



**“Al servicio de la justicia  
y de la paz social”  
MAGISTRADA: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA**

**A - 104**

**Proceso:** Divisorio por venta

**Demandantes:** Campo Elias Sandoval Torres

**Demandados:** Luz Margarita Torres de Sandoval y otros

**Radicado Único Nacional:** 05001 31 03 017 2019 00307 01

**Procedencia:** Juzgado 17 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

**Asunto:** Apelación auto que resuelve sobre pretensión divisoria y excepción de prescripción.

**Decisión:** Confirma.

**Tema:** Alcances del Parágrafo 1 del art. 375 C.G.P.

**Medellín, dieciocho (18) de septiembre de dos mil veintitrés  
(2023).**

Procede la suscrita Magistrada a resolver los recursos de apelación interpuestos tanto por el apoderado judicial de la parte demandante, como por la codemandada Luz Alejandra Sandoval Arango (abogada y heredera determinada de Walter de Jesús Sandoval Torres), contra el auto proferido en audiencia del pasado 23 de marzo.

## **ANTECEDENTES**

En la fecha aludida se llevó a cabo la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P, en el marco del proceso divisorio referenciado, en la cual, tras acoger la excepción de prescripción adquisitiva de dominio propuesta por los codemandados Luz Margarita Torres de Sandoval; Efraín Alberto Alzate Gómez y Flor María Vergara López, desestimó la pretensión divisoria por venta formulada por Campo Elías Sandoval Torres sobre el inmueble con M.I. 01N-222367 en contra de: Efraín Alberto Alzate Gómez; Flor María Vergara López; Juan Fernando; Juddy Consuelo; Alberto Alfonso; Claudia Liliana; Olga María; y Edwar Andrés Sandoval Torres; Luz Marina Arias Acevedo; Cindy Lorena y Johao Alid Sandoval Arias; Alejandra; Felipe y Juan Miguel Sandoval Arango (herederos de Walter de Jesús Sandoval Torres); Carlos Andrés Sandoval Cuadros (heredero de Walter de Jesús Sandoval Torres); Carlos Andrés Sandoval Uribe (heredero de Walter de Jesús Sandoval Torres); Herederos indeterminados de Walter de Jesús Sandoval Torres; Luz Margarita Torres de Sandoval y Martha Inés Arbeláez (herederas de Álvaro Elías Sandoval Torres); y Herederos indeterminados de Álvaro Elías Sandoval Torres.

Para llegar a tal decisión, comenzó el señor juez por explicar el parágrafo 1 del artículo 375 del C.G.P., acotando que cuando se alega prescripción adquisitiva por vía de excepción y el excepcionante no da cumplimiento a los numerales 5, 6 y 7 del citado canon, no es posible declarar la

pertenencia, lo que no implica que deba el juez abstenerse de pronunciarse sobre la excepción como tal.

Advirtió seguidamente que en este caso los codemandados excepcionantes no cumplieron aquella carga, lo que impide se les declare dueños de las partes del bien que dicen poseer con exclusión de los demás comuneros, mas no que se resuelva la excepción planteada, punto en el cual expresó a partir del minuto 37.19 del respectivo audio -diciendo responder a inquietud planteada por la codemandada Alejandra Sandoval Arango en sus alegatos de conclusión-: *"los efectos de esta sentencia solo se refieren exclusivamente al derecho de quien hoy demanda, porque podría suceder que los que hoy formulan la excepción de prescripción adquisitiva del derecho de dominio, tengan una conducta diferente frente a los demás copropietarios, por eso destaca este fallador que la excepción de prescripción extintiva (sic) solo tiene efectos frente a quien hoy demanda la acción divisoria, porque podría ser que frente a los demás copropietarios se matizara o incluso se desvirtuara o desapareciera los requisitos de la prescripción adquisitiva, por eso los efectos modulares de esta sentencia solo son exclusivamente frente a Campo Elias, quien alude ser copropietario y así se demuestra, sin embargo, carece de un atributo de la propiedad que los tres codemandados alegan ya se encuentra en su poder, producto de la prescripción"*.

Hecha tal advertencia, rememoró el contenido de los artículos 2512, 2518, 2527 y 2532 del Código Civil, sobre la prescripción, así como de los relativos a la posesión y a la suma de posesiones, para concluir que si bien en este caso se demostraron los requisitos de la pretensión divisoria, la misma está llamada al fracaso al haberse acreditado por los mencionados codemandados los supuestos de hechos de la alegada excepción de prescripción adquisitiva.

Tal conclusión la derivó del acervo probatorio en su conjunto, tras referirse a cada medio de prueba en particular, partiendo del examen del correspondiente certificado de libertad y tradición del inmueble con M.I. 001 22 23 65, no sometido a régimen de propiedad horizontal, pero que conforme a lo depuesto por los interrogados consta de tres (3) niveles. Destacó que según la anotación 01, Campo Elías Sandoval y Margarita Torres de Sandoval adquirieron por compra al ICT; que según la anotación 04, fallecido aquél, el bien raíz pasó por el modo de la sucesión a Alberto Alfonso, Álvaro, Amparo, Campo Elías (aquí demandante), Carlos Arney, Claudia Liliana, Edward Andrés, Jorge Luis, Juan Fernando, Julio Alfredo, Luz Gabriela, Olga María, Rosalba de Jesús, y Walter de Jesús Sandoval Torres, y Luz Margarita Torres de Sandoval. Esta última, madre según se dijo, de todos los mencionados.

En la anotación 05 encontró que la última, quien había adquirido un derecho mayor en la referida sucesión, vendió sus derechos a Gonzalo de Jesús Sánchez Ramírez mediante escritura pública 3642 del 28 de mayo de 1997, haciéndole entrega del primer piso, donde éste inició con una actividad comercial, es decir, no solo le vendió el derecho proindiviso sino también la posesión. En este punto resaltó el a-quo que para la calenda de presentación de la demanda (2019), aún sin considerar los cambios introducidos por la ley 791 de 2002 -que redujo el término de prescripción extraordinaria de 20 a 10 años-, se cumpliría el requisito del término.

Advirtió que según la anotación 06, Gonzalo de Jesús Sánchez Ramírez vendió a Darío Antonio Sánchez Ramírez por escritura pública número 4782 de 22 de diciembre del mismo año, en iguales términos, esto es, el derecho proindiviso y la posesión.

