

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL – FAMILIA

Magistrada Ponente: **Maria Clara Ocampo Correa**

Proceso	Pertenencia de María Esther Álvarez Salas y otros contra Yina Paola Velásquez Arenas y otros.
Procedencia	Juzgado Primero Civil del Circuito de Apartadó
Radicado	05045-31-03-001-2021-00199-03
Consecutivo secretaria	2073-2023
Decisión	Confirma
Tema	La licencia del propietario para detentar la tenencia del fundo no confiere posesión, a menos que haya interversión de este primigenio título; sobre todo cuanto entre este y aquel existe parentesco de consanguinidad.

Medellín, veintitrés (23) abril de dos mil veinticinco (2025)

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte actora frente a la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Apartadó -Ant.- el 7 de noviembre de 2023; dentro del proceso de pertenencia promovido por María Esther, Mario de Jesús, Melina, Laura Rosa, Martha Rosa, Luis Ángel Álvarez Salas y Mariela Salas contra Yina Paola Velásquez Arenas, Sigfredo Álvarez Salas y Rosa María Álvarez de Giraldo en calidad de herederos determinados de Luis Ángel Álvarez Montoya, y sus herederos indeterminados y demás personas que se crean con derecho a intervenir¹.

I. ANTECEDENTES

1. Los demandantes convocaron a proceso verbal para obtener por vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio² se les declare propietarios en común y proindiviso de (i) 31 hectáreas con 5.230 metros cuadrados, equivalentes a un 76.88% del inmueble denominado El Porvenir ubicado en la vereda Bohíos del municipio de Chigorodó; y (ii) 14 hectáreas con 3.287 metros cuadrados, equivalentes a un 65% del feudo denominado El Porvenir Dos situado en la vereda Bohíos del municipio de Chigorodó³.

¹ Fueron vinculados por pasiva el Banco Agrario en razón de la hipoteca que recae sobre los bienes a favor de la Caja Agraria liquidada y la Fiduprevisor S.A. como administradora de patrimonio autónomo. Véase el auto admisorio de la demanda y el archivo 052 el expediente.

² Ley 791 de 2002.

³ Identificados en los hechos de la demanda.



2. Como fundamento de sus pretensiones expresaron que María Esther, Mario de Jesús, Laura Rosa, Luis Ángel, Melina, Martha Rosa Álvarez Salas y Mariela Salas (hermanos entre sí) ejercen desde el año 1991 actos de señor y dueño en común y proindiviso, de manera pacífica, pública e ininterrumpida hasta la fecha de radicación de la demanda, mejorándolos, habitándolos, y explotándolos económicamente; sobre los siguientes bienes raíces:

i) Inmueble rural ubicado en la vereda Bohíos del municipio de Chigorodó, departamento de Antioquia, con un área de 31 hectáreas con 5.230 metros cuadrados, alinderado así: Por el norte con Zona de retiro caño Bohíos (del punto 20 al 3) en 410.10 metros; por el este con predio 1-13-080 (del punto 3 al 4) en 23,91 metros, con predio 1-13-080 (del punto 5 al 6) en 144.95 metros, vía veredal (del punto 6 al 23) en 130.14 metros, vía veredal (del punto 22 al 21) en 191.86 metros, con predio 1-13-018 (del punto 10 al 12) en 1.018.87 metros; por el sur con predio 1-13-020 (del punto 12 al 25) en 182.14 metros; por el oeste con vía veredal (del punto 23 al 24) en 664.54 metros, vía veredal (del punto 24 al 10) en 434.93 metros, con predio 2 (del punto 21 al 20) en 147.73 metros.

El cual hace parte y equivale al 76.88% del inmueble denominado finca El Porvenir, con un área de 41 hectáreas, identificado con código catastral No. 2010000130002100000000 y folio de matrícula inmobiliaria N° 008-2562 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, alinderado según escritura pública 1584 del 30 de abril de 2019 de la Notaría Octava de Medellín, así: Por el norte con Humberto Rúa, por el sur con Lino Correa, por el oriente con Pablo Asprilla, por el occidente con Humberto Tamayo.

ii) Inmueble rural ubicado en la vereda Bohíos del municipio de Chigorodó, departamento de Antioquia, con un área de 14 hectáreas con 3.287 metros cuadrados, alinderado así: Por el norte con vía veredal (del punto 1 al 15) en 338.04 metros; por el este con vía veredal (del punto 15 al 16) en 237.22 metros, predio 2 (del punto 16 al 18) en 528.60 metros, vía veredal (del punto 18 al 12) en 11.96 metros; por el sur con predio 1-13-019 (del punto 12 al 13) en 44.98 metros, predio 1-13-020 (del punto 13 al 14) en 231.67 metros; por el oeste con predio 1-13-021 (del punto 14 al 1) en 1018.87 metros.



Y que hace parte y equivale al 65% del inmueble denominado finca El Porvenir Dos, el cual tiene un área de 22 hectáreas, identificado con código catastral No. 2010000130001800000000 y folio de matrícula inmobiliaria N° 008-3429 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, alinderado según escritura pública 1584 del 30 de abril de 2019 de la Notaría Octava de Medellín, como sigue: Al norte con Humberto Rúa Roldan, al sur con Gabriel Lemus, al oriente con Lucio Asprilla y al occidente con Napoleón Giraldo.

Explican que las fincas El Porvenir y El Porvenir Dos son predios colindantes cada uno identificado con una matrícula inmobiliaria independiente; no obstante, la posesión ejercida ha sido sin distinción alguna respecto de la división legal de los inmuebles, es decir, han poseído una extensión de 45 hectáreas con 8.517 metros cuadrados sobre ambas heredades.

