



**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBO – ANTIOQUIA**

Veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno

Providencia:	Sentencia de segunda instancia
Proceso:	Declarativo – Prescripción Ley 1561 de 2012
Radicado:	05490 40 03 089 001 2018 00127 01
Demandantes:	María Leonor Cecilia Delgado Arango y otro
Demandados:	Francisco Luís Marín Yabur y otra
Decisión:	Confirma sentencia de primera instancia

Agotado como se encuentra el rito procesal para los asuntos de esta naturaleza, procede el despacho a proferir la sentencia que resuelva, en segunda instancia, sobre las pretensiones de la demanda, previa consideración de los antecedentes de hecho y de derecho.

1. ANTECEDENTES

1.1. De la pretensión y sus fundamentos fácticos

En la demanda promovida por María Leonor Cecilia Delgado Arango y Carlos Hernán Medina Ochoa en contra de Francisco Luis Marín Yabur y Petroleos del Sinú S.A.S., se pretende la declaratoria de prescripción [adquisitiva] por haber poseído por el término establecido en el artículo 3° de la Ley 1561 de 2012 el siguiente predio:

Por el norte, en ochenta (80.00) metros, aproximadamente, con Caño “La Altura”; por el sur, en ochenta (80.00) metros, aproximadamente, con lote de propiedad del señor William Alfonso Vargas Bolívar; por el oriente, en cincuenta y dos (52.00) metros, aproximadamente, con carretera de penetración de la vereda Casablanca y por el occidente, en ochenta y un metros (81.00) metros, aproximadamente, con zona protectora de playa pública sobre el mar Caribe”. Este predio tiene una cabida aproximada de 5.000 mts2.

Como hechos que fundamentan la pretensión y, luego de las precisiones realizadas en la diligencia de inspección respecto a la identificación de los predios

y el trámite bajo el cual se ritúa el presente asunto¹ se tiene, de manera relevante, los demandantes accedieron al predio objeto de este proceso en dos momentos diferentes. Al respecto, en el hecho quinto de la demanda se indica que los actores han poseído de manera quieta, pacífica y tranquila y “adquirieron” los predios:

5.1. El día 30 de abril de 2003, un lote de terreno, de aproximadamente 1.400 metros cuadrados, por compra de los derechos de posesión efectuada al señor Célmo Gonzáles, quien a su vez los había adquirido de parte del señor Oswaldo Enrique Palmera Petro, según se hizo constar en el documento contentivo de la negociación que se anexa a este escrito.

Los derechos de posesión estaban circunscritos a un inmueble delimitado por los siguientes linderos:

“por el oriente y sur, con Oswaldo Enrique Palmera Petro; occidente, con el Mar Caribe y por el norte con el Caño La Altura”

El documento en el cual consta la cesión de los derechos de posesión sobre este inmueble, fue suscrito en calidad de adquirente por la señora Gabriela Delgado Arango, hermana de la demandante, quien posteriormente cedió los derechos a la señora Cecilia Delgado, tal como consta en la documentación que se anexa.

Mediante documento de 29 de enero de 2007, el señor Francisco Luis Marín “ratificó” o avaló el derecho de posesión sobre este predio en cabeza de los demandantes, tal como consta en prueba instrumental que sobre dicho punto se anexa a este escrito.

En igual forma el señor recibió dinero de parte de los demandantes para la elaboración de escritura sobre este predio, solicitud de permiso ante el Incoder y pago proporcional del impuesto predial, tal como consta en la documentación que se anexa.

5.2 Sobre otro lote de terreno, de aproximadamente 3.900 metros cuadrados, por cesión de los derechos de posesión que el señor Oswaldo Enrique Palmera Petro, identificado con la cédula de ciudadanía 8.428.510, efectuó en favor de los demandantes en el mes de junio de 2003, mediante contraprestación del pago de la suma de \$20.000.000

El mencionado lote de terreno está comprendido por los siguientes linderos:

“Por el norte, en punto de confluencia con el occidente y en dirección hacia el oriente, en 38 metros, con lote de terreno en posesión de Carlos Medina y Cecilia Delgado; continúa en dirección norte y por el lindero occidental. En 30 metros, con lote en posesión de Carlos Medina y Cecilia Delgado; continúa por el norte, en dirección hacia el oriente en 50 metros, con caño La Altura; por el oriente, en 52 metros, con carretera de penetración de la vereda Casablanca; por el sur, en 80 metros, con lote de propiedad del señor William Alfonso Vargas Bolívar y por el occidente, en 46 metros, con zona de exclusión sobre el Mar Caribe, hasta llegar el punto de confluencia con el lindero norte, punto de partida

