

**TEMA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** - Su sello es la posesión, es lo que afirma y da existencia perdurable a todo derecho y desempeña un rol social considerable, pues, mucho se ha dicho que, sin ella, todo patrimonio estaría amenazado de las imprevistas reivindicaciones. / **LA SUMA DE POSESIONES** - Se debe acreditar; a) que haya un vínculo jurídico sustancial entre sucesor y antecesor; b) que no exista interrupción de las posesiones que se suman y, c) que las posesiones que se juntan sean útiles para prescribir. / **SUSPENSIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ENTRE CÓNYUGES** /

**HECHOS:** La sociedad Tradición del Campo S.A.S., presentó demanda de pertenencia, para que, por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se le declarara dueña del inmueble correspondiente al Lote 1, ubicado en el municipio de Envigado Paraje Las Palmas, cuyos linderos particulares y extensión reposan en el escrito de demanda junto con el certificado de tradición y libertad.

**TESIS:** La posesión que tiene fuerza de conducir a la prescripción implica: *la tenencia de la cosa por sí o por interpuesta persona, con la intención de manejarse como dueño, es decir, tener la cosa para sí, con la facultad de disponer de ella según sus propios intereses;* pero, además, esta posesión ha de estar exenta de vicios. Los vicios que inutilizan la posesión como base de la usucapión son: la discontinuidad, la violencia y la clandestinidad. (...) Ya es suficientemente conocido a partir del desarrollo jurisprudencial en la materia, que la ley no exige que la posesión continuada de la cosa sea personal, es decir, no se requiere que sea la misma persona la que haya poseído el inmueble durante todo el lapso prescriptivo, por el contrario, el ordenamiento sustancial civil permite la suma o accesión de posesiones, facultando al sucesor de una posesión para que pueda agregar la de sus antecesores, evento en el que se la apropia con sus cualidades y vicios. (...) La suma de posesiones presupone el acto material de transmitir los derechos que le puedan corresponder a una persona en el ejercicio de su posesión a otra, materializándose fácticamente por dos vías, a saber: a título universal, como sería el caso de la sucesión por causa de muerte, o a título singular, por acto entre vivos, como la simple exteriorización del consentimiento, una compraventa, legado o donación, que, a la postre, permita establecer que no fue arrebatada, hurtada o usurpada (...) Tras la entrada en vigencia de la ley 791 de 2002 el 27 de diciembre de 2002, que suprimió tal hipótesis prevista en el artículo 2530 del C.C., bien podía deducirse que la causa de suspensión de la prescripción cesó, por virtud de la ley, por lo que, por ahí mismo, debía contarse la posesión exclusiva exteriorizada y alegada por la antecesora a partir de ese momento, siguiendo para ello, además, la tesis de la irretroactividad de la norma civil, fenómeno según el cual, la nueva ley rige hacia futuro, regulando sólo las situaciones jurídicas que ocurran con posterioridad a su vigencia, postulado garantizado por el artículo 58 de la Constitución Nacional, y recogido por el artículo 41 de la ley 153 de 1887.(...) Ocurre entonces que la voluntad de entrega exteriorizada y hecha efectiva entre antecesora y sociedad sucesora, contenía el estándar suficiente para transferir el derecho de posesión sobre el predio objeto del litigio, quedando así conectada la posesión que hoy día ejerce la sociedad demandante Tradición del Campo S.A.S., con la posesión que quiere sumar de su antecesora Elena María González Trujillo, como bien lo entendió el funcionario de primera instancia, sin encontrar valladar su actual composición accionaria.(...) Por consiguiente, en lo que a su relación con el inmueble concierne, existe una ventaja probatoria para la actual sociedad poseedora Tradición del Campo S.A.S., materializada en la presunción de la buena fe, según lo consagra el artículo 769 del C. C., la cual no logró ser derruida por la entidad demandada, como que tampoco logra hacerlo la supuesta situación procesal compleja que según el censor se ha generado (...). En conclusión, las

pruebas referenciadas sacan a relucir lo siguiente: que la sociedad demandante Tradición del Campo S.A.S. en verdad es poseedora de la finca que pretende usucapir, la cual, según la prueba, es donde ejecuta su objeto social, lo ha detentado bajo esa condición de manera exclusiva, quieta, pacífica, tranquila, sin reconocer dominio ajeno y; Que ese señorío, conjuntado entre antecesor y sucesor, lo ha ejercido por lo menos desde diciembre 27 del año 2002 hasta la fecha, superando el lapso de 10 años que exige la ley civil y; no hay evidencia alguna dentro del proceso, que el inmueble correspondiente al Lote 1, no pueda ser adquirido por el modo de la usucapión. Como esos son, precisamente, los supuestos de hecho de la usucapión extraordinaria, se imponía su declaración judicial.

M.P: JULIÁN VALENCIA CASTAÑO

FECHA:13/09/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA

S-2023

Proceso:

Demandante:

Demandado:

Radicado:

Asunto:

Verbal. Declaración de Pertenencia

Tradición del Campo S.A.S.

Fideicomiso Lote Palmas

05266 31 03 001 2017 00441 01.

Confirma sentencia impugnada

**TRIBUNAL SUPERIOR  
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN  
-SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL-**

Medellín, trece (13) de septiembre del dos mil veintitrés (2023).

La Sala emite la providencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, el pasado 18 de mayo de 2022, en el proceso de la referencia, promovido por la sociedad Tradición del Campo S.A.S., en contra del Fideicomiso Lote Palmas, administrado por la sociedad fiduciaria Central S.A. Labor jurisdiccional que se acomete en el siguiente orden,

**I. ANTECEDENTES**

La sociedad Tradición del Campo S.A.S., presentó demanda de pertenencia, para que, por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se le declarara dueña del inmueble correspondiente al Lote 1, ubicado en el municipio de Envigado Paraje Las Palmas, identificado con el folio de matrícula número **001-605689** de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Medellín, Zona Sur, cuyos linderos particulares y extensión reposan en el escrito de demanda junto con el certificado de tradición y libertad.

**1. Fundamentos Fácticos.** Los hechos se sintetizan de la siguiente manera:

**1.1.** Que la sociedad Tradición Del Campo S.A.S., fue legalmente constituida mediante documento privado del primero de noviembre de 2011, Registrado en la Cámara de Comercio de Medellín, en el libro 9, bajo el número 19687, cuya única socia es la señora Elena María González Trujillo, quien igualmente es su representante legal.

**1.2.** Que, el señor Luis José Botero Restrepo -suegro de la señora Elena María González Trujillo, ya que está casada con su hijo Luis José Botero Salazar-, desde mayo de 1983, cuando aún aquél en vida figuraba como propietario del predio a

usucapir, le manifestó a ella su nuera, que cuando él muriera dicho inmueble objeto de este proceso quedaría para ella, porque admiraba su dedicación al trabajo, ya que demostraba gustarle lo que hacía como Veterinaria Zootecnista.

**1.3.** Que el señor Luis José Botero Restrepo falleció en junio 9 de 1988 y cuatro años después, es decir, para el año de 1992, la señora Elena María González Trujillo, a título personal, da inicio a la explotación económica del predio, consistente en: cría, receba y destetos de cerdos, ganadería y de leche especializada, entre otros; comportándose con ánimo de señora y dueña exclusiva del inmueble en el cual ejercía esas labores.