Concretamente relatan levantamiento de una vivienda, construcción y mantenimiento de cercas y una empacadora de fruta, han celebrado contratos de arrendamientos con terceras personas para cultivo, también ellos mismos los han destinado para cultivar y exportar frutas como cacao, plátano, banano baby, yuca, maracuyá, han obtenido créditos en el Banco Agrario de Colombia para inversión en plantación y mantenimiento de los bienes pretendidos, y han celebrado convenios para la comercialización y exportación de los frutos.

La titularidad del derecho de dominio recae en común y proindiviso en la demandada Yina Paola Velásquez Arenas en un porcentaje del 75%, y en el extinto Luis Ángel Álvarez Montoya representado por sus herederos Rosa María Álvarez de Giraldo y Sigfredo Álvarez Salas en porcentaje del 25%. Aclaran que Velásquez Arenas adquirió el 75% de las fincas El Porvenir y El Porvenir Dos por compra a la señora Rosa María mediante escritura pública escritura pública 1584 del 30 de abril de 2019 de la Notaría Octava de Medellín, y el fallecido Luis Ángel Álvarez Montoya es propietario del otro 25%, adquirido mediante sentencia No. 236 del 22 de junio de 2011 del Juzgado Promiscuo de Familia de Apartadó, Antioquia.

3.Rosa María replicó la demanda explicando que los fundos hicieron parte de la sucesión de su madre. Y que los señores Luis Ángel Álvarez Montoya (titular del



derecho de dominio inicial) y Hermelina Salas (su compañera) obtenían su sustento de lo que producía la finca; los hermanos Álvarez acordaron que los que estaban en la zona (Mario y Maria Esther) se encargaran de recoger el producido de esta mientras se protocolizaba la sentencia de sucesión de la progenitora de Álvarez de Giraldo (Carmen Anduquia).

Una vez falleció el señor Luis Ángel los hermanos Álvarez Salas hicieron una “división” del 25% restante entre ellos, al señor Mario se le permitió que “administrara” parte del 75% mientras se procedía al registro de la sucesión. Eso sí, aquél nunca cedió su derecho de dominio y posesión sobre los bienes, tampoco lo hizo la señora Rosa Maria, quien inmediatamente logró el registro de la sucesión que la acreditaba como titular del derecho de dominio del 75% de los bienes hizo uso del mismo entregándolo a título de venta a la señora Yina Paola Velásquez Arenas.

Es así que propone como excepciones de fondo: (i) Falta de identificación del área del inmueble pretendida porque “se trata de dos predios cuya titularidad del señor Luis Ángel Álvarez sólo es del 25% y dicha división es objeto de discusión en un proceso divisorio que actualmente cursa en el Juzgado 2 Civil del Circuito de Apartadó instaurado por Yina Paola contra los herederos de Luis Ángel Álvarez Montoya, con radicado 05045 3103 002 202100064 00; por tanto, si el dominio al que pretenden hacerse es el del 25% el mismo no fue identificado, si es del 75%, tampoco, y si es del 100%, no se hizo distinción sobre lo que pertenece a cada uno de los demandados; téngase en cuenta que la señora Rosa Maria en su calidad de heredera del señor Luis Ángel sólo tendría 1/7 parte del 25%”. (ii) Ausencia de legitimación en la causa por activa comoquiera que los demandantes jamás han ejecutado posesión sobre el bien, amén de que han reconocido de manera expresa el derecho que siempre ostentó la señora Rosa María Álvarez en virtud de su calidad de heredera de la señora Carmen Anduquia, cónyuge del señor Álvarez Montoya (anterior propietario); (iii) inexistencia de posesión y actos de señor y dueño bajo el entendido en que este nunca se despojó de la posesión “sus hijos sólo administraban y con el producido de la finca se sufragaban sus gastos y los de su esposa, la señora Hermelina Salas, quien luego de la muerte del señor Álvarez Montoya siguió proveyendo su subsistencia hasta que culminó el proceso de sucesión”, adicionando que ejerció actos de esa naturaleza con el pago del impuesto predial, solicitud de prescripción de estos y que continuó luego ejerciendo Yina Paola



con la construcción de obras como la empacadora, la carretera, pozo, bomba, salón privado, el cultivo de maracuyá, etc. (iv) Imposibilidad de posesión por estar los bienes fuera del comercio con ocasión al embargo registrado desde el año 1992 cuando inició el proceso de sucesión hasta el año 2019 que la medida fue levantada; (v) temeridad y mala fe.

Por lo demás, el curador *ad litem* contestó el libelo gestor rechazando las pretensiones, empero, sin aducir ninguna excepción de mérito en concreto. Y el Banco Agrario y la Fiduprevisora dijeron faltarles interés alguno en la causa; el primero porque el crédito nunca le fue cedido por la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero, y la segunda porque no registra información de cartera vigente.

II. LA SENTENCIA APELADA

La célula judicial de base negó la pretensión y para arribar a esa determinación explicó que los demandantes no acreditaron ser poseedores sino meros tenedores en cuanto llegaron a los fundos desde 1991 o incluso, antes, en virtud de su calidad de causahabientes del señor Luis Ángel Álvarez Montoya y por la aquiescencia de sus padres que decidieron dárselos para que estos los trabajaran tal y como lo afirmaron en la demanda; recalcó la declaración de Mario de Jesús y María Esther quienes afirmaron que en esa época recibieron toda vez que su padre había enfermado, entonces, la relación material con el bien es de simple tolerancia-solidaridad, citó al punto el art. 2520 del C. Civil. Ahora bien, para atribuirse la aptitud de poseedores debieron intervertir el título, pero ninguna prueba arrimaron en ese sentido, por el contrario, la trajeron para demostrar que son meros tenedores.

