demandante poseedor de este por "la vía del justo título" (fl 6) a partir del cual efectuó una serie de mejoras que permitieron su arrendamiento, en todo caso sin oposición alguna de la parte demandada.

TERCERO: *"falta de congruencia"* en la que incurrió la *a-quo* de conformidad con el artículo 280 del C.G.P, según el cual *"(L)a motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas, y a los razonamientos constitucionales, legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión, con indicación de las disposiciones aplicadas".*

Lo anterior, a juicio del recurrente, tiene sustento en que la Juzgadora de origen se limitó a hacer simples observaciones formales de algunos documentos aportados como prueba. *"Por ejemplo desdeñar de los contrato de arrendamiento porque en ellos no constaba la matrícula inmobiliaria del inmueble es un desatino, o decir que los mismos datan del año 2015 y no prueban la posesión desde el 2009 es reconocer que estos actos integran el periodo de 2009 a 2019"* (fl. 7).

Además, la sentencia apelada encarna una "falencia protuberante" porque la *a-quo* desconoció el contenido del artículo 281 *ibídem,* el cual obliga a que la sentencia esté *"en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con*

las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley". La razón de lo dicho estriba en que la Juzgadora se apartó inexplicablemente de los hechos probados, aplicando una tarifa probatoria de manera somera y ceñida a aspectos formales que de ninguna manera estaban llamados a afectar el contenido sustancial del derecho en cabeza del actor.

En consecuencia, la sentencia se apartó de la "vocación de justicia y equidad" porque, insistió una vez más, estaba llamado a declarar el constructor Jorge William Jaramillo Paniagua porque este realizó todas las mejoras del bien. De modo que el fallo es incongruente de conformidad con la sentencia T 435 de 2016, en desconocimiento de la cual se despacharon las pretensiones *"de un plumazo desde una perspectiva de formalidad que no estaba llamada a constituir excepcionalidad al derecho sustancial probado"* (fl 8)

DE LA SUSTENTACIÓN EN ESTA INSTANCIA (LEY 2213)

El recurso de apelación fue admitido mediante auto fechado el 22 de julio de 2022 (notificado por estados del día 26 siguiente). El 28 de julio de este año el apelante presentó una solicitud probatoria que fue negada mediante auto del pasado 11 de agosto, el cual está debidamente ejecutoriado. Además, en el mismo escrito en el que solicitó la práctica de la mentada prueba, manifestó que *"para efectos de sustentación .. tenga en cuenta que la argumentación que sirve de fundamento es aquella que está contenida en el escrito allegado al juzgado primigenio"* (pdf 05 segunda instancia),

Del recurso se corrió traslado de conformidad con el artículo 110 del C.G.P, pero ninguno de los intervinientes realizó manifestación alguna.

PROBLEMAS JURÍDICOS

Acorde con lo decidido y argumentado por el juzgador de Primer Grado y los reproches elevados por la parte demandante, en los siguientes términos puede plantearse el problema jurídico que debe abordar la Sala en esta ocasión:

> ¿En realidad están acreditados los presupuestos axiológicos de la pretensión declarativa de dominio, como lo alega el demandante? o,

como lo concluyó la *a-quo*, ¿deben negarse por no estar probada la posesión por el tiempo legal?

Ese problema implica la solución de los siguientes:

¿Es incongruente la sentencia apelada?

¿Fue indebidamente valorada la prueba documental?

¿Erró la Juez al no "valorar" el testimonio del señor Jorge William Jaramillo Paniagua?

Superado el trámite correspondiente al recurso, corre la oportunidad de resolverlo y a ello se procede con base en las siguientes

CONSIDERACIONES

1. De la congruencia

El artículo 281 del C.G.P establece la consonancia que debe existir entre: i) lo concedido en la sentencia, ii) lo afirmado y pedido en la demanda y en su contestación; y, iii) lo probado en el proceso; advirtiendo que si lo demostrado supera lo pedido, debe concederse esto último. *Contrario sensu*, si lo probado resulta inferior a lo reclamado, debe concederse sólo lo probado. Siendo así, peca de incongruente la sentencia que concede: i) más de lo pedido, ii) objeto distinto al solicitado o; iii) sobre una base fáctica distinta a la expuesta.