**1.4.** Que, en orden a lo anterior, adecuó el inmueble con fines de explotación, por lo que de su propio peculio plantó las siguientes mejoras: preparación del terreno para levantar la casa principal; trazado y construcción de vías de acceso; mejora, ampliación y tecnificación de la porcícola; así como la siembra de distinta clase de árboles como pinos pátula, nogales, sauces, cipreses, arrayanes, pinos colombianos, acacias; e igualmente pasto y jardines.

**1.5.** Que, para cuando la señora Elena María González se hace única socia de la compañía Tradición Del Campo S.A.S., transfiere a su sociedad la posesión del predio con todas sus mejoras y anexidades, al tiempo que la sociedad lo siguió explotando económicamente con la actividad comercial de su razón social, la cual cuenta en la actualidad con 15 empleados con distintos años de servicios, destacando que el más antiguo tiene 18 años de estar trabajando con ella, primero con la señora Elena María González y ahora con la sociedad Tradición Del Campo S.A.S.

**1.6.** Que el lote se encuentra en perfecto estado de conservación y cuenta con una serie de construcciones que sirven al desarrollo del objeto de la sociedad Tradición del Campo S.A.S.; además, así como lo reporta el dictamen que acompaña con la demanda, el predio cuenta con toda una infraestructura, conformada por 18 potreros en pasto kikuyo mejorado, con un área total de 72,916 M<sup>2</sup>, con un área construida en la porcícola de 1.335 M<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup> en la casa del mayordomo, 250 m<sup>2</sup> en la casa la mayoría y 30 m<sup>2</sup> en la caseta del tanque de enfriamiento, para un área total construida de 1.685M<sup>2</sup>, y unas áreas de jardines en la casa de administración de 600 m<sup>2</sup>, jardines alrededor de la marranera de

700 m<sup>2</sup>, alrededor de la mayoría de 1.300 m<sup>2</sup>, área de carretera de 640 m<sup>2</sup>, con un área de protección de la quebrada de 13.253,30m<sup>2</sup>, para un área total del lote de 92.200 M<sup>2</sup>.

1.7. Que, en ningún momento, la sociedad Tradición Del Campo S.A.S. ha sido requerida por ninguna persona natural o jurídica que le haya reclamado por el predio objeto de este proceso.

**2. Actuación procesal.** La demanda correspondió por reparto al juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, agencia judicial que la admitió el pasado 13 de diciembre de 2017, ordenando la notificación de rigor y el emplazamiento de las personas indeterminadas que se creyeran con derecho sobre el inmueble.

2.1. El emplazamiento se surtió respecto de las personas indeterminadas que eventualmente conformaran la parte demandada. Así, tras no acudir interesados al llamamiento edictal, se les nombró curador *ad litem*, para que continuara representándolos durante el transcurso del proceso. El auxiliar de la justicia agraciado con la designación acudió al despacho a notificarse de la demanda y en su contestación no se opuso a las pretensiones de la demanda, aduciendo carencia de sustento legal y fáctico para hacerlo. No formuló excepciones de mérito y dijo atenerse a lo que resultara probado.

2.2. Por su parte, el Patrimonio Autónomo demandado como “Fideicomiso Lote Las Palmas”, cuyo vocero y administrador fiduciario es Fiduciaria Central S.A., advirtió que Luis José Botero Salazar y otros, adquirieron en mayor extensión el predio denominado Santa María, del cual hizo parte el predio que aquí se disputa, adjudicado a ellos en proceso de sucesión del señor Luis José Botero Restrepo (q.e.p.d.). (Ver Complemento Folio de Matricula No. 001-605689).

Que, posteriormente, el señor Luis José Botero Salazar como titular del derecho de dominio, lo transfirió a título de fiducia mercantil irrevocable de administración y fuente de pago, aunado al contrato de comodato precario actualmente vigentes, donde se le designó como comodatario del inmueble, actos jurídicos estos contenidos en el documento privado de fecha 02 de marzo de 2012 y escritura pública No. 343 de fecha 02 de Marzo de 2012, otorgada en la Notaría 12 del Círculo de Medellín, inscrita debidamente al folio de matrícula. Agregó, que el

constituyente nunca advirtió o informó a la fiduciaria de la existencia de poseedores, siendo su deber.

Asintió en que no se ha requerido a la sociedad demandante, por no tener ningún vínculo contractual o relación con ella, como quiera que la fiduciaria siempre se ha entendido es con el señor Luis José Botero Salazar, quien incluso ha pagado comisiones fiduciarias y recibe la rendición de cuentas enviadas por Fiduciaria Central S.A. En todo caso, sí se requirió al *fideicomitente-comodatario* señor Luis José Botero Salazar, tan es así, que se inició una acción de restitución de inmueble -la cual fue resistida por éste-, misma que cursó ante esa judicatura y que hoy día se encuentra ante el Tribunal Superior de Medellín -Sala Civil-, a la espera de resolver el recurso de apelación interpuesto por el señor Luis José Botero Salazar contra la sentencia que declaró prósperas las pretensiones de la fiduciaria.

Seguidamente, se dio a la tarea de explicar el negocio fiduciario celebrado con el señor José Luis Botero Salazar y, blandió las excepciones que se dio en llamar: **i)** existencia del contrato de fiducia mercantil y del contrato de comodato precario; **ii)** incumplimiento del contrato de comodato precario por parte del señor José Luis Botero Salazar; **iii)** inexistencia de presupuesto para que opere la usucapión extraordinaria; **iv)** falta de legitimación en la causa por activa; **v)** abuso del derecho.

**3. La sentencia apelada.** La sentencia del 18 de mayo de 2022, emitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Envigado, fue estimatoria de la acción de declaración de pertenencia a favor de la sociedad Tradición del Campo S.A.S., ordenando la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Medellín, en el folio número **001-605689**, y dentro de las consideraciones se destaca cómo el Despacho observó que la demanda se refirió a la institución de la suma de posesiones ejercida por la señora Elena María González, para luego transferirla como aporte a la sociedad Tradición Del Campo S.A.S., con lo cual cumplía con la prolongación de la posesión requerida por la ley, de igual forma, advirtió el funcionario sobre la imposibilidad de sumar la posesión ejercida por la señora González, desde el año de 1992, dado que -durante ese tiempo- la misma se tornó equívoca o ambigua, tras confundirse con la de su cónyuge José Luis Botero Salazar, quien era el titular de dominio sobre el predio, así, cuando menos, hasta diciembre del año 2002, cuando dicha prohibición de prescribir en el cónyuge fue eliminada por el artículo 3° de la ley 791 de 2001, de modo que, a partir de allí, la

posesión ejercida por la señora Elena María González Trujillo hasta que la transfirió a la sociedad demandante, en noviembre de 2011, es decir, aproximadamente 9 años, sí era apta para ser alegada por Tradición Del Campo S.A.S.

En efecto, luego de una semblanza de los hechos y las pretensiones de la demanda, así como al analizar las pruebas practicadas en el proceso y, referenciado el marco normativo de prescripción adquisitiva extraordinaria, se ocupó el juez de la fuerza probatoria de las pruebas de cara a la usucapión del bien inmueble, para luego destacar que la posesión ejercida a título personal por la señora Elena María González fue transferida a la sociedad Tradición del Campo S.A.S., a través de un vínculo jurídico, que por ser convencional, no estaba atado a ninguna solemnidad, tesis esta última que reforzó citando jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.