Señala la parte actora que los inmuebles así descritos hacen parte de uno de mayor extensión identificado con la M.I. No 034-2701 de la ORIP de Turbo, que tiene una cabida aproximada de 14 hectáreas 562.66 metros y que describe de la siguiente manera:

¹ 05AudioAudienciaInspeccionJudicialyInstruccionyJuzgamiento. El saneamiento se realizó a partir del min. 22:30 y con referencia al auto del 17 de octubre de 2019 dictado por este despacho en segunda instancia (01ExpedienteJudicialCuadernoUnoFisico. Pág. 448-450)

Se tomó como punto de partida el número 0-MA donde concurren las colindancias de Lázaro Palmera, calle que conduce al Mar Caribe y el peticionario. Colinda así: SUR, con calle que conduce al Mar Caribe, en 267.88 metros del punto O-MA al 3-MA; NORTE, con Guillermo Álvarez, quebrada La Altura de por medio, en 179.94 metros del punto 7-MA al 10-MA; ESTE, con Luis C. Mora en 556.05 metros, del punto 10-MA al 18-MA; SURESTE, con Lázaro Palmera, en 213.86 metros del punto 18-MA al O-MA, punto de partida y encierra.

1.2. Del Trámite en la primera instancia

1.2.1. De la admisión de la demanda, notificación y contestación de las partes.

La demanda fue admitida por en auto del 4 de abril de 2018² en el que se ordenó, además, tramitarla conforme a lo dispuesto en el artículo 375 CGP (sic), notificar a parte la demandada, emplazar a los terceros interesados y comunicar a las entidades señaladas en la Ley 1561 de 2012. La comunicación a los terceros se surtió mediante publicación del 18 de abril de 2018³ y posterior posesión de curador ad-litem⁴. Los demandados se notificaron de manera personal. El señor Marín Yabur el 30 de agosto de 2018⁵ y Petróleos del Sinú el 8 de octubre de de 2018⁶.

En la contestación del demandado Marín Yabur, luego de pronunciarse frente a los hechos de la demanda, se opone a la prosperidad de las pretensiones y formula las excepciones de: i) Petición antes de tiempo, fundada en que la ley 1561 de 2012 inició su vigencia el 11 de enero de 2013 y no ha transcurrido el término de ley para adquirir por el medio de prescripción invocado en la demanda. Adicionalmente, formuló las excepciones previas de: i) Ineptitud formal de la demanda por falta de requisitos formales, en tanto no se realizaron las manifestaciones de ley (L.1561/12 art. 10-a) y; ii) Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto, con ocasión al proceso radicado bajo el número 2011-00394 asignado a este despacho judicial, Juzgado Civil del Circuito de Turbo⁷.

Por su parte, la codemandada Petróleos del Sinú S.A.S. se pronuncia sobre los hechos y formula las excepciones de: i) Falta de legitimación por activa en los demandantes, dado que la demandada es propietaria en proindiviso de un

² 01ExpedienteJudicialCuadernoUnoFisico. Pág. 144-145

³ 01ExpedienteJudicialCuadernoUnoFisico. Pág. 173

⁴ 01ExpedienteJudicialCuadernoUnoFisico. Pág. 287

⁵ 01ExpedienteJudicialCuadernoUnoFisico. Pág. 193

⁶ 01ExpedienteJudicialCuadernoUnoFisico. Pág. 263

⁷ 01ExpedienteJudicialCuadernoUnoFisico. Pág. 238-243

porcentaje del lote de mayor extensión que equivale a un área menor de la pretendida por los demandantes⁸.

El curador ad-litem de los terceros indeterminados allegó escrito de contestación a la demanda, sin embargo, se abstuvo de formular oposición.

1.2.2. Del fallo de primera instancia

Luego del agotamiento de las etapas propias para asuntos de esta naturaleza, en audiencia concentrada se dicta sentencia que acoge parcialmente las pretensiones de la demanda. En ella se resolvió:

1°. Declarar que han adquirido el dominio en favor de los demandantes señores: MARIA LEONOR CECILIA DELGADO A. y CARLOS HERNAN MEDIAN OCHOA, por haber adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el siguiente bien: un lote de terreno ubicado en el Municipio de Necoclí, Antioquia, vereda Casa Banca(sic) con un área aproximada de 1.197 que se disgrega de otro de mayor extensión, individualizado por los siguientes linderos NORTE, con caño La Altura en 38.01 metros; SUR: con predio asignado al señor Horacio Arroyave en 42.05 metros; ORIENTE: propiedad del mismo promitente vendedor en 2.33 metros; OCCIDENTE: con zona protectora de la playa del mar Caribe en 39.20 metros. Predio que hace parte del de mayor extensión contenida dentro de la matrícula inmobiliaria número: 034-2701.

[...]