Del mismo documento encontró que a su vez Darío Antonio vendió por escritura pública 1977 de 18 de julio de 2001 a Ana Saldarriaga de Gómez y Mario Sánchez Ramírez, nuevamente venta de derechos o coeficientes de propiedad y posesión. Idéntica venta hicieron estos posteriormente a **Efraín Alberto Alzate Gómez y Flor María Vergara López**, según anotación 012, por escritura pública número 454 de 1º de abril de 2013.

Aludió luego al interrogatorio absuelto por el demandante Campo Elías Sandoval Torres, del cual resalta su edad (59 años) y que dijo haber vivido en el inmueble objeto de división hasta los 24 años, acotando el a-quo que, entonces, hace 35 años se marchó del lugar, por lo que habiéndose presentado la demanda en el año 2019, ya habían pasado para entonces 31 años, lo que en criterio del juzgador refleja su desidia, su desinterés por la cuota de dominio adquirida en la mencionada sucesión. Destacó también que según el propio declarante, nunca le consultaron para hacer arreglos en la fachada, ni para mejorar la vivienda; que el primer piso lo vendieron hace muchos años, cuando el aún vivía en el inmueble; que no se podía meter con su mamá porque

ella era quien mandaba; que nunca recibió compensación o arrendamientos por ese primer piso, pues eran recibidos por su madre y luego ésta le entregó la posesión a alguien más; y a pregunta de si su madre actuaba como dueña después de que él se marchó, respondió positivamente. Acotó el juzgador que el propio demandante reconoce el señorío en cabeza de su madre, lo que sería suficiente para tener probada la posesión.

Del interrogatorio absuelto por Luz Margarita Torres, codemandada excepcionante, resalta lo dicho en el sentido de que Campo Elías nunca se preocupó por esto; que siendo ella dueña del 50% por eso vendió, y tras la venta pusieron un supermercado en el primer piso; que no solicitó autorización a nadie para realizar mejoras ni para la venta, pues nunca le ha pedido consentimiento a nadie. Acota el juzgador en este punto que esta codemandada no solo propició el convencimiento en los demás, empezando por el demandante de que era dueña, sino que ella se cree señora y dueña del segundo y tercer nivel del inmueble.

Aludió luego al interrogatorio de Judy Consuelo Sandoval Torres, quien habló de las mejoras realizadas por su señora madre al inmueble; Marta Inés Arbeláez Álvarez, quien dijo que doña Luz (refiriéndose a Margarita) y el esposo eran los dueños, que cuando murió el esposo, la casa quedó para doña Luz. Ya Luz Marina Arias dijo que Campo Elías vivió en el inmueble hasta 1989; que ella se sintió sacada de allí porque pasaron muchas cosas, que el apartamento lo arrendaron y nunca más le dijeron

nada, explicó Luz Marina que ella habitaba el segundo piso y que nunca más volvió a ocupar el inmueble. Esto, para el A-quo refleja el señorío de la señora Margarita.

También manifestó el señor juez en su análisis que en uno de los alegatos se aludió a la búsqueda de algunos herederos con la finalidad del sometimiento al reglamento de propiedad horizontal, lo que constituiría un reconocimiento de dueño. En este punto acotó el juzgador que si bien Luz Marina dijo que la llamaron, después corrigió y dijo que al que habían llamado había sido a su hijo Johao, quien señaló que efectivamente a él lo estuvieron llamando para firmar unos documentos, pero que no sabía de qué se trataba, que fue Olga quien lo llamó. A este respecto anota el a-quo que quien está alegando la prescripción no es Olga Sandoval, por lo que no podría esa circunstancia generar interrupción; y aunque Olga María Sandoval dijo que ella efectivamente le puso un mensaje a Johao para desenglobar la casa, porque el señor del primer piso quería desenglobar, esto no desvirtúa la posesión en cabeza de los ocupantes del primer piso.

Efraín Alberto Alzate Gómez dijo que tiene entendido que la mamá de Campo Elías es la dueña del segundo piso. Destaca el juez que nuevamente es declaración que da cuenta que la Sra. Margarita propicia el convencimiento en la comunidad de ser la dueña del segundo y tercer piso. También Flor María Vergara dijo tener entendido que la dueña es

la mamá de Campo Elías, y que de éste no ha escuchado que venga a reclamar arrendamientos o coeficientes sobre el primer nivel.

Ana Saldarriaga de Gómez, también participante de la cadena de transferencias, declaró que el local, refiriéndose al primer nivel, fue comprado por ella en conjunto con su esposo, al señor Darío Sánchez, pusieron allí un supermercado, y después se lo vendieron a Efraín; que en el piso de arriba vivía Margarita Sandoval; que nadie les hizo reclamo alguno, que todos los respetaban como dueños. Acota el señor juez que esto indica existencia de armonía en el sentido de que el señor Efraín, la señora Flor María, y la cadena de antecesores en los títulos adquisitivos eran los ocupantes y poseedores del primer piso, pero respetaban la que se ejercía sobre el segundo piso.

Lo anterior fue corroborado por Mario de Jesús Sánchez Ramírez, dijo que tuvieron un supermercado ahí, y que el local era propio, que trabajaron allí del 2001 al 2013 de manera permanente y después se lo vendieron a Efraín. Que nadie les dijo nunca que tuvieran derechos sobre ese local.

Declaró también Darío Antonio Sánchez Ramírez, dijo que el local fue suyo y se lo vendió a Ana Saldarriaga y Mario Sánchez, quienes después lo vendieron a Efraín; que nadie llegó a reclamarle y él mismo entregó el primer piso a sus compradores; que todos lo respetaban como dueño;



que según cuentas eso era de la mamá, y que jamás lo herederos le reclamaron algo por el primer piso.

Gonzalo de Jesús Sánchez Ramírez, dijo que en el primer piso existía un local y que él tuvo allí unos billares; que nunca nadie le preguntó por qué lo estaba ocupando, o le había exigido suma alguna de dinero; que él por algún tiempo, antes de hacerse dueño del primer piso, estuvo pagando arrendamiento a la Sra. Margarita.