Halló acreditados los elementos que debían confluír para sumar el tiempo de posesión del antecesor al sucesor, amén de ser ininterrumpida, existir vínculo jurídico o sustancial entre la sociedad demandante Tradición del Campo S.A.S. y la señora Elena María González, quien transfirió la posesión, tras la constitución de aquella sociedad unipersonal en noviembre de 2011, cuya única socia era la señora María González, aclarando el funcionario, que por tratarse de un hecho, mal podría exigirse un soporte contable en el patrimonio del ente societario demandante al momento de realizarse ese aporte, pues lo más importante era acreditar ese puente o vínculo que permitiera unir los tiempos de posesión y verificar que en efecto el inmueble había sido entregado a la sociedad, como lo declararon al unísono los testigos.

Anotó entonces que, sumados los tiempos de posesión, la misma se prolongó por aproximadamente 15 años, 9 años de la antecesora y 6 años de posesión propia de la sociedad Tradición del Campo S.A.S. Finalizó señalando que la existencia de un contrato de fiducia mercantil y de un comodato precario incumplido o, incluso, la imposición de gravámenes sobre el bien que se pretendía adquirir por prescripción, no enervaba la respectiva pretensión de usucapión, pues dichos actos eran inoponibles al poseedor, como que la demandante continuó ejerciéndola sobre el predio tras la celebración de dichos actos.

Más bien, denotó el funcionario una negligencia de la fiduciaria al quedarse únicamente con lo dicho por el constituyente sin realizar una visita al predio, para constatar la situación material en que se encontraba, desestimando entonces, los medios exceptivos blandidos por dicha demandada, para, de ese modo, abrir paso a la pretensión de pertenencia.

**4. El recurso de apelación.** Concedido el recurso de apelación en primera instancia, el mismo fue admitido por este Tribunal, seguidamente, de conformidad con el artículo 14 del decreto 806 de 2020 se otorgó el término de rigor para la sustentación, el cual recorrió la parte recurrente, de la manera como pasa a compendiarse:

Que, a partir de la valoración de la documental y testimonial allegada al proceso, el juez arribó a unas conclusiones que no eran ciertas, en torno a la creación y composición accionaria de la sociedad; así mismo, en torno al fenómeno de la prescripción extraordinaria y su vigencia en el tiempo a partir de las supuestas actividades posesorias adelantadas por la sociedad demandante (Art 41 de la ley 157 de 1883 y Ley 791 de 2002); además, tildo de incongruente la sentencia en torno a la figura de la suma de posesiones, al declarar la existencia de la posesión de la señora Elena María González Trujillo como persona natural añadida a la de la sociedad Tradición del Campo SAS, situación que no está acreditada en debida forma en este proceso, pero que, de estarlo, la Corte Suprema de Justicia habló de libertad probatoria para demostrar la agregación de posesiones sin prescindir de la **acreditación del título** que debe demostrar el sucesor del anterior poseedor.

Que, por otro lado, desconoció el funcionario las normas de orden público que reglan el tema de los **aportes societarios en especie**, su valoración y su forma de transferencia a la nueva sociedad, pese al abultado valor de las mejoras contenido en el informe pericial de parte aportado por la demandante, confundiéndose la transferencia de las mejoras con la transferencia de la posesión, cuando en realidad se trata de dos temas totalmente diferentes, advierte entonces que **no existe título** que acredite el encadenamiento o la trasmisión de esas mejoras a la sociedad demandante, pues “...con semejante valor de las mejoras, pues, lo lógico era que la accionista al momento de crear la empresa las aportara en especie y así ampararlas no solo jurídica sino contablemente, dándoles un valor patrimonial para que al contrastarlo contra el capital social que figura en el registro mercantil de la cámara de comercio por lo menos se asimilaran, pero no fue así, pese a

*que se les indagó en los interrogatorios sobre este punto a lo cual la representante legal respondió que, al momento de la constitución de la sociedad se había hecho “el aporte”...”*

*Anotó entonces que “...La misma compañía no probó, que aun hoy día, en su contabilidad figuraban esas mejoras, para ello debió traer al proceso, por lo menos, un peritaje contable sobre los estados financieros de la empresa que así lo demostraran; o el mismo juez, quien desarrolló su propia tesis de suma de posesiones debió pedirlo de oficio...”*

Que, el juez de primera instancia dio una equivocada interpretación al Art 2.530 y 2532 del C. Civil, en el cual -si se lee con atención-, sólo aplica a la prescripción ordinaria **y no a la extraordinaria**, que es la que se alega por la demandante, además, alega que aplicó defectuosamente los conceptos de “*sociedad conyugal vigente*” y los bienes que hacen parte de ella, así como el concepto de prescripción de bienes entre cónyuges.

Que, dentro de este trámite quedó probado que los señores Luis José Botero y Elena María González Trujillo siguen casados con sociedad conyugal vigente. Que, si bien, el lote de terreno no hace parte de la sociedad conyugal, dado que éste lo adquirió a través de la sucesión de su señor padre Luis José Botero Restrepo (q.e.p.d.), no sucede lo mismo con las valiosas mejoras, las cuales sí son parte de la sociedad conyugal que a la fecha no se ha liquidado, es decir, que cuando la señora Elena María González Trujillo constituyó en el año 2011 la sociedad Tradición del Campo SAS, esas acciones representadas en las mejoras hacen parte de la sociedad conyugal que tiene con el señor Luis José Botero, así ellos estén supuestamente separados de cuerpos “...desde el **17 de enero de 2012** AUNADO a la creación de la sociedad demandante el **01 de noviembre de 2011**; estas dos pruebas dejan sin piso cualquiera prescripción adquisitiva extraordinaria que aquí se alegue, ya que a partir de esas fechas no se logra concretar los 10 años requeridos por la ley...”.

Por otra parte, alude a que: “...la figura de la usucapión entre cónyuges separados y no divorciados, es un tema de bastante controversia que no ha sido zanjado aun, y por eso, habrá de analizarse en cada caso en particular. Por lo pronto habrá que decir, que la regla general es que ese tipo de usucapión se predica de aquel esposo o compañero que detenta la tenencia de esos bienes conyugales por el **abandono y dejación** por parte del otro cónyuge, situación que para el presente caso no se configura. **¿Qué abandono**

**podría pregonarse después de ver la activa gestión del señor BOTERO SALAZAR en más de 14 actos judiciales y dispositivos ejecutados sobre el predio y registrados en su folio de matrícula inmobiliario, como los enumerados en el punto 1.3. anterior ?.**

Que lo declarado por el señor Luis Botero frente al inmueble fue totalmente despreciado por el juez de instancia, sin darle análisis a los mismos, puesto que, de hecho, tan siquiera prosperó la tacha efectuada al testigo Luis Miguel Botero González (hijo del matrimonio Botero-González), cuando era evidente su falta de imparcialidad, es decir, que para el juez, la existencia de un vínculo consanguíneo y, al mismo tiempo por ser empleado de la empresa demandante; además, por ser representante legal de la misma, no fueron hechos que le sirvieran de fundamento suficiente para declarar próspera tal tacha.

