

RADICADO: 63001-31-03-003-2021-00296-00

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia Quindío, once de marzo de dos mil veintiocho

Concluido el trámite de la instancia, no se observan causales que puedan conducir a su invalidación, en consecuencia, procede el Despacho a proferir sentencia de primer grado, sin resumen de la demanda ni de su contestación en atención al pronunciamiento oral de la providencia, según prevé el artículo 280 Inc. 3° del CGP.

I. ANTECEDENTES

1. Demanda.

Ruby Ceballos Ocampo, a través de apoderada, presentó demanda para promover Proceso Verbal con pretensión de declaración de prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio entre comuneros contra Blanca Mery y Alba Lucía Ceballos Ocampo.

Pidió que se declare que adquirió por prescripción extraordinaria, el dominio de 2/14 partes del predio Santa Teresa 2, de la vereda Hojas Anchas de Circasia Quindío, distinguido con la matrícula 280-80349 y que se ordene la consecuente inscripción en folio respectivo.

En sustento de esa aspiración adujo, en síntesis, que es propietaria de 12/14 partes del predio y que las demandadas,

son propietarias de las restantes 2/14. Que ha ejercido posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida sobre dichas cuotas desde el 03-06-2003, fecha en la cual le entregaron el fundo y que así consta en la escritura.

Ocupa la casa de habitación, tiene cultivos de café, ha dado fracciones en arrendamiento, realiza reparaciones locativas, ha gestionado la prescripción extintiva del impuesto predial, la estratificación del lote, el uso de suelos, entre otros.

Que las demandadas nunca se han ocupado de sus cuotas partes, ni han contribuido al mantenimiento del predio.

2. Oposición

Blanca Mery Ceballos Ocampo, por conducto de mandatario, se opuso a las pretensiones. Acotó que, los linderos descritos en la demanda son los contenidos en la escritura pública 1943 del 03-06-2003 autorizada en la Notaría 1° de Armenia, mientras, en el certificado de tradición se expresa que estos están relacionados en la escritura 2926, autorizada el 17-12-1991, en la misma Notaría.

Además, que no es claro que se pretende prescribir, pues el objeto descrito en el poder no corresponde con el indicado en las pretensiones.

En cuanto a los hechos, aceptó, parcialmente, el 2°, afirmó que, el 1°, 13° y 14° no son relevantes para la causa y negó los restantes.

Propuso las excepciones que denominó i) falta de identidad del predio, ii) inexistencia de posesión, iii) existencia de proceso divisorio y orden de venta y iv) existencia de proceso de imposición de servidumbre.

Alba Lucía Ceballos Ocampo, igualmente se opuso a las pretensiones, aceptó el hecho 2° y acotó que, la copropiedad desdeña la posesión exclusiva, aceptó, parcialmente los hechos 7° y 9°, en el sentido que se refieren al predio Santa Teresa 1, no a Santa Teresa 2 y negó los restantes.

Propuso las excepciones de mérito que denominó: i) Falta de identidad, ii) imposibilidad del ejercicio de la posesión desde el año 2003, iii) posesión irregular, violenta y clandestina, iv) actos de posesión de la demandada Alba Lucía Ceballos Ocampo, v) aceptación de la posesión por todas las copropietarias por parte de la demandante.

Los terceros indeterminados, por conducto de curador, aceptaron los hechos 1° y 2°, del 10° sostuvieron que no es tal y, sobre los restantes, que no les consta. No se opusieron y propusieron la excepción ecuménica.

II. CONSIDERACIONES

1. Sobre los presupuestos procesales.

Este Despacho es competente, de acuerdo con lo establecido en los artículos 26.3°, 20.1° y 28.7° del Código General del Proceso, porque el avalúo catastral del bien en pendencia (pdf 06 – fl 8) excede el equivalente a 150 SMLMV y porque el mismo está ubicado en el municipio de Circasia Quindío.

Las partes tienen capacidad sustantiva y procesal. Se trata de personas naturales mayores, a quienes el art. 53.1° del CGP atribuye la primera y de quienes se presume la segunda por virtud del artículo 1.503 del C.C.