Luz Alejandra Sandoval Arango dijo que su abuela, la Sra. Margarita vendió el primer piso, que ese piso era independiente, que primero fue una casa, luego una carnicería, y que ellos sabían que no tenían nada que ver con ese piso.

Rut Estella Villa Amaya, dijo que Margarita vendió el primer piso en el año 1997, que los demandados Efraín y su señora son los poseedores; que Margarita era la poseedora del segundo piso.

Blanca Libia Gil Tabares, revela un hecho contundente, que ella se dedicaba al comercio de juegos de azar, que hace 30 años realizaba esa actividad a la entrada del inmueble objeto de división, y que fue doña Luz quien le dio el permiso, porque ella era prácticamente la dueña de la casa, la que mandaba.

Alba Patricia Molina, dijo que la Sra. Margarita fue la que quedó a cargo de la casa cuando murió el esposo, toda la vida fue ella la dueña de la casa, que doña Luz es la dueña del segundo piso y Juan del tercero. Declaración que sin embargo, acota el juzgador de primer grado, no desvirtúa la posesión o coposesión en cabeza de Margarita, más si se tiene en cuenta que Juan no contestó la demanda para oponerse o decir que él también fuera poseedor.

Igualmente advirtió el señor juez que además de las declaraciones e interrogatorios reseñados, se cuenta con las confesiones a través de apoderado judicial de algunos codemandados, así Olga María y Edward Andrés Sandoval Torres, a través de su apoderado, expresaron que la Sra. Margarita ha ejercido posesión material, de forma quieta y pacífica, por más de 10 años. También Alberto Alfonso, Judy Consuelo, Gloria Liliana Sandoval Torres y Marta Arbeláez Álvarez dijeron lo mismo a través de apoderada.

Concluyó así que el acervo probatorio enerva la pretensión divisoria, mas no se hace declaración de pertenencia por no haberse cumplido los requisitos del art. 375 del C.G.P. Acogimiento de la excepción que lleva a desestimar la pretensión divisoria formulada por Campo Elías Sandoval, a quien consecuentemente condenó en costas en favor de los demandados.

## **LA IMPUGNACIÓN.**

Apeló **la apoderada de la parte actora** señalando en la misma audiencia, como reparos concretos, que se equivoca el juez en hacer la valoración conjunta de la prueba testimonial y por vía de interrogatorios omitiendo valorar el reconocimiento de dominio por parte de varios demandados, incluso de los que se han reputado poseedores, pues aunque hizo un recorrido por los interrogatorios y testimonios, se hizo de manera sesgada y fragmentada. También se equivocó en cuanto al interrogatorio de Campo Elías por las mismas razones, no se aplicaron las reglas de la sana crítica. El tercer reparo es que se le dio un alcance a la confesión a través de apoderada, por la supuesta posesión de Luz Margarita, desconociendo que se habían hecho reconocimientos en cabeza de Campo Elías. También se equivocó el juez en la forma en que estableció la suma de posesiones basándose en la cadena traslativa de dominio, dándole un indebido alcance a la literalidad de los instrumentos públicos, esto conllevó a que se desconociera que la presentación de la demanda en 2019 interrumpió el término de prescripción. Adicionalmente, el alcance que le dio a la excepción de prescripción en la forma en que fue propuesta, esta se presentó para que se declarara la pertenencia, no solamente como medio para enervar la pretensión divisoria. Cuando la prescripción se alega de una forma, así se debe resolver, porque la prescripción debe ser alegada.

Ya por escrito, dentro de los tres (3) días siguientes -y acreditando haberlo remitido a los codemandados-, dijo sustentar su apelación

comenzando por el último de los reparos, esto es, por el alcance de la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, que es distinto al de prescripción extintiva de las acciones judiciales. La primera es una de las formas de adquirir la propiedad de las cosas (art. 673 C.C.) y puede plantearse por vía de acción o de excepción (art. 375 C.G.P.); la segunda, extingue las acciones o derechos ajenos, cuando haya transcurrido el término para ello previsto en la ley (art- 2512 C.C.). Rememora también que conforme al art. 2513 ib., quien quiera aprovecharse de ella debe alegarla.

Asegura que en este caso el juez desconoció el alcance del medio exceptivo planteado, de una parte, por los señores Efraín Alberto Alzate López y Flor María Vergara López; y de otra parte por la señora Luz Margarita Torres de Sandoval, pues todos ellos propusieron la de prescripción adquisitiva de dominio, no la extintiva de acciones o derechos ajenos; que además, conforme a la sentencia C-284 de 2021, es la primera la única procedente en los procesos divisorios, además del pacto de indivisión.

Que es indiscutible que la planteada en este caso fue la adquisitiva de dominio, pero que ninguno de los apoderados que representaron a los codemandados excepcionantes EFRAIN ALBERTO ÁLZATE LÓPEZ, FLOR MARÍA VERGARA LÓPEZ y LUZ MARGARITA TORRES DE SANDOVAL dieron cumplimiento a las exigencias del parágrafo primero del artículo 375, como bien lo admite la providencia atacada.

Asegura que "En lo que se equivocó el señor juez, fue en decidir que se estimaba la prescripción adquisitiva de dominio, a pesar de que no se cumplieron las exigencias del artículo 375 del C.G.P, (lo que en sí es una contradicción), pero dándole los alcances propios de la **prescripción extintiva de las acciones judiciales** para por esa vía desestimar la pretensión divisoria del demandante, la cual no fue alegada."

En cuanto a la "equivocada valoración en conjunto de la prueba testimonial", asevera que el juez omitió valorar el reconocimiento de dominio en cabeza del señor Campo Elías por varios de los codemandados, incluso de quienes se han reputado poseedores, pues el recorrido por los interrogatorios y testimonios es sesgado y fragmentado.

Que " En este punto, desoyó los dichos generales en cuanto varios de los testigos, incluso el demandante, le dieron a la señora LUZ MARGARITA un estatus de poseedora y de aparente dueña, no porque actuara como tal, sino por poner en ella la dirección de la familia Sandoval Torres; era y es ella la cabeza visible de la familia Sandoval Torres, en la que faltó el padre hace muchísimo tiempo y ella, con una pensión y 21 hijos, (recordemos que Edward indicó ser el último de 21 hermanos), destacó como lo hacen la mayoría de las madres paisas, pujantes y fuertes".