Relaciona en varios literales, la prueba documental y testimonial, a partir de la cual advierte deficiencia del análisis probatorio efectuado por el *A-quo*, por ahí mismo, advierte de la errónea interpretación de la sentencia SC 12323-2015 – Corte Suprema de Justicia – Sala Civil – MP Luis Armando Tolosa invocada por el *A-quo* como doctrina probable, ya que esta impone libertad probatoria para demostrar la suma de posesiones, pero no abolió el título traslativo de la misma que debe probar el adquirente que pretende la agregación de posesiones a su favor.

**4.6.** Que, siempre se alegó por la demandante que las mejoras nunca hicieron parte de la fiducia, queriendo con ello significar que eran de propiedad de la sociedad Tradición del Campo SAS, pero extrañamente, el juez compró el argumento del demandante sin leer de manera completa el **parágrafo segundo de la cláusula primera** de la escritura 343 de fecha 02 de marzo de 2012 de la notaría 12. Allí se pone de presente que esas mejoras son del señor Luis José Botero como fideicomitente y no de la demandante, además “...*el representante legal de la entidad financiera confesó haberse realizado tal visita al predio; y por esa vía, le restó importancia al hecho de que BOTERO SALAZAR haya defraudado el negocio fiduciario al declarar que el inmueble estaba libre de usurpaciones y posesiones, tal y como lo reitero el representante legal de la fiduciaria en su declaración...*”

**4.7.** Destacó, así mismo, la ausencia de buena fe contractual alegada al momento de formular la excepción de abuso del derecho, lo cual se evidencia a partir de la conducta del señor Luis José Botero con su actuar, en la ejecución del negocio fiduciario que dio origen al Fideicomiso Lote Las Palmas, en el hecho de haber

ejecutados actos de señor y dueño a partir de 1990 y en el hecho que el matrimonio Botero-González, han emprendido una campaña judicial para defender a ultranza el valioso predio de su propiedad a través de una serie de acciones tendientes a dilatar la restitución del lote en favor del juez del concurso de la sociedad Factor Group en Liquidación Judicial, abusando con ello, del derecho a litigar. Destacando lo contradictorio que resultaba que el mismo juzgado de esta causa, en una sentencia declara la terminación de un contrato de comodato precario ordenando la restitución del inmueble objeto de litis, y en otra, declara la pertenencia del mismo en favor de un tercero.

Esbozados de esta manera los antecedentes que dieron lugar a la decisión recurrida y las razones de disenso que sustentan la alzada, procede la Sala a desatar el recurso con fundamento en las siguientes,

## **II. CONSIDERACIONES**

**1. Presupuestos procesales.** Encuentra la Sala satisfechos los requisitos o presupuestos procesales para que pueda abordarse el estudio de la apelación interpuesta por la parte demandante, además, que no se observan irregularidades procesales que tipifiquen una nulidad.

**2. La prescripción adquisitiva de dominio.** Es uno de los modos de adquirir el dominio de las cosas cuando se han poseído de manera pública, pacífica e ininterrumpida por un determinado lapso de tiempo. Su sello es la posesión, es lo que afirma y da existencia perdurable a todo derecho y desempeña un rol social considerable, pues, mucho se ha dicho que, sin ella, todo patrimonio estaría amenazado de las imprevistas reivindicaciones.

La posesión que tiene fuerza de conducir a la prescripción implica: *la tenencia de la cosa por sí o por interpuesta persona, con la intención de manejarse como dueño, es decir, tener la cosa para sí, con la facultad de disponer de ella según sus propios intereses*; pero, además, esta posesión ha de estar exenta de vicios. Los vicios que inutilizan la posesión como base de la usucapión son: la discontinuidad, la violencia y la clandestinidad.

De los artículos 2518, 2522, 2523, 2527 y 2531 del Código Civil se desprende que son elementos axiológicos para la prosperidad de la prescripción extraordinaria de

dominio aquí invocada: **i)** La posesión sobre el bien por un lapso de 20 años. (La Ley 791 de 27 de diciembre de 2002 redujo a 10 años el término de todas las prescripciones veintenarias establecidas en el Código Civil, tema que se tratará a renglón seguido **ii)** Que esta posesión haya sido ininterrumpida, pública y pacífica y **iii)** Que el bien sea prescriptible.

**3. De la suma de posesiones.** Ahora bien, ya es suficientemente conocido a partir del desarrollo jurisprudencial en la materia, que la ley no exige que la posesión continuada de la cosa sea personal, es decir, no se requiere que sea la misma persona la que haya poseído el inmueble durante todo el lapso prescriptivo, por el contrario, el ordenamiento sustancial civil permite la suma o accesión de posesiones, facultando al sucesor de una posesión para que pueda agregar la de sus antecesores, evento en el que se la apropia con sus cualidades y vicios.

**3.1.** El fenómeno jurídico de la suma de posesiones, está regulado por los artículos 778 y 2521 del C.C., que en su tenor literal expresan:

*“Artículo 778: “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”.*

*Artículo 2521: Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción, por dos o más personas, el tiempo de su antecesor puede o 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”.*

**3.2.** En este estado de cosas, la suma de posesiones presupone el acto material de transmitir los derechos que le puedan corresponder a una persona en el ejercicio de su posesión a otra, materializándose fácticamente por dos vías, a saber: a título universal, como sería el caso de la sucesión por causa de muerte, o a título singular, por acto entre vivos, como la simple exteriorización del consentimiento, una compraventa, legado o donación, que, a la postre, permita establecer que no fue arrebatada, hurtada o usurpada, pues “...De tan notable preeminencia no podrán disfrutar ni los ladrones ni los usurpadores. Estos no cuentan con más posesión que la suya. **Unos y otros no reciben de nadie nada.** Y, claro, así no

*puede considerarse al usurpador, por ejemplo, sucesor, ni antecesor a la víctima del despojo, toda vez que eliminada de un tajo queda toda relación de causante a causahabiente”<sup>1</sup>.*

**3.3.** Al respecto, cabe memorar un pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia, Corporación que dijo al respecto, en sentencia de 29 de julio de 2004:

*“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”, 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.*

*Cuando se trata de sumar 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 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<sup>2</sup>”.*

**3.4. De los requisitos de la suma de posesiones.** Al igual que en la prescripción adquisitiva de dominio, en la suma de posesiones se debe acreditar la existencia de unos presupuestos sustanciales para que prospere la pretensión de pertenencia, entre los cuales se destacan tres requisitos a saber: a) que haya un vínculo jurídico sustancial entre sucesor y antecesor; b) que no exista interrupción de las posesiones que se suman y, c) que las posesiones que se juntan sean útiles para prescribir.

**3.4.1. Existencia de un vínculo jurídico.** Este presupuesto reclama que entre el actual poseedor del bien y el antecesor en la posesión haya una relación inescindible, esto es, que el vínculo convencional, contractual o legal que los une, derive su eficacia de una posesión *ex ante y a posteriori*.

<sup>1</sup> CSJ. SC-12323-2015

<sup>2</sup> CSJ. Sala de Casación Civil. Sentencia de 29 de junio de 2004. M.P. Jaime Alberto Arrubla Paucar.

**3.4.2. Las posesiones que se suman deben ser continuas e ininterrumpidas.** Se exige que el hecho posesorio se configure de manera ininterrumpida, es decir, no debe haber solución de continuidad entre la posesión del sucesor y la del antecesor que se pretende incorporar.

