

República de Colombia



Corte Suprema de Justicia

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SALA DE CASACION CIVIL

MARGARITA CABELLO BLANCO

Magistrada Ponente

SC16993-2014

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

(Aprobado en sesión de dos de septiembre de dos mil catorce)

Bogotá, D. C., doce (12) de diciembre de dos mil catorce (2014).

Decide la Corte el recurso de casación que la parte demandante en este proceso, a través de apoderada, interpuso contra la sentencia proferida el 20 de febrero de 2012 por la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, dentro del proceso ordinario de pertenencia que HEBERTH SARRIA VILLA promovió frente a BLANCA MIREYA MEDINA GUTIÉRREZ y personas indeterminadas.

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

ANTECEDENTES

1. Pidió el actor en el libelo de demanda cuyo conocimiento asumió el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Popayán, que se declare que adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble ubicado en la transversal 9° No 3N-07 de la ciudad mencionada y se inscriba la sentencia respectiva.

2. Como sustento fáctico de sus súplicas alegó los hechos que a continuación se compendian:

El inmueble pretendido en usucapión, hizo parte de otro de mayor extensión que se desenglobó por escritura pública 2050 del 13 de junio de 2006 de la Notaría Segunda de Popayán, abriéndose tres matriculas inmobiliarias independientes.

Sobre la propiedad que se identificó después como «(PREDIO NÚMERO 3)», el accionante ha ejercido actos de poseedor de manera pública, pacífica e ininterrumpida durante cuatro (4) años, conforme a la promesa de compraventa suscrita con la señora MEDINA GUTIÉRREZ el mes de diciembre de 2005.

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

En virtud de ese negocio jurídico, la promitente vendedora cedió la posesión material del bien; y agrega que a su posesión debe añadirse la de BLANCA MIREYA MEDINA, «*por un espacio de diez años*» y la de EMILIA PATRICIA PIZO CÓRDOBA, «*por un espacio de tres años*».

Al él continuar la posesión de la convocada y la señora prenombrada, afirma que se satisfizo el presupuesto requerido para usucapir, dado que supera los veinte años como «*señor y dueño*» del inmueble.

3. Admitida la demanda, la pasiva por conducto de mandatario judicial la contestó oponiéndose a la totalidad de las pretensiones y proponiendo las excepciones de mérito que denominó: (i) la promesa de venta no genera la suma de posesiones de que trata el canon 778 del C.C; (ii) ineficacia del acuerdo de promesa de compraventa; (iii) excepción de contrato no cumplido y, (iv) la genérica o innominada.

Las personas indeterminadas citadas al juicio, a través de curador ejercieron su derecho de defensa, alegando atenerse a lo que demuestren las pruebas del proceso.

4. A la primera instancia, luego de agotarse las formas propias del proceso ordinario, puso fin la sentencia de 29 de julio de 2009 proferida por la referida agencia judicial, que

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

denegó las pretensiones incoadas, por no demostrarse durante el tiempo mínimo exigido la posesión.

El juzgador *aquo* estimó que dado que el actor pretende que se sumen las posesiones anteriores en cabeza de la demandada BLANCA MIREYA MEDINA y de la señora EMILIA PATRICIA PIZO CORDOBA, estaba en la obligación de probar esa circunstancia con apego a las exigencias de ley, suceso que se echa de menos en el proceso, y que de por sí solo «*hace nugatoria la pretensión prescriptiva, pues el requisito de la temporalidad (...) se demuestra solamente a partir del mes de diciembre de 2005 cuando el demandante la empieza a ejercer (...)*».

Frente al descrito proveído el promotor de la acción apeló, argumentando en esencia, que el fallo desconoció su calidad de poseedor, adquirida en virtud del contrato de promesa de venta.

LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL

El fallador, luego de destacar la concurrencia de los presupuestos procesales y la ausencia de vicios que pudieran dar al traste con lo actuado, realizó lo que denominó unas «*precisiones conceptuales y normativas en torno a la demanda formulada*», definiendo la figura de la

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

prescripción adquisitiva de dominio a partir del instituto de la posesión.

Seguidamente esbozó las condiciones que debe cumplir esta última así: *«a.- calidad de poseedor; b.- que se ejerza (...) sobre bienes prescriptibles, y c.- que se trate de explotación económica durante cierto lapso de tiempo»*.

Del factor tiempo en la usucapión señaló que es un elemento de la esencia, y describió los tipos de períodos exigibles si se trata de bienes muebles o inmuebles acorde a las previsiones del precepto 2532 del C.C; igualmente reseñó el funcionamiento del tránsito legislativo en la materia merced a lo establecido en el artículo 41 de la ley 153 de 1887.

Manifestó que la posesión continúa con el sucesor; pero para que ella se transmita debe mediar una *«sucesión jurídica»*; abordando de inmediato lo relacionado con la agregación o suma de aquella; de la que dijo que *«hace referencia a la posibilidad en cabeza del prescribiente de acumular para sí el tiempo de uno o varios poseedores anteriores a él»*; lo cual exige (i) un vínculo jurídico con título idóneo entre el antecesor y el sucesor; (ii) que las posesiones sean continuas e ininterrumpidas y (iii) la

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

entrega del bien, aspectos todos que, aseguró, corresponde demostrar al demandante.

A renglón seguido planteó que el problema jurídico a desatar teniendo en cuenta fundamentalmente la inconformidad propuesta en el recurso de apelación, era establecer ¿si el actor probó ser el poseedor del inmueble por el tiempo necesario para que opere a su favor la usucapión?