2°. Declarar que no se ha probado que los señores MARIA LEONOR CECILIA DELGADO A. y CARLOS HERNAN MEDIAN OCHOA, hayan adquirido por prescripción adquisitiva de dominio el bien señalado en el numeral 5.2 de las pretensiones de la demanda el cual según peritaje en diligencia de inspección judicial se determinaron los siguientes linderos: Por el NORTE, en punto de confluencia con el occidente y en dirección hacia el oriente, en 41.60 metros, con lote de terreno en posesión de Carlos Medina y Cecilia Delgado; continua en dirección norte, y por el lindero occidental, en 30 metros con lote en posesión de Carlos Medina y Cecilia Delgado; continua por el norte, en dirección hacia el oriente en 50 metros, con caño La Altura; por el oriente, en 51.10 metros, con carretera de penetración de la vereda Casa Blanca; por el sur, en 77.20 metros con lote de propiedad del señor William Alfonso Vargas Bolívar y por el occidente, en 46.05 metros, con zona de exclusión sobre el mar Caribe, hasta llegar el (sic) punto de confluencia con el lindero norte, punto de partida.

[...] ⁹

Como fundamento de la decisión y para efectos de claridad, vale la pena precisar que en la audiencia se indicó que los inmuebles identificados en los hechos de la demanda como 5.1. y 5.2 corresponden a los que se identificaron en la diligencia de inspección como “Lote A” y “Lote B” (Min: 35:00)¹⁰. En cuanto al “Lote A”, sobre

⁸ 01ExpedienteJudicialCuadernoUnoFísico. Pág. 271-283

⁹ 01ExpedienteJudicialCuadernoUnoFísico. Pág. 494.

¹⁰ 08AudioAudiencialInspeccionJudicialyInstruccionyJuzgamiento.

el cual prosperaron las pretensiones de la demanda, el *a quo* señaló que se configuraron los elementos para declarar la prescripción. Al efecto, indica que fue identificado plenamente el predio y, dado que no hubo oposición de las partes, en la etapa de fijación del litigio se declaró como hecho probado la prescripción a favor de los demandantes (Min 35:20). En cuanto al predio identificado como “Lote B”, luego de reseñar la normativa que regula la prescripción solicitada (L. 1561/12) concluyó que, a pesar de ser un bien prescriptible, identificado en debida forma y de haberse cumplido con las cargas procesales, no se ejerció la posesión por el término previsto en la norma (Min 38:00).

Luego de referir en extenso a la declaración del demandado Marín Yabur, señalar las razones por las cuales concede valor probatorio y referir a la construcción realizada sobre el predio, atendiendo a lo señalado por el perito, concluye que ésta no tiene una vetustez superior a 2 o 3 años. En concreto afirma que no se ha demostrado la existencia de un justo título; que existe una declaración extrajudicial donde se afirma que se realizó una “venta” pero que no hay lugar a concluir que se trata de una suma de posesiones por lo que correspondería acreditar el tiempo de la prescripción extraordinaria, es decir, 10 años. Adicionalmente, que la cantidad de demandas promovidas desdican de que la posesión haya sido pacífica.

1.2.3. Los motivos de la inconformidad

En la audiencia la parte demandante señaló como motivos de inconformidad frente a los numerales 2 y 3 de la sentencia (Min 1:13:20). Al efecto sostuvo que Ricardo Palmera adquirió posesión regular del bien por parte del señor Luis Moreno (anterior propietario) conforme con el documento promesa de compraventa que obra en el expediente (fl.16). Por tanto, concluye, el título del señor Ricardo Palmera se traslada a los ahora demandantes quienes pueden adquirir con término de prescripción de 5 años. Este término se configuró entre el 1 de enero de 2013 fecha de inicio de vigencia de la ley hasta marzo de 2018 que se presentó la demanda. Insiste y refiere a la acreditación de todos los presupuestos para que prospere la prescripción y señala que las mismas razones que llevaron para declarar la prosperidad de la pretensión sobre el predio identificado como 5.1. son las mismas que deben llevar a la prosperidad sobre el predio identificado como 5.2.

En el memorial de sustentación del recurso¹¹, la parte actora insistió en la forma como los demandantes accedieron al “Lote B”, esto es, cesión realizada por el señor Oswaldo Enrique Palmera Petro quien adquirió en mayor extensión del señor Luis Moreno, anterior propietario inscrito. Para ello refirió a la prueba testimonial y documental que sobre este hecho fue recaudada dentro del proceso. Asimismo, señaló que se encuentra probado que el demandado Marín Yabur nunca ha ejercido posesión material sobre el predio pretendido y el papel que éste desempeñó en la adquisición que por remate se dio del predio de mayor extensión. En el mismo sentido, señaló los compromisos y acuerdos que se presentaron entre los poseedores y quien fungió como rematante. Adicionalmente, refirió a la falta de posesión material sobre el inmueble objeto del litigio por parte de Petróleos del Sinú S.A. quien únicamente tiene la calidad de comunera en proindiviso del lote de mayor extensión.