**3.4.3. Las posesiones que se suman deben ser útiles para prescribir.** Este elemento reconoce la existencia de una posesión útil con miras a prescribir, con lo cual se pretende suprimir todo acto material que vicie el hecho posesorio, es por eso, que las posesiones clandestinas no sirven de fundamento para adquirir el dominio de las cosas por vía de prescripción.

**4.** Ahora, por fuerza del recurso, es preciso señalar, las reglas precisadas legal y jurisprudencialmente, a la hora de aplicar el **tránsito legislativo en materia de prescripción**. En efecto, la expedición de leyes que traigan consigo la abrogación o modificación de las leyes que las preceden, pueden dar lugar a conflictos reales de aplicación de normas en el tiempo, en los casos en que: **(i)** un hecho tiene nacimiento bajo el imperio de la ley antigua pero sus efectos o consecuencias se producen o irradian bajo la vigencia de una ley nueva. **(ii)** O, cuando existen situaciones jurídicas en curso, mismas que no han alcanzado a consolidar ni generar derechos adquiridos en el momento de entrar en vigencia la nueva ley. En estos casos, donde sólo se cuenta con simples expectativas, la nueva ley es de aplicación inmediata.

Previendo dichas vicisitudes en lo concerniente a las normas reguladoras de la prescripción, es que el propio legislador estableció en el artículo 41 de la ley 153 de 1887 la forma de acompasar el tránsito legislativo, indicando que la prescripción iniciada bajo el imperio de una ley que no se hubiere completado al tiempo de promulgarse la otra que la modifique, podrá regirse por la primera o la segunda a voluntad del prescribiente, pero en este último caso, la prescripción sólo comenzara a contarse desde la fecha en que la nueva ley empiece a regir. Esto señala expresamente el artículo 41 de la ley 153 de 1887:

*“ARTICULO 41. La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir.”*

Norma que salió airosa de un embate por inconstitucional, siendo declarada exequible mediante sentencia C-398 de 2006, en la que, de paso, se tocó el tema general de la Prescripción Adquisitiva De Dominio, para estudiar los subtemas Cómputo de términos cuando hay cambio de legislación y Cómputo a partir de la entrada en vigencia de nueva ley y, de cara a un segundo tema como lo fue la Prescripción EXTRAORDINARIA, en donde se estudió el subtema: **No interrupción por la entrada en vigencia de nueva norma**, indicando que:

*“El artículo 41 de la Ley 153 de 1887, regula a partir de cuándo comienza a contarse el término de prescripción adquisitiva, justamente para la adquisición de ese derecho, por el transcurso del tiempo, regulación que no se encuentra en contravía del artículo 228 constitucional por las siguientes razones: (1). El legislador estableció en el artículo 41 una disposición que permite que se lleven a cabo las formas propias de cada juicio tal como lo prevé la Constitución. (2). No se vulnera el derecho sustancial, por cuanto el derecho a la propiedad permanece incólume, en tanto lo que la norma prevé es una garantía a un derecho adquirido o que se encuentra en una mera expectativa, al consagrar la norma la posibilidad en el último caso, al prescribiente para que pueda optar por prescribir bajo la ley antigua o la nueva que la modifica, desde el momento en que ésta comience a regir. (3) El fin de la norma es razonable por cuanto establece una forma específica de adquirir un derecho y la garantía del mismo de conformidad con lo establecido en el artículo 58 constitucional. Para la prescripción extraordinaria el artículo 2532 modificado por el artículo 6º de la Ley 791 de 2002, establece que “el lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de los enumerados en el artículo 2530”. Lo que significa que las normas no prevén **en ningún momento la interrupción de la prescripción por la entrada en vigencia de una nueva norma que modifique el lapso de prescripción, lo que supone que no se vulnera el principio a la igualdad.** La norma demandada, tal como se ha estudiado, establece una garantía para hacer efectivo un derecho, la norma establece una opción para el prescribiente que él elige de acuerdo con lo que considere más favorable a sus intereses. Esta previsión tiene directa relación, con la facilidad para aplicar las normas y el respeto por las formalidades propias de cada juicio.”*

**5. Del caso concreto.** Al emprenderse el estudio del asunto por el Tribunal, en ejercicio de la función colegiada frente a la censura vertical que nos reúne, palmar

es que del análisis de la providencia de primer grado que estimó las súplicas del escrito introductor de la demanda, refulge que la razón fundamental que la sustenta, radica en la deducción que hizo el funcionario, sobre la legalidad y eficacia del aporte que de la posesión hizo la señora Elena María González Trujillo a la sociedad Tradición del Campo SAS, como que sí era posible sumar el tiempo de posesión ejercido por la sociedad actora Tradición del Campo S.A.S., con el señorío iniciado por la señora Elena María González Trujillo, a título personal, descontando, sin embargo, la posesión ejercida por esta desde el año de 1992, calificándola de equívoca o ambigua, cuando menos, hasta diciembre del año 2002, momento en que la prohibición de prescribir en el cónyuge, fue eliminada por el artículo 3° de la ley 791 de 2001, colmando, bajo ese entendido, la acreditación del requisito de la prolongación de la posesión el tiempo exigido en la ley para la prescripción extraordinaria de dominio.

Precisamente, lo que discute el recurrente, concierne, en primer lugar, a que el funcionario de primer grado le dio una errónea interpretación a los arts. 2.530 y 2532 del C.C., a lo que suma la ausencia de prueba de un título idóneo que permita entrelazar las posesiones de antecesor y sucesor, confundiéndose la transferencia de las mejoras a la sociedad Tradición del Campo S.A.S., con la transferencia de la posesión, así como el hecho que la sociedad conyugal continúa vigente y es, a donde, a la postre, van a ir a parar las cuantiosas mejoras junto con el terreno.

**5.1.** Bien, el Tribunal se anticipa a señalar que comparte el entendimiento que le imprimió al asunto el funcionario de primera instancia, aunque con unas razones adicionales, pues, nada obstaba para inferir que, en verdad, la señora Elena María González Trujillo probó la calidad de poseedora exclusiva, sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula **001-605689**, para luego **eslabonarla** con la ejercida a través de la sociedad Tradición del Campo S.A.S., es lo que se extrae sin mayor esfuerzo de la profundidad fáctica narrada en la demanda y, sin importar que el dominio o propiedad del inmueble poseído figurara a nombre de su consorte Luis José Botero Salazar, quien lo adquirió por el modo de la sucesión, para, posteriormente y, mediante escritura número 343 de fecha 02 de marzo de 2012 de la Notaría 12, transferirlo a título de fiducia mercantil, a la entidad Fiduciaria Central S.A., misma que se conformó con que esa convención jurídica se hubiera legalizado formalmente con su respectiva tradición y registro, pero **sin recibir materialmente el inmueble que ya soportaba una posesión.**

5.2. Pártase por recordar que el artículo 1 de la Ley 28 de 1.932, preceptúa que:

*Durante el matrimonio cada uno de los cónyuges tiene la libre administración y disposición tanto de los bienes que le pertenezcan al momento de contraerse el matrimonio o que hubiere aportado a él, como de los demás que por cualquier causa hubiere adquirido o adquiriera; pero a la disolución del matrimonio o en cualquier otro evento en que conforme al Código Civil deba liquidarse la sociedad conyugal, se considerará que los cónyuges han tenido esta sociedad desde la celebración del matrimonio, y en consecuencia se procederá a su liquidación.*

De esta disposición que regula en parte el régimen económico del matrimonio, se deduce claramente que cada cónyuge es dueño exclusivo de los bienes que le pertenecían antes de casarse, como de los que adquiriera a título de herencia, tal como ocurrió con el señor Luis José Botero Salazar, al heredar mediante sucesión por causa de muerte el día 14 de marzo de 1989 el bien cuya usucapión la sociedad demandante pretende, inmueble que, en tal virtud, no entró a formar parte de la sociedad conyugal por efecto del Art 1782 del C.C., por lo que durante el matrimonio era el cónyuge heredero titular único del dominio de dicho inmueble que formaba parte de su patrimonio personal.