*“En ese mismo sentido lo indicó el señor CAMPO ELIAS, cuando dijo que ella era la mamá y por ello había que respetarla, seguir sus designios y no oponerse a sus decisiones; y ello tiene sentido, atendiendo un aspecto de la idiosincrasia colombiana, sobre todo la paisa, en la que la mamá es la mamá, a pesar de las diferencias que se pudieran tener con ella.”*

Asevera que “testigos y partes”-sin señalar específicamente quienes-, “fueron contestes en indicar que “eso era una herencia familiar”, “todos tienen derecho por ser hijos”, “Campo Elías también es un hijo” y lo más importante, las palabras del demandante: “yo solo estoy reclamando lo que por derecho me corresponde, porque es mi derecho constitucional”

Reprocha que el juzgado haya concluido que también se demostró la posesión de los señores EFRAIN ALBERTO ÁLZATE LÓPEZ y FLOR MARÍA VERGARA LÓPEZ, sobre el primer piso de la edificación, y que lo han hecho con exclusión de los demás comuneros “cuando ello obedeció a un acuerdo con la mayoría de los comuneros o, si se quiere, a la disposición de **la administradora de la comunidad**, que innegablemente era la señora LUZ MARGARITA en su calidad de cabeza de la familia, quien inclusive no es titular de derecho real de dominio alguno, solo ostenta la calidad de heredera de uno de los comuneros inscritos, ya fallecido”, y que por demás, la omisión de actos de mera facultad y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión (art. 2520 C.C.).

Se ocupó luego de la “valoración del testimonio del señor Campo Elías Sandoval Torres” afirmando que se desconoció el contexto de familia en que éste hizo todas sus manifestaciones al absolver interrogatorio, pues él respeta a su madre, sin que ello implique renuncia a su derecho como legítimo heredero, materializado en la alícuota de que es titular; que *“otra hubiere sido su actitud si no fuera su señora madre quien estuviera administrando la comunidad”*

*“El contexto del interrogatorio del señor CAMPO ELÍAS permite concluir que lejos de haber sido negligente con su derecho, lo que ha hecho es respetar la designación que como administradora de la comunidad se abrogara la señora LUZ MARGARITA, por ser ella la cabeza de la familia SANDOVAL TORRES, designación que de manera expresa por algunos y tácita por otros, se aceptó.”*

En punto al **“ALCANCE DE LA CONFESIÓN A TRAVÉS DE APODERADO, RECONOCIMIENTO DE DERECHOS AL SEÑOR CAMPO ELÍAS”** asevera que los codemandados que contestaron la demanda, a través de sus apoderados aceptaron todos los hechos de aquella, y *“además, de manera expresa los señores OLGA MARIA SANDOVAL TORRES, JUDDY CONSUELO SANDOVAL TORRES, CLAUDIA LILIANA SANDOVAL TORRES, MARTHA INÉS ARBELAEZ, JUAN FERNANDO SANDOVAL TORRES y varios testigos, incluidos los traídos a instancia de los señores EFRAIN ALBERTO ÁLZATE LÓPEZ y FLOR MARÍA*

*VERGARA LÓPEZ, reconocieron los derechos en cabeza del señor CAMPO ELÍAS, derivados ellos de su condición de miembro de la familia SANDOVAL TORRES."*, amen que también se reconoció que Campo Elías es titular de derechos, por lo que debía concurrir a firmar la documentación para el desenglobe que tramitaban Juan Fernando Sandoval Torres y Efraín Alberto Alzate López, petición hecha también a la familia Sandoval Arias.

Se equivocó también el juez en punto de "la suma de posesiones", pues malinterpretó la literalidad de los actos escriturarios que expresan transferir el derecho de posesión y dominio, cuando es lo cierto que ese derecho no es otro que aquel del cual era titular la Sra. Margarita Torres, quien nunca dijo que por ser viuda le correspondía el primer piso, siempre dijo que lo que vendió fue su derecho en porcentajes. Que también los mismos testigos citados por los señores Efraín Alberto y Flor María manifestaron que estos sabían que no existía reglamento de propiedad horizontal, siendo así que lo adquirido era porcentaje, lo que incluso fue decisivo para la determinación del precio.

A lo anterior se suma que tanto antes como durante la tramitación de este proceso "varios de los codemandados" (no precisa cuales), reconocieron la alícuota que ostenta el demandante, pues lo reconocen como miembro de la familia Sandoval Torres, de donde derivan sus derechos. *"en igual sentido, la señora LUZ MARGARITA indica que no le ha reconocido parte de los arrendamientos al señor CAMPO ELÍAS,*



*porque no tenía porque preferirlo a él frente a todos los hijos, que tenían igual de derechos, lo que evidencia la posición de cabeza de familia, más que de poseedora; igualmente, la señora LUZ MARGARITA como cabeza de familia dijo que si CAMPO ELÍAS necesitaba el derecho de él para ser feliz, ella no tenía problema en irse a vivir debajo de un puente, conducta que evidentemente no es la propia de una poseedora y que no está haciendo más que reconocer el dominio que en proindiviso tiene su hijo en todo el inmueble."*

Finalmente enrostra al a-quo haber desconocido que la presentación de la demanda en julio de 2019 interrumpió la prescripción "extintiva" para sustentar lo cual aseguró que la prescripción reconocida en la providencia, que no alegada por los codemandados, fue la extintiva de acciones, que requiere solo el paso del tiempo, "*pero dicha excepción alegada y además como el despacho hizo una suma de posesiones de manera indebida (como viene de verse), ni aunque se hubiera alegado, la prescripción extintiva de la acción divisoria tampoco opera, por cuanto fue interrumpida con la presentación de la demanda*"

*"Viene de decirse con suficiencia que los señores EFRAIN ALBERTO ÁLZATE LÓPEZ y EFRAIN ALBERTO ÁLZATE LÓPEZ (sic) no pueden alegar la suma de posesiones, porque de quién adquirieron reconocían dominio en los hijos de la señora LUZ MARGARITA; los señores MARIO DE JESÚS SÁNCHEZ RAMÍREZ y ANA SALDARRIAGA DE GÓMEZ, indicaron que lo que compraron fueron los derechos de la señora LUZ*

