

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., agosto dieciocho de dos mil veintitrés.

Magistrado Ponente : JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Radicación : 25183-31-03-001-2019-00150-01
Aprobado : Sala No. 14 del 25 de mayo de 2023.

Se decide la apelación interpuesta por el demandado Roberto Contreras Tovar, contra la sentencia proferida por el juzgado civil del circuito de Chocontá el 28 de junio de 2022.

ANTECEDENTES

1. En demanda presentada el 9 de agosto de 2019¹, el comunero Camilo Hernán Campo Duque convocó a sus copropietarios Roberto Contreras Tovar, Silvia Fernanda Contreras Godoy representada legalmente por Vilma Godoy Díaz y demás personas indeterminadas, para que se declare que adquirió por prescripción extraordinaria de dominio las siguientes franjas de terreno:

1.1. El 25% del lote “La Ladrillera” que corresponde a 2.500,1275 m², de su área total de una hectárea (10.000 metros) 51 m², e identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-40138, pues el 75% restante del inmueble es de su propiedad al haber adquirido un 65% mediante escritura 5996 del 16 de diciembre de 2008 en la notaría 63 del círculo de Bogotá, un 5% más, mediante escritura No. 0596 del 28 de marzo de 2011 en la misma notaría, y un último 5% mediante escritura No. 1845 del 5 de septiembre de 2011, para completar así el 75% de su dominio.

1.2. El 25% del lote denominado “El Alterón” que corresponde a 20.078,90 metros cuadrados, de su área total que es aproximadamente de diez fanegadas y cuatro mil ciento noventa y tres varas cuadradas, en lo que corresponde al señor Roberto Contreras Tovar, en lo referente a la menor Silvia Fernanda Contreras Godoy, que tiene el 5% del lote que se pretende usucapir, que corresponde a 3.346,46 metros cuadrados, teniendo en cuenta que el área aproximada es de diez (10F) cuatro mil ciento noventa y tres varas cuadradas y cada fanegada son 6400 metros e identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-40538.

Que adquirió el 75% del inmueble así: el 65% mediante escritura No. 5996 del 16 de diciembre de 2008 de la notaría 63 del círculo de Bogotá; un 5% mediante escritura No. 0596 de 28 de marzo de 2011 y el otro 5% mediante escritura No. 1845 del 5 de septiembre de 2011 de la misma notaría.

1.3. El 25% del lote denominado “La Puerta de la Sabana” que corresponde a 1.943,18 metros cuadrados, de un área aproximada de dos hectáreas con 5.909 M², junto con las mejoras en él levantadas, identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-40137.

¹ Fl.203 C. principal

El demandado adquirió el 75% restante así: mediante escritura pública No. 5996 del 16 de diciembre de 2008 de la notaría 63 del círculo de Bogotá un 65%; otro 5% mediante escritura No. 1845 del 5 de septiembre de 2011 y el otro 5% mediante escritura No. 0596 del 28 de marzo de 2011 de la misma notaría.

1.4. El 20% lote “Sembradero de los Tintos” correspondiente a 18.272,00 metros cuadrados de un área aproximada de 85 Hs 6360 M2 e identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-40138.

El 80% restante del predio lo adquirió así: 65% con escritura No. 5996 del 16 de diciembre de 2008 de la notaría 63 del círculo de Bogotá, un 5% mediante escritura No. 0596 del 28 de marzo de 2011 de la notaría 63 del círculo de Bogotá, otro 5% mediante escritura No. 1845 del 5 de septiembre de 2011 y el 5% restante por adjudicación en remate del juzgado 3 de familia de Bogotá.

1.5. El 50% del lote “El Puente” correspondiente a 33.465,00 metros cuadrados de un área aproximada es de 10 fanegadas 4.193 V2, con matrícula inmobiliaria No. 176-60159.

Que el 50% restante es de su propiedad pues lo adquirió a través de la escritura No. 232 del 11 de noviembre de 2011 de la notaría 63 del círculo de Bogotá.

Predios alinderados como se determinó en la demanda y que, al decir del actor, en conjunto esos cinco lotes conforman la finca conocida como “Zelandia”, ubicada en la vereda Boita del municipio de Sesquilé.

Relató que entró en posesión y realiza explotación económica de los lotes pretendidos en virtud de la promesa de compraventa suscrita el 4 de octubre de 2008 sobre el 80% de su dominio con los comuneros Luis Fernando Contreras Tovar y Álvaro Enrique Ocampo Saab, este último a quien se le otorgó poder para representar a Julián Contreras Prias y Yolanda María Villalba de Duran, padres y representantes legales de Ricardo y Daniel Contreras Duran, participó también Silvia Fernanda Contreras Godoy representada por su madre Vilma Godoy, por último, Irma del Consuelo y Jairo Contreras Tovar.

Desde el día en que se firmó la promesa se le entregó la posesión del 100% de la finca Zelandia e inició su ejercicio de manera inmediata con actos de señor y dueño, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, como la explotación económica del suelo, con el mantenimiento de cierros, hechura y limpieza de potreros, cría y ceba de ganados, construcción de abrevaderos, saladeros y demás instalaciones que demandan el ejercicio de la actividad ganadera, a más de cancelar oportunamente impuestos, servicios públicos y demás; y en ejercicio de sus derechos de propietario comunero y poseedor dio en arrendamiento, mediante contrato y acta de entrega de fecha 17 de junio de 2017, el 100% de los predios a los señores Jorge Arturo Cano Hernández y Omar Cano Hernández.

En ejercicio de su posesión no ha reconocido dueño alguno, se ha comportado como propietario, es ello un hecho notorio en esta zona de la vereda Boita, circunstancia que permite afirmar que es el actual “poseedor material e inscrito del predio y tiene derecho a solicitar en su favor la declaración judicial de pertenencia”.

2. El trámite.

2.1. Luego de subsanada la demanda fue admitida en auto del 28 de octubre de 2019², la demandada Silvia Contreras se notificó personalmente a través de su representante legal, que contestó oponiéndose a las pretensiones y excepcionando de mérito:

Falta de los requisitos del artículo 762 del Código Civil, respecto del ánimo de señor y dueño del señor Camilo Hernán Campo Duque sobre los inmuebles. Dado que el actor no ha ejercido posesión exclusiva del 100% de los pretendidos, ni cumple el tiempo requerido para la prescripción extraordinaria, lo que se respalda en el contrato de promesa, los otro sí de ese acuerdo, posteriores a la entrega del bien, y los títulos de venta que sanearon el dominio.

Que si bien los firmantes prometieron vender a Camilo Hernán Campo Duque los inmuebles La Ladrillera, El Alterón, El puente y La Puerta de la Sabana y en el otro sí No. 01 cláusula quinta se promete su entrega el día 3 de noviembre de 2008, en el documento no quedó estipulado en qué proporción se transfería la posesión de los predios.

Y en el mismo “*otro sí*” se añadió el predio Sembradero de los Tintos y se modificó la cláusula tercera, en la que se indicó la tradición que hasta la fecha tenían los inmuebles prometidos, exponiendo que La Ladrillera, Puerta de la Sabana, El Alterón y Sembradora de los Tintos, fueron adquiridos por los promitentes vendedores mediante sucesión de la señora Cecilia Isabel Tovar Tovar, tal como consta en la escritura pública No 06070 del 17 de diciembre de 2003.