La demanda que sirvió para promover la causa reúne las exigencias formales generales descritas en el artículo 82 del CGP y las especiales para la pretensión de pertenencia contenidas en el artículo 375 Ib.

2. Sobre el problema jurídico.

Se contrae a determinar, previo examen de los presupuestos procesales, si la demandante probó la posesión excluyente sobre el bien común o si por el contrario reconoció el dominio de las condueñas.

Por las razones que seguidamente se expondrán se concluirá que no se probó dicha posesión y que la demandada reconoció dominio ajeno. En consecuencia, serán desestimadas las pretensiones.

3. Sobre los presupuestos sustanciales.

La prosperidad de la pretensión encaminada a obtener la declaración de pertenencia exige la concurrencia de los siguientes componentes axiológicos, estructurados de vieja data por la CSJ SCC, así: i) posesión material del prescribiente, ii) que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción; iii) que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción y la iv) determinación o identidad de la cosa a usucapir.¹

La posesión es una situación de hecho integrada por dos elementos: La detentación material y la intención o deseo de poseer la cosa como dueño.

Su demostración viene acompañada de actos inequívocos y contundentes que reflejen una conducta frente al bien de quien se dice su poseedor, con manifestaciones idóneas perceptibles por terceros, actos de inconfundible carácter y

¹ SC3272-2020

naturaleza, que demuestren su realización y vínculo directo que ata la cosa poseída al sujeto poseedor.

Por virtud del artículo 375 del CGP, un comunero puede usucapir contra los demás condueños, eso sí, bajo el halo de la prescripción extraordinaria. Solo si su posesión es exclusiva y no proviene de acuerdo con los demás comuneros ni de resolución judicial o administrativa.

En ese caso, “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, tales como el desconocimiento del derecho ajeno y el transcurso del tiempo, es preciso que se desvirtúe la coposesión de los demás partícipes. Desde este punto de vista la exclusividad que toda posesión caracteriza sube de punto, si se quiere; así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad, mediante actos reiterados de posesión, exteriorizados, como en otra ocasión se dijo , con la inequívoca significación de que el comunero en trance de adquirir para sí por prescripción, los ejecutó con carácter exclusivamente propio y personal desconociendo por añadidura el derecho a poseer del que también son titulares pro indiviso los demás partícipes sobre el bien común”.

La posesión del comunero, por su naturaleza, es equívoca, por ende, quien pretende ejercerla para adquirir el dominio por

prescripción extraordinaria, debe acreditar, además de los actos de posesión, exclusivos y no ejecutados para la comunidad.

²Y es así porque, entre condueños, la coposesión surge por ministerio de la ley, de modo que el poder de hecho es ejercido por todos o por uno en nombre de los demás. De ahí que si alguno pretende prescribir contra los otros tiene que demostrar esa mutación, así como el desconocimiento de los derechos de los demás, mediante actos que lo muestren como propietario único y exclusivo, ejercidos inequívocamente a título individual, autónomo.

En esa línea, para mutar la posesión de comunera en posesión exclusiva es necesario demostrar una posesión personal, autónoma e independiente, por tanto, excluyente de la comunidad.

Además de probar todos los elementos de la posesión, el demandante tiene que desvirtuar la coposesión de los demás partícipes. No puede dejar resquicio alguno por donde puede colarse la ambigüedad. Es preciso que pruebe actos reiterados de posesión y el desconocimiento por añadidura del derecho a poseer del que también son titulares pro indiviso los demás copartícipes sobre el bien común.³

² Sent. Cas. Civil. 29 de octubre de 2001 – exp. 5800.

³ Sent. Cas. Civil. 2 de mayo de 1990.

4. Sobre las pruebas recaudadas.

Las pruebas recaudadas evidencian que la demandante reconoció dominio ajeno en cabeza de las condueñas demandadas, por lo que no ejerció posesión material excluida, por las razones que se expondrán seguidamente.