Acentúo que del interrogatorio de Mario de Jesús y Maria Esther aflora que hubo dos divisiones, una en 1991 cuando enferma Luis Ángel -padre- y la mamá les entrega a estos el predio, y otra, en el 2013 cuando por petición de la madre se hace una distribución equitativa de las tierras; de lo que coligió que si en verdad fuesen poseedores no hubiesen admitido directrices de su progenitora, y tampoco que los frutos civiles por arrendamiento se empleasen para el sostenimiento de ella.

Caviló que si hipotéticamente se les admitiese como tal, no es claro si se trata de una posesión individual, colectiva o proindiviso, no se sabe sobre qué fracción la ostenta



cada uno de los demandantes y qué actos ejercieron los demás hermanos, además de Mario de Jesús y Maria Esther quienes fueron los que más trabajaron el terreno, en tanto los otros vivían fuera de la ciudad. Y, al margen de ello, fue interrumpida en el 2019 en los términos del art. 2523 *ibidem*, cuando Yina Paola, aunque por vía de hecho, obtiene la reivindicación.

III. LA IMPUGNACIÓN

La sentencia fue recurrida por el profesional del derecho que representa los intereses de los actores enrostrando los siguientes reparos:

(i) Indebida valoración probatoria. El juez omitió valorar, de un lado, los 39 contratos de arrendamiento aportados en la subsanación de la demanda y que dan cuenta de la posesión ejercida por los demandantes; y de otro, los que adosara Yina Paola en la inspección judicial siendo ellos una continuación de los que ya traían los actores; además, del formulario de registro único tributario y el certificado de matrícula mercantil. Los legajos que reposan en el expediente acreditan que la parte activa ha explotado la cuota parte de los predios Porvenir y Porvenir 2; siendo que el juez no refirió ni una sola prueba que diera cuenta que estos reconocieran dominio ajeno o que actuaban a nombre de un tercero, como para clasificarlos como tenedores.

Destaca la certificación del jefe de producción de Uniban en la cual da trato de propietario al señor Mario de Jesús Álvarez Salas y da cuenta de la exportación de 2.761 cajas en 2005 y 2006; contrato de consignación de baby banana para exportación de fecha 6 de octubre de 2005 suscrito entre Uniban y la coposeedora María Esther Álvarez Salas, dicho contrato indica que hay sembradas 7 hectáreas de dicha fruta, allí le dan el trato de poseedora sin consideración a tercero alguno; certificaciones de exportación de la “C.I. Conserba S.A. del Monte”, desde el 4 de noviembre de 2008, a nombre de la señora Maria Esther donde informa que realizó exportaciones; la resolución 02548 del 20 de diciembre de 2005 mediante la cual el ICA ordenó el registro como productor de fruta fresca para exportación dándole trato de propietario al señor Mario de Jesús; a folio 223 del expediente certificación del CLOPAD del municipio de Chigorodó del 18 de febrero de 2011; y las demás certificaciones que aparecen en el dossier adunadas con el pronunciamiento a las excepciones.



(ii) Que el juez obviara que Jorge Ovidio Gonzáles Suárez esposo de Yina Paola Velásquez Arenas se encontrara en los inmuebles como arrendatario cuando esta los adquirió; corolario, este se comportaba como tenedor de ese predio en particular. Así las cosas el llamado a demostrar en qué momento ocurrió la interversión del título de arrendatario a poseedor era Gonzáles Suárez y no quien como arrendador (Mario de Jesús) le permitió ingresar en el inmueble; de lo que se deduce fácilmente que Yina Paola esposa de Jorge Ovidio no ingresó en calidad de propietaria, sino que ello acaeció mucho antes por virtud de la condición de arrendatario de su consorte, remitiéndose para este propósito a la cláusula tercera del convenido aludido que reza así: “TERCERA DURACIÓN DEL CONTRATO: seis (6) años a partir de marzo (16) dieciséis de dos mil dieciséis (2016) a marzo dieciséis (16) de dos mil veintidós (2022).”

Menciona de otro lado, a la testigo Nubia Correa, vecina, quien declaró en la inspección judicial que vivía en el lugar hacía 5 años cumplidos en abril, de lo que surge que ella habita la casa desde el mes de abril de 2018; y que cuando aquellos llegaron ya residía allí. Agregando que Yina Paola adquirió en común y proindiviso, y no acercó ningún medio suasorio respecto a que entre estos bienes raíces estuviese inmerso el que es objeto de arriendo.

Desde otro ángulo, alude a la declaración rendida por Jorge Ovidio González esposo de Yina Paola ante la Inspección Municipal de Chigorodó que también omitió el juez y que evidenciaba la estratagema fraguada entre Rosa María y estos, en tanto la vendedora no detentaba la posesión sobre la porción de terreno vendida.

(iii) Error frente a la calidad de causahabientes porque: a) Luis Ángel Álvarez Montoya fue desde el 7 de octubre de 1974 y hasta el 17 de marzo de 2019 propietario del 100% de la granja El Porvenir, y desde el 16 de agosto de 1973 hasta el 17 de marzo de 2019, propietario del 100% de El Porvenir 2. b) Además no se cuenta con los registros civiles de nacimiento para determinar tal cosa y dar fe del parentesco; c) Álvarez Montoya falleció el 29 de noviembre de 2011, es decir que la coposesión ejercida por los demandantes es ampliamente anterior a la fecha del óbito; d) tampoco es así porque la condición de heredero surge cuando muere el causante.



iv) El dictamen topográfico aportado por Rosa María perdió valor ante la ausencia del perito en la audiencia, por manera que no está demostrado que Yina Paola posee el 75% de los inmuebles, a lo que se adiciona que esta no presentó contestación a la demanda al igual que Sigifredo Álvarez Salas. Colofón, el juez no contaba con medio idóneo para aseverar que esta era el área poseída por aquella.