Expuso que el debate se centraría en el aspecto probatorio y que esa carga la tenía el convocante; adicionalmente precisó que con base en la reforma introducida por la ley 791 de 2002, en el caso, teniendo en cuenta la prescripción extraordinaria reclamada a partir «*de la época en que supuestamente se empezó a ejercer la posesión*», el tiempo exigido es de 20 años.

Dijo, que correspondía al accionante, al acudir a la agregación o suma de posesión, demostrar que era continuador de ella y que la misma «*se había ejercido de manera pacífica e ininterrumpida, durante el lapso de 20 años*»; laborió que no cumplió por cuanto, «*según los hechos de la demanda conforme al contrato de promesa de compraventa celebrado al finalizar el año 2005, el demandante pactó, prometió comprar el bien a la demandada, quien a su vez se obligó a venderlo; razón por la cual está probado que el mismo demandante, contrario a sus*

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

simples afirmaciones, con anterioridad a la fecha de celebración de la promesa, reconocía dominio ajeno sobre el bien que luego, a partir del año 2006, entró a poseer materialmente».

Agregó el Tribunal, que la prueba testimonial recepcionada permite inferir que el señor SARRIA VILLA es poseedor del bien desde el año 2006 y que unos meses atrás era arrendatario; además que «no se encuentra acreditado que la propietaria, aquí demandada, también haya sido poseedora del inmueble para que el» actor pudiera sumar esa posesión a la suya.

Concluyó reiterando, que si bien el accionante demostró ser poseedor del inmueble, no hizo lo propio respecto de las posesiones que afirma, ejercieron otras personas con anterioridad a él.

LA DEMANDA DE CASACION

Con sustento en la causal primera de casación que consagra el artículo 368 del Código de Procedimiento Civil se formularon dos cargos, lo cuales se resolverán en el orden lógico, analizándose primero el vicio de actividad denunciado y posteriormente el de juzgamiento.

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

SEGUNDO CARGO

Con estribo en el segundo de los motivos que autorizan el recurso extraordinario de casación, se combate la sentencia por no encontrarse en consonancia con las excepciones propuestas por la parte demandada.

Argumenta la gestora del ataque que la decisión nada menciona sobre la prosperidad de las excepciones formuladas; *«no se pronuncia sobre el otro extremo pues en una demanda sino (sic) prosperan las pretensiones es porqué (sic) prosperan las excepciones sin embargo en la sentencia recurrida no hay pronunciamiento alguno más bien parece un fallo inhibitorio, por lo tanto ninguna de las partes según el fallo logró demostrar al juez sus peticiones (sic)»*.

CONSIDERACIONES

1.- El principio de la congruencia que gobiernan el derecho procesal civil, impone que el fallo que emita la autoridad jurisdiccional involucre la materia litigiosa que las partes han sometido a conocimiento del juzgador

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

cuando formularon sus peticiones o esgrimieron sus defensas.

Por contraste, la incongruencia contemplada en el numeral segundo del artículo 368 del Estatuto de los ritos civiles que corresponde a un error *in procedendo*, refulge cuando:

«el sentenciador, por un lado, quebranta los linderos de la controversia trazados por las partes en la demanda y en su contestación, en particular, cuando lo resuelto no guarda completa armonía con las pretensiones o con las excepciones que han sido alegadas o que pueden ser reconocidas de oficio y, por el otro, cuando se despreocupa de los supuestos que integran la causa petendi o, dicho de otra forma, se aparta de los extremos fácticos que delimitan el litigio. (...). Por tanto, para establecer la presencia de esta irregularidad se hace necesario el cotejo objetivo entre lo pedido por el actor, el fundamento fáctico de las súplicas, las excepciones aducidas por el demandado y las que, sin requerir ser invocadas, resulten probadas en el proceso, por una parte, y el contenido concreto de la decisión del juzgador, por la otra, (...).» (sentencia de 7 de marzo de 1997, exp. 4636)». (CSJ SC, Sent. Dic. 16 de 2005, radicación n. 1993-0232-01).

2.- De lo anterior se desprende, según lo ha señalado la Sala, que *«la actividad que cumple el funcionario investido de la potestad de administrar justicia, está regulada por cuatro vectores cuya conjugación delinean o delimitan la*

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

misma: 1) las pretensiones de la demanda; 2); los hechos que la sustentan; 3) las excepciones invocadas por el demandado (cuando así lo exige la ley); y, 4) las excepciones que debe declarar de oficio. Y, por supuesto, cuando el agente del Estado quebranta esos hitos, incursiona en predios que destellan un exceso de poder o un defecto del mismo; algunas veces, en la medida en que decide sobre cuestiones no pedidas ó más allá de lo solicitado ó cuando deja de resolver sobre las pretensiones o excepciones aducidas; tal vicio, se estructura, igualmente, cuando el sentenciador desdeña pronunciarse sobre aspectos no enarbolados por las partes, pero que, por disposición legal, debían ser objeto de decisión oficiosa».

3. Como acotación necesaria, sea lo primero advertir, por una parte, que el *ad quem* no desbordó su esfera de competencias, pues agotó cabalmente la jurisdicción del Estado mediante una sentencia adversa a la totalidad de las pretensiones, al no encontrar satisfecho el tiempo mínimo para ganar la prescripción adquisitiva del inmueble reclamado con base en la figura de la suma de posesiones alegada, tornándose inocuo por sustracción de materia, un pronunciamiento sobre la defensa que formuló la demandada.