A la vez aclaran respecto del lote El Puente, que los promitentes vendedores al firmar la promesa no eran titulares de derechos reales, pues sobre el mismo cursaba proceso de pertenencia, pero que una vez se profiera allí sentencia inmediatamente transferirán a título de compraventa la titularidad del dominio al promitente comprador³ en la cláusula quinta, se acordó la entrega para el 3 de noviembre de 2008.

Que seguidamente, por escritura pública No 5995 del 16 de diciembre de 2008 se vendió el 65% de los predios El Alterón, Puerta de la Sabana, La Ladrillera y Sembradero de los Tintos, queda estipulado que en la fecha los vendedores le hacen entrega real y material de los inmuebles en proporción al 65%”

Luego, mediante escritura pública No 0596 del 28 de marzo de 2011, el demandante adquiere el derecho de propiedad del 5% de los predios El Alterón, Puerta de la Sabana, La Ladrillera y Sembradero de los Tintos, porcentaje que le correspondía a Daniel Enrique Contreras Duran, quien al momento de la promesa de compraventa era menor de edad, razón por la que, solemniza el acto solo hasta el cumplimiento de su mayoría de edad.

La misma situación ocurre con el comunero Ricardo Andrés Contreras Duran, quien vende a Camilo Campo por medio de escritura pública No 1845 del 5 de septiembre de 2011 el 5% de los predios El Alterón, Puerta de la sabana, La Ladrillera y Sembradero de los Tintos.

Posteriormente, el 12 de noviembre de 2011, la comunera Irma Maritza del Consuelo Contreras Tovar, en escritura pública No 2332, vende al demandante el 50% del lote El Puente de donde se afirma inferir que el actor nunca desconoció los derechos de los comuneros.

² FL. 231 a 232 C. Principal

³ FL. 441 C. Principal

Que respeto de los derechos prometidos en venta que estaban en cabeza de menores de edad, se adelantó proceso de Licencia Judicial No. 2009-00158 en el juzgado tercero de Familia de Bogotá, iniciado por Vilma Godoy Díaz, respecto de los derechos de Silvia Fernanda Contreras. En ese trámite se adelantó el secuestro de los inmuebles La Ladrillera, Puerta de la Sabana y Sembradero de los tintos, diligencia realizada del 28 de junio de 2011 al 22 de octubre de 2011⁴ y en ella no hubo ninguna oposición al secuestro, ninguna persona alegó tener condición e poseedor y que ello refleja la falta de ánimo de señor y dueño en el demandante.

El 24 de agosto de 2016 se realizó el remate de los derechos de los predios El Sembradero de los Tintos, La Ladrillera y la Puerta de la Sabana, encontrándose como postulantes el señor Camilo Hernán Campo a quien finalmente se le adjudican los derechos del lote Sembradero de los Tintos y, Roberto Contreras a quien se le adjudican los derechos de La Ladrillera y La Puerta de la Sabana, lo que comportaría que el actor reconoce dominio frente a esos predios y no es excluyente su posesión en ellos.

Que se adelantó un proceso divisorio No 2012-00059 en el juzgado Civil del Circuito de Chocontá iniciado por Roberto Contreras Tovar, contra Camilo Hernán Campo Duque y Silvia Fernanda Contreras Godoy y en auto del 12 de marzo de 2014 se decretó la división material de los inmuebles El Alterón, Puerta de la Sabana, La Ladrillera y Sembradero de los Tintos y se estableció que si bien Camilo Hernán Campo Duque dijo oponerse a la división, no presentó fundamento alguno, ni propuso excepciones de mérito⁵ y el 16 de julio de 2019 se dictó sentencia aprobatoria del trabajo de partición.

2.2. El demandado Roberto Contreras Tovar, otorgó poder al mismo apoderado de su hermana, que allegó escrito de contestación proponiendo excepción previa de “ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales”, que fue negada.

Se opuso a las pretensiones con similares soportes a los expuestos en la reseñada contestación de la demandada Silvia Fernanda Contreras, excepcionó “Falta de los requisitos del artículo 762 del Código Civil”, adicionando a su reclamo la existencia del proceso de Deslinde y Amojonamiento No. 2013-00180-01 en el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá iniciado por la Empresa de Energía de Bogotá contra Camilo Hernán Campo Duque, Roberto Contreras Tovar y Silvia Fernanda Contreras, resaltando que en ese trámite se profirió sentencia No 057 del 11 de julio de 2018⁶, y en su resolutive se “dejó en posesión a cada una de las partes de las franjas de terreno” lo que permite afirmar que el actor no desconoce los derechos posesorios de los demás comuneros, que no es un poseedor, que no tiene ánimo de señor y dueño sobre todos los predios.

El 7 de abril de 2021, se notificó el curador ad-litem quien contestó estarse a lo que resultare probado.

El 23 de julio de 2021 el demandante reformó la demanda⁷ modificando los hechos sustento de su reclamo usucapiente que se presentan cronológicamente, así como el porcentaje pretendido respecto del predio El Alterón, de un 30% a un 25%, que plantea corresponde un 20% de su propiedad de Roberto Contreras y un 5% a Silvia Contreras. Precisó que La Ladrillera, El Alterón, Sembrado de los Tintos, Puerta de la Sabana y El Puente, fueron por él adquiridos desde el 4 de octubre de 2008 en un porcentaje del ochenta por ciento (80%)

⁴ FL 453 a 461. C Principal

⁵ FL 421 C. Principal

⁶ FL 14 al 30. Doc. 16

⁷ Doc. 0039

derechos que se fueron saneando paulatinamente a través de las escrituras públicas ya indicadas; que si bien en la promesa de compraventa “los porcentajes se entregaron en calidad de tenencia” al momento de la entrega se obtienen su detentación en un 100% sin limitación.

Que como unos porcentajes de los bienes prometidos en ventas pertenecían a menores de edad, se postergó en el tiempo el levantamiento de las escrituras públicas y saneamiento de los títulos y que sobre el lote El Puente se tramitaba proceso de pertenencia, desde antes de la negociación del 2008, fueron así prometidos en venta y cubiertos con los pagos efectuados.

2.3. Admitida la reforma en auto del 29 de noviembre de 2021⁸, se corre traslado a los demandados. Silvia Fernanda Contreras lo descorre reiterando sus argumentos iniciales y agrega la excepción de fondo de “Temeridad y Mala Fe” apoyada en que para la fecha del contrato de promesa de compraventa, 4 de octubre de 2008, Camilo Campo “se encontraba celebrando negociación directa para la compra del derecho de propiedad y posesión sobre el 20% de los predios con el señor Roberto Contreras”, por lo que es contraria la fecha alegada como inicio de la posesión, con los hechos ocurridos.

El demandante descorre el traslado de las excepciones de mérito señalando que desde el año 2009 ha cancelado los impuestos de los inmuebles, anexa copia de 56 recibos de impuesto predial, e insiste en que desde el 4 de octubre de 2008 ejerce actos de señor y dueño del 100% del predio y que las pruebas allegadas por los demandados dan cuenta de hechos anteriores a la fecha en que le fue entregado el 100% de la finca⁹.

Desechada la configuración de la excepción previa de inepta demanda se decretaron pruebas, las documentales aportadas con la demanda inicial, la reforma y contestación a las excepciones, testimonios, interrogatorio de parte, y de oficio la práctica de inspección judicial.