v) Tampoco obraba probanza que apoyara la conclusión del juez acerca de que Hermelina Salas era quien se encontraba en posesión de los predios y que los demandados obraban como tenedores a nombre de esta. Advierte que en ninguno de los 39 contratos de arrendamiento aportados, ni en las certificaciones de explotación de la tierra obrantes en el expediente se le relaciona; tal inferencia la hace el *a quo* apreciando en forma sesgada el interrogatorio practicado a los demandantes Mario de Jesús y María Esther.

vi) No existió interrupción civil de la prescripción porque uno de los diversos actos de ejercicio de la posesión de los demandantes era la suscripción de contratos de arrendamiento y que se encontraban vigentes al momento de radicación de la demanda, así: entre el señor Edwin Armando Arrieta Ruiz en calidad de arrendatario y los demandantes Luis Ángel, Martha Rosa, Melina y María Esther como arrendadores; entre el señor Hildebrando Urrego Flórez como arrendatario y la demandante Martha Rosa como arrendadora; entre el señor Jorge Ovidio González Suárez como arrendatario y el demandante Mario de Jesús como arrendador; entre el señor Elías Foronda Foronda como arrendatario y la demandante Laura Rosa como arrendadora; entre el señor Fabian Andrés Álvarez Lopera como arrendatario y las demandantes Mariela, Martha Rosa y María Esther como arrendadoras.

Explica al respecto que el trámite surtido ante la Inspección de Policía del municipio de Chigorodó no interrumpe la posesión, pues en nada afectó la ejecución de los contratos de arrendamiento que se encontraban en curso, a través de los cuales los aquí demandantes continuaron ejerciendo actos de señor y dueño sobre los predios.

vii) Según lo dicho por la CSJ mientras no exista división material se entiende que están en coposesión (SC1939-2019).



viii) El juez convalidó las vías de hecho de Yina Paola al darle validez a los contratos de arrendamiento que ella celebró y sobrepuso a los ya existentes y de los que fulguraban como arrendadores los demandantes, permitiéndole a ella beneficiarse de su propio dolo.

ix) El juez no sustentó porqué no se había identificado la cuota parte de cada uno de los predios cuya declaración de pertenencia se persigue, siendo que con el escrito de demanda se allegaron sendos trabajos de levantamientos topográficos, en los cuales se describe plenamente cabidas y linderos, pero además, se puede evidenciar que lo pedido por prescripción, hace parte de un predio de mayor extensión en cada caso. Sumado a lo anterior, a la audiencia compareció el ingeniero Leandro Londoño, responsable del levantamiento topográfico citado, que sustentó los pormenores de los mismos. La modificación interna respecto de la coposesión ejercida por los demandantes, en nada alteraba el área respecto de los linderos externos.

IV. CONSIDERACIONES

1. Como se advierte en este tribunal la competencia para resolver el remedio vertical elevado frente a la sentencia dictada por el juez de primer grado, y comoquiera que es procedente proferir el veredicto que desate la segunda instancia por no observarse causal de nulidad alguna que invalide lo actuado, así se procederá bajo el marco trazado por el artículo 328 del Código del Código General del Proceso.

2. Anúnciese con prolepsis el fracaso de la alzada aunque asista razón al apoderado de los actores en la pifia en la que incurrió la célula judicial de base cuando afirma de entrada que la calidad de poseedores desde **1991** está descontada toda vez que la relación de los demandantes con los predios acaece por ser causahabientes de su padre Luis Ángel Álvarez Montoya fallecido apenas el 29 de noviembre de **2011**⁴. Es un error mayúsculo, pues desconoce los conceptos básicos del derecho sucesorio en tanto que solo son tales quienes han sucedido al causante, esto es, sus herederos o legatarios, de suerte que solo con la muerte del *de cuius* se puede ser causahabiente de otro (arts. 1011 y 1012 el C. Civil). Dicho de otro modo, se es causahabiente en virtud de la muerte, tal hecho es la causa de ese otro, por manera que si para la época en que

⁴ Ver archivo 03Anexos.Pdf, pág. 90.



los actores se afirman poseedores -1991-, aún no había fallecido su progenitor, no podían ser causahabientes de este porque sencillamente no había surgido siquiera la delación de la asignación (art. 1013 *ibídem*).

Todo lo anterior revela la patente confusión del juez respecto a la posesión legal de la herencia con la posesión propia, la primera es entendida apenas como una ficción jurídica prevista en la ley. El heredero adquiere la posesión de la herencia de pleno derecho desde el momento en que esta se le defiende (art. 783 *ejusdem*), sin necesidad de formalidades previas; esto implica que el heredero posee la herencia incluso si desconoce su existencia y aunque no tenga cosas en su poder, lo que, parafraseando a la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia⁵ puede excluir los elementos tradicionales de la posesión: el *animus* (intención de poseer) y el *corpus* (control físico sobre la cosa); es, por llamarlo de alguna manera que facilite el entendimiento, una posesión incorporal o intangible. Luego, a los señores Álvarez Salas no podía descartárseles como poseedores con base en una cualidad [la de herederos] que no tenían para la época a la que remontó el suceso izado en la demanda. La segunda la define el legislador como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal la tenga por sí mismo, o por intermedio de otra persona que la tenga en lugar y a nombre suyo (art. 762); es pues un hecho patentizado en un elemento material (la tenencia física) y uno volitivo (creencia de ser el dueño), y no un imaginario jurídico.