La incongruencia entonces se predica cuando existen desajustes en los aspectos objetivo y causal, entre lo pedido, lo excepcionado y lo resuelto. Este ha sido el entendimiento que doctrina y jurisprudencia han dado al citado precepto. En efecto, explicando cuándo se genera la causal 3ª de casación (art. 336) "*no estar la sentencia en consonancia con los hechos, con las pretensiones de la demanda, o con las excepciones propuestas por el demandado o que el juez ha debido reconocer de oficio*". Ha dicho la rectora de la jurisprudencia nacional, reiterando criterio de vieja data:

"(S)ábese que el postulado de la congruencia de la sentencia, acogido positivamente por el artículo 305 del código de procedimiento civil, impone una estricta adecuación de aquella decisión con los hechos y las pretensiones de la demanda o demás oportunidades autorizadas, y con la oposición que contra ella se hubiese podido plantear en el proceso, significándose entonces que debe resolver sobre todas y cada una de las cuestiones esenciales del litigio. Debe haber, pues, consonancia entre lo pedido y lo resistido.

Surge de lo anterior que la anotada causal se configura cuando, como reiteradamente ha explicado la Corte, la sentencia es excesiva por proveer más de lo pedido (ultra petita partium), o cuando provee sobre peticiones no formuladas por las partes (extra petita partium), o en el evento en que deja de pronunciarse sobre peticiones de la demanda o sobre excepciones formuladas por el demandado o que debe reconocer de oficio (citra o mínima petita partium); así mismo, hay incongruencia cuando el juez se desentiende de los hechos narrados en el escrito introductorio, según el precitado artículo 305 del estatuto procesal".[2]

Así mismo en providencia del 12 de agosto de 2005, expediente No. 11001-31-03-021-1995-09714-01, pronunció:

"Justamente, el principio de congruencia constituye un verdadero límite de competencia para la función decisoria del juez, al propender porque cuando se desate un conflicto, el fallo definitorio no se pronuncie sobre más (ultra petita), menos (mínima petita) o algo diferente (extra petita) de lo que fue reclamado por las partes, en tanto ello además de representar un proceder inconsulto y desmedido, podría aparejar la vulneración del derecho a la defensa de los demandados, quienes a pesar de avenirse a los derroteros que demarca la discusión dialéctica ventilada en el juicio, se hallarían ante un

[2] Corte Suprema de Justicia. Sentencia de casación del 7 de junio de 2005, exp. 01389.

decisión definitoria sorpresiva que, por su mismo carácter subitáneo e intempestivo, no pudieron controvertir. En otros términos, por mandato del artículo 305 del Código de Procedimiento Civil, "La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla, y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley", precepto que impone al juez, según la jurisprudencia de la Corte, "una actividad de conducta al decidir el proceso que, en síntesis, puede expresarse diciendo, que el fallo con que se finiquite un conflicto judicial, de un lado, debe comprender y desatar la totalidad de los extremos que integran la litis y, de otro, no puede superar en nada los límites que de esos mismos extremos se desprendan" (sent. cas. civ. de 18 de octubre de 2001, Exp. No. 5932)".

Esa posición se puede rastrear hasta la sentencia del 26 de septiembre de 2017 (Rad. 11001-31-03-019-2011-00224-01 M.P. Aroldo Wilson Quiróz Monsalvo) en la que la Corte concluye que la incongruencia ocurre *"en los eventos que la sentencia no guarda correlación con «las afirmaciones formuladas por las partes»*, puesto que «*es obvio que el juez no puede hacer mérito de un hecho que no haya sido afirmado por ninguna de ellas*»[3]. De allí que «*a la incongruencia se puede llegar porque el juzgador se aparta de los extremos fácticos del debate*» (CSJ, SC, 7 mar. 1997, rad. n° 4636).

2. De la posesión material

La prescripción está consagrada en nuestro Código Civil como un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos, y opera por haberse poseído aquellas y no haberse ejercido éstas durante cierto lapso y concurriendo los demás requisitos legales -artículo 2512 *ibídem*-.