Tal reflexión, la ha validado la Sala en un evento de similares características al exponer: «*Pero, como el Tribunal*

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

no hizo referencia expresa a las excepciones propuestas, de ello dedujo el casacionista la alegada incongruencia, sin reparar en que la ausencia de uno de los elementos fundamentales de la responsabilidad civil extra contractual es bastante para frustrar las pretensiones, lo que hacía innecesario examinar la fundabilidad de las excepciones propuestas». (Subraya fuera de texto). (CSJ Sent. May. 6 de 2005, radicación n. 1996-6503-01).

3.1 De otro lado, carece de legitimación la promotora de la acusación extraordinaria en lo que a este cargo respecta, al echar de menos una resolución sobre los medios exceptivos, por cuanto, no le asiste interés de ninguna clase dado que representa al extremo activo del litigio.

Así, en un asunto de similares contornos, recientemente la Sala expresó:

«En lo que concierne al tercer y último cargo, fundado en la causal segunda y contentivo de dos acusaciones, las cuales hicieron referencia a la falta de resolución de las excepciones de mérito formuladas por la entidad financiera, y de pronunciamiento sobre «los otros elementos de la responsabilidad civil extracontractual», se advierte en cuanto a la primera, que los recurrentes desatendieron la regla técnica referente a la legitimación de quien invoca tal motivo casacional, consistente en que solo puede alegarlo quien tiene interés legítimo, el cual se concreta en el agravio que concretamente le produzca la disonancia del fallo.

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

La razón de lo precedente estriba en que si algún perjuicio ocasionaba la supuesta desarmonía de la sentencia de segunda instancia por no pronunciarse sobre las excepciones, la única interesada en alegarlo era la parte demandada, toda vez que a los demandantes ningún interés jurídico les asistía para reclamar por causa de dicha omisión, en la medida en que aquella no tenía aptitud legal para inferirles daño». (Subrayado fuera de texto). (CSJ SC Sent. Jun. 4 de 2014, radicación n. 2005-00205).

No siendo necesarias consideraciones adicionales, el cargo no prospera.

PRIMER CARGO

Se acusa la sentencia de ser violatoria de la ley sustancial, en particular de los artículos 762, 766, 771, 775, 2513, 2521, 2528, 2531 y 2532 del Código Civil, por indebida aplicación, al existir errores de hecho en la apreciación de la prueba documental y las declaraciones de los testigos LUÍS FERNANDO RICARDO SIERRA, JORGE ENRIQUE DÍAZ DÍAZ, JENNIFER SARRIA GARZÓN, GILBERTO ARAGÓN y JAIME MEDINA GUTIÉRREZ.

Expone, que los documentos arrimados prueban la posesión del convocante sobre el bien en litigio, por haberlo comprado a la demandada, además que con ellos «se

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

demuestra fehacientemente las posesiones ejercidas por las antecesoras» que se pretenden sumar.

Aduce que según el principio de la sana crítica que orienta el derecho probatorio, las versiones de las personas citadas *«tienen fuerza de plena prueba, capaz de acreditar y demostrar los hechos alegados, en la medida en que conocen a los implicados en el proceso, pues son personas muy serias y seguras de lo que deponen, dando detalles de cómo se compró dicho bien (...)».*

Señala que se colmó el tiempo requerido para usucapir y por lo tanto, *«la posesión no se opone a la falta de requisitos esenciales en el contrato de compraventa»*, trayendo a colación jurisprudencia de la Corte que dice, avala su planteamiento.

Manifiesta que como las pretensiones se enfilan a obtener una prescripción extraordinaria de dominio mediante la suma de posesiones, no se requiere título justo; bastaba completar los 20 años exigidos por la ley, tiempo que lo demuestran las declaraciones reproducidas en unos aspectos y relatadas en otros, de los testigos arriba mencionados.

Trasuntadas las afirmaciones del último de los deponentes JAIME MEDINA GUTIÉRREZ, aseguró: *«este es*

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

otro error de apreciación de la prueba testimonial (...) pues si la señora BLANCA MIREYA MEDINA GUTIÉRREZ era la propietaria y poseedora del bien inmueble como lo afirma el declarante JAIME NARCY MEDINA hermano de la demandada desde el año 1987 (sic) y la venta se la hizo a mi poderdante señor HEBERTH SARRIA VILLA en el año 2005, más la venta que le hizo EMILIA PATRICIA PIZO a BLANCA MIREYA, se demuestra en forma fehaciente y legal la suma de posesiones que se requiere para la declaración que le pertenece en dominio pleno y absoluto el inmueble objeto de este proceso por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria de dominio como continuador de las posesiones de EMILIA PATRICIA PIZO CÓRDOBA y la demandada BLANCA MEDINA GUTIÉRREZ, pues es lógico entender que si mi poderdante era arrendatario quien estaba en posesión y propietario del bien era la señora BLANCA MIREYA MEDINA GUTIÉRREZ, posesión y propietario del bien (sic), posesión y propiedad que ostentó hasta cuando se lo vendió al señor HEBERTH SARRIA VILLA en el año 2005».

Prosiguió diciendo, que respecto de las pruebas documentales cobra especial relevancia el certificado de tradición No 120-72470 visible en folio 27 del cuaderno principal, del cual se puede determinar «las actuaciones de disposición» de EMILIA PATRICIA PIZO CÓRDOBA y BLANCA MEDINA GUTIÉRREZ.