Agotada la inspección judicial y recibido el dictamen pericial se fijó el 13 de junio de 2022 para celebración de audiencia del artículo 372 y 373, se recepcionaron los interrogatorios de las partes, se fijó el litigio, se estableció el problema jurídico a resolver en la sentencia, se agotó el control de legalidad y el saneamiento del proceso. Practicadas la totalidad de las pruebas, se corrió traslado para alegar de conclusión. Reanudada la audiencia el 14 de junio de 2022 se informó que se accedería a las pretensiones y que se emitiría la decisión por escrito.

3. La sentencia apelada.

El juez declaró que Camilo Hernán Campo Duque adquirió por prescripción adquisitiva de los porcentajes de dominio que reclamaba respecto de cada uno de los cinco predios relacionados en la demanda. Consideró que los inmuebles estaban plenamente identificados con su folio de matrícula inmobiliaria y la inspección judicial en que se determinó la existencia e identidad material de cada uno de ellos, su cabida y linderos y que coincidían con los descritos en la demanda y en los planos allegados con el peritaje.

La posesión del actor se acredita con la realización de actos posesorios que demuestran su animus y corpus, la instalación de cercas, mantenimiento y limpieza de potreros, de lo que dijo daban cuenta los testimonios de Álvaro Ocampo Duque, Julián Andrés Contreras, Rosa Mercedes Prias, Rafael, Daniel Arturo Munar, Héctor Euclides Peña Torres, Omar Cano Hernández, Alberto Zúñiga, y Camilo Andrés Leal.

⁸ Doc. 0046

⁹ Fl. 0049 Memorial descorre traslado. C.01 Primera Instancia.

Dio relevancia al dicho del abogado Álvaro Ocampo Saab quien conoció de primera mano los pormenores de los negocios con los que se fundamentaba el inicio de la posesión, testigo que junto con los ya mencionados, le llevó al convencimiento de que desde que se hizo entrega de la finca el demandante tomó el 100% de la misma, que se realizó el 4 de noviembre de 2008 a pesar de que la negociación se realizó el 4 de octubre del mismo año y que como Roberto Contreras no estaba en el país y no tuvo incidencia en la pertenencia para que él le reclamara al actor por el 20 % del predio objeto de aquella, la promesa se hizo sobre el 80% pero se entregó el 100% de toda la finca para que si aparecía Roberto, él hiciera una negociación con aquél, que desde la año1995 Roberto Contreras no ejercía posesión ni tenía incidencia en el manejo de la finca.

Encontró que los declarantes daban cuenta que era el demandante la persona que había explotado y trabajado los predios desde la fecha de su entrega y que contrario a ello, Roberto Contreras no tuvo ninguna incidencia, no ejerció acciones para reclamar el dominio de los predios, que no quiso, según sus familiares, vender la parte de su finca, que él nunca venía no se hizo presente en la venta.

Que las declaraciones de parte y testimonios, el contrato de arrendamiento de los inmuebles, la diligencia de inspección judicial, comunicaciones de la empresa de energía Codensa, los recibos de servicios públicos y las facturas de compra de materiales agrícolas, apreciados en conjunto le permitirían concluir que se acredita ampliamente el cumplimiento del requisito posesión, que desde que recibió los inmuebles la había ejercido con desconocimiento de los otros comuneros, que las pruebas muestran que algunos de los comuneros ni siquiera conocían el predio y no habían realizado ningún acto de dominio sobre el mismo.

Que la posesión la había ejercido el demandante, atendiendo el dicho de quienes participaron en el negocio, desde el momento en que le fueron entregados los predios que se había dado el 4 de noviembre de 2008 y al haberse presentado la demanda el 9 de agosto de 2019 ya se cumplido el término necesario para consolidar la prescripción extraordinaria de 10 años; pues la ejerció sin interrupción civil o natural; los testigos no reconocían como propietario a persona diferentes al demandante y el bien era prescriptible por ser de propiedad privada.

Estudió de manera conjunta de las excepciones de mérito, de falta de los requisitos del artículo 762 del Código Civil y temeridad y mala fe, y las desechó al exponer que estaba acreditado que el actor ejerció la posesión desde la fecha de entrega, el 4 de noviembre de 2008, desconociendo a los demás comuneros y los demandados no demostraban haber ejercido actos de dominio.

Que los documentos allegados evidenciaban que el demandante se encargó del pago de todos los impuestos incluso de los causados antes de la adquisición de los predios, ha realizado mejoras y explotado económicamente los inmuebles, sin acuerdo alguno con los demás comuneros a quienes desconoció abiertamente al ejecutar esos actos; que desde que los recibió con su entrega, producto de la negociación, ha sido el único poseedor y que los actos de compraventa de las porcentaje de los bienes prometidos y el participar en el remate de un porcentaje de uno de los predios, eran actos de saneamiento de su posesión de ratificación de su ejercicio posesorio, de los inmuebles que no compró en la negociación fuente de su posesión.

4. El recurso de apelación.

Roberto Contreras es único apelante, plantea que no hay identidad material de los predios reclamados, no coinciden los descritos en la demanda y los planos allegados con el peritaje, pues los linderos consignados en la pericia de los lotes El Alterón y El Puente lo son de descripción conjunta y no separada, que no armoniza con los de la sentencia de deslinde y amojonamiento, ni el costado oriental del predio con los que aparecen en el plano aportado por el perito, documento carece de firma del topógrafo.

Que no hay certeza de la fecha en que el actor inicia una posesión excluyente de los demás comuneros, ni la prueba testimonial permite concluir cuando la tenencia se tornó en posesión; en la demanda dijo haber entrado en posesión de los lotes el 4 de octubre de 2008 cuando firmó la promesa, y en los “otrosí”, se señala que los predios se entregaron en tenencia el 3 de noviembre de 2008 y en la sentencia se consideró que la posesión era del 4 de noviembre de 2008, desconociéndose que en las promesas se señala que los predios se entregaban en tenencia.

Que aunque el fallo considera como fecha de inicio de una posesión excluyente el día 4 de noviembre de 2008, aparece acreditado en el trámite que la sociedad Nelson Roberto Mestizo Reyes Finca Raíz E.U. administraba los predios, no la finca Zelandia que no existe, y lo hacía en representación de todos los comuneros y que mensualmente distribuía lo recaudado como canon de arrendamiento del señor Luis Hernando Chauta Rodríguez su arrendatario.

Que el 28 de junio de 2011 se secuestraron los predios El Sembradero de los Tintos, Puerta de la Sabana y La Ladrillera, dentro del proceso de licencia judicial No 2009-0158, diligencia atendida por José Salatiel Barrera Bejarano y Luis Fernando González Díaz, que no formularon oposición ni manifestaron que fuera el acá actor propietario y poseedor de los mencionados predios, ni se promovió incidente de levantamiento de las cautelas.

En febrero 6 de 2009, se adelantaron con la abogada de confianza de Camilo Campo negociaciones de venta del 20% de los predios propiedad de Roberto Contreras Tovar, llegando aquella a enviarle una copia de una promesa de compraventa de esos predios.