Cuestionó las referencias que se hicieron en el fallo respecto al señor Horacio Arroyave, quien no tiene la calidad de sujeto procesal. Aduce que según las manifestaciones del demandado en los diferentes procesos adelantados se puede deducir que reconoce a los ahora demandantes como poseedores, si bien “de mala fe” desde el año 2007, pero, aun así, poseedores. A continuación, insistió en las obras, modificaciones y construcciones ejecutadas, también a los acuerdos realizados con el demandado tendientes a legalizar la propiedad. Consecuente con lo anterior, afirman los demandantes que, frente al predio pretendido, se han comportado como poseedores de buena fe, al menos, desde el año 2007.

El recurrente cuestiona la interpretación “restrictiva” que del artículo 3° de la Ley 1561 de 2012 realiza el despacho, puesto que, se llegaría al absurdo de que solamente se podría declarar prescripción irregular a partir del año 2023. De otro lado, cuestiona que el despacho de primer grado haya realizado una propuesta conciliatoria al inicio del fallo. De esto deduce que hubo un acuerdo entre la parte y el funcionario que llevaron a una conducción irregular de la primera instancia. En esta línea cuestionó la imparcialidad del juez y el trámite dado por el funcionario a las peticiones probatorias de las partes. En concreto, a la prueba testimonial de los demandantes.

Concluye el memorial de sustentación reseñando la prueba y actividad procesal adelantada que dan cuenta de la calidad de poseedores regulares de los demandantes frente a los predios pretendidos por usucapión.

¹¹ 03SustentacionRecurso y 05SustentacionRecurso

Cumplidas las etapas procesales establecidas para los asuntos de esta naturaleza y que además el despacho no advierte ninguna causal de nulidad legal o constitucional que dé al traste con lo actuado, se procede a elaborar la sentencia que decida en segunda instancia el presente asunto, con base en las siguientes,

2. CONSIDERACIONES

2.1. De los presupuestos de validez y eficacia de la pretensión

Previo al análisis de fondo sobre el asunto planteado debe advertirse la concurrencia de los llamados presupuestos procesales, necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, y que se concretan en la competencia, que para este caso y, atendiendo la condición de superior funcional se radica en el Juez Civil con categoría de Circuito; la capacidad para ser parte referida a la existencia de la persona natural o jurídica y la capacidad procesal que se relaciona con el tema de la representación legal y voluntaria. Dichos presupuestos no merecen ningún reparo, en tanto que, se trata de personas naturales mayores de edad, terceros indeterminados y una persona jurídica que interviene por intermedio por su representante legal¹². Adicionalmente, todas ellas se encuentran asistidas por profesionales del derecho y uno de los sujetos demandantes actúa en causa propia¹³.

En cuanto a la demanda en forma que atañe a los requisitos legales para la determinación de la pretensión procesal tampoco se advierte ningún reparo. Lo anterior, pese a que si bien el demandante no determinó el tipo de prescripción del cual pretende beneficiarse, esto es, ordinaria o extraordinaria, el *a quo* realizó una interpretación de la demanda que a juicio de este despacho no vulnera el derecho de defensa de los convocados. A lo anterior, no huelga señalar que ningún reparo fue realizado por los accionados en este sentido.

La legitimación en la causa que, conjuntamente con el interés para obrar y la tutela de la norma sustancial constituyen presupuestos o condiciones necesarias para una decisión de mérito, tampoco resisten ningún reproche en cuanto quien formula la pretensión es la parte activa por quienes afirman ser los poseedores de los inmuebles pretendidos y los llamados a resistirla es quienes aparecen inscritos como titulares del derecho de dominio¹⁴.

¹² 01ExpedienteJudicialCuadernoUnoFisico. Pág. 3-8

¹³ 01ExpedienteJudicialCuadernoUnoFisico. Pág. 1-2, 236-237, 287 y 264, respectivamente

¹⁴ 01ExpedienteJudicialCuadernoUnoFisico. Pág. 8-22

2.2. El problema jurídico

De acuerdo con los hechos, pretensiones de la demanda y la decisión desestimatoria parcial de las pretensiones en la sentencia de primera instancia, corresponde al despacho decidir si en efecto concurren los presupuestos para declarar la prescripción adquisitiva de dominio conforme a lo solicitado por los recurrentes o si, en lugar, debe confirmarse o modificarse la decisión de primera instancia.