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

El bien con esa matricula inmobiliaria, anota, fue prometido en venta al actor, y la convocada, obrando de mala fe lo desenglobó y *«cerró este folio»*. En efecto, arguye, aparece en la anotación 001, escritura pública 2396 de 11 de septiembre de 1989, que la opositora compró el inmueble a la sociedad JUAN JOSÉ BONILLA URBANIZAR S. en C. *«luego después de haber ejercitado actos como venta a la señora EMILIA PATRICIA PIZO CÓRDOBA en 1992 anotación 004, (sic) quien ejerció también actos de señora y dueña realizando sobre el mismo hipotecas abiertas y de cuantía indeterminadas, haber defendido el bien al liberarlo de acciones judiciales en los cuales estuvo embargado, lo enajenó a la señora BLANCA MIREYA MEDINA GUTIÉRREZ el 21 de julio de 1995 (...) luego esta nueva adquisición por parte de la demandada también se mostró como señora y dueña del inmueble al liberarlo de acciones ejecutivas en repetidas ocasiones, darlo en arrendamiento a mi mandante, y finalmente venderlo tal y como consta en la promesa de compraventa que obra a folio 13 del c.p»*.

Explica que revisado el documento, *«no existe una inscripción de demanda de proceso declarativo en donde se le discuta la propiedad que ha ostentado la demandada y la señora PIZO CÓRDOBA»*, a quienes se pretende sumar posesión.

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

A renglón seguido señala que los medios de convicción deben «*conformar un todo sin importar si son aportados o pedidos por la parte demandante o demandada*», circunstancia de la que se duele porque, según refiere, en el proceso pareciera que se separaron las pruebas de una y otra, remitiéndose únicamente a la testimonial solicitada por el extremo activo del debate, cuando las versiones solicitadas por la opositora eran más contundentes, trayendo a cuento la manifestación del señor JAIME MEDINA, quien dijo que la demandada era propietaria desde 1987 y tuvo en posesión todo el tiempo la heredad; razón por la cual, indica la censora, no entiende cómo se tergiversó la declaración de ese testigo.

Finalmente reitera, que la prueba de la posesión ejercida por los antecesores no puede provenir únicamente del convocante; lo que sumado a la documental obrante en el juicio «*no deja duda de que las condiciones para acceder a la suma de posesiones por mi mandante se encuentran sustentados y que por todo lo anterior se debe declarar como único dueño*» a HEBERTH SARRIA VILLA, pues los elementos persuasivos acreditan que su posesión, juntada a la de sus antecesoras, satisface el requisito del tiempo exigido por el precepto 2531 del Código Civil.

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

CONSIDERACIONES

1. Dado que la causal invocada para quebrar el fallo que se acusa se relaciona con la violación indirecta de la ley sustancial por yerro de facto, pues como lo argumentara el censor se produjeron errores en la valoración de los documentos y de algunos testimonios, se impone recordar que esta clase de desatino, ha dicho la Corte, acontece cuando:

«(...) el Tribunal cree equivocadamente en la existencia o inexistencia de un medio probatorio en el proceso o cuando al existente le da una interpretación ostensiblemente contraria a su contenido real, es decir, cuando desacierta en la contemplación objetiva de la prueba, razón por la que se ha explicado que su estructuración sólo puede tener como causa determinante una cualquiera de estas hipótesis: a) cuando se da por existente en el proceso una prueba que en él no existe realmente; b) cuando se omite analizar o apreciar la que en verdad si existe en los autos; y, c) cuando se valora la prueba que si existe, pero se altera sin embargo su contenido atribuyéndole una inteligencia contraria por entero a la real, bien sea por adición o por cercenamiento». (CSJ SC Sent. Jun. 20 de 2011, radicación n. 2000-00177-01).

Por tal motivo, para que se presente, es necesario *«que al primer golpe de vista ponga de manifiesto la*

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

contraevidencia de la determinación adoptada en el fallo combatido con la realidad que fluya del proceso» (sentencia 146 de 17 de octubre de 2006, exp. 06798-01), «que repugna al buen juicio», es decir, que «el fallador está convicto de contraevidencia» (sentencias de 11 de julio de 1990 y 24 de enero de 1992), por violentar «la lógica o el buen sentido común» (CCXXXI,644), «tan evidente, esto es, que nadie vacile en detectarlo, que cuando apenas se atisba como probable o posible, ya no alcanza para el éxito de la casación, porque, como lo tiene averiguado la Corte, ‘la duda jamás sería apoyo razonable para desconocer los poderes discrecionales del sentenciador (XLV, 649)’...» (CCXXXI, p. 645. Reiterado en Cas. Civ. de 19 de mayo de 2011, radicación n. 2006-00273-01).

2. Realizadas esas precisiones referidas al primer tipo de yerro imputado a la sentencia, se observa que en el asunto que demanda la atención de la Sala, el Tribunal ratificó la decisión del juzgador *a quo*, que denegó las pretensiones del libelo.

3. En virtud de que la recurrente extraordinaria le enrostra al Tribunal haber incurrido en error de hecho en la valoración probatoria, que lo llevó a desconocer el tiempo necesario para ganar la prescripción extraordinaria de dominio respecto del inmueble identificado con el folio de

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

matrícula inmobiliaria No 120-72470, la Sala conviene memorar, los presupuestos estructurales que en tratándose de la acción comentada, deben colmarse para su feliz desenlace, los cuales son: (i) que se trate de un bien prescriptible, (ii) que el interesado en la adquisición demuestre que lo ha poseído de manera inequívoca, pacífica, pública e ininterrumpida, y (iii) que ese comportamiento lo haya sido por todo el tiempo legalmente exigido, el cual, hasta cuando entró en vigencia la Ley 791 de 2002 era de veinte años, reducido por ésta, a la mitad.