---

[3] Lino Enrique Palacio, Manual de Derecho Procesal Civil, Lexis-Nexis, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2003, p. 393. Véase, además CSJ SC1806 de 25 de febrero de 2015, rad. 2000-00108-01.
CSJ SC de 7 de marso de 1997, rad. 4636.
CSJ AC de 19 de septiembre de 2013, rad. 2004-00096-01.
CSJ SC de 7 de julio de 1971, G.J. 2346 a 2351.
SC de 24 de noviembre de 2006, rad. 1997-9188-01.

En su modalidad adquisitiva, la que aquí interesa, se exige por voces del canon 2518 que la posesión como elemento esencial recaiga sobre bienes corporales raíces o muebles, que estos se encuentren en el comercio humano, y que la misma se haya ejercido en las condiciones legales.

Se habla entonces para los anteriores efectos de la posesión material de que trata el artículo 762 del citado estatuto, y por cuya definición textual se entiende como *"la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño, bien sea directamente o a través de otra persona que la tenga a nombre de quien se considera dueño."* Norma ella de la que se deduce la necesaria acreditación del *corpus* y el *animus* posesorio, puesto que según la jurisprudencia patria

> *"[P]ara usucapir deben aparecer cabalmente estructurados los elementos configurativos de la posesión, esto es, el animus y el corpus, significando aquél, elemento subjetivo, la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno; y el segundo, material o externo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros parecidos. Tales elementos –cuerpo y voluntad- cuya base legal sustancial es fundamentalmente el artículo 762 del Código Civil al decir que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño […]"*[4]

Precisamente ese ánimo de señor y dueño que constituye el elemento axial de la posesión, es la nota diferencial con la mera tenencia, puesto que implica el desconocimiento de dominio ajeno, no solo de quien aparece inscrito como propietario sino también de cualquier otra persona. De suerte que quien reclama para sí la declaración de dominio ha de acreditar que, durante el término legalmente previsto, ha poseído materialmente el inmueble y de manera excluyente.

A propósito, debe tenerse en cuenta que esa intención del *dóminus*, por escapar a la percepción directa de las demás personas, *"debe presumirse, siempre y cuando se comprueben los actos materiales y externos ejecutados*

---

[4] Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia de Casación Civil del 5 de noviembre de 2003, Expediente 7052. M.P. Cesar Julio Valencia Copete.

permanentemente y durante el periodo de tiempo consagrado legalmente (…), por lo que quien los invoca debe acreditarlos para el buen suceso de su pretensión." **(Sentencia de Casación Civil del 27 de julio de 2016*, Expediente 6800131030022007-00105-01*. M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez.)**

3. De la carga de la prueba

Por regla general es al demandante a quien compete probar cada uno de los elementos atrás analizados, habida cuenta que así lo impone la regla de juzgamiento prevista por el artículo 167 del C.G.P, pues si bien por virtud del principio de comunidad de la prueba, esta se adquiere para el proceso, pudiendo entonces beneficiar o perjudicar a cualquiera de las partes, va ínsito allí que es la parte que no cumplió la respectiva carga quien debe soportar las consecuencias adversas de que la respectiva prueba no llegue al plenario. Sobre el particular viene al caso el siguiente pasaje doctrinal:

> *"no se trata de fijar quien debe llevar la prueba, sino quien asume el riesgo de que falte. (…) la carga de la prueba no significa que la parte sobre quien recae deba ser necesariamente quien presente o solicite la prueba del hecho que constituye su objeto, porque en virtud del principio de la comunidad de la prueba, ésta surte todos sus efectos quienquiera que la haya suministrado o pedido, e inclusive si proviene de actividad oficiosa del juez. Por consiguiente, si el adversario o el juez llevan la prueba del hecho, queda satisfecha a cabalidad la carga, exactamente como si la parte gravada con ella la hubiera suministrado. Al juez le basta para decidir en el fondo, sin recurrir a la regla de juicio contenida en la carga de la prueba, que en el proceso aparezca la prueba suficiente para su convicción, no importa de quién provenga. En consecuencia, no es correcto decir que la parte gravada con la carga debe suministrar la prueba o que a ella le corresponde llevarla; es mejor decir que a esa parte le corresponde el interés en que tal hecho resulte probado o en evitar que se quede sin prueba y, por consiguiente, el riesgo de que falte".*[5]

[5] Devis Echandía, Hernando. Teoría general de la prueba judicial. Tomo I, pág. 484.