3. La relación de tenencia material con el inmueble de los hermanos Álvarez Salas no deviene por ser herederos del propietario expirado, sino con ocasión a la aquiescencia de este a partir de 1991 y, después, en 2013, de la madre. Surge así evidente del interrogatorio de parte de Maria Esther y Mario de Jesús pese a la ambigüedad de sus respuestas. La primera dijo sobre el punto⁶: “Mi mamá a mí y a mis hermanos nos concedió parte de las fincas. Pues yo entré cultivando plátano. El dueño era mi papá Luis Ángel Álvarez Montoya. Mi papá ya estaba muy adulto ya había tenido operaciones, había sido amenazado y a raíz de esas cosas y de que la situación se puso muy mala económicamente y el cuento a la seguridad, a raíz de eso entramos

⁵ Sentencia del 10 de agosto de 1981, M.P. Ernesto Gamboa Álvarez, Gaceta Judicial No. 2407.

⁶ Se hace uso de la transcripción natural de las declaraciones eliminando toda aquella información irrelevante o palabras “muletillas”, dando un resultado más natural, más claro y con aspecto más profesional. <https://www.transcripciones-bpl.com/transcripciones/que-es-una-transcripcion.html>



nosotros. La finca es de mi papá y de ahí la tomó una parte mi mamá, porque nosotros tampoco estamos reclamando toda el área y desde esa fecha empecé yo allá sembrando plátano, eso fue por el año 1991. Yo tenía como entre 26, 27 años⁷; la división la hicimos como en el 2013. Algo así. En ese tiempo mi mamá estaba muy enferma y ella quería dejar todo organizado, entonces ella dijo que dividiéramos equitativamente y que los que más tuviéramos le entregáramos a los otros para que cada quien se hiciera cargo de lo de ellos porque anteriormente no era así.”⁸

El segundo atestó en similar sentido que su ingreso se dio porque su padre estaba muy enfermo y no podía trabajar la tierra y su madre era ama de casa: “Alrededor más o menos del año 1991⁹, mi papá se encontraba ya algo enfermo. Mi mamá, un poco menor que él, era la que se encargaba de darle vuelta a la finca. O sea, estar pendiente de arriendos, de los cultivos. A mis hermanos y a mí nos dio la facilidad o la potestad de que trabajáramos la finca, ya que mi papá, por un lado, no podía y ella prácticamente era la ama de casa. Entonces, a mis hermanos y a mí nos fue adjudicando, nos dio a mí y a mis hermanos la facilidad de trabajar la finca para nuestro sustento, y el de la familia”¹⁰.

Por la misma senda se pronuncia Melina¹¹: “Mi mamá nos involucra en 1991 en el manejo de la finca porque le faltaba la capacidad académica para hacerlo. Anteriormente se encargaba mi papá. Ella nos entrega para que ya nos encargáramos de la tierra.” Y Luis Ángel que señala¹²: “El papá comienza con dificultades medicas desde el 80 u 85 más o menos, lo que se profundiza con el secuestro de mi hermano Sigifredo Álvarez, él deja de ir a la finca y mi mamá lo reemplaza más o menos después del 87. Después de 1991 ella está muy ocupada con mi papá y entramos nosotros a tomar posesión a ver qué hacemos nosotros con la finca a intentar cultivarla sobre todo los hermanos que estaban aquí, porque yo todo el tiempo he estado en Medellín”.

4. Es en realidad de verdad un argumento desafortunado, pero insuficiente para echar al traste el fallo de primera instancia. La pretensión impugnaticia está malograda porque

⁷ Min 29:15 aud. inicial

⁸ Min 38:45 aud. inicial

⁹ Min. 20:36 aud. inicial 2da parte

¹⁰ Min. 21 aud. inicial 2da parte

¹¹ Min 1:40 aud. inicial 2da parte.

¹² Min. 2:09 aud. inicial 2da parte.



Tribunal Superior de Antioquia
Sala Civil-Familia

no se reúnen los presupuestos de la acción¹³ que enarbolan los demandantes, concretamente, la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida por el tiempo establecido en la ley¹⁴.

5. La sala, para explicarlo, se servirá del primer reparo arriba reseñado. Dicen los accionantes que los contratos de arrendamiento adunados al expediente dan cuenta de su posesión, cuenta de 39 legajos (los cuales no son ninguno convenios de esta laya)¹⁵. Veamos la documental adosada con la demanda y en el pronunciamiento a la contestación, advirtiendo que aunque en el memorial de sustentación afirma el togado allegó lo propio, no se halla en el informativo mas que un archivo contentivo de la matrícula mercantil del Banco Agrario¹⁶ que no reviste ninguna trascendencia para el juicio.

Tipo	Archivo	Páginas	Hecho probado
Facturas sin pagar de impuesto predial	03Anexos.Pdf	1-8, 95-106	Registra como propietario a Luis Ángel Álvarez Montoya.
Contrato de consignación de “baby banana” para exportación. Fecha de celebración 6 de octubre de 2005.	03Anexos.Pdf	9-13	Uniban se obliga a vender la fruta producida por María Esther (productora) denominada, poseedora de la finca “La Pillita” vereda “Champitas” de Chigorodó. Cód. 60102.
Aviso de no renovación del contrato de consignación de banana baby para exportación. Fecha 1° de julio de 2009.	03Anexos.Pdf	14	Documento dirigido a María Esther.
Convenio de retención entre C.I Expocaribe S.A. y María Esther. Sin fecha.	03Anexos.Pdf	15-16	María Esther autoriza la retención de una suma de dinero para cancelar una deuda contraída con el Banco Agrario, del pago que a ella deben hacer por concepto de banano producido en la finca de su propiedad “Villa María” ubicada en Chigorodó.
Convenio de retención entre Uniban y María Esther. Sin fecha.	03Anexos.Pdf	17-18	María Esther autoriza la retención de una suma de dinero para cancelar una deuda contraída con el Banco Agrario, del pago que a ella deben hacer por concepto de banano producido en la finca de su propiedad “La Pillita” ubicada en Chigorodó.
Resolución No.02548 del 30 de diciembre del ICA	03Anexos.Pdf	19-20	Ordena el registro del predio “El Caimito” como productor de fruta fresca para exportación cuyo “propietario o representante legal es Mario de Jesús. Ubicada en “Champitas” de Chigorodó.