Es cierto que la escritura pública 1.943, autorizada el 03-07-2003 expresa que, la vendedora, Rosana Ocampo de Ceballos, pone a la compradora, Ruby Ceballos Ocampo, en posesión y dominio de lo que le vende. (pdf 06 fl 11), sin embargo, esa manifestación carece de poder persuasivo para tener por establecido el hito inicial de la posesión.

Primero, porque no alude a la posesión material del inmueble sino a lo vendido, es decir, las 11/14 partes del mismo y, segundo, porque como se acotó antes la prueba exige actos externos que revelen la voluntad de comportarse como dueño excluyendo a los otros copropietarios, circunstancia que no revela la documental examinada.

Los contratos de arrendamiento adosados con la demanda no se refieren, en concreto, al predio Santa Teresa 2, que se pretende usucapir. El periodo por el cual se prolongan es insuficiente para adquirir por prescripción. Los suscritos por Luís Alberto Mayo Buitrago y uno de los suscritos por Diego Eloisaga Sanabria, también fueron aportados por la

demandante en el líbello de pertenencia que presentó por otro predio, denominado Santa Teresa 1. (pdf 32 fl 132 y ss)

Y lo propio ocurre con muchas de las planillas de jornales rotuladas con el nombre de Santa Teresa. Lo que desdice de su credibilidad.

El acta de conciliación suscrita con Eliberto Orozco Trujillo, tampoco identifica el predio objeto de usucapión, Santa Teresa 2, sino únicamente Santa Teresa y se refiere a un periodo insuficiente para consolidar la prescripción.

Las gestiones relativas a la prescripción del impuesto predial, la tala de guadua y el uso del suelo, no constituyen actos posesorios excluyentes sino en beneficio de la copropiedad.

La entrega del transformador a la EDEQ, los reclamos por consumos excesivos, tampoco comporta un acto inequívoco de dominio.

Las cotizaciones y facturas de productos de construcción recién datan de los años 2020 y 2021, no indican el nombre del comprador y señalan como tal a Jonathan Cardona, más no a Ruby Ceballos Ocampo. De modo que dan cuenta de la adquisición de los materiales, más no de su utilización en la construcción de mejoras en el fundo objeto de litigio.

Las facturas de otros materiales como Oxiclорuro de cobre, angeos, glifosol, a nombre de la demandante, únicamente dan cuenta de su adquisición, más no del empleo en la explotación del bien en pendencia.

Los recibos de venta de café no permiten establecer de donde proviene, quien es su productor ni quien lo adquiere.

Por contraste, el expediente Nr. 63001-30-002-2009-00249-00, remitido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de la ciudad, da cuenta de que allí cursó un juicio divisorio a instancia de Ruby y Alba Lucía Ceballos Ocampo contra Blanca Mary Ceballos. Iniciado el 03-08-2009, respecto de los predios Santa Teresa 1, Santa Teresa 2 y La Península. En el cual se decretó la venta de los predios el 09-12-2009.

De modo que la demandante al promover el nombrado juicio contra sus condueñas lejos de desconocer el derecho que a ellas asiste sobre el bien en disputa lo reconoció y se tuvo por comunera, en pie de igualdad, tanto que buscó poner fin a la indivisión a través de la venta del bien en subasta pública.

Esa conducta, descarta el ánimo de señorío y propiedad exclusiva y excluyente sobre el fundo y, contrario a ello, trasluce el reconocimiento del derecho de propiedad en las allí demandadas.

Durante la inspección judicial llevada a cabo el 23-08-2023, se verificó que la demandante Ruby Ceballos Ocampo, ocupa la parte superior de la vivienda del bien en pendencia. Carlos Enrique Restrepo, la parte inferior, en calidad de inquilino y desde hace ocho meses. Jonathan y su mamá se la arrendaron.

En el lindero con el predio La Isabella, hacía Santa Teresa. Blanca Mery Ceballos Ocampo identificó cultivos de guamo, Banano, plátano, café y aguacate, entre otros, de su propiedad. Se presentó igualmente, Francisco Antonio Rivera, quien dijo trabajar con ella, en la finca La Isabela, así como del nacimiento hacía la carretera en los cultivos ya reseñados.