3.1 Adicionalmente, por fundarse la acusación en no estar demostrado el tiempo exigido para usucapir a partir de la pretendida agregación de posesiones, es bueno recordar que aquella la reglamenta el artículo 778 del Código Civil al disponer: *«Sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios (...) Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores».*

El referido canon se integra a las previsiones del artículo 2521 de la misma obra que establece: *«Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción, por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o*

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el artículo 778 (...) La posesión principiada por una persona difunta continúa en la herencia yacente, que se entiende poseer a nombre del heredero».

Quiso el derecho reconocer, que una persona que se encuentra en posesión de una cosa, ante precisas circunstancias, puede agregar a la suya, la anterior ejercida de cara a la misma *res*, instituto este conocido a través de diferentes modalidades, de raigambre romana, a la par que de gran usanza en la doctrina: la *accessio possessionis* y la *successio possessionis*, existentes en función de que quienes «...suceden en lugar de otros, sea por un contrato, sea por una liberalidad, pues se concede esa accesión de la posesión del testador a favor de los herederos y de los otros que son tenidos como sucesores» (*Digesto*, 44, 3, 14, 1)¹.

3.2 De lo visto se tiene, que la posesión puede ser originaria o derivada, según se incorpore el *corpus* y el *animus* con la aprehensión y poder de hecho posesorio, o proceda de un poseedor por acto entre vivos, *verbigracia*, venta o cualquier título traslativo de dominio, o muerte, sucesión posesoria *mortis causa*. En el caso de la segunda, los artículos *ibidem*, confieren al sucesor, según convenga a sus intereses,

¹ CSJ SC Sent. Oct. 22 de 2004 radicación n. 7757.

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

la prerrogativa de iniciar una nueva posesión o el derecho de añadir a la suya la posesión de sus antecesores, evento en el que se la apropia con sus calidades y vicios, por tratarse de una excepción a la regla general de la posesión originaria.

La llamada suma de posesiones, tiene explicado la Sala, es una *«fórmula benéfica de proyección del poder de hecho de las personas sobre las cosas»*, cuyo fin es *«lograr, entre otros fundamentos, la propiedad mediante la prescripción adquisitiva»*², permitiendo acumular al tiempo posesorio propio el de uno o varios poseedores anteriores, bajo la concurrencia de las siguientes condiciones: a) título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) posesiones de antecesor y sucesor contiguas e ininterrumpidas; y c) entrega del bien, lo cual descarta la situación derivada de la usurpación o el despojo.

Para sumar con éxito las posesiones, la carga probatoria que pesa sobre el prescribiente no es tan simple como parece, sino que debe ser *«contundente en punto de evidenciar tres cosas, a saber: Que aquéllos señalados como antecesores tuvieron efectivamente la posesión en concepto de dueño pública e ininterrumpida*

² G. J. Tomo CLXXXIV, 99-100, Sentencia de 26 de junio de 1986, reiterado en CS Sent. Jul 21 de 2004, radicación n. 7571.

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

durante cada período; que entre ellos existe el vínculo de causahabencia necesario; y por último, que las posesiones que se suman son sucesivas y también ininterrumpidas desde el punto de vista cronológico»³.

Como se dijo, vienen al caso las acotaciones conceptuales realizadas en punto a la institución que se examina, porque a ello se contrajo el aspecto medular del debate.

4. El reproche propuesto a la sentencia de segunda instancia apuntalado en el tipo de falta descrita, se basa principalmente en que el juzgador plural cometió unos errores de hecho al apreciar unos testimonios y varias documentales que se aportaron al proceso, pues desconocieron *«las posesiones ejercidas por las antecesoras a las cuales pretende sumar la posesión mi mandante para acceder a sus pretensiones»*.

5. En relación con las testificales a las cuales el censor le imputa la equivocada valoración, según su parecer tienen mérito bastante para demostrar los hechos alegados, dado que provienen de personas serias, seguras de cuanto dijeron, y además conocen a las partes del juicio.

³ G. J. Tomo CCXXII, 19, sentencia de 22 de enero de 1993. reiterado en CS Sent. Jul 21 de 2004, radicación n. 7571.

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

Este aspecto del ataque lo basó en lo que él entendió que manifestaron LUÍS FERNANDO RICARDO SIERRA, JORGE ENRIQUE DÍAZ DAZA, JENNIFER SARRIA, GILBERTO ARAGÓN MURGUEITIO y JAIME MEDINA GUTIÉRREZ, que lo llevaron a asegurar que la posesión «*no se opone a la falta de requisitos esenciales en el contrato de compraventa*», a más que por pretenderse una prescripción extraordinaria de dominio mediante la suma de posesiones, no se requiere título justo; bastando completar los 20 años exigidos y que acreditaron los testigos prenombrados.

5.1 Para el Tribunal, el promotor debió probar con suficiencia que era continuador de la posesión y que la misma se ejerció de forma pacífica e ininterrumpida durante 20 años toda vez que, conforme lo revelaron los distintos testimonios, especialmente los de JENNIFER SARRIA, JAIME MEDINA GUTIÉRREZ, JORGE ENRIQUE DÍAZ, y GILBERTO ARAGÓN MURGUEITIO, el ánimo de señor y dueño del convocante en relación con la heredad reclamada, data del 2006, ya «*que unos meses atrás era arrendatario*», además de no estar verificado que la propietaria fuera poseedora para que el actor pudiera juntar esa posesión a la suya.

5.2 En las afirmaciones de cuya valoración se duele el censor se dijo lo siguiente:

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

LUÍS FERNANDO RICARDO SIERRA (folio 1 c. 2), señaló que conoce al demandante hace ocho años, porque *«él era cliente de un almacén que yo administraba, lo distingo como cliente, en este momento es mi jefe porque yo laboro para él hace cinco años»*; igualmente refirió que sabe del local comercial en disputa hace cinco años y cuatro meses porque allí funciona un almacén del señor SARRIA VILLA.