CASO CONCRETO TERCER REPARO

El presente reparo debe ser abordado en primer lugar porque está claro que las consecuencias de su eventual prosperidad van desde la nulidad por pretermisión de la instancia, hasta la necesidad de adición de que trata el artículo 287 del C.G.P. Por tanto, es imperioso despachar este embate de forma primaria para luego enfrentar la sentencia de primera instancia, si es que la misma se mantiene en pie, con los demás reparos que se le enrostran.

Recuérdese, entonces, que en la demanda queda claro que lo pretendido por la parte demandante es lo siguiente:

> *"(Q)ue se declare, que dicho bien inmueble, (sic) es del dominio pleno y absoluto del demandante, señor Nilson Palacio Palma … por haberlo poseído de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia, ni clandestinidad e ininterrumpidamente, por más, de 10 años continuos (prescripción extraordinaria de dominio) sobre el inmueble ubicado en la calle 56 Nro 43-17 (Dirección Catastral)*

Ahora, en la sentencia de primer grado simplemente se negaron las pretensiones por los motivos ya expresados. El presente reparo en contra de esa determinación, en cambio, consiste en que las pretensiones no fueron acogidas a pesar de que sus elementos axiológicos, según el apelante, fueron probados. Sin embargo, en realidad ese no es uno de los eventos en los cuales el sentenciador incurre en incongruencia, en tanto que no se resolvió nada por fuera de los extremos de la litis, como tampoco se pretermitió la instancia al no resolver sobre las pretensiones, las excepciones o cualquier otro punto sobre el que por ley debía resolverse.

Para la Sala es evidente, por tanto, que la inconformidad del apelante radica en que la Juez no concedió sus pedimentos, lo que de forma inequívoca indica que se trata de una sentencia desestimatoria, más no incongruente. En consecuencia, los embates relativos a la deficiente valoración probatoria, y los alegatos encarados a la revocatoria que allí se fincan, serán objeto de análisis en los respectivos reparos en tanto nada tienen que ver con el fenómeno de la incongruencia.

CASO CONCRETO REPAROS PRIMERO Y SEGUNDO

La Sala ha decidido abordar este par de reparos en conjunto, porque al unísono se orientan a que la sentencia sea revocada. Sin embargo, está claro que cada uno de los embates tiene su propio contorno, en la medida que el **primero** apunta a una supuesta *"falta de integración de los medios de prueba"*, fincada en que la Juez erró: i) al no valorar el testimonio del señor Jorge William Jaramillo Paniagua; ii) al valorar inadecuadamente los documentos suscritos por el *"el constructor Jorge William Jaramillo Paniagua … vinculado a la empresa Hombres en Acción Servicios Generales, con fechas agosto 3/2009, septiembre 5/2209 (sic), junio 16/2010, febrero 24/2011, noviembre 9/2012 y octubre 8/2019"* (fl 2 pdf 69); y iii) al desconocer el contenido de la escritura número 921 del 25 de agosto de 2008 otorgada en la Notaría Única de Carepa Antioquia, en la que el demandante adquirió el 50% de los derechos sobre el bien objeto de la demanda, muy a pesar de su *"constitución como justo título para el poseedor en tanto en la misma consta la entrega material del inmueble, aunado en el Registro de dicho acto notarial"* (fl 3)

Por su parte, el **segundo** reparo consiste más bien en una insistencia de los argumentos sostenidos en el **primero,** pero planteada desde una supuesta "deficiencia en la valoración probatoria" en la que habría incurrido la Juez por obviar que el actor adquirió "mediante justo título" el derecho de dominio y posesión sobre el bien pretendido en usucapión "de dos formas" (sic escrito recurso): i) escritura pública número 921 del 25 de agosto de 2008; y ii) documento privado del 5 de junio de 2009, en el cual se celebró un contrato de promesa de compraventa con la señora Nohemy Ruth Guerra Hidalgo.