Ruby Ceballos Ocampo, por su parte dijo que aquellos cultivos corresponden a Santa Teresa 2, que su hermana vino y se posesionó de todo esto, de todo este lado, con unos documentos ahí todos raros y se adueñó de este lote, así como así, desde el nacimiento hasta la carretera, se adueñó de esto. (video 09 min 4:13)

Recapitulando el examen individual de las pruebas recaudadas, se tiene que las mismas resultan precarias para demostrar el ejercicio inequívoco y excluyente de la posesión material por la demandante, prolongado por el término exigido en la ley.

En cuanto al hito inicial, se fijó el 03-06-2003 en la demanda, con estribo en la entrega reseñada en la escritura pública 1.943, autorizada el 03-07-2003, sin embargo, como se expuso en precedencia, dicha entrega se refiere a lo que era objeto de venta, esto es, una cuota parte del inmueble, más no a éste en su integridad.

Adicionalmente, no obra medio demostrativo alguno que revele el ejercicio de actos posesorios en esa época, con lo cual, esa documental carece de consonancia con otras probanzas.

Las cotizaciones acercadas carecen de nombre del comprador, las facturas se expidieron a nombre de Jonathan Cardona, no de Ruby Ceballos, dan cuenta, en todo caso, de la compra de materiales de construcción, pero no de su empleo para construcción de mejoras en el bien en pendencia. Datan del año 2020.

Lo propio ocurre con las facturas de insumos agropecuarias, se expidieron a nombre de Jonathan Cardona, no de Ruby Ceballos y dan cuenta de su adquisición, más no de su empleo para la explotación de la heredad.

Finalmente, la fuerza persuasiva de los contratos de arrendamiento decae por su presentación demostrada en el

Juicio de pertenencia seguida por la promotora de la causa contra las aquí demandadas por el predio Santa Teresa 1.

Corolario de lo discurrido se concluye la demandante no ejerce posesión actual sobre la totalidad del predio que pretende usucapir, pues reconoció, durante la inspección judicial, que una parte del mismo es ocupada por su hermana y demandada, Blanca Mery Ceballos, con cultivos de café, banano, plátano, guamo, entre otros. Hecho que corroboró ésta último y el trabajador por ella contratado.

Adicionalmente, no se demostró el hito inicial de la pretendida posesión material excluyente y quedó acreditado que la demandante reconoció dominio ajeno al promover y tramitar hasta el auto que ordena la venta, un proceso divisorio contra las aquí demandadas, entre otros, por el predio Santa Teresa 2.

Secuela de todo lo anterior, es de fuerza concluir que no se probó la posesión material actual de la demandante, ni su hito inicial, ni el desconocimiento de los derechos de las demás condueñas, lo que basta para desestimar las pretensiones y dispensa del examen de las excepciones de fondo.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Armenia Quindío, administrando Justicia, en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO. DESESTIMAR las pretensiones de la demanda promovida por Ruby Ceballos Ocampo contra Blanca Mery, Alba Lucía Ceballos Ocampo y los terceros indeterminados que se crean con derecho sobre el bien disputado.

SEGUNDO. CONDENAR en costas y perjuicios a la parte demandante a favor de la demandada. Inclúyase en su liquidación la suma de (\$10.000.000) por concepto de agencias en derecho.

TERCERO. LEVANTAR la inscripción de la demanda decretada sobre el inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria Nr. 280-80349.

Líbrese comunicación a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia. Infórmesele que la medida que se levanta fue comunicada mediante oficio 052 del 31-01-2022.

Firmado Por:
Ivan Dario Lopez Guzman
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 003
Armenia - Quindío

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: **a33041ce01aa558c2be5bf2cf32fbb1fe8fae434349b68e1cc9b0fed3d1f7eef**

Documento generado en 07/03/2024 05:02:49 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>