Frente a la pregunta relativa al tiempo que llevaba el accionante en posesión, respondió que el poseedor es HEBERTH SARRIA, *«quien lo negoció en el mes de diciembre de 2005 por intermedio de un contrato de compraventa con la señora BLANCA MIREYA MEDINA, se que lo negociaron por ciento veinte millones de pesos (...)»*.

GILBERTO ARAGÓN MURGUEITTO (folios 15 y ss c. 2), afirmó que conoce al demandante hace aproximadamente cinco años, y al inmueble materia de debate hace unos diez, *«por relaciones comerciales con el señor JAIME MEDINA GUTIÉRREZ (...) Conozco que el señor HEBERTH SARRIA VILLA tiene el local mencionado, donde tiene un negocio comercial allí de venta de llantas, cuando hice el negocio con él, 15 de febrero de 2006, creo que el ya estaba allí»*; de la misma manera aseguró que el actor entró en posesión del predio *«por una negociación comercial de compra del local»* en el mes de diciembre de 2005.

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

En la diligencia de testimonio de JORGE ENRIQUE DÍAZ (folio 19 c. 2), se consignó lo siguiente: *«PREGUNTADO: Sírvase indicarle al Juzgado si tiene conocimiento mediante que medios entró en posesión de ese local señor HEBERTH SARRIA VILLA, si lo hizo mediante compra, en este caso a que persona, bajo que condiciones, sin violencia ni clandestinidad (sic). CONTESTÓ: Él comenzó a pagar un arriendo a un señor GILBERTO yo le llevaba la plata a la casa luego el lo compró no se a quien ni por que forma de pago, nunca me metí en eso. PREGUNTADO: Sírvase indicarle al Juzgado si tiene conocimiento que la posesión ejercida por el señor HERBERTH SARRIA VILLA sobre el local en mención haya sido en forma continua e ininterrumpida y sin ser molestado por nadie. CONTESTÓ: Él ha estado allí continuamente, no se ha ido nunca, nunca lo ha sacado de allí, no ha sido molestado en esa posesión, no se antes de él quien ejercía la posesión de ese inmueble»*; y cuando se le inquirió sobre la persona de BLANCA MIREYA MEDINA, aseveró que no sabía quien era y tampoco tenía noticia de su calidad de poseedora antecesora.

JENNIFER SARRIA (folio 32. c.2), trabajadora de PIENDALLANTAS e hija del convocante aseguró que conoce el inmueble bajo litis porque allí funciona el establecimiento de comercio de su padre, *«conocido como PIENDALLANTAS y es donde yo trabajo»*; a renglón seguido manifestó que la

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

posesión del predio la tiene su papá desde el año 2004, mediante el negocio de compra *«con la señora BLANCA MIREYA MEDINA quien era la dueña del lugar, o sea el que está situado en la transversal 9ª No 3N-07 VILLA PAULA, la señora BLANCA MIREYA tenía deudas con el señor GILBERTO ARAGON, el negocio del local se hizo por ciento veinte millones (...).»*.

JAIME NARCY MEDINA GUTIÉRREZ (folio 36 c.3), aseguró que es hermano de la demandada, que conoció a HERBERTH SARRIA hace 10 años en Popayán, pues el demandante manejaba un camión cuando él le vendía repuestos. Del inmueble pretendido en usucapió dijo: *«es de propiedad de mi hermana, lo conozco desde que ella lo compró hace como 25 años, cuando ella lo compró tenía 535 metros cuadrados»*; y sobre la actual posesión del bien señaló: *«lo ocupa PIENDALLANTAS del señor HERBERTH SARRIA, lo ocupa desde más o menos septiembre de 1995, cuando mi hermana se lo arrendó, que eran 48 metros cuadrados, y luego en diciembre del mismo año, se lo aumentaron como 12 metros cuadrados, y se celebró una promesa de compraventa el 21 de diciembre del mismo año (...).»*.

5.3 Las trasuntadas versiones, lejos de revelar actos de poseedor del promotor durante todo el período que él invoca, a lo sumo, acreditaría posesión desde el momento en que

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

suscribió la promesa de contrato de compraventa sobre el local comercial.

Obsérvese que con anterioridad solamente era mero tenedor; pero tras haber suscrito el acuerdo de promesa, y haberse ahí especificado que se transfería la posesión del inmueble; su demostración se predica entonces, únicamente desde ese momento, circunstancia en la que igualmente coincidieron los testigos cuando señalaron, que su *ánimus domini* comenzó en el mes de diciembre de 2005 (folios 13-15 del c.1). En efecto, en la cláusula quinta de la convención, se determinó: «**Entrega del inmueble.** *El promitente comprador tiene la posesión del inmueble, situación que será respetada por la promitente vendedora y se le permite que haga mejoras necesarias, reformas o lo que considere pertinente para su negocio*».

Antes del citado momento, no hay evidencia posesoria; y aquella, conforme a la previsión del canon 981 del Código Civil, se deberá probar «*por hechos positivos de esos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación*», ejecutados sin el consentimiento del que la disputa.

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

Ya ha dicho la Sala que aunque la compatibilidad entre la promesa de compraventa y la posesión ha generado posturas doctrinarias disímiles, el punto de partida en la formulación y tratamiento del problema, inicia con la determinación de la noción, estructura y función de cada figura.