Que estos trámites judiciales interrumpieron la posesión del demandante sobre los predios que reclama: El Deslinde y Amojonamiento de la Empresa de Energía de Bogotá contra Roberto Contreras, Camilo Campo y otros, tramitado por el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá, pues en él se corrió traslado al acá demandante y allá demandado Camilo Campo quien contestó que no le constaban los hechos y excepcionó de mérito mala fe, pero no invocó su condición de supuesto poseedor; y en la sentencia que puso fin al deslinde, se indicó que al no haber oposición se dejaba a las partes en posesión de cada una de las franjas de terreno según la fijación de la línea divisoria.

Que en el trámite y sentenciamiento del proceso divisorio, adelantado por el juzgado civil del circuito de Chocontá, participó como demandado el acá actor Camilo Campo sin oponerse a la división ni excepcionar de mérito, no alegó la posesión excluyente que dice tener contra el otro copropietario y la decisión ordenó la división otorgándole a cada comunero lo que le correspondía.

Además que sólo hasta el año 2010 se sentenció el proceso de pertenencia que sobre uno de los predios adelantaba el juzgado civil del circuito de Chocontá, y aunque el acá actor conocía de su existencia no acudió al trámite para alegar su posesión exclusiva ni que los allá actores carecían del derecho invocado.

CONSIDERACIONES

1. El análisis se inicia con observancia de las restricciones que la ley procesal le impone al juez ad quem, derivadas del contenido del artículo 320 del C.G.P. que señala que el recurso de apelación *“tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión”*, y que, conforme lo dispone el artículo 328 del C.G.P., el juez de segunda instancia tiene una competencia limitada a la definición de la alzada, dado que éste *“deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio”*.

Por lo que el examen del fallo recurrido se limitará, única y exclusivamente a atender los reparos que presentó el único apelante Roberto Contreras Tovar, su inconformidad con la sentencia en cuanto dió prosperidad a la prescripción adquisitiva reclamada por el actor, respecto de los porcentajes que eran de su propiedad en los bienes objeto material del reclamo a saber: La Ladrillera en un 25%, El Alterón en un 20%, El Sembradero de los Tintos en un 20%, La Puerta de la Sabana en un 25% y el 50% del predio El Puente.

2. Se ejercitó la acción de declaración de pertenencia que tiene su fundamento legal en el artículo 2518 del Código Civil y permite que se gane por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano y que se han poseído con las condiciones legales. La prescripción, dice el artículo 2512 del Código Civil, es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y haberse ejercitado dichas acciones y derechos durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.

La ley ha distinguido dos clases de prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria, exigiendo para cada una de ellas presupuestos que distan en cuanto al tiempo de ejercicio del hecho material y calidad de quien la reclama, puesto que en tratándose de bienes inmuebles la primera exige la posesión interrumpida durante cinco años y justo título, en tanto que la segunda no requiere título alguno (poseedor irregular) pero, debe haberse mantenido por un lapso de tiempo no inferior a diez años (arts. 2518, 2527 a 2532 ibidem, atendiendo la reducción ordenada en la ley 791 de 2002).

Pues se gana por prescripción extraordinaria el dominio de los bienes que están en el comercio humano y se han poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción durante el mencionado lapso, exigiéndose para la prosperidad de la pretensión la concurrencia simultánea de los siguientes presupuestos: a. Que el proceso verse sobre bienes que por estar en el comercio sean legalmente perceptibles. b. Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda. c. Que la persona que pretenda adquirir el dominio del bien de ese modo haya ejercido posesión material, pública, pacífica y en forma ininterrumpida por el lapso mínimo que señala la ley.

3. La solución de la alzada.

El juez accedió a las pretensiones y declaró que el demandante comunero adquirió por prescripción adquisitiva el dominio de los restantes porcentajes que en los cinco predios que conforman la finca Zelandia no había comprado, dio por no probadas las excepciones de mérito propuestas y ordenó la inscripción de la sentencia en los folios de matrícula de la ORIP de Zipaquirá, canceló la inscripción de la demanda y condenó en costas a los opositores.

Consideró acreditado que desde el 4 de noviembre de 2008 el actor ejercía posesión sobre el 100% de los cinco inmuebles en disputa y que al momento de presentar la demanda, en agosto 9 de 2019, habían ya transcurrido más de diez años desde la vigencia de la Ley 791 del 2002, que los predios eran prescriptibles y no había duda de la identidad entre lo reclamado y lo poseído.

3.1. El único apelante Roberto Contreras Tovar considera que el inicio de los diferentes procesos en que se involucran los predios objeto del reclamo interrumpieron la posesión del actor, que no hay claridad de la fecha en que inició aquel sus actos posesorios, pues luego del 4 de noviembre de 2008 en que afirma inició su detentación posesoria, firmó las escrituras de compraventa de partes de los mismos inmuebles que pretende y con ello reconoció dominio ajeno en quienes le vendían.

Ante esta instancia, cuestiona la identificación de los predios, aduciendo que el lindero oriental de los lotes El Alterón y El Puente que registra el plano elaborado por el perito, a más de no haber sido firmado, no coincide con el que se anota en la sentencia de deslinde.

3.2. Para responder a los reparos del único apelante, debe iniciarse por señalar que no hay debate al afirmar que conforme lo reflejan los folios de matrícula inmobiliaria **176-60159**¹⁰ del predio **“Lote El puente”**, son sus copropietarios Camilo Hernán Campo Duque en un 50% y Roberto Contreras Tovar del otro 50%

Mientras que el de folio **176-40138**¹¹ denominado **“Lote La Ladrillera”**, es propiedad en un 80% de Camilo Hernán Campo Duque y 20% de Roberto Contreras Tovar.

Que el **“Lote La Puerta de la Sabana”** de folio **176-40137** es propiedad en un 75% de Camilo Hernán Campo Duque y en un 25% Roberto Contreras Tovar.

El predio de folio **176-26711**¹² de nombre **“Lote Sembradero de los Tintos”**, su propiedad radica en un 80% en Camilo Hernán Campo Duque y en un 20% Contreras Tovar Roberto.

Y el predio de folio No. **176-40538 – “Lote El Alterón”**-, es Camilo Hernán Campo Duque propietario de un 75%; Roberto Contreras Tovar un 20% y Silvia Fernanda Contreras Godoy el restante 5%¹³.

Además de que obran en el proceso las escrituras 5996 del 16 de diciembre de 2008, en la que Luis Fernando Contreras Tovar, Julián Contreras Prias, Irma Maritza del Consuelo Contreras Tovar y Jairo Ignacio Contreras Tovar, transfieren el 65% de los lotes La Ladrillera, El Alterón, La Puerta de la Sabana y el Sembradero de los Tintos a Camilo Hernán Campo Duque.

La escritura 0596 de 28 de marzo de 2011 por la que adquirió Camilo Hernán Campo Duque el 5% del dominio correspondiente al derecho de cuota de Daniel Enrique Contreras Durán, respecto de los predios, Lote La Ladrillera, Lote La Puerta de la Sabana, Lote El Alterón y Lote Sembradero de los tintos.

¹⁰ Fl. 0070 01 Primera Instancia.

¹¹ Fl. 0071 01Primera Instancia.

¹² Fl. 0073 01Primera Instancia.

¹³ Fl. 0069 01Primera Instancia.