Esto quiere decir que, hoy por hoy, la explotación o uso que en estos casos hace el cónyuge no propietario, así como los demás miembros de la familia, no puede considerarse sino como efectuados por tolerancia del cónyuge dueño, siendo actos de aquellos que no dan lugar a posesión ni fundamento a prescripción alguna, de que trata el artículo 2.520 del Código Civil, en este caso, precisamente, en razón de la relación que ostentan las personas involucradas, salvo, claro está, **cuando abiertamente se ejercen los actos de explotación o uso exclusivo contra la potestad del consorte titular del dominio** y a esta hipótesis fue que apuntó la argumentación del funcionario, bajo el entendido, por supuesto, que la redacción primaria del artículo 2530 del C. C., cuyo tenor establecía que la prescripción "se suspende **siempre** entre cónyuges" de ahí que haya calificado de no apta la posesión ejercida por la antecesora Elena María González Trujillo, hasta el momento en que esa disposición fue suprimida con la modificación introducida por el artículo 3º de la Ley 791 de 2002.

**5.3.** Esta consideración no envuelve una reflexión arbitraria y, en esas circunstancias, no puede atribuirse al fallador los errores de interpretación invocados por el censor en su escrito de apelación, pues si bien se alegó y demostró una posesión existente desde 1992 por parte de la señora Elena María González Trujillo, el funcionario, no la sumó, ni la validó, sencillamente la tildó de inútil y no apta para alegar la prescripción, durante el tiempo anterior que por disposición legal existió el obstáculo de la bienandanza de la prescripción entre cónyuges, luego, tras la entrada en vigencia de la ley 791 de 2002 el 27 de diciembre de 2002, que suprimió tal hipótesis prevista en el artículo 2530 del C.C., **bien podía deducirse que la causa de suspensión de la prescripción cesó, por virtud de la ley**, por lo que, por ahí mismo, debía contarse la posesión exclusiva exteriorizada y alegada por la antecesora a partir de ese momento, siguiendo para ello, además, la tesis de la irretroactividad de la norma civil, fenómeno según el cual, la nueva ley rige hacia futuro, regulando sólo las situaciones jurídicas que ocurran con posterioridad a su vigencia, postulado garantizado por el artículo 58 de la Constitución Nacional, y recogido por el artículo 41 de la ley 153 de 1887.

**5.4.** Cumple anotar que, desde mediados del siglo pasado la Corte Suprema de Justicia dejó claro que lo dispuesto en el ya derogado último inciso del artículo 2530 del Código Civil, sobre suspensión de la prescripción entre cónyuges, era aplicable tanto a la ordinaria como **a la extraordinaria**, entre otras razones, porque *“...lo que se pretendió fue acoger el principio francés de que el curso de la prescripción, cualquiera que sea, no corre entre cónyuges. De ahí que la fórmula del inciso final del artículo 2530 resulte desmembrada de la ordenación numérica de los casos de suspensión que el mismo artículo trae respecto de la prescripción ordinaria.*

*Y de ahí también que el autor del código, lingüista consumado, se hubiera valido del adverbio de tiempo "siempre" en la elaboración del precepto: "La prescripción se suspende 'siempre' entre cónyuges". Así que, si su pensamiento no hubiera sido el de que tal suspensión incidiese aun sobre el lapso de la usucapión extraordinaria, la formulación del texto sería contradictoria, porque entonces la posibilidad de suspensión del fenómeno prescriptivo entre cónyuges quedaría circunscrita a diez años, límite temporal incompatible con el "siempre" que la norma consagra...”<sup>3</sup>;* luego, entonces, como se dijo, dicha doctrina fue acogida por el dispensador de justicia, al invalidar ese tiempo desde que principió a poseer la antecesora, por

<sup>3</sup> Sent. cas. civ. 6 de marzo de 1969. Publicada en la página oficial de la CSJ. I.D. 344250. M.P. Gustavo Fajardo Pinzón.

estar inhibida de prescribir bienes de su compañero, pero contándolo de cara a la nueva y única ley en que podía soportar la usucapión, lo que le permitió al funcionario inferir que se invocó la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio con apoyo en el término de diez años contemplado en la ley 791 del 2002. (arts. 29, 41 y 42, de la Ley 153 de 1887)

**5.5.** Es que a partir de la prueba testimonial ofrecida por los señores Josué Miguel Gómez Gómez, Antero Javier Gómez Osorio, Oscar Alberto Arboleda Cárdenas y Luis Miguel Botero González, se puede concluir, entonces, que los actos desplegados por la señora González Trujillo, en el inmueble heredado por su cónyuge, constituían actos de mera y exclusiva posesión, que no una sola expresión de facultades realizadas con la anuencia de aquél, por supuesto, el mero hecho de que no pagara un arriendo, no puede interpretarse como un acto posesorio, pues es apenas lógico entender que tal facultad la ejercía por ser la cónyuge del señor Botero Salazar, pero, en verdad, se aprecia que no existían lazos comerciales o de permisividad en torno al lote que materialmente formaba una finca, como que aquella lo detentó, reformándolo con el transcurrir del tiempo, para ponerlo al servicio en el sector de la ganadería y la producción de leche, en mediana escala, siendo un hecho cierto que lo explotó para ese fin, cuando menos, desde el año 2002, en adelante, en abierto rechazo al dominio de su cónyuge Luis José Salazar, quien, a voces de los testigos nunca intervino en las actividades de comercio que se ejercían sobre el bien y nunca reclamó el inmueble como suyo, además que abandonó a su familia, dejándola en dicho inmueble, como lo destacó el hijo común.

Así mismo, la empresa lechera Colanta S.A. y la comercializadora de Cárnicos, identifican a la antecesora González Trujillo, como productora de leche y proveedora de lechones, desde el año 1992 a título personal y, desde el año 2012, a través de la sociedad (cfr. fl. 83-87 expediente escaneado), por lo que mal se haría entonces en deducir que esa actividad comercial desarrollada en ese terreno, obedeció a la confianza o a la relación que unía a aquella con su cónyuge, pues se evidencia que fueron efectuados sin respetar el derecho de dominio del titular del mismo y mediante comportamientos inequívocos que no dejaron duda de que estaba actuando en calidad de dueña, sin subordinarse a un derecho de mayor envergadura.