Para resolver este problema jurídico el despacho hará referencia a las instituciones del derecho de dominio, la prescripción adquisitiva de dominio y la prescripción adquisitiva prevista en la Ley 1561 de 2012. En el caso concreto, analizará lo concerniente al justo título y los efectos procesales que se derivan de la vigencia de la normativa que regula la prescripción solicitada.

2.3. Marco jurídico y normativo

2.3.1. Sobre el derecho de dominio

El derecho de dominio o propiedad según lo enseña el artículo 669 del Código Civil es el derecho real que una persona tiene sobre una cosa para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno.

En esta codificación se indica que los derechos reales requieren para su adquisición y constitución de la concurrencia de dos supuestos a saber: el título que es el negocio jurídico originario de la relación de la cual nace el derecho y que en tratándose de inmuebles exige la solemnidad de la Escritura Pública y el modo que es la causa como se adquieren los derechos reales.

Cuando el modo de adquirir es la ocupación, la accesión o la prescripción, el título no es otro que la misma norma legal que faculta a las personas para adquirir el derecho real. En esa medida, quien estima ser propietario de un inmueble, para efectos de dar claridad a sus títulos y que su derecho se aprecie con más nitidez, podrá demandar la declaratoria de pertenencia, en proceso ordinario.

El artículo 2534 del Código Civil dispone que “[l]a sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes

raíces o de derechos reales constituidos; pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción”.

2.3.2 De la prescripción adquisitiva de dominio

El Código Civil define la figura de la PRESCRIPCIÓN en su artículo 2512. Según esta norma "[l]a Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haber poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”.

La referida disposición regula este fenómeno jurídico de dos maneras: como Prescripción Adquisitiva, que es un modo adquisitivo de dominio (CC art. 673), llamado por los romanos usucapión, que da nacimiento a un derecho real; y como Prescripción Extintiva, que es una forma de extinguir las acciones y derechos (CC art. 1625-10). En ambos casos, el elemento determinante para la configuración de este fenómeno jurídico lo constituye el factor tiempo, de tal modo que no se concibe ningún fenómeno de prescripción sin consideración al transcurso del tiempo.

La prescripción adquisitiva o usucapión es una consecuencia de la posesión ejercida previamente por el poseedor, ejecutando actos repetidos y continuos de dominio sobre una cosa debidamente determinada y susceptible de adquirirse por este modo, durante el tiempo señalado en la ley, transcurrido el cual la posesión se convierte en un derecho real, generalmente de propiedad, previo el adelantamiento de un juicio de declaración de pertenencia, que no es más que la reafirmación de la adquisición del derecho por prescripción adquisitiva o usucapión. Ésta, por consiguiente, supone la posesión de un bien determinado y prescriptible sobre el cual ha de recaer el derecho real y requiere entonces una conducta positiva: ejecutar actos repetidos y continuos de dominio durante el tiempo señalado en la ley.

En efecto, en materia de prescripción adquisitiva extraordinaria, la plena identificación del bien que se pretende adquirir por este medio, cobra especial importancia no solo porque es un requisito adicional, previsto en el artículo 83 del Código General del Proceso, sino necesario para dar cumplimiento al artículo 375-7-g. Adicionalmente, está estrechamente ligado al derecho de defensa, en cuanto

sólo puede defenderse correctamente quien sabe con exactitud el objeto del ataque de la otra parte.

En cumplimiento de lo previsto en el citado artículo 83, en las demandas que versen sobre bienes inmuebles, se exige que éstos se especifiquen por su ubicación, linderos, nomenclatura y demás circunstancias que lo distingan de otros de igual naturaleza, de tal modo que, interpretando la teleología de la disposición, lo importante es que el inmueble quede tan bien identificado que sea imposible confundirlo con otro similar.

Este modo adquisitivo de dominio exige entonces la concurrencia de los siguientes presupuestos:

a) La posesión material en el actor, entendida ésta, al tenor de lo previsto en el artículo 762 del ordenamiento civil, como “la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo” y que se erige en el elemento estructural y decisivo de la usucapión, debiendo además ser exclusiva y excluyente sobre la cosa o sobre un derecho plenamente identificado, por parte de quien se califica a sí mismo como usucapiente.

Según los alcances de esa norma y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, la posesión está integrada por dos elementos a saber: 1). El elemento intencional que es la convicción de ser dueño o hacerse dueño, conocido ello como *animus domini* o *animus rem sibi*, y 2). El elemento material o corpus, el cual se traduce en la realización de actos materiales perceptibles por los sentidos y propios del dueño sobre el bien respectivo, poniendo en evidencia tal señorío.

b) Que la posesión sea actual y se haya ejercido de manera pública, esto es, que debe estar exenta del vicio de la clandestinidad, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, sobre un bien plenamente identificado, en cuanto a su ubicación, linderos, nomenclatura, y demás circunstancias identificativas (CGP art. 83), que lo hagan inconfundible frente a los demás, en consideración al carácter *erga omnes* de la acción y la resolución.