¹³ Sobre los presupuestos de esta acción ver, entre otras, sentencia SC3271-2020, exp. 50689-31-89-001-2004-00044-01.

¹⁴ Art. 1° Ley 791 de 2002: 10 años en tratándose de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

¹⁵ Conviene advertir que en el archivo 127Anexos.Pdf, pruebas aportadas por la demandada Rosa María, sí obran contratos de arrendamiento pero suscritos por Yina Paola como arrendataria.

¹⁶ Archivo 08Anexo



Tribunal Superior de Antioquia
Sala Civil-Familia

Certificación del Ica de fecha 14 de enero de 2008. Y de la Secretaría de Cultura de Chigorodó.	03Anexos.Pdf 135Anexo.Pdf	21 15	Menciona como “propietario y/o representante legal del predio “El Caimito” a Mario de Jesús.
Certificaciones del Municipio de Chigorodó, Secretaría de Salud, documentos de otras entidades de fecha 13 de septiembre, 5 de abril, 1° de marzo, 18 de febrero de 2011.	03Anexos.Pdf 135Anexo.Pdf	22-27 9-11	Menciona como propietaria de la finca “Edimar” y “Danielita” ubicada en la vereda “Champitas” a Maria Esther.
Certificaciones del Municipio de Chigorodó del 9 febrero de 2012.	03Anexos.Pdf 135Anexo.Pdf	28-29 6-8	Menciona como propietario de lote No. 6 ubicado en la vereda “Champitas” a Mario de Jesús. Y del lote No. 4 a Maria Esther.
Documentos varios	03Anexos.Pdf 134Memorial.Pdf 135Anexo.Pdf	30-33 24-30 17-22	Se hace constar créditos adquiridos con el Banco Agrario y cantidad de hectáreas sembradas.
Extractos bancarios	03Anexos.Pdf 134Memorial.Pdf	34-37 18-22	Tablas de amortización de crédito.
Certificado especial de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de fecha 4 de febrero de 2021 y matrícula inmobiliaria No. 08-2562	03Anexos.Pdf	38-40, 71-75	Registra como propietarios del 75% a Yina Paola y del 25% a Luis Ángel.
Certificado especial de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de fecha 4 de febrero de 2021 matrícula inmobiliaria No. 08-3429	03Anexos.Pdf	41-43, 76-76	Registra como propietarios del 75% a Yina Paola y del 25% a Luis Ángel.
Fotografías de mejoras sobre terrenos	03Anexos.Pdf	44-47	Ninguno.
Plano levantamiento topográfico de marzo de 2021.	03Anexos.Pdf	48-55	Menciona como propietarios a los hermanos Álvarez Salas.
Declaraciones extraproceso	03Anexos.Pdf	58-59	Dos personas informan que les consta que los hermanos Álvarez Salas son quienes han explotado los predios.
Escritura Pública 1584 del 30 de abril de 2019	03Anexos.Pdf	80-89	Venta de Rosa María a Yina Paola del 75% de las fincas Porvenir y Porvenir Dos.
Certificado Acción Comunal de fecha 18 octubre de 2016.	134MemoriaPdf	23	Señala como poseedora desde hace 20 años a Laura Rosa de un predio “Añoranza” ubicado en la vereda “Champitas” de Chigorodó.
Certificado Secretaría de Planeación de Chigorodó del 8 de mayo de 2018 y de la Secretaría de Cultura de la misma localidad.	135Anexo.Pdf	5 y 16	Apunta como propietaria de la parcela “Candilejas” ubicada en la vereda “Bohíos” de Chigorodó a Mariela.

Ninguna de estas pruebas escritas miradas aisladamente, esto es, de forma individual, tienen la idoneidad suficiente para demostrar que los hermanos Álvarez Salas son realmente poseedores, incluyendo las certificaciones en las que se menciona a María Esther, Mario de Jesús, Laura Rosa y Mariela como tales y/o propietarios; porque contrastadas con las versiones de estos en el juicio, solo son indicativas de que se encargaban por delegación de sus padres de la explotación de la finca, y eso, particularmente en lo que atañe a María Esther y a Mario de Jesús, porque los demás encomendaron lo propio a estos y se limitaron a recibir la porción de las utilidades que les correspondía según el acuerdo ‘divisorio’ efectuado entre ellos mismos, así refulege de las declaraciones de:



Melina¹⁷ señala: “Mis hermanos [Mario y María Esther] son los que siempre han vivido en la región y se han encargado de hacer la siembra, de las exportaciones, de todas las labores que se hacen en los cultivos, contrataciones, y los beneficios se repartían equitativamente entre nosotros los 7 hermanos en porcentajes iguales. Y se les daba también parte a mi papá y a mi mamá, en total se dividía en 8 partes las utilidades”.

Luis Ángel dice¹⁸: “A partir de la muerte del papá pensamos en hacer divisiones más equilibradas y a partir de 1991 mis hermanos arrendaban y compartían con nosotros proporcionalmente los arrendamientos”.

Marta Rosa espeta¹⁹: “Tenemos la posesión desde 1991 y ha sido colectiva porque nosotros no estamos por allá entonces no podemos hacer presencia en la finca y mis hermanos tomaban las decisiones como hasta 2023 que empezamos a dividir la tierra y a hacer nosotros los contratos con los arrendatarios. Vivo en Santa Marta hace como 33 años.”