**5.6.** Se duele el recurrente en este punto, que la sentencia no hizo mención a las contradicciones de los testimonios del señor Botero, al contrastarlos con la prueba trasladada del proceso de restitución de inmueble que cursa o cursó en esa misma judicatura, medio probatorio que fue decretado en este trámite, no obstante, encuentra la Sala que éstas sí fueron sopesadas por el a quo y producto de ello, es por lo que consideró el funcionario que el señor Botero Salazar, nunca intervino como propietario del inmueble y estuvo ausente, como dueño, padre y esposo, reforzando la tesis de que no existió una ambigua relación de hechos de señorío, sino un expreso, manifiesto e indubitable desconocimiento del derecho de dominio de la señora Elena María González Trujillo, quien en este proceso vino a discutir su posesión. Además, el proceso quedó desprovisto de la prueba trasladada a que hace alusión el recurrente, como que fue solicitada su decreto como prueba en segunda instancia, donde se impuso su negativa, por no haber una correspondencia entre la prueba pedida en sede de apelación de sentencia y esos únicos casos en que ella era procedente.

**5.7.** De todas formas, no sobra anotar que: “...*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 las facultades propias de la sana crítica establecer su mayor o menor credibilidad (...)*”. (CCIV, pág. 20 y CCXLIX, pág. 1360)”. (Cas. Civ. de 27 de octubre de 2000; exp. 5395). Valga aclarar también, frente a la tacha de sospecha que podría cubrir el testimonio de Luis Miguel Botero González, hijo del matrimonio Botero-González y representante legal de la sociedad demandante Tradición del Campo S.A.S., que no se acreditó que este testigo faltara a la verdad o que sus respuestas fueran evasivas o preparadas con antelación, como tampoco se advirtió algún síntoma de fraude como lo sugiere el recurrente.

La simple manifestación de que un lazo familiar por sí mismo genera automáticamente sospecha en la declaración bajo la idea de que el testigo sólo va a mencionar hechos que favorezcan a su familiar, es una tesis que cae el vacío, si se tiene en cuenta que a cada uno de los absolventes les fue impuesto el juramento y fueron conocedores de las consecuencias que implica faltar a la verdad.

De modo que, los vínculos de consanguinidad no constituyen un juicio a *priori*, que por sí mismo establezca algún tipo de sospecha objetiva frente a la veracidad de

la manifestación del testigo, por el contrario, su testimonio debe analizarse, solo que, con mayor rigor, en tanto permite una mayor aproximación a la verdad los hechos porque son quienes tienen más precisión de los eventos que se investigan, derivados de la confianza tejida a través de los años en la vida familiar, como en efecto ocurrió, pues lo declarado por el absolvente en modo alguno se resintió con la prueba de la posesión exclusiva ejercida por la señora González Trujillo, ya que éste sólo se limitó a relatar que los actos de señorío ejercidos por su señora madre fueron efectuados sin respeto del derecho de dominio del titular del inmueble, su señor padre, quien se desentendió de la propiedad y de la familia.

**6.** Ahora bien, en cuanto a la inconformidad del recurrente, respecto a que no se probó en debida forma la transferencia de las mejoras a la sociedad, exigiendo la prueba de un vínculo sustancial idóneo y acorde con el cuantioso valor de las mejoras plantadas en el inmueble, a fin de que no se burlen las normas reglan el tema de los **aportes societarios en especie**, debe indicarse que si bien la Honorable Corte Suprema de Justicia en su momento fue contundente en exigir la instrumentalización del acto respectivo para trasladar las prerrogativas surgidas de la situación de hecho, advirtiendo que debían entonces hacerse de acuerdo a la naturaleza del bien, como que *“...para que tenga ocurrencia el fenómeno de la incorporación de esa condición fáctica se hace necesario: 1. Que exista un negocio jurídico traslativo entre sucesor y el antecesor que permita la creación de un vínculo sustancial, como compraventa, permuta, aporte en sociedad, etc...”*<sup>4</sup>

**6.1.** Sin embargo, tal postura fue relativizada, prevaleciendo el concepto de posesión en su sentido más estricto, esto es, como el *“...poder físico directo sobre las cosas, en virtud del cual se ejecutan sobre ellas actos materiales de goce y transformación, sea que se tenga el derecho o que no se tenga; por ella obtenemos de los bienes patrimoniales el beneficio señalado por la naturaleza o por el hombre; ella misma realiza en el tiempo los trascendentales efectos que se le atribuyen, de crear y sanear el derecho, brindar la prueba óptima de la propiedad y llevar a los asociados orden y bonanza; y es ella, no las inscripciones en los libros del Registro, la que realiza la función social de la propiedad sobre la tierra, asiento de la especie y cumbre de las aspiraciones de las masas humanas...”*<sup>5</sup>

<sup>4</sup> CSJ. Sentencia del 26 de junio de 1986.

<sup>5</sup> CSJ. Sentencia de 27 de Abril de 1955. Gaceta Judicial. Tomo LXXX No. 2153, p. 87 y ss. Citada en sentencia T-494-92.

De este modo, se cuestionó la H. Corte Suprema de Justicia:

“(…) ¿Qué es lo que se negocia? Simplemente la posesión; **o si se prefiere, los derechos derivados de la posesión. Y transmisión semejante no está atada a formalidad ninguna.** (…)”.

“(…)”.

“(…) Por lo demás, requerir que, en tales casos, para poder sumar posesiones, exhiba una escritura pública, es demandarle cosas como si él alegase ser poseedor regular, donde tal exigencia sí está justificada del todo. Una cosa es aducir suma de posesiones y otra alegar que se es poseedor regular”<sup>6</sup> (resalto fuera de texto).

Advirtiendo entonces que “...el título debe contar con la idoneidad suficiente para demostrar **que la posesión fue convenida**, evitando así que la unión de posesiones provenga de **ladrones o de usurpadores** (...) Por consecuencia, un título cualquiera le es suficiente. **Nada más que sea idóneo para acreditar que la posesión fue convenida o consentida con el antecesor.** (...)”<sup>7</sup>, que es lo que ocurre en este particular caso, donde por el simple consentimiento entre antecesora y la sociedad sucesora Tradición del Campo S.A.S., se permite inferir que ese poder de hecho fue entregado de manera voluntaria, colmando con esa conducta, el conector sustancial que la habilita para sumar las posesiones, pues “...sabido es que cuando se reclama la unión de posesiones, el juzgador **busca determinar el elemento volitivo que surge entre el actual poseedor y los poseedores anteriores**, del que emana el vínculo sustancial que permite añadir a la posesión actual la antecedente”<sup>8</sup>, de donde se sigue la efectividad de la transferencia de la posesión que hizo la aquí demandante al aportarla como activo de la sociedad que ella misma creó, no requería de ninguna solemnidad y bastaba con que hubiese consentido que la aportó a la SAS.

**6.2.** Debe entender la Fiduciaria recurrente, que **las mejoras y el terreno sobre el cual se edificaron las mismas, vienen encadenados a un *ánimus***, siendo ello un hecho indicador de que existe en una persona el elemento intencional que se muestra en el propósito de tener el bien como propio, **lo cual implica enmarcar dichos actos y bienes dentro del fenómeno posesorio**, por cuya bienandanza en el tiempo se transforma en un derecho patrimonial, a trasluz de ello, explica la Honorable Corte Suprema que **es innecesario atarla o subordinarla a derecho patrimonial alguno, para protegerla**, pues “...la posesión se escudriña por el hecho

<sup>6</sup> CSJ. Civil. Sentencia del 5 de julio de 2007, citada en sentencia SC12323-2015

<sup>7</sup> *Ib.*

<sup>8</sup> CSJ. Sentencia del dieciocho (18) de junio de dos mil nueve (2009). M. P. William Namén Vargas.