*MARGARITA y que el resto de los hijos conservaban sus derechos; ello significa que EFRAIN ALBERTO ÁLZATE LÓPEZ y FLOR MARÍA VERGARA LÓPEZ si se reputan poseedores solo lo pueden hacer desde 2013 y la demanda fue presentada en julio de 2019, por lo que es evidente que se interrumpió cualquier cómputo de prescripción, al tenor del artículo 2539 del Código Civil"*

También interpuso recurso de apelación la abogada y **codemandada Luz Alejandra Sandoval Arango**, señalando como reparos concretos que dijo sustentar allí mismo: que de acuerdo con las consideraciones del juez, ha determinado que se acogen las excepciones de fondo propuestas, no considerando los derechos que a otros copropietarios del bien pertenecen. O sea el alcance de estimar la excepción en cabeza de esas 3 personas, demerita los derechos que corresponden a Alberto Alfonso Sandoval Torres, a la sucesión no registrada de Álvaro Sandoval Torres, al señor Juan Fernando Sandoval Torres; a la Sra. Claudia Liliana Sandoval Torres, Edward Andrés Sandoval Torres; a los herederos ya reconocidos y con sucesión liquidada de Jorge Luis Sandoval Torres (de nombres Luz Marina Arias, Sindi Lorena Sandoval Arias, y Johao Arias); a la Sra. Judi Consuelo Sandoval Torres, Olga María Sandoval Torres; y a los herederos de la sucesión no liquida de Walter de Jesús Sandoval Torres. Esa determinación de la estimación de la excepción podría vulnerar los derechos de los otros codemandados, quienes no tuvieron la oportunidad de pronunciarse sobre la excepción propuesta por los

demandados y a quienes su señoría les ha reconocido los derechos de pertenencia o al menos la excepción.

Con posterioridad a la audiencia el juzgado corrió traslado a las partes de la antedicha sustentación, sin que se emitiera pronunciamiento alguno al respecto, lo que tampoco sucedió en relación con el recurso interpuesto por la apoderada del demandante.

Para resolver la alzada se

## **CONSIDERA**

Conviene recordar delanteramente que conforme al artículo 322 del C.G.P., el recurso de apelación debe ser sustentado "*en debida forma y de manera oportuna*" (numeral 3º inciso cuarto), lo que de suyo implica atacar los argumentos en que se apoya la decisión, solo así podría esperarse que el superior la reforme o revoque, como lo expresa art. 320 inc. 1º del citado estatuto: "*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...*". De suerte que es el apelante quien al señalar y sustentar debidamente sus reparos demarca la competencia del juzgador de segundo grado toda vez que conforme al artículo 328 ib. este "*deberá pronunciarse **solamente sobre los***

***argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos, previstos por la ley.”***

En punto a la sustentación de recurso, aún bajo la vigencia del C.P.C., así se ha expresado reiteradamente la Corte Suprema de Justicia (SC10223-2014 de fecha 1 de agosto de 2014):

*4.4.1. Recurrir y sustentar por vía de apelación no significa hacer formulaciones genéricas o panorámicas, más bien supone:*

*1. Explicar clara y coherentemente las causas por las cuales debe corregirse una providencia. Es sustentar y manifestar las razones fácticas, probatorias y jurídicas de discrepancia con la decisión impugnada.*

*2. Demostrar los desaciertos de la decisión para examinarla, y por tanto, el apelante debe formular los cargos concretos, y cuestionar las razones de la decisión o de los segmentos específicos que deben enmendarse, porque aquello que no sea objeto del recurso, no puede ser materia de decisión, salvo las autorizaciones legales necesarias y forzosas (art. 357 del C. de P. C., y 328 del C. G. del P.).*

*(...)*

*5. Es hacer explícitos los argumentos de disenso y de confutación, denunciando las equivocaciones, porque son éstos, y no otros, los aspectos que delimitan la competencia y fijan el marco del examen y del pronunciamiento de la cuestión debatida.*

*Sobre el particular, la Corporación tiene dicho:*

*«(...) la exigencia legal de sustentar el recurso de apelación, reserva al recurrente la tarea de denunciar explícitamente los aspectos de la decisión de primera instancia que le resultan desfavorables e implica que el impugnante tiene la opción de descartar algunas aristas de la decisión, siempre y cuando tales restricciones se deriven nítidamente del contenido de la sustentación, caso en el cual, la competencia del juzgador de segunda instancia se encuentra anudada a los intereses expresados por quien intenta aniquilar el fallo. En el fondo de lo que se trata es de poner dique al poder del juez de segundo grado para que este no pueda irrumpir con su particular criterio para edificar una impugnación que el recurrente no hizo. En suma, hay un desvío de poder si el juez, ante el silencio y abandono del apelante sobre ciertas zonas del litigio, decide involucrar su propia visión para completar o adicionar la impugnación omitida por el recurrente, y hacerlo cuando las partes ya nada pueden hacer para oponerse. En este escenario, el no apelante se preguntaría válidamente si debió defenderse de los argumentos de su antagonista, o si debe replicar a las razones que de su propio cuño abonó el juez, para completar los silencios del impugnador.*

*«(...)*

*«Frente a los medios de impugnación, el (...) principio dispositivo reserva a la parte afectada con una decisión judicial, la facultad de interponer el recurso, lo cual exige a la luz de la legislación vigente, como ya quedó*

*reseñado, exponer los argumentos que soportan su inconformidad; así, son ellas las encargadas de fijar el alcance de tales recursos, de manera que el acto de impugnación constituye una conducta procesal que traza al juzgador ad quem los contornos del malestar y su propia competencia, y a la contraparte los márgenes definidos sobre los cuales discurrirá el debate en segunda instancia.*<sup>1</sup>

Tampoco puede soslayarse que para recurrir se requiere, además de legitimación, que sin lugar a dudas la ostentan las partes del proceso, interés, que deviene de ser perjudicado con la decisión que se cuestiona. Condiciones estas últimas que se echan de menos en punto al recurso interpuesto por la codemandada Alejandra Sandoval Arango, como pasa a explicarse.