Mariela atesta²⁰: “Mas que todo mi hermana María Esther y Mario eran los que administraban casi todo, yo ya entré después a tomar la tierra que mi mamá me dijo, si quiere cójala, cultívela.”

Laura Rosa cuenta²¹: “Yo recibía siempre lo que necesitaba, ellos eran los mayores y estaban encargados de hacer todo. Desde que papá empezó enfermo mamá le dijo a los hermanos que se encargaran.”

Pero más allá de los cultivos plantados por Mario de Jesús y María Esther no hay ningún otro acto sugestivo de ánimo de señor y dueño en los términos el art. 762 del estatuto sustantivo civil, esos como la construcción de mejoras, el pago de impuesto predial, la conservación, la defensa jurídica del fundo, etc., esos que son connaturales al dueño de una cosa. Llama la atención que se aportasen con la demanda y la réplica a las excepciones de fondo facturas de impuesto predial pero sin cancelar, lo que insinúa que tenían acceso a ellas, empero, no fue su voluntad pagarlas, lo que a su vez se traduce

¹⁷ Continuación aud. inicial 2da parte min. 1:35.37

¹⁸ Continuación aud. inicial 2da parte min. 2:09

¹⁹ Continuación aud. inicial 2da parte min. 2:46

²⁰ Continuación aud. inicial 2da parte min. 3:12.57

²¹ Continuación aud. inicial 2da parte min. 3:47.10



en que reconocen dominio ajeno, de hecho Marta Rosa dijo en el interrogatorio que no cancelaba este rubro porque la cuentas no venían a su nombre o de sus hermanos²².

Por lo demás, no se ve cómo pueda interferir en esta decisión los contratos de arrendamiento aportados por Yina Paola en la diligencia de inspección judicial, ni el registro de cámara de comercio²³. Que un fallador no mencione específicamente una prueba no significa per se que ha omitido su valoración, sencillamente, si no es útil para descartar o reafirmar la teoría del caso, anodino resulta referirse a ella.

Volviendo sobre la forma en que dicen los hermanos Álvarez Salas se hicieron a la posesión de las heredades desde 1991, lo cierto es que los actos posesorios que se ejecutan en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño no aprovechan a la posesión que conduce a la usucapión (art. 2520 C.C.). Para precisar esta cuestión motivo cardinal de esta sentencia resulta ilustrativa la siguiente cita doctrinaria en el contexto del derecho civil español, que, en lo que a este aspecto corresponde coincide con el patrio:

“Esos actos que son meramente tolerados o ejecutados, en virtud de licencia, parece que deben reunir los requisitos siguientes:

1.º Son en un sentido amplio actos de carácter posesorio puesto que con estas palabras los caracteriza el Código. Pueden ser actos de aprovechamiento y de disfrute que una persona realiza sobre una cosa o pueden ser actos de simple tenencia o conservación.

2.º La realización de estos «actos posesorios» es conocida y consentida por el dueño de la cosa o por el poseedor legítimo. Tanto la licencia como la tolerancia presuponen que el dueño o el poseedor legítimo tienen conocimiento de esta especial situación y la consienten.”²⁴

Y sobre la distinción entre los actos ejecutados en virtud de licencia y los actos meramente tolerados:

“Aunque el Código los equipara en el art. 1942, en el art. 444²⁵ se refiere sólo a los segundos. Es por ello legítimo preguntarse si se trata o no de la misma cosa. En un

²² Continuación aud. inicial 2da parte min. 3:48

²³ Ver archivo 221 cuaderno principal.

²⁴ DIEZ-PICAZO, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial (2009), Pamplona, España. Editorial Thomson-Civitas. Tomo III, pág. 660.

²⁵ Esta norma es del siguiente tenor: “Los actos meramente tolerados, y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión.” Similar al art. 2520 del C.C. colombiano



Tribunal Superior de Antioquia
Sala Civil-Familia

momento anterior (Lecciones de Derecho Civil, 1967), me incliné por establecer la distinción a través de la forma de manifestación del consentimiento del dueño o del poseedor legítimo, pensando que la licencia supone un consentimiento expreso y la tolerancia un consentimiento tácito, pero que tanto en un caso como en el otro -licencia, tolerancia- existe la voluntad de ambas partes de no crear una relación jurídica vinculante y de no atribuir derecho subjetivo alguno. El dueño permite el aprovechamiento de una cosa por otro, en tanto que a éste no le sea atribuido ningún derecho, y el beneficiario de la concesión a su vez reconoce el derecho del dueño y su propia carencia de poderes jurídicos sobre la cosa.”²⁶

6. De esta forma fluye nítido que los señores Álvarez Salas en 1991 recibieron licencia de sus padres para explotar agrícolamente el fundo para derivar de ahí el sostenimiento económico de toda la familia (así lo informan en sus interrogatorios); luego, admitírseles como poseedores desde esa época equivaldría a que le hubiesen disputado el dominio a sus progenitores, especialmente a Luis Ángel Álvarez Montoya como propietario inscrito; cosa que, por supuesto, no ocurrió porque así no lo alegan y porque, además, reconocieron que en el 2013 recibieron instrucciones de su madre para la asignación de una cuota parte sobre los bienes raíces a cada uno, lo que significa que no se rebelaron nunca frente al propietario, característica esta que es propia y determinante de la posesión. En este orden de ideas, desde 1991 y, en gracia de discusión hasta 2013, no se hallan verificados actos de señorío distintos a los ya enunciados; de cualquier modo, a partir de este último periodo el tiempo sería insuficiente en tanto que para la data de presentación de la demanda [6 de julio de 2021] no habían transcurrido 10 años.