Es pacífica, cuando no ha sido adquirida mediante violencia o delictivamente, y que si así se hizo, este vicio haya desaparecido, evento en el cual el lapso descriptivo empieza a contarse desde el momento en que desaparece tal vicio y será continua e ininterrumpida cuando se ha ejercido sin solución de continuidad por el tiempo exigido en la ley, pues si ha habido interrupción, se pierde el lapso del tiempo transcurrido de la posesión, encontrándose el poseedor, si es que recupera la cosa, en la carga de iniciar el término de posesión necesario para usucapir.

En cuanto al tiempo de posesión mínimo exigido por la ley para configurar la prescripción, el mismo depende de la prescripción invocada. Según lo previsto por los artículos 2527 y 2532 del Código Civil, es de veinte (20) años ininterrumpidos para la extraordinaria y de diez (10) años cuando la prescripción invocada es la ordinaria, requiriéndose para esta última de una posesión regular que es la que proviene de un justo título y buena fe inicial, por un término de diez años, a diferencia de la prescripción extraordinaria, que no requiere de título alguno.

Tales términos fueron reducidos por la Ley 791 de 2002, la cual consagró para la prescripción extraordinaria el término de diez (10) años y para la ordinaria de cinco (5) años cuando de bienes inmuebles se trata; debiendo tenerse en cuenta para esta reducción, que el artículo 41 de la Ley 153 de 1887 mediante el cual se reglamenta la aplicación de la ley en el tiempo, es claro al señalar que:

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

En otras palabras, el legislador le otorga al usucapiente la opción de elegir a cuál de los términos de prescripción extraordinaria se acoge, esto es, si a los de la ley antigua (20 años) o a los de la nueva ley (10 años), pero también es enfático al señalar que escogiéndose la última, el término de prescripción se empieza a contar a partir de la vigencia de ésta, es decir a partir del 27 de diciembre de 2002, borrándose por consiguiente todo el tiempo anterior de posesión.

2.3.3. De la prescripción adquisitiva prevista en la Ley 1561 de 2012

La Ley 1561 de 2012 que fue insertada en el diario oficial 48488 del 11 de julio de 2012 y que inició vigencia seis (6) meses después, esto es, a partir del 11 de enero de 2013, reguló un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y dictó otras disposiciones.

Es así como, en tratándose de inmuebles rurales, el artículo 3° de la citada ley dispuso que

Quien pretenda obtener título de propiedad sobre un inmueble rural mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de cinco (5) años para posesiones regulares y de diez (10) años para posesiones irregulares, sobre un predio de propiedad privada cuya extensión no exceda la de una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF), establecida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) o por quien cumpla las respectivas funciones.

Para efectos de la presente ley, también se entenderá por posesión material sobre un inmueble rural, la explotación económica, la vivienda rural y la conservación ambiental, certificada por la autoridad competente.

Así las cosas, en lo referente a la declaración de pertenencia, la Ley 1561 de 2012 diseñó un proceso verbal especial al cual se puede acudir para adquirir el título de propiedad sobre inmuebles rurales que no excedan una unidad agrícola familiar o sobre bienes inmuebles urbanos que no excedan los 250 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

3. EL CASO CONCRETO

Tal como se expuso en los antecedentes, María Leonor Cecilia Delgado Arango y Carlos Hernán Medina Ochoa demandaron ante la judicatura la declaratoria de propietarios por el modo de la prescripción adquisitiva de dos predios que hacen parte de uno de mayor extensión, por haber poseído materialmente los bienes en forma pública, quieta e ininterrumpida, por el tiempo señalado en la ley, tiempo durante el cual han ejercido sobre ellos actos de señores y dueños.

El despacho de primer grado accedió a las pretensiones respecto al predio identificado convencionalmente en este proceso como “Lote A” pero no así al “Lote B”¹⁵. En síntesis, el demandante cuestiona las decisiones disímiles que se presentan en el caso de marras. Al respecto, destacan la condición de poseedores

¹⁵ Predios identificados suficientemente en el acápite de esta providencia “1.1. De la pretensión y sus fundamentos fácticos” y que se señalaron en los hechos de la demanda como 5.1 y 5.2, respectivamente.

regulares sobre dos predios y la similitud fáctica y jurídica en que los demandantes se encuentran en relación con lo pretendido. Por tanto, no hay razón para que la sentencia no haya declarado la prescripción sobre el total de las pretensiones.