La mencionada recurrente, si bien ostenta la calidad de codemandada y tiene la condición de abogada que le permite actuar en causa propia, de una parte, no es mandataria de ninguno de los codemandados que menciona al introducir la apelación; y, de la otra, carece de interés, si se repara que al comienzo de sus consideraciones y tras explicar los alcances del Parágrafo 1 del artículo 375 del C.G.P., el señor juez a-quo -en atención a inquietud planteada por aquella en sus alegaciones-, advirtió que lo que iba a decidir solo tiene efectos “*frente a quien hoy demanda la acción divisoria*”, y no de otra manera pudiera ser porque precisamente por no haber satisfecho por los comuneros excepcionantes

---

<sup>1</sup> CSJ SC de 8 de septiembre de 2009, radicación 11001-3103-035 2001-00585-01.

las exigencias previstas en los numerales 5,6 y 7 del artículo 375 del C.G.P., no podría el juez “declarar la pertenencia”, lo que no significa que estuviese relevado de resolver si la excepción es o no fundada.

Al respecto conviene recordar que antes de la Ley 791 de 2002, la prescripción adquisitiva solo podía plantearse por vía de acción, pero desde entonces y por virtud del agregado que su artículo 2º realizó al artículo 2513 del C.C. *“La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción...”*, no queda duda que quien sea demandado en cualquier proceso en el que se haga valer un título de dominio sobre determinado bien, podrá excepcionar prescripción y llegar a salir airoso con declaración de dominio en su favor - de quedar demostrados los supuestos de hecho de la mencionada figura-, siempre que hubiere satisfecho las cargas impuestas por los numerales 5,6 y 7 del artículo 375 del C.G.P. No cumpliéndose esto último, es decir, *“Si el demandado no aporta con la contestación de la demanda el certificado del registrador o si pasados treinta (30) días desde el vencimiento del término de traslado de la demanda no ha cumplido con lo dispuesto en los numerales 6 y 7, el proceso seguirá su curso, pero en la sentencia no podrá declararse la pertenencia”*, y seguir su curso no significa otra cosa que agotar el trámite pertinente, es decir las subsiguientes etapas procesales hasta llegar a la sentencia o auto que decida sobre los extremos de la litis, esto es, sobre las pretensiones formuladas por el demandante y las excepciones planteadas por el demandado.

Ahora, a tono con lo que esto significa y dados los efectos *erga omnes* de la sentencia que declara la pertenencia (Art. 375-10 C.G.P.), es apenas lógico que no habiéndose satisfecho las aludidas exigencias, que tienen que ver precisamente con los emplazamientos de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien para que comparezcan a defenderlos, no pueda el juez declarar la figura como tal, pero tampoco puede dejar declarar si es o no fundada la excepción, que de serlo, tendrá la virtud de enervar la pretensión.

Es lo mismo que sucede cuando el demandado en un proceso plantea la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se deriva la relación debatida en el proceso, caso en el cual el juez se pronuncia en la sentencia sobre aquellas figuras, es decir, declara la simulación o la nulidad, solo si en el proceso son parte quienes lo fueron en el acto o contrato, de no darse esta situación "*se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.*" (art. 282 inciso final C.G.P.), que de serlo, obviamente frustrará la pretensión, muy a pesar de no declararse simulado o nulo el contrato.

Desde luego que no habiéndose declarado la figura, para el caso la pertenencia, sino solamente fundada la excepción como talanquera que impide el éxito de la pretensión, no hay más afectado que quien la formuló, pues claramente fue parte vencida en el proceso al haber fracasado su pretensión como consecuencia de hallarse fundada la



susodicha excepción de mérito. Por eso se le condenó en costas en favor de los demandados.

### **La impugnación de la parte demandante.**

Lo señalado al comienzo de este aparte presagia igualmente el fracaso del primero de los reproches que la señora apoderada del demandante enrostra a la providencia atacada, pues no es cierto que el juez hubiese desconocido el alcance del medio exceptivo planteado por los codemandados Efraín Alberto Alzate Gómez y Flor María Vergara López, de un lado, y la Sra. Luz Margarita Torres de Sandoval, de otro, que fue la prescripción adquisitiva; solo que tras explicar *prima facie* el alcance del parágrafo 1 del artículo 375 del estatuto procesal, anunció que no podría hacer la declaración de dueños reclamada por vía de excepción porque aquellos no dieron cumplimiento a las cargas establecidas en los numerales 5,6 y 7 de dicho precepto, lo que sin embargo no obstaba, de quedar demostrados los respectivos supuestos de hecho, acoger la excepción como elemento impeditivo del éxito de la pretensión, lo cual es distinto a declarar la prescripción extintiva, como parece querer entenderlo la apoderada del demandante. Obsérvese la literalidad del numeral primero de la parte resolutive del proveído: “**Estimar la excepción de prescripción adquisitiva** formulada por los codemandados Luz Margarita Torres de Sandoval, Efraín Alberto Alzate Gómez y Flor María Vergara López, **y en contraposición, desestimar la pretensión liquidatoria de división por venta del bien común**

*identificado con M.I. 01N-222367 formulada por Campo Elías Sandoval Torres”.*

Estimar la excepción de prescripción adquisitiva es muy diferente a declarar que los excepcionantes adquirieron por el modo de la usucapión determinadas porciones del bien, lo que evidentemente no hizo el juzgador a-quo, justamente por encontrar insatisfechas las cargas que a los excepcionantes impone el citado art. 375 en sus numerales 5,6 y 7. Es que a estas exigencias no se somete la posibilidad de declarar fundada la excepción, como lo entiende la recurrente, sino la posibilidad de **declarar la pertenencia**. Estimar la excepción, que fue lo resuelto en este caso, equivale a decir que se declara fundada, y como consecuencia de ello, se desestima la pretensión, pues no podría el juez, sin trasgredir el principio lógico de la no contradicción, declarar fundada aquella y dar vía libre a la pretensión, cuando precisamente la excepción de mérito tiene como propósito fulminar esta última. De suerte que lo así decidido no envuelve ninguna contradicción y en cambio refleja un proceder ajustado al mandato del párrafo 1 del artículo 375, tantas veces citado.

De otro lado, la recurrente acusa al juez de haber realizado una “equivocada valoración conjunta de la prueba testimonial y de interrogatorios”, la cual califica de “sesgada y fragmentada”, omitiendo valorar el reconocimiento de dominio en cabeza del demandante por

“varios” de los codemandados, incluso de quienes se han reputado poseedores.