Al respecto destacó la Corte:

«En este contexto, la noción legis de posesión, de suyo y ante sí, presupone no reconocer dominio ajeno, por cuanto es “la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...”, o sea, la detentación real, física, material u objetiva de un bien (corpus) con designio e intención de señorío (animus), ser, comportarse o hacerse dueño (animus domini, animus remsibi habendi) (cas. civ. sentencias de 13 de marzo de 1937, XLIV, 713; 24 de julio de 1937, XLV, 329; 10 de mayo de 1939, XLVIII, 18; 9 de noviembre de 1956, LXXXIII, 775; 27 de abril de 1955, LXXX, 2153, 83), por lo cual, el reconocimiento de esta calidad a otro sujeto, la excluye por antinómica e incompatible.

Contrario sensu, la promesa de compraventa, 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

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión.

(...)

No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalia negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión»⁴.

En este orden de ideas, cuando los promitentes contratantes con anticipación a realizar la obligación de celebrar el contrato prometido, en forma clara e inequívoca acuerdan *expressis verbis* la entrega antelada de la posesión de la *res* prometida en venta, se entiende adjudicada y recibida a título de posesión; en los demás eventos, cuando el pacto se halla desprovisto de esa estipulación, lo que se otorga es la mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del negocio definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye ánimo de señorío.

⁴ CSJ SC Sent. Jul. 30 de 2010 radicación n. 2005-00154-01

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

5.4 De otro lado, igualmente se evidenció en la formulación del cargo, que sutilmente el casacionista incurrió en una falencia de técnica al mixturar el yerro de hecho y el de derecho por cuanto, al sustentar la acusación, aseguró, de un lado, que resultaba manifiesto el desacierto del Tribunal *«al apreciar las pruebas en donde no solamente se debió ver la prueba de la parte demandante sino también la prueba de la parte demandada (...)»*.

La misma tendencia la patentizó tras señalar:

«Las pruebas deben conformar un todo sin importar si son aportadas o pedidas por la parte demandante o demandada, pues con ellas se puede conceder el derecho o no, sin embargo en este proceso pareciere que separaron las pruebas de la parte demandante y las de la demandada para hacer el análisis y proferir el fallo, remitiéndose única y exclusivamente a la prueba testimonial solicitada por la parte demandante la que además fue analizada de manera somera (sic)». (Subraya fuera de texto).

Al exponerse así el embate, que se trazó por el sendero del error de hecho, se vislumbra una mixtura de faltas incompatibles toda vez que se entremezclaron tachas por yerros de facto y de jure, teniendo en cuenta que planteó el censor su inconformidad basado en aspectos vinculados con la unidad de la prueba y el deber de analizarla integralmente, en su conjunto (Art. 187 CPC); lo que le es consustancial al error de derecho.

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

No obstante, y dado que el desatino no fue de protuberante evidencia, pues el resto de la argumentación esbozada en la causal cumple con las reglas de técnica, se abordó el cargo en toda su dimensión, con abstracción de la incorrección referida.

5.5 Ahora bien, en gracia de aceptarse que el planteamiento del ataque referente a que las versiones dan cuenta del cumplimiento de los requisitos para la prosperidad de la acción de pertenencia cimentada en la suma de posesiones, que no es el caso, según se analizó en precedencia, de todos modos, habría, a lo mucho, una valoración de testimonios que se privilegió por el Tribunal frente a otras declaraciones, la cual lo llevó a concluir que el actor es *“poseedor del inmueble desde el año 2006 y que unos meses atrás era arrendatario del mismo”*.

De tal suerte, reiterando lo expresado por la Sala con anterioridad:

«(...) cuando se enfrentan dos grupos de testigos, el juzgador puede inclinarse por adoptar la versión prestada por un sector de ellos, sin que por ello caiga en error colosal, único que autorizaría el quiebre de la sentencia, pues “...‘en presencia de varios testimonios contradictorios o divergentes que permitan conclusiones opuestas o disímiles, corresponde al juzgador dentro de su restringida libertad y soberanía probatoria y en ejercicio de

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

las facultades propias de las reglas de la sana crítica establecer su mayor o menor credibilidad, pudiendo escoger a un grupo como fundamento de la decisión desechando otro' (G.J. tomo CCIV, No. 2443, 1990, segundo semestre, pág. 20), razón por la cual tan solo podría prosperar una acusación por error en la apreciación probatoria de la prueba testimonial en la que se apoyó la sentencia del Tribunal, en caso de demostrarse la comisión por éste de error de derecho, o de yerro evidente de hecho, el que afloraría, privativamente, cuando las conclusiones del sentenciador fueren por completo arbitrarias e irrazonables, de tal suerte que la única interpretación posible fuere la que aduce el recurrente»⁵.

En ese orden de ideas, nada hay que censurarle al juzgador colegiado, frente a la deducción a que arribó con fundamento en la prueba testimonial recepcionada.

6. La otra parte del cargo ataca la apreciación de un medio documental de convicción. Por un lado, dice la libelista que el certificado de tradición No 120-72470 visible en folio 27 del cuaderno principal, acredita «*las actuaciones de disposición*» de EMILIA PATRICIA PIZO CÓRDOBA y BLANCA MEDINA GUTIÉRREZ.

Además, señala que el bien con esa matrícula inmobiliaria, fue prometido en venta al actor, y la convocada, obrando de mala fe lo desenglobó y «*cerró este*

⁵ CSC SC Sent. Jun. 26 de 2008, radicación 00055-01.

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

folio», cual lo revela la anotación 001, escritura pública 2396 de 11 de septiembre de 1989, en la que consta que la demandada compró el inmueble a la sociedad JUAN JOSÉ BONILLA URBANIZAR S. en C; luego lo transfirió a la señora EMILIA PATRICIA PIZO CÓRDOBA en 1992, quien nuevamente se lo vendió a BLANCA MIREYA MEDINA GUTIÉRREZ el 21 de julio de 1995.