Dado que este punto es de especial énfasis en el escrito de oposición del apelante, el despacho delanteriormente deberá señalar que al margen de que en esta instancia se compartan o no las razones que llevaron al juez a declarar la prescripción sobre el “Lote A” no se puede desconocer que la competencia del juez de segundo grado se encuentra determinada por los límites señalados por los apelantes en los específicos puntos en que la decisión es desfavorable a sus intereses (CGP art. 328)¹⁶. Dicho en otras palabras, sobre lo concedido y no apelado la decisión se torna inmodificable ante el apelante único. Por lo anterior, el análisis se centrará en si los actores acreditaron los presupuestos axiológicos que den paso a la declaratoria de prescripción adquisitiva sobre el denominado “Lote B” bajo la normativa que invocaron como sustento de su pretensión.

Hecha la anterior precisión y como se ha indicado en líneas anteriores, los presupuestos axiológicos para la prosperidad de las pretensiones de esta naturaleza son: i) que se acredite posesión material en sus dos vertientes, *animus* y *corpus*, el primero, entendido como la intención de ser o hacerse dueño, el segundo, como las manifestaciones externas que se ejercen sobre la cosa; ii) el transcurso del tiempo establecido por el legislador; iii) la posibilidad de que el bien pretendido sea susceptible de usucapión y; iv) la identificación o individualización en debida forma del bien pretendido.

Al efecto, en una sana hermenéutica de la demanda, dado que la parte actora no lo señaló en el escrito inicial, el juez de instancia estudió tanto la prescripción ordinaria como extraordinaria. Fue así como, en el caso bajo estudio, concluyó que sobre el “Lote B” no se acreditó el ejercicio de la posesión alegada por el término previsto en la ley. Esto es, en tratándose de la prescripción prevista en la ley 1561 de 2016 el tiempo que exige la norma procesal es de 5 años para la primera y 10 para la segunda (art. 3°).

Respecto a este punto, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha precisado:

¹⁶ CSJ-SC, 1/mar/2016, SC4415-201 6, e11001-02-03-000-2012-02126-00, A. Salazar

la Corte tiene explicado que *“por justo título se entiende todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio. Si se trata, pues de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario. Tal el caso de la venta de cosa ajena, diputada por el artículo 1871 como justo título que habilitaría para la prescripción ordinaria al comprador que de buena fe entró en la posesión de la cosa”*¹⁷.

Ahora, en cuanto a la posibilidad de que un contrato de promesa de compraventa sea fundamento de una posesión regular, el mismo Alto Tribunal ha indicado que *“la promesa de compraventa sólo genera una obligación de hacer consistente en la celebración del contrato prometido, y, por lo tanto, no constituye un acto jurídico traslativo de la tenencia o de la posesión del bien sobre el cual ella versa”*¹⁸. En una oportunidad posterior y precisando las características del negocio que da lugar a un justo título, señaló que:

No puede haber justo título en quien celebra un negocio jurídico que, por su propia naturaleza, le está diciendo de antemano que el objeto de transmisión no es la cosa en sí sino los escuetos y eventuales derechos que llegaren a corresponderle al enajenante que así habló. Porque solamente es justo el título que hace creer razonadamente en que se está recibiendo la propiedad; y que si a la propiedad no se llegó a la postre, se debió, antes que por defecto del título, a la falencia en la tradición; caso típico del tradente que, siendo apenas poseedor, no es dueño de la cosa, y mal pudo transmitir esta calidad¹⁹

En síntesis, la diferencia en el término de prescripción viene determinado por la presencia o no de un justo título. En el presente asunto, a pesar de que la parte no lo indicó en los hechos de la demanda, en el curso del proceso pretendió sustentar el justo título derivado de una sucesión de negocios jurídicos que encuentran como punto de partida el documento PROMESA DE COMPRA Y VENTA suscrito entre Luis Moreno Sánchez y Oswaldo Enrique Palmera Petro²⁰. Asimismo, de las declaraciones que sobre estos documentos rindieron los testigos y que dieron fe de su contenido²¹. Sin embargo, tal como lo tiene decantado la jurisprudencia, la referida prueba valorada individualmente y en conjunto es inidónea para acreditar el justo título alegado. Lo anterior, si se tiene en cuenta que el perfeccionamiento del contrato de compraventa de bienes inmuebles exige el otorgamiento de escritura pública (CC art. 1857). Por tanto, los documentos privados sobre los

¹⁷ CSJ-SC, 16/abr/2008, SS-4128931030022000-00050-01, J. Arrubla

¹⁸ CSJ-SC, 9/cct/1996, SS-078, e 5374. J Castillo

¹⁹ CSJ-SC, 21/jun/2002, e6889. M. Ardila

²⁰ 01ExpedienteJudicialCuadernoUnoFísico. Pág. 25-26

²¹ 05AudioAudiencialInspeccionJudicialyInstruccionyJuzgamiento

cuáles se edifica la prescripción ordinaria no acreditan el justo título que los demandantes alegan. En palabras de la alta corporación citada, la naturaleza de los documentos no es apta para ser considerados traslaticios del dominio y por ende sustentar un título justo que dé pasó a la alegación de la prescripción ordinaria.