Además, el apelante alega que viene ejerciendo actos de señor y dueño sobre la totalidad del inmueble desde el 5 de junio de 2009, de manera quieta, pacífica e ininterrumpida, sin que para tal efecto tenga importancia la sentencia del 4 de septiembre de 2019 dictada por el Juzgado 13 Penal del Circuito de Medellín en el proceso con radicado 2008-08070, pues se profirió *"diez años después del justo título … (y) ya se encontraban consolidados en derecho los actos de señoría y posesión del demandante"* (fl. 4). Lo anterior, porque incluso desde el 3 de agosto de 2009 ya había realizado obras en el bien objeto de la demanda, por lo que cosa diferente es que apenas hasta

marzo de 2015 pudo *"ver algunos frutos"* de su posesión que le permitieron construir unos apartaestudios para su posterior arriendo.

Entrando entonces en materia lo primero que debe precisar la Sala es que no tiene razón el apelante cuando afirma que la Juez dejó de valorar el testimonio del señor Jorge William Jaramillo Paniagua, pues ha insistido incesantemente en ello como si se tratara de un defecto fáctico ocurrido al momento de valorar una prueba practicada, cuando lo cierto es que ese medio de convicción ni siquiera fue solicitado. Recuérdese que quien funge como ponente en este asunto ya resolvió una solicitud probatoria en idéntico sentido, que se despachó desfavorablemente mediante providencia del 11 de agosto pasado.

Es que el mentado testimonio, a pesar de la alta importancia que la parte demandante le otorga, como se dijo, no fue solicitado en la demanda. Simplemente, al final de la inspección judicial, y de forma no muy clara, el entonces Juez *a-quo* aludió a que en el sitio se encontraba presente el señor Jaramillo Paniagua, por lo que al momento de citar para las audiencias reguladas en los artículos 372 y 373 del C.G.P "lo citaría de oficio" (min. 39) para que eventualmente rindiera declaración. Posteriormente, instalada la audiencia en la que se practicó la prueba testimonial, sólo comparecieron los señores Luis Alberto Palacio Beltrán, Yurley Milena Carreño Pabón, Yoseth Alexandra Carrero Pabón, Sandra Yamile Colmenares Carreño, William Osiris Valencia Diaz y Encarnación Palacio Beltrán.

De hecho, una vez recibidas todas esas declaraciones, el propio apoderado demandante manifestó *"en ese sentido terminaríamos de acuerdo a la relación de la práctica testimonial con los testigos citados para el día de hoy"* (últimos minutos audio instrucción y juzgamiento), razón esa por la que procedió la Juez a *"declarar clausurada la etapa probatoria"* sin objeción alguna. Por tanto, no se entienden las razones para que el recurrente continúe insistiendo en una inadecuada valoración del testimonio de una persona que no fue citada al proceso, principalmente porque dentro del libelo se omitió toda solicitud al respecto, razón esa por la que cualquier embate relacionado con el mentado "testimonio" está llamado al fracaso.

Por otro lado, tal como acaba de hacerlo en punto al **tercer reparo,** la Sala quiere precisar que justo por respeto al principio de congruencia los restantes

argumentos de apelación deben ser analizados con sumo cuidado, debido a que lo solicitado en la demanda es que el demandante sea declarado propietario del inmueble objeto de la pretensión por vía de la **prescripción extraordinaria de dominio,** pero ahora por vía de la alzada insiste en el desconocimiento de su "justo título". De forma que unos son los hechos de la demanda y otros, bien diferentes, son los que ahora soportan la apelación.

De cualquier manera, lo que el demandante llama "justo título", con base en el cual en todo caso no alegó posesión regular alguna, es el representado en la escritura pública número 921 del 25 de agosto de 2008 otorgada en la Notaría Única de Carepa (Antioquia), a través de la cual se protocolizó el contrato de compraventa que celebró con el señor Adolfo Palacios Mosquera, de cara a adquirir, a cambio de $98.600.000, el derecho del 50% sobre el bien inmueble ubicado en la calle 56 número 43-17 de Medellín, identificado con la matrícula inmobiliaria 01N-5088280.