Finaliza esgrimiendo que en el referido documento no existe, «*una inscripción de demanda*» por ejemplo, donde se hubiera discutido la propiedad que han ostentado la convocada y la antigua dueña EMILIA PIZO CÓRDOBA.

6.1 En punto a los documentos, el Tribunal únicamente aludió a la promesa de contrato de compraventa realizada sobre el inmueble en disputa que data del mes de diciembre de 2005; es decir, nada señaló en relación con la pieza de cuya incorrecta apreciación se duele la recurrente.

6.2 Por referir la acusación al certificado de tradición, recuerda ahora la Corte⁶, como ya lo ha advertido en pasadas oportunidades, que ese documento que se aporta en el umbral del proceso de declaración de pertenencia cumple varias funciones, así:

⁶ CSJ CS. Sent. Sept. 4 de 2006, radicación n. 1999-01101-01

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

(i) La atestación que hace el registrador da cuenta de la existencia del predio, pues tal es la función que está llamada a cumplir el registro de la propiedad. Se trata, desde luego, de una especie singular de existencia jurídica; (ii) Sirve al propósito de determinar quién es el propietario actual del inmueble, así como dar información sobre los titulares inscritos de derechos reales principales, pues contra ellos ha de dirigirse la demanda como ordena el artículo 407 del C.P.C.; (iii) El folio de matrícula inmobiliaria constituye un medio para instrumentar la publicidad del proceso, pues el artículo 692 del C.P.C. establece la anotación de la demanda como medida cautelar forzosa en el juicio de pertenencia. Y, (iv) la presencia del certificado presta su concurso también como medio para la identificación del inmueble, dado que los datos que allí se consignan sirven para demostrar si el predio pretendido realmente existe, como también para saber si es susceptible de ser ganado por prescripción.

A más de lo dicho, el certificado de tradición es un instrumento público y como tal hace fe de su otorgamiento, de su fecha y de las declaraciones que en él hace el funcionario que lo autoriza (Art. 264 CPC). Por tanto, el referido documento nace de una actuación oficial del servidor estatal en ejercicio de sus funciones, quien lo elabora directamente o interviene en el procedimiento de creación.

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

6.3 Pese a que omitió el juzgador plural cualquier alusión a la documental señalada por la censura, es decir al folio de matrícula inmobiliaria, lo cierto es que su apreciación, para los propósitos de que se duele la inconforme se tornaría insubstancial, debido a que el certificado de tradición de número 120-72470, lo que demostraría, entre otras, y eso no se ha discutido, es la titularidad del derecho de dominio que sobre la heredad detentaron en sus diversos momentos la demandada y la señora EMILIA PIZO CÓRDOBA, a través de los actos de disposición que por ser de naturaleza solemne, se hicieron constar en instrumento público acorde con las previsiones del artículo 12 del Decreto 960 de 1970, a los que siguió la formalidad de la inscripción (canon 756 del C.C. concordante con el precepto 2° del Decreto 1250 de 1970 y los artículos 2° y 67 de la ley 1579 de 2012)).

Al respecto la Sala ha establecido: *«de entrada puede advertirse que la imputación que se le hace al ad quem ... es totalmente infundada... – pues – resulta que no es posible sustentar ataque alguno con apoyo en error de hecho en la apreciación de los medios de prueba, cuando el fallador parte de la base de la presencia de ellos en el proceso, pero no los estima, tal como aconteció en el sub lite»*. (CSJ SC Sent. Feb. 22 de 1994, radicación n. 3977).

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

De esta forma, al margen del mérito que le hubiere otorgado el Tribunal a la prueba documental en que se afinca el cargo, tal circunstancia se muestra intrascendente para los efectos de derruir la decisión combatida, pues nada distinto al dominio actual de la demandada MEDINA GUTIÉRREZ demuestra, sin alterar lo basilar, relacionado con la ausencia del tiempo necesario para adquirir el dominio del bien reclamado por la vía de la usucapión extraordinaria.

Alusivo al tópico de la trascendencia del ataque ha señalado la Sala:

«... para que la violación de la ley adquiriera real incidencia en casación, de suerte que conduzca al quiebre de la sentencia acusada, es menester que tenga consecuencia directa en la parte resolutive del fallo, por lo que aquellos errores que apenas aparezcan en las motivaciones o razonamientos de la providencia, sin esa forzosa trascendencia en la conclusión final, no alcanzan a obtener la prosperidad del recurso». (CSJ SC Sent. 19 de mayo de 2004, Radicación n. 7145. Reiterado en Cas. Civ. Nov. 9 de 2006, Radicación n 00684 – 01).

Corolario de lo esbozado, el cargo materia de la litis, por estar dirigido a proponer un análisis disímil, pero bajo un esforzado raciocinio que, de suyo desvirtúa la evidencia

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

y trascendencia de la presunta equivocación, no puede abrirse paso.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

RESUELVE

Primero.- NO CASA la sentencia proferida el 20 de febrero de 2012 por la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, dentro del proceso ordinario de pertenencia identificado en el encabezamiento de esta providencia.

Segundo.- CONDENAR en costas del recurso de casación al recurrente. Por concepto de agencias en derecho inclúyase la suma de seis millones de pesos (\$6.000.000.00) M/cte., por haber sido objeto de réplica.

NOTIFÍQUESE

Radicación n° 19001 31 03 003 2010 00166 01

JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ

MARGARITA CABELLO BLANCO

ALVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ

ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

LUÍS ARMANDO TOLOSA VILLABONA