*en sí, y que para su protección no hay necesidad de vincularla o atarla a derecho alguno; **su existencia, por consiguiente, es autónoma, que no subordinada a los derechos patrimoniales. Quien posee no está abocado a andar justificando causas legales; por lo pronto, su causa es el hecho mismo y ha de presumirse lícita. Más todavía: esa causa meramente fáctica puede hacer que a la larga medren derechos, incluida la usucapión misma. Sí. Primero el hecho y después el derecho. Es así como deben mirarse las cosas en estas materias...***<sup>9</sup>

Ocurre entonces que la voluntad de entrega exteriorizada y hecha efectiva entre antecesora y sociedad sucesora, contenía el estándar suficiente para transferir el derecho de posesión sobre el predio objeto del litigio, quedando así conectada la posesión que hoy día ejerce la sociedad demandante Tradición del Campo S.A.S., con la posesión que quiere sumar de su antecesora Elena María González Trujillo, como bien lo entendió el funcionario de primera instancia, sin encontrar valladar su actual composición accionaria.

**6.3.** Por último, sobre la supuesta falta de valoración de la excepción denominada abuso del derecho, fundada en que existió de por medio un contrato de fiducia que, a voces del artículo 1240 del Código de Comercio, está cimentado en la *fides* (confianza), defraudados por el señor Luis José Botero con su actuar en la ejecución del negocio fiduciario que dio origen al Fideicomiso Lote Las Palmas, bástenos señalar que esta excepción -ni por asomo-, puede enrostrarse a la pretensa usucapiante, pues ella hace referencia a la situación del titular del dominio, pero no a la del poseedor, cuyos actos de disposición del bien fideicomitado le son inoponibles, además, si el señor José Luis Botero Salazar ha abusado de su derecho a litigar dilatando la restitución del lote ordenada por un juez de la República, citando el censor para el efecto, el artículo 79 del C. G. del P., son derechos que, en nuestro ordenamiento jurídico tienen un cariz exclusivamente descifrable por vía de acción, no de excepción, como pretende hacerlo ver el apoderado de la entidad fiduciaria.

La Corte Suprema de Justicia ha sido consecuente durante varios lustros, con la tesis de que: “...sólo cuando se promueve un proceso o se realiza una actuación judicial con temeridad o mala fe, y así se comprueba, hay lugar a deducir de ese comportamiento responsabilidad civil respecto del gestor de la controversia o del trámite de que se trate, **pues se estima que en tales supuestos se abusa del derecho de litigar (...)** Ese criterio de la Corte, (...) no se aprecia modificado y en el presente se reafirma, en tanto

<sup>9</sup> CSJ. sentencia de casación N° 083 del cinco de julio de 2007, expediente 00358-01

que en tales pronunciamientos, en lo tocante con el **criterio de imputación en los casos de abuso del derecho de litigar, se ha hecho referencia, de manera general, a la actuación “negligente, temeraria o maliciosa para obtener una tutela jurídica inmerecida”** (Cas. Civ., sentencia del 14 de febrero de 2005, expediente No. 12073. Ver, entre otras, las sentencias de 24 de enero de 2005, expediente 2000131100011994-2131-01; 22 de febrero de 2005, expediente No 110012103006-1997-9124-01; y 14 de noviembre de 2008, expediente No. 70001-3103-004-1999-00403-01).

**6.4.** Por consiguiente, en lo que a su relación con el inmueble concierne, existe una ventaja probatoria para la actual sociedad poseedora Tradición del Campo S.A.S., materializada en la presunción de la buena fe, según lo consagra el artículo 769 del C. C., la cual no logró ser derruida por la entidad demandada, como que tampoco logra hacerlo la supuesta situación procesal compleja que según el censor se ha generado, alegando que *“...el mismo juzgado de esta causa, en una sentencia declara la terminación de un contrato de comodato precario ordenando la restitución del inmueble objeto de litis, y en otra, declara la pertenencia del mismo en favor de un tercero, lo cual a todas luces es jurídicamente incoherente a la luz de la regulación procesal...”*.

Nada más alejado de la realidad que la tesis del togado, como que nunca será necesario esperar los efectos jurídicos de la eventual sentencia de segunda instancia que desate el litigio de restitución de inmueble planteado entre la Fiduciaria Central S.A. y el señor Luis José Botero Salazar en calidad de tenedor precario, por la sencilla razón que en ese proceso, en ningún momento fue parte la sociedad aquí demandante, como tampoco su objeto litigioso tuvo que ver con los atributos de la posesión del inmueble ejercidos por un tercero y los evidentes efectos que se le atribuyen en torno a la adquisición de la propiedad. Por consiguiente, mal podría pensarse que ambos litigios tengan un hilo conductor que pudiera afectar el trabajo probatorio valorativo del caso que nos convoca, en virtud del cual, se está reconociendo a través de la gestación de un proceso verbal, un mejor derecho que el allende litigado por aquellas partes, de cuyos extremos litigiosos no hizo parte la sociedad aquí demandante y -se repite-, como tampoco allí se afectó o discutió el derecho blandido por la pretensa usucapiente, por ende, es esta sentencia la que, respecto de aquella restitución del inmueble, naturalmente tendrá efectos determinantes, no solo frustrando dicha orden, sino tornándola fútil del todo, aun cuando no haya informe de que aquél proceso se halle suspendido por prejudicialidad.

7. En conclusión, las pruebas referenciadas sacan a relucir lo siguiente: **(i)** que la sociedad demandante Tradición del Campo S.A.S. en verdad es poseedora de la finca que pretende usucapir, la cual, según la prueba, es donde ejecuta su objeto social, lo ha detentado bajo esa condición de manera exclusiva, quieta, pacífica, tranquila, sin reconocer dominio ajeno y; **(ii)** Que ese señorío, conjuntado entre antecesor y sucesor, lo ha ejercido por lo menos desde diciembre 27 del año 2002 hasta la fecha, superando el lapso de 10 años que exige la ley civil y; **(iii)** no hay evidencia alguna dentro del proceso, que el inmueble correspondiente al Lote 1, ubicado en el municipio de Envigado Paraje Las Palmas, identificado con el folio de matrícula número 001- 605689 de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Medellín, no pueda ser adquirido por el modo de la usucapión. Como esos son, precisamente, los supuestos de hecho de la usucapión extraordinaria, se imponía su declaración judicial.

8. Costas a cargo de la parte recurrente, tras la resolución desfavorable de su recurso.

De esta manera y por las razones expuestas, el **Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín**, Sala Cuarta Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### IV. FALLA:

**PRIMERO:** Confirmar, la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, el pasado 18 de mayo de 2022, de conformidad con las consideraciones en que está sustentada esta providencia.

**SEGUNDO:** Se condena en costas de segunda instancia a la parte demandada, para el efecto, en su momento procesal, se fijarán las respectivas agencias en derecho por el magistrado sustanciador.

**TERCERO:** Remítase el expediente de la referencia al Juzgado de origen, previas las anotaciones de Ley.

**CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y DEVUÉLVASE**



JULIÁN VALENCIA CASTAÑO  
Magistrado



**PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA**  
Magistrada



*(con salvamento de voto)*  
**JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO**  
Magistrado