Por tanto, ningún yerro incurre el juez de primer grado al concluir que no se ha acreditado un justo título que permita estudiar la prescripción ordinaria que exige la acreditación de 5 años en calidad de poseedores.

Ahora, en cuanto a la forma como debe contabilizarse el término de 10 años de la prescripción extraordinaria de que trata el artículo 3 de la ley 1561 de 2012, basta acudir a lo previsto en el artículo 51 de la Ley 143 de 1887 que establece

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

Sobre esta disposición, y en consideración a las consecuencias derivadas de la aplicación de la Ley 791 de 2002 que, entre otros aspectos, disminuyó los términos de prescripción, la Corte Suprema de Justicia señaló:

Se itera pues que la ley 791 comenzó su vigencia el 27 de diciembre de 2002, fecha de su promulgación en el diario oficial 45046, conforme a lo mandado en el artículo 13 de la comentada ley. Por consiguiente, los diez años de su vigencia, para consolidar una prescripción adquisitiva del dominio bajo su imperio, sólo se cumplirían el 27 de diciembre de 2012, luego, incoada la demanda en fecha anterior a esta calenda, la norma aplicable era el artículo 2532 sin la modificación que introdujo esta ley, que contemplaba un término veintenario de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.²².

De esta manera, diáfano es concluir que la interpretación realizada por el juez de primer grado estuvo conforme con el entendimiento que el máximo tribunal de la justicia ordinaria ha aceptado respecto a normas que regulan la figura de la prescripción en el ordenamiento nacional. Por tanto, parafraseando la citada decisión, si la Ley 1561 de 2012 comenzó su vigencia el 1 de enero de 2013 y el demandante pretende beneficiarse de las reglas especiales allí establecidas la prescripción extraordinaria sólo podría consolidarse el 1 de enero de 2023.

²² CSJ-SC, 1/nov/2017, SC20187-2017, e-11001-02-03-000-2014-02139-00, A. García

Puestas las cosas en este punto es posible concluir que, en el caso bajo estudio, de un lado, no se acreditó el justo título que dé lugar a la prescripción ordinaria de 5 años. De otro lado, que no es posible beneficiarse de las previsiones de la ley 1561 de 2012 dado que desde que comenzó su vigencia no han transcurrido el término de 10 años que exige la prescripción extraordinaria de que trata la citada normativa.

Así las cosas y aun cuando la parte demandante se haya referido *in extenso* a las pruebas y condiciones bajo las cuales pretende acreditar la posesión en su favor, inane se torna cualquier análisis y consideración adicional si bajo ninguna circunstancia le es posible acreditar el término de prescripción ordinario, por ausencia de justo título, o extraordinario, por no haber transcurrido el término de prescripción señalado en la ley desde que ésta comenzó su vigencia. Dicho en breve, dado que no se satisface uno de los presupuestos axiológicos de la pretensión elevada y que así fue advertido por el juez de primera instancia innecesario se torna debatir sobre los demás elementos que se hayan probado o no dentro del proceso.

En conclusión, toda vez que la decisión cuestiona no sólo se encuentra ajustada a derecho, sino que encuentra sustento en la prueba obrante en el proceso, el despacho procederá a confirmar íntegramente la sentencia apelada y condenar en costas a la parte accionante. En la condena se incluirán las agencias en derecho que se hayan causado en esta instancia (CGP art. 365) y conforme al Acuerdo PSAA16-10554 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBO**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Promiscuo de Necoclí el 1 de septiembre de 2020.

SEGUNDO: CONDENAR a la parte demandante y a favor de la parte accionada, al pago de las costas en esta instancia (CGP art. 365). En la suma que se liquide por la Secretaría se incluirá, como agencias en derecho por la segunda instancia, la suma de un salario mínimo legal mensual vigente.

TERCERO: DEVOLVER, en firme esta providencia, el expediente al juzgado de origen para lo de su competencia, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESEⁱ

Firmado Por:

Ivan Fernando Sepulveda Salazar

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Turbo - 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:

de835a92f3f27cb1a67cbc1c84b4b06a9f5ba8cd6873b6e7190d5da364fe9069

Documento generado en 23/09/2021 09:55:49 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

i

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBO
TURBO 24 DE SEPTIEMBRE DE 2021
EL ANTERIOR AUTO SE NOTIFICÓ POR ANOTACIÓN EN ESTADO N° 85 DE ESTA FECHA, A LAS 8:00 A.M.
SECRETARIA