7. Una cosa más, por largos que hayan sido los años desde 1991 hasta la fecha del libelo gestor, el paso del tiempo no transforma la tenencia en posesión (art. 777 del C.Civil) y como el beneplácito del propietario tampoco la concede según lo explicado ya con holgura; la única forma de hacerse dueños por este modo de adquirir el dominio era acreditando la interversión del título, figura jurídica que tiene una acentuada carga probatoria, sobre todo cuando entre el dueño y el tenedor hay parentesco por consanguinidad, la razón de esto último es que en las relaciones familiares los lazos de sangre forjan el cariño que se traduce en apoyo; por lo que actos de esa naturaleza no

que pontifica: “La omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna.”

²⁶ Op. Cit.



pueden servir para despojar del dominio a quien por solidaridad decide ayudar a sus congéneres.

En lo que a esta figura concierne instruye la doctrina extranjera:

“¿Cuáles son los requisitos necesarios para que se produzca eficazmente la inversión posesoria? El Código no los menciona, omitiendo en este punto los supuestos típicos que recogía la doctrina histórica y que recoge el Derecho comparado. Cabría entender que con ello se deja amplia libertad judicial para valorar el supuesto como un simple hecho sometido a apreciación probatoria, sin embargo, creemos que no debe ser así, pues no se trata de un simple hecho, sino de un acto jurídico, sometido a unas especiales reglas de eficacia.

*Ante todo, es menester señalar que **la sola voluntad del poseedor no es nunca causa bastante para determinar una inversión posesoria**. La pura mutación del animus no tiene por sí sola la fuerza bastante para cambiar el tipo o la configuración de la posesión. Una vieja máxima, lo establecía, señalando que *nemine sibi causam possessionis mutare potest*. La interversión supone desde luego el cambio del animus, pero ese animus o voluntad interna no es bastante para producir efectos jurídicos. Es necesario, por consiguiente, que esa mutación del animus se exteriorice adecuadamente y se exteriorice además en forma susceptible de producir efectos frente a quien hasta ese momento era poseedor en concepto de dueño.*

En la tradición jurídica y en el Derecho comparado se recogen en dos tipos de actos jurídicos determinantes de la inversión posesoria: la oposición frente al derecho del dueño o del poseedor en concepto de dueño y la mutación del título por causa proveniente del tercero.

(...)

*Es un acto categórico e indubitable del poseedor, en virtud del cual se manifiesta o exterioriza su voluntad de que su posesión sea a partir de ese momento una posesión dominical. Puede consistir en una manifestación de voluntad expresa o declaración o en una manifestación tácita realizada a través de *facta concludentia*. Como declaración o manifestación expresa o tácita, parece que hay que atribuirle carácter recepticio, en el sentido de que debe ser dirigida al poseedor en concepto de dueño y ser recibida por éste. Debe **consistir en una conducta positiva y no en simple omisión o mera inercia**. No comporta *contradictio* el dejar de cumplir las obligaciones que le incumben al contradictor frente al poseedor en concepto de dueño o la simple continuidad en la relación posesoria*



después de vencido el término establecido para la entrega de la cosa.”²⁷ (Negrillas ex texto).

Y no puede haber interversión del título porque como ya lo elucubró la sala los hermanos Álvarez Salas ingresaron al fundo apenas con el propósito de aprovecharse de él económicamente, pero transcurrido el tiempo no mostraron ningún otro interés diferente. No fulgura en el comportamiento de ellos ningún episodio de rebeldía contundente e inequívoco que haga suponer que desconocían el derecho de sus padres sobre las fincas²⁸.

8. Una vez escuchadas y vistas las declaraciones de cada uno de los pretensores, es dable inferir que los demandantes creyeron equivocadamente que las fincas Porvenir y Porvenir Dos eran en su totalidad de Luis Ángel Álvarez Montoya, desconociendo con ello que desde el 2019 Rosa María Álvarez acá demandada era la propietaria del 75% de los predios²⁹, y sorprendidos con la venta que esta efectuó de su derecho a Yina Paola en el año 2019, han buscado por diferentes medios³⁰ recuperar lo que, en su criterio, han perdido.

9. Lo anterior es suficiente para rematar el ocaso de esta apelación porque sabido es que los presupuestos de la prescripción adquisitiva de dominio son concurrentes, la falta de uno de ellos aunque se reúnan los demás sepulta la usucapión; quedando así disculpado este triunvirato del análisis de los restantes reparos. Se impone el hundimiento de la apelación, aunque por motivos diferentes a los de la primera instancia, y con amparo en el art. 365 del C.G.P. la condena en costas a la parte vencida³¹.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Antioquia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, confirma la sentencia de primera instancia del epígrafe. Costas a cargo de la parte demandante.

²⁷ Op. Cit. Págs. 701 y 702.

²⁸ SC3727-2021 Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia.

²⁹ Ver anotación 14 del folio de matrícula inmobiliaria n.º 08-2562 y 6 del folio 08-3429.

³⁰ Instaurando varios procesos judiciales y administrativos.

³¹ Las agencias en derecho se fijarán posteriormente en auto de la ponente.

República de Colombia



Tribunal Superior de Antioquia
Sala Civil-Familia

En firme esta sentencia, devuélvase el expediente digital al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los magistrados,

(Firmado electrónicamente)

MARIA CLARA OCAMPO CORREA

(Firmado electrónicamente)

CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL

(Firmado electrónicamente)

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

Firmado Por:

Maria Clara Ocampo Correa

Magistrada

Sala 005 Civil Familia

Tribunal Superior De Antioquia

Claudia Bermudez Carvajal

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 003 Civil Familia

Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia

Oscar Hernando Castro Rivera

Magistrado

Sala Civil Familia

Tribunal Superior De Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

f8ba6fe5ac017fb4ade8aee91f6fd04cf45cce33f10fd109e1085bdec3f540

Documento generado en 23/04/2025 04:40:28 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>