Ese acto escriturario fue uno de aquellos que se canceló con ocasión de la sentencia proferida por el Juzgado 13 Penal del Circuito de Medellín, en el marco del proceso con radicado 05001 6000 208 2008 08070 dentro del cual resultó condenada la señora "María Elizabeth Montoya o Ángela María Acosta Cuartas" (sic hecho 8º) por los delitos de fraude procesal y falsedad en documento público. Ese fue un hecho que la parte demandante admitió desde la presentación del libelo, y que le mereció serias consideraciones a la Juez en torno a que ese negocio jurídico no podía conferir derecho alguno al demandante con respecto al bien, sin que ahora por vía de apelación se cuestione de manera alguna tal aserto.

Total, por más que se insista en ello, además de la talanquera que constituye la congruencia por sí misma, se sabe que tratándose de la aniquilación de los negocios jurídicos celebrados con posterioridad a la comisión de la conducta punible materializada sobre el patrimonio de la víctima, el postulado de la buena fe en quien adquiere el dominio de esa forma no puede servir de excusa para permitir que el ilícito produzca efectos protegibles por el Estado, pues como con admirable sindéresis lo expresó la entonces Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia del 3 de diciembre de 1987, ello *"implicaría reconocer que el delito puede ser fuente o causa lícita de aquellos derechos que la Constitución denomina 'adquiridos con justo título' y que*

deben ser protegidos por la ley aun en detrimento de los derechos del legítimo titular, de los que pretendió despojarlo el autor del hecho criminal". Nada más absurdo, por esta vía, tan valioso axioma se convertiría en el idiota útil de la delincuencia, en el más genuino mecanismo de lavado de dineros mal habidos, en contravía de lo preceptuado en el artículo 58 constitucional y de los propios principios rectores del Código de Procedimiento Penal que propenden por la cesación de los efectos del delito y el regreso al estado predelictual.

Por lo demás, iterando que las consideraciones de la Juez respecto a la aniquilación del derecho de dominio del demandante sobre el 50% del bien ningún reproche merecieron en la apelación, el documento con el que pretende el actor probar el inicio de su posesión es una promesa de compraventa celebrada el 5 de junio de 2009 (hecho segundo demanda pdf 01.1), que nunca llegó a cumplirse a través de la efectiva celebración del negocio prometido y que, como se ha entendido en la doctrina jurisprudencial, por su falta de vocación traslaticia de dominio, salvo pacto expreso entre las partes en cuanto a la entrega de posesión que en este caso no tuvo lugar,

> *"per se, envuelve reconocer dominio ajeno, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (titulus), lo que se produce con la tradición (modus), resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión"*[6]

Igualmente, vale aquí recordar que la Sala Civil de la Corte ha sostenido pacíficamente que

> *"(L)a promesa de compraventa, es cierto, puede transmitir posesión, pero no es la norma, sino la excepción. Tiene lugar cuando se anticipa la obligación de entrega de la cosa por parte del vendedor señalando explícita y palmariamente que se entrega la <u>posesión material</u> de la cosa*

---

[6] Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia del 30 de julio de 2010. Radicado 11001-3103-014-2005-00154-01. M.P. William Namén Vargas.

objeto del contrato. El hecho, sin embargo, debe ser calificado y no simple. En palabras de la Sala:

> *«(…) la promesa no es por sí misma "un acto jurídico traslaticio de la tenencia o de la posesión del bien sobre el cual ella versa" (CCXLIII, 530), salvo "que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el promitente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa" (CLXVI, 51), y para "que la entrega de un bien prometido en venta pueda originar posesión material, sería indispensable entonces que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el prometiente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el prometiente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador" (G. J., t. CLXVI, pág. 51)»[7]".*