La escritura 1845 del 05 de septiembre de 2011, con la que adquirió Camilo Hernán Campo, de Ricardo Andrés Contreras Duran el 5% de los lotes La Ladrillera, Lote El Alterón, Lote La Puerta de la Sabana y Lote El Sembradero de los Tintos.

Y la escritura 2332 del 12 de noviembre de 2011 con la que Irma Maritza del Consuelo Contreras Tovar vende el 50% de sus derechos de cuota sobre del predio Lote El Puente a Camilo Hernán Campo Duque.

De donde se desprende que se trata de bienes privados que están en el comercio y que demandante y el demandado son los únicos propietarios, en proporciones distintas de los cinco bienes, salvo el predio “El Alterón” de quien también es propietaria Silvia Fernanda Contreras Godoy el restante 5%, demandada que no apeló el fallo que le fue adverso.

3.3. Ahora, en lo que refiere al ejercicio posesorio del actor sobre las cuotas partes de los cinco lotes que reclama, como se desprende del relato de la demanda, se trata de aquellas fracciones que por no estar comprometidas en la inicial promesa de venta, no fueron objeto de transferencia de su dominio por escritura pública, pero de las que se afirma que el actor entró en posesión desde cuando recibió, en noviembre 4 de 2008, la totalidad de los cinco inmuebles de la finca Zelandia conformada por sumatoria de los lotes El Alterón, Lote El Puente, Lote La Ladrillera, Lote La Puerta de la Sabana y Lote El Sembradero de los Tintos, de manos de quienes prometieron vendérselas por haberlas adquirido en trabajo de partición de proceso de sucesión.

Dado que el titular del dominio de aquellas cuotas partes, heredero Roberto Contreras Tovar no pudo ser contactado para que cediera su derecho en compraventa y que los otros comuneros Luis Fernando Contreras Tovar, Irma Maritza del Consuelo Contreras Tovar, Jairo Ignacio Contreras Tovar, Julián Contreras Prias, Ricardo Contreras Duran, Daniel Contreras Duran y Silvia Fernanda Contreras Godoy prometieron venderle el 80% de la propiedad que de esos predios les correspondía, pero le entregaron el 100% de aquella, cediéndole la detentación material del restante 20% que era de su hermano y tío Roberto Contreras Tovar.

En promesa que se firmó el 4 de octubre de 2008 y la entrega de los lotes se materializó pasado un mes, el 4 de noviembre de ese mismo año, plazo que se le otorgó a un arrendatario del fundo para que recogiera la cosecha y desocupara los lotes.

En efecto, del contrato de promesa y sus otros sí, y la firma de las relacionadas escrituras permiten afirmar que, el pago del precio de las ventas ofrecidas se realizó conforme lo convenido y hubo de esperarse el promitente comprador adelantamiento de actuaciones judiciales a las que las promesa y otro sí hacían referencia, para que aquellas se pudieran suscribir, trámite de licencias judiciales para enajenar bienes de menores de edad y culminación de un proceso de pertenencia en curso sobre el lote El Puente iniciado por la progenitora de los adjudicatarios Cecilia Isabel Tovar, para que se le adjudicara a ella su dominio, lo que ocurrió en el año 2010, que los actos se cumplieron una vez se superaron esos inconvenientes.

Claro resulta que desde el 4 de noviembre de 2008, día en que se le hizo entrega, el promitente comprador tomó posesión de todos los predios, explotándolos económicamente, manteniendo sus cercas, haciendo y limpiando potreros, con cría y ceba de ganado, construcción de abrevaderos, saladeros y demás instalaciones para la explotación ganadera, pagando impuestos servicios públicos y empleados.

Obra en el expediente el “otro sí”¹⁴ de fecha 14 de octubre de 2008, que hace parte del contrato inicial de promesa de compraventa del 4 de octubre de 2008 firmado por Álvaro Ocampo Saab, Julián Contreras Prias, Ricardo y Daniel Contreras Durán, Silvia Fernanda Contreras Godoy, Irma Maritza del Consuelo Contreras Godoy y Jairo Ignacio Contreras Tovar, como promitentes vendedores y Camilo Hernán Campo Duque como promitente comprador, que se pacta la entrega de los cinco lotes para el 3 de noviembre de 2008.

Y los testimonios de Julián Andrés Contreras Prias, Álvaro Ocampo Saab, Rosa Mercedes Prias Prias, Rafael Darío Veloza Ruiz, Alberto Zúñiga dieron cuenta que la entrega del 100% de los lotes se hizo efectiva el 4 de noviembre de 2008, que como había un arrendatario se le dio plazo de un mes para recoger la cosecha entonces pendiente, que si bien prometieron vender solo el 80% de su propiedad le hicieron la entrega de la totalidad de los cinco lotes que conforman la finca Zelandia, denominados Lote El Alterón, Lote El Sembradero de los Tintos, Lote La Puerta de la Sabana y Lote El Puente. Que había ejercicio posesorio del demandante, le reconocían como dueño, porque criaba allí ganado, plantó mejoras, pagó servicios e impuestos y arrendó el bien, todo ello de forma quieta pacífica e ininterrumpida y sin reclamo de nadie.

El demandante al ser interrogado adujo que había ingresado a la todos los predios el 4 de noviembre de 2008 como se pactó en la promesa, que se le entregó el predio que comprendiendo los cinco lotes estaba como una unidad, compró el 80% pero se le entregó todo, no tenía cercas y estaba abandonado, enmontado que debía impuestos desde el año 2005, y que empezó por arreglar la casa pared por pared, luego le metió tractor y ganado, que nadie vino a reclamarle, el otro hermano que estaba en el exterior nunca se presentó, que aunque se tramitó un proceso divisorio, él nunca perdió la posesión del inmueble. Desde el día de la entrega inicio las mejoras, tales como arreglo de cercas, arreglo de la vivienda, aprovechando la finca para la cría y ceba de ganado, pagando impuestos y servicios, con sus empleados, reinstalándole el servicio eléctrico y luego arrendándolo y teniendo sociedad de explotación con su actual arrendatario.

En la diligencia de inspección judicial de los lotes en litigio, atendida por el demandante, se corroboró la ubicación, linderos, especificaciones y demás aspectos que componen los lotes objeto de la demanda y su plena identificación .

El demandando y único apelante Roberto Contreras Tovar narró que desde que está en los lotes el señor Camilo Ocampo Duque, no ha podido él ingresar a ninguno de los predios, que en alguna oportunidad tuvo un empleado en el lote el Puente quien hizo un broche de entrada pero a los días le renunció por amenazas, y que entonces sus actos no son hechos de dominio sobre su cuota parte, sino que lo son los procesos que ha iniciado en defensa de sus derechos sobre los predios, que no iba hacer una confrontación cuerpo a cuerpo pues temía por su familia. Que no pagó impuestos porque tendría que pagar sobre el 100% de los predios. Que nunca dialogó con el demandante a quien no conoce, que tenía una abogada que lo representaba, que los otros herederos vendieron sin su consentimiento que había un administrador que hizo mal su labor nadie de ellos administraba los predios, que sabía que los demás habían firmado una promesa pero que no la conoció, que nadie podía vender la finca antes de haberla recibido, le dijeron que había un cliente pero él no estaba de acuerdo, por el contrario acudió a la entrega de la finca que cree que fue en el 2008 o 2009 aunque puede en ello equivocarse, el inmobiliario Nelson Mestizo le entregó delante del arrendatario un 20% de los predios, que por divergencias con los condueños se había colocado un

¹⁴ Fl. 269 C. 1 Principal

administrador que duró poco y que luego los otros condómines demandaron un divisorio y sin embargo vendieron y luego fue difícil poner el otro divisorio, aclara que le entregó la inmobiliaria después de la firma de la promesa, el 20% pero no un pedazo delimitado porque no existía, so sabe ya si en ese momento estaba el demandante en los predios, que de la venta efectuada ningún dinero le dieron, que vio la explotación y tala de árboles y fue el sólo un espectador.