Así las cosas, en este punto específico de la apelación, la suscrita magistrada no puede admitir como idóneos los señalamientos de la apoderada recurrente en cuanto afirman una valoración “sesgada y fragmentada” de lo depuesto por demandante y demandados, por parte del a-quo, en cuanto no se puntualizan los apartes de estas deponencias que eventualmente sustentaren los expresados calificativos. En igual forma, la misma recurrente no puede simplemente aludir con expresiones como “varios demandados” o genéricamente “quienes se consideran poseedores” y “varios testigos”, sin individualizar personas y manifestaciones concretas por estas realizadas. Que, además, dicho sea de paso, cuando algunos de ellos, aludieron a los “derechos” en cabeza del demandante sobre el inmueble objeto material de la pretensión, simplemente se refieren a una circunstancia objetiva cual es la de que dicho demandante figura como titular de un derecho en común y proindiviso, originado en la sucesión de su señor padre, lo que indudablemente no demerita el hecho de la posesión alegada por los aquí excepcionantes; análisis y conclusión que también se hacen extensivos a la supuesta “confesión por apoderado” que recalca la recurrente frente a la admisión de los hechos por parte de los accionados que contestaron la demanda, que además, lo que puedan contestar demandados diferentes a los excepcionantes, no hace mella en su alegada calidad de poseedores, que en todo caso también los abogados

de estos, al aceptar como ciertos los hechos, consignan esa misma explicación, en los siguientes términos: *"Son ciertos, la Información allí consignada es la que aparece registrada en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 01N-222367 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona Norte; en la Escritura Publica No. 1977 del 18 de julio del arto 2001 y en la sentencia enunciada"*.

Tampoco puede deducirse de lo expresado por la Sra. Luz Margarita Torres de Sandoval y que trae la recurrente en la sustentación de su recurso como *"igualmente, la señora LUZ MARGARITA como cabeza de familia dijo que si CAMPO ELÍAS necesitaba el derecho de él para ser feliz, ella no tenía problema en irse a vivir debajo de un puente"*, pues de un simple dicho expresado por aquella al absolver interrogatorio, por demás en lenguaje figurado, y bajo circunstancias para ella muy dolorosas, no puede concluirse que desdice de su calidad de poseedora afirmada al plantear la excepción, como tampoco una renuncia a la misma, pues estas últimas deben quedar acreditadas mediante hechos debidamente comprobados.

De otra parte, tampoco puede la apoderada recurrente sostener en el escrito de sustentación la existencia o configuración de una supuesta calidad de "administradora de la comunidad" en la persona de la codemandada y excepcionante Luz Margarita Torres de Sandoval, cuando esta expresión no aparece en ninguna de las declaraciones de los demandados, testigos, que ni siquiera en la del demandante. Es más, a este respecto ninguno de los apoderados, comenzando por la

recurrente, formuló pregunta alguna a los interrogados, por lo que dicho “argumento” viene en ser un agregado totalmente extraño a los reparos concretos que formuló en su oportunidad, amen de no hallar respaldo en ningún elemento probatorio.

Tampoco quedó demostrado, ni hizo parte de los reparos concretos, el hipotético “*acuerdo con la mayoría de los comuneros o, si se quiere, a la disposición de **la administradora de la comunidad**, que innegablemente era la señora LUZ MARGARITA*”, que en el escrito de sustentación se aduce como razón de la detentación del primer piso de la edificación por parte de los codemandados excepcionantes Efraín Alberto Alzate López y Flor María Vergara López. Cabe destacar en este punto que la parte demandante no hizo pronunciamiento alguno frente a las excepciones propuestas, a pesar de habersele dado el respectivo traslado, oportunidad que desaprovechó para afirmar y demostrar que la explotación económica realizada por los excepcionantes era producto de un “*acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad*”(art. 375-3 C.G.P.).

En cuanto al supuesto yerro que se atribuye al señor juez a-quo en punto a la suma de posesiones y que, según la recurrente lo llevó a no tener por interrumpida la prescripción en la fecha de presentación de la demanda, tampoco asiste razón a la apelante, por lo que pasa a explicarse.

Mediante escritura pública número 3642 de fecha 28 de mayo de 1997 otorgada en la Notaría 15 del Círculo de Medellín, la compareciente Luz Margarita Torres de Sandoval dijo vender a Gonzalo de Jesús Sánchez Ramírez *"el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre un derecho proindiviso de \$400.000 en relación a un avalúo de \$1'200.000 dado al siguiente inmueble:...."*, procediendo a describir por su ubicación y linderos el lote de terreno a que se refiere la M.I. 01N-222367, anotando que está edificada allí una casa de dos plantas y terraza que da al tercer piso, y se identifica con el número 71B-64; la cláusula cuarta refiere que ya se hizo entrega real y material; y el parágrafo de la séptima consigna que una vez sometido el inmueble al régimen de propiedad horizontal y liquidada la comunidad entre sus copropietarios *"al señor GONZALO DE JESUS SANCHEZ RAMIREZ se le adjudicará el primer piso o local, identificado en su puerta de entrada con el número 71B-64 de la calle 91 (antes transversal 68 A)."*

En la escritura pública número 4782 de fecha 22 de diciembre de 1997 otorgada en la Notaría 12 del Círculo de Medellín, consta la venta hecha por Gonzalo de Jesús Sánchez Ramírez a Darío Antonio Sánchez Ramírez. En la cláusula sexta aparece que en la misma fecha se hace entrega real y material del inmueble al comprador, y en su parágrafo segundo, se deja constancia que, no siendo objeto de registro dicho parágrafo, una vez sometido el inmueble al régimen de propiedad horizontal y liquidada la comunidad entre sus copropietarios, al señor Darío Antonio Sánchez Ramírez se le adjudicará el primer piso o local,

identificado en su puerta de entrada con el número 71B-64 de la calle 91 (antes transversal 68 A).

Darío Antonio Sánchez Ramírez, mediante escritura pública número 1977 otorgada el 18 de julio de 2001 en la Notaría 18 del Círculo de Medellín, vendió e hizo entrega del primer piso de la edificación a Ana Saldarriaga de Gómez y Mario Sánchez Ramírez.