Por otro lado, los entonces contratantes llamaron a ese acuerdo en ocasiones de promesa y, en otras, simple y llanamente de "compraventa", pero en todo caso en su cláusula quinta la señora Nohemy Ruth Guerra Hidalgo, como obligación encarada a garantizar el disfrute del bien por parte del aquí demandante, se comprometió a *"sanear(lo) (porque) se encuentra afectado en este momento, con el fin de que el promitente comprador pueda ejercer libremente la disposición del bien. Para poder celebrar cualquier acto o contrato que estime pertinente la ley".* Ese "saneamiento" que las partes pactaron, como se sabe, nunca tuvo lugar porque la autoridad penal canceló cualquier acto escriturario realizado con el fin de sustraer el bien del patrimonio de la víctima del delito, razón por la que obviamente la promesa nunca pudo cumplirse y el demandante no obtuvo el dominio del 50% que le había sido prometido en venta.

Las restantes pruebas de cuya defectuosa valoración se queja el demandante son en esencia también documentales, particularmente los contratos de

---

[7]Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia del 18 de diciembre de 2020. Radicado 25290-31-03-002-2013-00266-01. M.P. Luis Alonso Rico Puerta, citando también sentencia de 30 de julio de 2010, radicado 00154.

arrendamiento que obran entre folios 74 y 129, las cuentas de cobro que están entre folios 47 y 52, una cotización de obra del 15 de enero de 2019 (fl 61-64 pdf 01), una ficha catastral del 10 de julio de 2019 (fls 22-26 pdf 01) el comprobante de radicación de reconocimiento de mejoras, realizada ante la Curaduría Segunda de Medellín (fls 130-133 *ibídem*). Es decir, ningún reproche mereció al apelante la valoración realizada por la Juez a propósito de la prueba testimonial, en análisis de la cual la Juez reforzó los argumentos que sirvieron de base para negar las pretensiones.

Comenzando por los mentados contratos, la Sala observa que, en el orden en que obran en el expediente, estos iniciaron su vigencia el 1º de febrero de 2017, 1º de marzo de 2015, 1º de septiembre de 2018, 1º de julio de 2018, 15 de enero de 2019, 1º de marzo de 2016, 1º de octubre de 2018, 2 de mayo de 2019, 1º de julio de 2019, 2 de febrero de 2019, 3 de junio de 2018, 15 de marzo de 2017, 15 de septiembre de 2016 y 3 de abril de 2019. A propósito de lo antedicho, el apelante reprocha que la Juez desechara el valor de esa prueba documental por "meros formalismos", tales como que en ellos no se mencionara la matrícula inmobiliaria obviando así que en todos se indica la dirección del bien aquí comprometido.

Por el contrario, lo que realmente consideró la *a-quo* al respecto, eso sí diciendo de paso que en esos contratos el bien no se identificaba por su matrícula inmobiliaria, fue que el más antiguo de esos acuerdos de arrendamiento data del año 2015 y por ende ese conjunto documental no otorgaba convicción alguna sobre actos posesorios, supuestamente, ejecutados desde el año 2009. Luego, fueron unas las razones que esgrimió la Juez para darle cierto valor a la prueba documental y otras, bien diferentes, las que ahora sostiene el apelante, siendo en todo caso lo más importante que en efecto el arrendamiento del bien objeto de la pretensión data apenas del año 2015, y aunque el actor manifiesta que *"que estos actos integran el periodo de 2009 a 2019"*(fl. 7), su afirmación está desprovista de toda prueba en tanto que no se entiende cómo o por qué un contrato celebrado en el año 2015, por ejemplo, tiene origen en un acto posesorio del año 2009.

Es lógico, claro, que para arrendar los inmuebles primero debieron ser construidos, pero en ese caso el acto posesorio objeto de prueba es la construcción misma de la mejora, sobre todo en cuanto a su antigüedad

porque aquí está en discusión el tiempo por el cual el actor ha poseído el inmueble. Muy a pesar de ello, ninguna prueba se solicitó al respecto, ni siquiera la testimonial de profunda importancia de la que tanto se ha quejado el apelante, según lo ya expuesto con anterioridad. Es más, al respecto únicamente se aportaron unas cuentas de cobro y una cotización de obra (fls 47- 52, 61-64 pdf 01) a las que enseguida se referirá la Sala.