El actor con la demanda allegó recibos de pago de servicios públicos a partir de 2011, facturas que acreditan la compra de materiales agrícolas desde el 2009, copia de una diligencia de visita ocular al predio denominado Zelandia, realizada en el año 2010 por el inspector de policía de Sesquilé y atendida por una empleada de Camilo Campo Duque, contrato de arrendamiento de los lotes del demandante a Jorge Arturo y Omar Cano Hernández, del 27 de enero de 2017 y comunicaciones de Codensa del año 2018. Documentos que no fueron en su incorporación discutidos por los demandados y que dan fe de la ocurrencia de los hechos que tachados que de los mismos se desprenden.is.

3.4. Analizados en conjunto los medios de prueba reseñados, encuentra la Sala que una estimación razonada de ellos sí permite afirmar que el actor ha ocupado y poseído los porcentajes de los cinco inmuebles que pretende desde el 4 de noviembre de 2008, que ha realizado sobre la totalidad de los predios que se agrupan en una sola finca, actos de señor y dueño, plantando mejoras, reparando la casa de habitación, construyendo y reponiendo cercas, sembrando pastos, manteniendo en la finca semovientes de ordeño y arrendando el predio, que ha desplegado sobre los cinco lotes actos positivos a los que solo da derecho el dominio.

Que desde que entró en su detentación material de los predios en su conjunto, puede considerarse poseedor, porque sus actos reflejan que no ha reconocido dominio ajeno en los porcentajes de los que pide se le declare dueño, al no pedir permiso ni haberse acreditado que buscó un acuerdo con aquellos otros titulares de derecho de dominio de las fracciones que quedaron por fuera de la negociación que desde entonces celebró, desentenderse del aval, consentimiento u opinión de cualquier persona relacionada con el dominio del cualquiera de los inmuebles que conforman la finca Zelandia para realizar en ella la explotación que desde entonces inició, no rendir cuentas a nadie de su actuar, ni repartir el producido de su actividad de explotación económica.

Que no desdice de ese comportamiento posesorio sobre los porcentajes que no se le prometieron en venta, el hecho de que con posterioridad del inicio de su posesión haya firmado escrituras de venta con sus promitentes vendedores haciendo efectivo el convenio suscrito desde el año 2008 sobre los porcentajes de dominio que entonces le prometieron vender, esto es, del 80% del dominio que de aquellos terminó adquiriendo a quienes le hicieron entrega de la detentación material de todo el conjunto de predios y no con el único apelante que nada le ofreció vender ni nunca le vendió el porcentaje de su dominio, que aquél desconoció con el ejercicio posesorio conjunto de todos los predios.

Esto es, que aquellas ventas no tenían incidencia en la posesión del otro 20% de los bienes que recibió, del que fue su poseedor desde que se le entregó la totalidad de la heredad y de la que asumió la detentación material como ejercicio posesorio.

3.5. Respondiendo a los reparos del recurrente, además de lo hasta acá anotado que desdice de su alegación exceptiva de que no reunía el actor los elementos necesarios para la prosperidad de su pretensión usucapiente, debe señalarse que el propio recurrente Roberto

Contreras Tovar admite que el demandante desde que ingresó a los predios no le ha permitido ejercer actos de dominio sobre los bienes en los que tiene radicados sus derechos de cuota, que intentó colocar un obrero para hacer una puerta o broche pero que fue corrido y no quiso tener él una confrontación física con el actor.

Por los que sus actos posesorios sobre los bienes dice reducirlos a las actuaciones judiciales que en su entender produjeron una interrupción de la posesión que imposibilitaría que se consolidara en el demandante la reconocida pertenencia.

Que él adelantó a efectos de recuperar su cuota parte de los predios Lote El Alterón 20%; Lote Sembradero de los tintos 20%; Lote La Puerta de la Sabana 25% y Lote La Ladrillera 25%; un proceso divisorio que se falló a su favor.

La Sala abordara este puntual reparo para determinar si la demanda contentiva de aquellas pretensiones tuvo el efecto procesal principal que a ella se le reconoce, esto es, servir de interrupción civil de los términos de caducidad y prescripción que viene corriendo al momento de su formulación.

3.5.1. Debe iniciarse por señalar que tratándose de una copropiedad o comunidad, por mandato legal, se tiene que se presume existe una coposesión, que el poder material y de hecho es ejercido por todos los comuneros o uno de ellos en nombre de los demás; sin embargo, también la jurisprudencia señala posible un acontecer del comunero que ejerce la posesión desconociendo los derechos de los demás condueños, actuando como si fuese su único propietario excluyendo a los demás; que en este evento, una vez cumpla el tiempo posesorio que la ley exige para prescribir, estaría él facultado para pretender la declaración de pertenencia, siempre que la explotación económica y el ejercicio de la posesión no se hubiere realizado producto de un acuerdo entre los copropietarios o por disposición de autoridad judicial o como administrador.¹⁵

Considerando en ello que la posesión que habilita al comunero para prescribir es aquella que revela inequívocamente que la efectúa individual, exclusiva, autónoma e independiente, con exclusión total de los restantes copropietarios, sin que exista relación con su calidad de coposeedor, esto es, que: *“la posesión del comunero, apta para prescribir, ha de estar muy bien caracterizada, en el sentido de que, por fuera de entrañar los elementos esenciales a toda posesión... es preciso que se desvirtúe la posesión de los demás copartícipes. Desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto, si se requiere; así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad...”*¹⁶

Como todo ejercicio posesorio, el que se presenta como fuente de prescripción adquisitiva de dominio entre comuneros, ha de ser permanente, ininterrumpido por el tiempo en que se invoca para que produzca los efectos queridos, esto es, ajeno a la configuración de un acto de interrupción o suspensión. La prescripción, dice el artículo 2512 del Código Civil, es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercitado dichas acciones y derechos durante cierto tiempo, siempre y cuando concurren los demás requisitos legales.

La prescripción es concebida entonces, como una institución capaz de crear dos efectos jurídicos diferentes, pero siguiendo un mismo común denominador, esto es, el transcurso

¹⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia Julio 15 de 2013 Expediente 2008-00237-01

¹⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia Mayo 2 de 1990 reiterada el 15 de abril de 2009.

del tiempo establecido por la ley, con o sin, el ejercicio de un actuar positivo sobre una cosa, un derecho o una acción, que comporta su extinción o adquisición.

Esta doble modalidad y común denominador aludido, se establece en los Arts. 2512 y 2535 de la codificación sustantiva civil, pues, de su lectura se advierte que por medio de la prescripción no solo se puede adquirir una cosa ajena por haberse poseído durante un tiempo determinado y sin oposición de su propietario, sino, igualmente extinguir una acción o un derecho ajeno, cuando aquél no se ejerce durante un lapso preestablecido.