Por escritura pública 454 de fecha 01 de abril de 2013 otorgada en la Notaría 14 del Círculo de Medellín, Ana Saldarriaga de Gómez y Mario Sánchez Ramírez venden a Efraín Alberto Alzate Gómez y Flor María Vergara López *“la totalidad del derecho de dominio y posesión real y material que tienen y ejercen en común y proindiviso sobre el siguiente inmueble:...”* procediendo a describir el bien en los mismos términos de las escrituras anteriores. En la cláusula sexta se deja constancia de la entrega real y material ya efectuada.

Advierte la suscrita magistrada que si bien las escrituras públicas relacionadas no informan de manera explícita que, además de la venta de los derechos en común y proindiviso, la negociación incluía la posesión material sobre el primer piso del edificio, esto sí es un elemento suficientemente comprobado con las declaraciones de quienes intervinieron en los actos escriturarios, comenzando por la señora Luz Margarita Torres de Sandoval, pasando por Gonzalo de Jesús Sánchez Ramírez, Darío Antonio Sánchez Ramírez, Ana Saldarriaga de Gómez, Mario Sánchez Ramírez, Efraín Alberto Alzate Gómez y Flor María

Vergara López, quienes al unísono afirman que a las fechas de las aludidas compraventas, materialmente entregaron y recibieron, según el caso, el primer piso de la edificación, distinguido con la nomenclatura *"71B-64 de la calle 91 (antes transversal 68 A)."*

La circunstancia anterior es ratificada por la totalidad de los declarantes, incluido el demandante, pues todos coincidieron en que el local del primer piso fue vendido por la señora Margarita hace muchos años y desde entonces pasó por diferentes manos, y ha sido explotado económicamente, en su propio beneficio y sin reconocer dominio ajeno, por cada poseedor. Por demás, la calidad de poseedores materiales de los mencionados receptores de ese primer piso, no aparece cuestionada desde el año en que se hizo la primera negociación (mayo de 1997), y hasta fecha muy reciente, pues que ni siquiera hubo pronunciamiento sobre la excepción de prescripción adquisitiva propuesta en la contestación de la demanda por los comuneros Efraín Alberto Alzate Gómez y Flor María Vergara López.

En este punto conviene recordar que la venta de posesión no exige escritura pública ni formalidad especial alguna, pues lo único requerido, conforme a reiterada jurisprudencia de la Corte -desde la rectificación doctrinaria materializada en el año 2007 mediante sentencia del 5 de julio- es un nexo jurídico, un acuerdo entre el actual poseedor y su inmediato antecesor, lo que excluye la posibilidad de que el usurpador pretenda sumar posesiones; igualmente se requiere continuidad en las posesiones que se suman, y obviamente demostrar el lapso de posesión



de cada una, aspectos todos los anteriores que se encuentran plenamente acreditados en el caso de autos, pues basta considerar que los señores Ana Saldarriaga de Gómez y Mario Sánchez Ramírez, ejercieron posesión sobre ese primer piso, de manera pacífica, pública e ininterrumpida desde el 18 de julio de 2001 hasta el 1º de abril de 2013, cuando la vendieron y entregaron a los actuales poseedores Efraín Alberto Alzate Gómez y Flor María Vergara López, período que sobrepasa el lapso mínimo requerido para la prescripción extraordinaria conforme a la Ley 791 de 2002, contado obviamente a partir del inicio de su vigencia. De ahí que no haya podido la presentación de la demanda génesis de este proceso “interrumpir” un término que para entonces estaba consumado.

También es del caso tener presente que el hecho de comprar alícuotas en proindiviso sobre un inmueble, no excluye la posibilidad de que ese adquirente ejerza posesión material sobre todo el bien común o sobre una parte determinada del mismo, como claramente lo permite el artículo 375-3 del C.G.P. al disponer: *“La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad”*, hipótesis estas últimas que no aparecen demostradas, que ni siquiera alegadas en este proceso.

Finalmente, las vagas alusiones que hace la recurrente -como sugiriendo una renuncia a la prescripción-, en torno a llamadas a los comuneros para “desenglobar” las unidades inmobiliarias que conforman el edificio, de un lado no quedaron plenamente establecidas, ni se advierte esfuerzo probatorio a ello orientado, quizá por la falta de pronunciamiento sobre la excepción propuesta; pero tampoco se atribuyen a los codemandados excepcionantes, y es lo cierto que el artículo 2514 C.C establece que la prescripción puede ser renunciada expresa o tácitamente, solo después de cumplida, precisando en su segundo inciso: “*Renúnciase tácitamente, cuando **el que puede alegarla** manifiesta **por un hecho suyo** que reconoce el derecho del dueño o del acreedor; por ejemplo, cuando cumplidas las condiciones legales de la prescripción, el poseedor de la cosa la toma en arriendo,....”.*

Conforme a lo anterior, se colige claramente que, ante todo, esa “renuncia tácita” debe provenir de quien puede alegarla, es decir, del prescribiente; además de que el hecho indicador de tal renuncia debe quedar plenamente establecido, elementos estos que no aparecen ni siquiera en forma remota demostrados en el proceso.

Por lo expuesto y sin necesidad de otras consideraciones, la suscrita magistrada

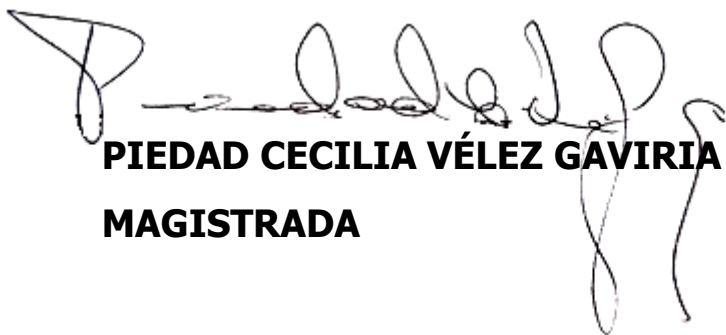
**RESUELVE.**

**Primero.** Confirmar el auto de fecha y naturaleza indicadas.

**Segundo.** No se imponen costas por no aparecer causadas.

**Tercero.** Devuélvanse las piezas digitales al despacho de origen.

**NOTIFÍQUESE**



**PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA**  
**MAGISTRADA**