Con respecto a la ficha catastral, basta con decir que el parágrafo del artículo 2.2.2.2.8 de decreto 148 de 2020 preceptúa que *"(L)a inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de la propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".* De suerte que no puede desconocer la Sala que el actor en algún momento fue titular del 50% de los derechos sobre el bien objeto de la demanda, pero su posterior aparición en la ficha catastral del bien no obedece sino a situaciones de orden administrativo-tributario, en tanto que el artículo 2.2.2.2.9 *ibídem* prevé que *"(E)l gestor catastral competente deberá inscribir en la base catastral a la persona que acredite la calidad de propietario y también inscribirá la presencia de ocupantes o poseedores sin necesidad de calificar la naturaleza jurídica del predio"*

Finalmente, en lo vinculado con las mentadas cuentas de cobro y cotizaciones de obra que militan entre folios 47-52 y 61-64, debe la Sala decir que de las primeras sólo 2 son anteriores al año 2010 y las demás son posteriores, pero todas tienen como característica común que describen una serie de obras como reparación de cubierta, tubería o construcción de una habitación (en el caso de la fechada el 3 de agosto de 2009), sin describir el inmueble en el que estas se ejecutaron, pero aunque así fuera, en gracias de discusión, debe recordarse que el demandante fue por algún tiempo propietario en común y proindiviso del bien objeto de la pretensión, en cuyo caso su actuar se circunscribía a la conservación o explotación de la cosa común.

La cotización de unos valores de obra tampoco alcanza *per se* para acreditar una posesión por el término de ley, comenzando porque tampoco se sabe si esas obras estaban vinculadas con el bien objeto de la demanda y, lo más importante, el documento data del 15 de enero de 2019 (fl 61 pdf 01) igual que la solicitud de reconocimiento radicada ante la Curaduría Segunda de

Medellín, misma que fue allegada ante esa entidad el 20 de noviembre de ese año. Por ende, acompaña la Sala el razonamiento de la *a-quo* en ese punto, porque no existe, por ejemplo, una prueba testimonial que permita concatenar los dichos del demandante.

En otras palabras, el demandante tenía la carga de probar los hechos que sirvieron de base a sus pretensiones, muy a pesar de lo cual en el escrito de demanda no se pidió declaración testimonial alguna, ni siquiera la del señor Jaramillo Paniagua de cuya "falta de valoración" tanto se quejó en la apelación. De hecho, los testimonios recibidos, al respecto de los cuales nada se dijo en el recurso, se practicaron gracias a que fueron decretados de oficio mediante auto del 22 de junio de 2021 (pdf 25), aunque como se sabe sus resultas en realidad en nada benefician los intereses del señor Palacio Palma.

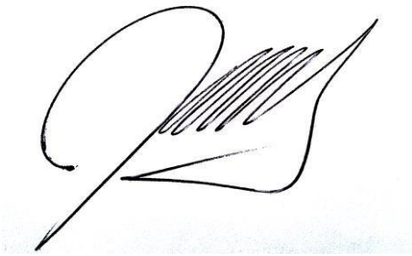
DECISIÓN

Sin más consideraciones, la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia de fecha y procedencia indicadas. **Sin costas** en esta por no aparecer causadas. Devuélvase el expediente a su origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
MAGISTRADA

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
MAGISTRADO
Con salvamento de voto



JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
MAGISTRADO

Firmas son de la siguiente causa

S - 151

Procedimiento: Verbal

Demandantes: Nilson Palacio Palma

Demandada: Fondo Conservador de Antioquia y/o

Radicado Único Nacional: 05001 31 03 012 2019 00655 01

Procedencia: Juzgado Doce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

Decisión: Confirma sentencia apelada

Firmado Por:
Piedad Cecilia Velez Gaviria
Magistrada
Sala 002 Civil
Tribunal Superior De Medellin - 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: ac31b4e8055d8f65c7e081de7971cfa49755a975b6a1bc6182eacbf78fbeb077
Documento generado en 21/09/2022 02:35:51 PM

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