Pero ocurre que el solo paso del tiempo que configura el fenómeno en estudio puede no ser suficiente para su consolidación, cuando en su transcurso acontecen eventos que lo alteran ya antes de consolidarse o después de sobrevenir su configuración:

En el primero de los casos se habla de una interrupción de la prescripción y en la segunda hipótesis de su renuncia. Así, a voces del artículo 2539 del Código Civil, *“la prescripción que extingue las acciones ajenas puede interrumpirse, ya natural, ya civilmente. Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente. Se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvo en los casos enumerados en el artículo 2524”*.

La primera hipótesis se presenta cuando el deudor renuncia libremente al tiempo que va transcurrido en pro de la configuración de prescripción antes de su configuración, mientras que la interrupción civil regulada por el Código Civil en su artículo 2524 derogado por el artículo 698 del C.P.C., pasó a regirse por lo dispuesto en el artículo 90 del C.P.C., hoy artículo 94 del C.G.P., que señala que *“La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante”*, y que en caso que ello no ocurra, la interrupción se presentará ya no desde la presentación de la demanda, sino desde la notificación del auto admisorio de aquella al demandado.

3.5.2. Para acreditar la interrupción alegada, el demandado allegó actuaciones judiciales correspondientes al proceso divisorio que él inició en contra de Camilo Campo Duque y Silvia Fernanda Contreras, pretendiendo la división material de los bienes comunes y proindiviso denominados Lote El Alterón, Lote Puerta de la Sabana, Lote La Ladrillera y Sembradero de los Tintos, proceso que se adelantó en el mismo juzgado Civil del Circuito de Chocontá.

En proveído del 12 de marzo de 2014¹⁷ se resuelve la pretendida división de los lotes El Alterón, La Puerta de la Sabana, La Ladrillera y El Sembradero de los Tintos, se relata como antecedentes, entre otros, que la demanda fue admitida el 12 de marzo de 2012 y que, el acá actor y allá demandado, se notificó el 21 de agosto de ese mismo año, contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones, pero que no fundamentó de forma alguna su oposición, ni propuso excepciones de mérito, y que al no existir una oposición fundada se accedió a la división demandada por Roberto Contreras Tovar, decretando la división material de los bienes inmuebles.

Aportado el trabajo partitivo y practicadas las pruebas pertinentes, procedió el Juzgado a proferir sentencia del 16 de julio de 2019¹⁸, negando la objeción presentada por el demandado Camilo Campo, y aprobando el trabajo de partición.

¹⁷ FL 419 a 423. C. 001

¹⁸ FL 415 al 417 C. 001

3.5.3. Sin embargo, como se trató de una demanda divisoria no puede considerarse que el adelantamiento de ese trámite tenga en la notificación de la demanda al acá demandante y allá demandado el efecto interruptor de la prescripción adquisitiva que venía entonces corriendo en favor del usucapiente.

Ello por cuanto existe una línea jurisprudencial¹⁹ que enseña que la demanda a la que puede reconocérsele el efecto interruptor del fenómeno prescriptivo debe tener una particular connotación pues: *“El artículo 2522 del Código Civil Colombiano considera que la posesión útil en orden a permitir la operancia de la prescripción es aquella que no ha sufrido interrupciones de tipo natural o civil. Y esta última, entendida como aquella que se presenta cuando se notifica una demanda, debe ser analizada dentro del contexto de la figura de la prescripción. Es decir, no puede pretenderse que cualquier demanda relacionada con el bien objeto de la prescripción, conlleve la interrupción del término para prescribir. La demanda debe estar referida a la posesión, debe estar encaminada a eliminar la posesión del bien y por ende a destruir una de las condiciones necesarias para que por ministerio de la ley tenga lugar la prescripción adquisitiva; en otros términos, la demanda debe pretender convencer al presunto poseedor de que su actuación sobre el bien riñe con los derechos de quien entabla la condigna pretensión restitutoria”*²⁰.

Con ello que la interrupción sólo acaece cuando media cualquier *“acción o pretensión judicial [promovida] por el dueño contra el poseedor, mediante la cual éste quedó advertido del inequívoco propósito de aquél de poner término a su renuencia o dejadez en el ejercicio del derecho”*²¹.

Pues desde antaño se consideró que *“la demanda susceptible de obrar la interrupción civil de la prescripción es la que versa sobre la acción que se trata de prescribir y no una demanda cualquiera. Sin duda, la “demanda judicial” y el “recurso judicial” de que tratan los artículos 2539 y 2524 del Código Civil, como medios de interrumpir la prescripción negativa o la positiva, respectivamente, han de guardar estrecha y directa correlación con la acción que el prescribiente esquivo, o con el derecho que se quiere conservar por su dueño contra el prescribiente”*.

Concluyendo el órgano de cierre de la jurisdicción ordinaria que resulta contrario a la ley *“sostener que el juicio divisorio, cualquiera que sea el estado en que se encuentre, interrumpe la prescripción que alega el comunero en juicio aparte”*²². Despejando cualquier duda al exponer: *“... que del hecho que se haya propuesto el juicio divisorio aludido y decretado en él la partición, no es posible desprender jurídicamente que la prescripción que alega la actora haya sido civilmente interrumpida.”* (G.J. Tomo LXXVI, pág. 563).

No puede entonces aceptarse el reclamo del recurrente, pues no tiene el juicio divisorio el alcance pretendido de haber interrumpido la prescripción adquisitiva de dominio que venía ejerciendo el actor sobre los predios que reclama, dado que no cualquier demanda judicial tiene el alcance de interrumpir civilmente la prescripción adquisitiva; esa pretensión no comporta de por sí el ataque al derecho del poseedor, de hecho aquella se falló accediendo al reclamo y no afectó el ejercicio posesorio del acá demandante y ese alcance se le niega a la demanda que da inicio al juicio divisorio, incluso cuando en aquél trámite, como acá aconteció, se decretó y aprobó la partición.

Desde esta óptica fácil resulta el concluir que tampoco pueden tener el efecto interruptor de la prescripción adquisitiva de dominio del acá demandante, el proceso de pertenencia que había iniciado la madre de los promitentes vendedores Cecilia Isabel Tovar Tovar presentó

¹⁹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de marzo 7 de 1995 exp.4332, Sentencia de noviembre 13 de 2001, exp.6265. Sentencia de julio 15 de 2013 exp.5440531030012008-00237-01.

²⁰ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Sentencia del 7 de marzo de 1995. Expediente No. 4232.

²¹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala Plena. Sentencia del 14 de mayo de 1987. Expediente No. 1546. Acción de exequibilidad del numeral 4º del artículo 413 del Decreto número 1400 de 1970 Código de Procedimiento Civil.

²² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Sentencia del 9 de octubre de 1953. M.P.: Pedro Castillo Pineda.

en contra de Lucy Parga Cortés, pues claro es que no fue él parte en ese proceso, así se alegue que debieron los allí actores cederle al demandante los derechos litigiosos del proceso y que éste debió comparecer al mismo pidiendo la sucesión procesal por la promesa de venta efectuada, pues como ello no aconteció hasta allí llega la consideración, pues es puerta de entrada del estudio de la interrupción que el proceso que se invoca fuente de aquella sea notificado a quien se pretende sea afectado por la reclamación de interrupción.

En efecto, las pruebas documentales allegadas dan cuenta que Cecilia Isabel Tovar Tovar presentó en contra de Lucy Parga Cortés demanda de pertenencia para que se le declarara dueña del predio de matrícula No. 176-30159, denominado “El Puente” y que ese trámite concluyó con sentencia del 25 de febrero de 2010, adjudicándole la totalidad del bien a los sucesores procesales Irma Maritza del Consuelo y Roberto Contreras Tovar; , vendiendo la primera su cuota parte del 50% al acá actor, por escritura pública No. 2332 del 12 de noviembre de 2011.

Esto es, no hubo allí un reclamo posesorio en contra del acá actor, sino el ejercicio de la acción de pertenencia por la progenitora de los promitentes vendedores por el predio “El Puente”, proceso de cuya existencia dejó constancia en la promesa suscrita por el actor y sus promitentes vendedores, quienes una vez emitido el fallo que declaró la pertenencia cumplieron con su obligación al transferir el derecho de dominio que allá se les reconoció al acá demandante.

En efecto, del párrafo único de la cláusula tercera de la promesa se señalaba que “LOS PROMITENTES VENDEDORES en la actualidad no son los titulares de derechos reales del LOTE EL PUNTE, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 176-60159 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Zipaquirá, pero lo prometen en venta ya que en la actualidad cursa un proceso de PERTENENCIA AGRARIA ante el juzgado Civil del Circuito de Chocontá-Cundinamarca en el cual los PROMITENTES VENDEDORES son los demandantes y una vez se profiera sentencia dentro del proceso referido que adjudique a LOS PROMITENTES VENDEDORES la titularidad de los derechos reales, estos inmediatamente transferirán a título de compraventa la titularidad al PROMITENTE COMPRADOR”; haciéndose efectiva la compraventa de ese 50% que del inmueble le fue adjudicado a Irma Maritza del Consuelo Contreras Tovar, con la escritura 2332 del 12 de noviembre de 2011²³.

Ciertamente, lo relevante en este punto es que probado se encontró que el demandante desde el momento en que se le hizo entrega de los lotes, esto es, 4 de noviembre de 2008, tomó posesión de la cuota parte de este lote, con ánimo de señor y dueño, por lo que la posesión anterior al 2008, no quita ni pone al probado ejercicio posesorio que ostenta el demandante desde el momento en que los comuneros le dieron ingreso sin limitación alguna al lote El Puente.

Tampoco le asiste razón al recurrente en sus reparo de que la interrupción de la posesión podría derivarse del proceso de deslinde y amojonamiento adelantado por la Empresa de Energía de Bogotá, en contra de demandante y demandado, pues la finalidad de esa demanda no fue discutir el ejercicio posesorio sobre los bienes objeto material de ese reclamo, sino delimitarlos correctamente, de manera que la mención que realizó el fallador en cuanto a que dejaba la posesión en cabeza de los aquí demandados se trataba de una mera formalidad que se derivaba de la lectura del folio de matrícula, en la que éstos figuraban como propietarios, pero no respuesta a una controversia posesoria.

²³ Cuaderno 1 principal fl. 441.

Es claro entonces que ni la acción de deslinde ni la de pertenencia iniciada por Cecilia Isabel Tovar Tovar resultaban aptas para interrumpir la posesión del señor Campo Duque, toda vez que la contienda no se entabló allí entre propietario y poseedor, ni tuvo como finalidad controvertir el derecho a la posesión del segundo, luego esas demandas tampoco cumplen los señalados requisitos legales y jurisprudenciales para la configuración de la interrupción civil de la prescripción.

3.6. Frente al reparo por la indebida identificación de los predios, dado que el lindero oriental de los lotes El Alterón y el Puente que registra el plano no coincide con el lindero expuesto en la sentencia de deslinde, si bien es este un aspecto que no se planteó en la formulación de la alzada ante el a-quo como punto de inconformidad, lo que de entrada impone su no consideración en la resolución de la apelación, por ser su invocación oportuna un presupuesto para obtener respuesta al desatarse el recurso.

Lo cierto es que aun considerado ese tópico tampoco sería de recibo, pues no le asiste razón al apelante, como se dejó expuesto en antecedencia, los linderos de los lotes fueron constatados de manera directa por el a-quo, diligencia en la que estuvo acompañado no solo del demandante, sino también del demandado quien ninguna objeción hizo al respecto y tampoco objeto el trabajo del perito, pero más que eso, los linderos a que se hace referencia en la demanda contrastados con los que obran en las respectivas escrituras de estos inmuebles, coinciden a cabalidad, es más, son los mismos anotados en la sentencia de deslinde y amojonamiento, trámite que por demás involucraba de manera directa al Lote Sembradero de los Tintos, que no a los demás predios, de los que únicamente se hizo referencia en el fallo como colindantes de aquel.

3.7. Por último, tampoco resulta de recibo la alegación del recurrente que se considere demostrado que para el año 2009 el acá demandado Roberto Contreras adelantaba gestiones de compraventa de su cuota parte en los bienes reclamados en usucapión con el copropietario y acá demandante Camilo Campo, o que este último ejerció una administración de la comunidad que culminó en febrero de 2009; pues del análisis de la prueba recopilada se concluye que tales afirmaciones del demandado quedaron en su solo dicho, al no allegarse prueba que permitan dar certeza a dichos asertos.

Esto es, que el documento que allega como prueba del aparente acuerdo de compraventa no aparece firmado ni por el demandante ni por el demandado apelante, extremos en ella relacionados, y de la propuesta de compraventa firmada por Yolanda Gómez Cerón no se acreditó que actuara en ese acto en representación del actor; y en cuanto a la prórroga que se dijo firmó con el arrendatario que ocupaba los bienes prometidos en venta, ningún efecto práctico tendría ese documento, en tanto, todos los testigos e incluso el demandante dieron cuenta que si bien ese arrendatario existió, el permiso para que sacara la cosecha se lo dio el demandante quien ya había entrado al predio a ejercer su posesión y sería ese proceder un acto que así lo reflejaba.

Siendo así las cosas, no prosperan los reparos del apelante y se impone la confirmación de la sentencia apelada, pues se comparte la conclusión del a-quo de tener por acreditada la posesión del demandante sobre los porcentajes de terreno que no son de su propiedad y que reclama ha prescrito por haberlas poseído por un término mayor a los diez años, contados desde el 4 de noviembre de 2008 en que recibió la detentación material de la totalidad de los cinco predios que conforman la finca Zenaida y desde entonces se comportó como año y señor de las mismas, no reconociendo sobre las cuotas partes no compradas dominio ajeno

y ejerciendo actos de dominio con total exclusión de otros titulares de derechos de dominio, sobre las cuotas que ahora prescribe.

Como quiera que en curso de esta instancia no hubo intervención de ningún otro sujeto procesal distinto al apelante, se considera que no hay lugar a imponer condena en costas procesales por no encontrarse que se hubieren causado.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala Civil-Familia de decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

CONFIRMAR la sentencia proferida el 28 de junio de 2022 proferida por el juzgado civil circuito de Chocontá.

Sin condena en costas por no aparecer causadas.

Notifíquese y cúmplase,

Los Magistrados



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS



JAI ME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