



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA - HUILA

FECHA: Agosto dieciséis (16) de dos mil veintitrés (2023).

RADICADAO: 41001 40 03 005 2019 00095 02.

**PROCESO: DECLARATIVO PRESCRPCIÒN ORDINARIA
DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE RURAL.**

**DEMANDANTE: OSCAR FELIPE MORENO CASTRO y PAULA
SOFIA MORENO CASTRO.**

DEMANDADO: ISMAEL ANTONIO ALVARADO.

PROVIDENCIA: SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA.

RESULTANDOS

Al despacho para decidir en fallo segunda instancia proferido por el Juzgado único Promiscuo Municipal de Hobo, Huila, del día cuatro (4) de noviembre de dos mil veintidós (2022) con el cual se le colocara fin a la instancia inicial en donde se acogieran los pedimentos de la parte actora en forma principal.

SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA

El juez de conocimiento ha negado las pretensiones luego de haber efectuado un estudio de lo que es la pertenencia en su modo de adquisición y específicamente en la acepción vía ordinaria exponiendo tanto jurisprudencialmente como legalmente los requisitos de esta la posesión que debe ser regular o irregular señalando que sus presupuestos de la primera son la buena fe y el justo título teniendo que el mismo el contrato de promesa de venta del bien a prescribir predio LA LENGUA ubicado en la jurisdicción del municipio de EL HOBÓ departamento del HUILA, sobre el cual fuera resuelto el mismo entre los sujetos procesales aquí comprometido en este proceso siendo demandante OSCAR MORENO VARGAS y demandado ISMAEL ANTONIO ALVARADO, JAIME ALFONSO ANTONIO ALVARADO y HECTOR GUERRERO PERDOMO, quien en el



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

juicio de resolución de contrato de promesa de compra venta fuera demandante en contra del mismo actor en pertenencia, ALFREDO PERDOMO y RICARDO POLANIA, en donde finalizo con sentencia aceptando la RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRA VENTA suscrito sobre el predio LA LENGUA de la jurisdicción compresión municipal de HOBÓ de este territorio departamental, celebrado el DIEZ (10) DE FEBRERO DE DOS MIL ONCE (2011), y es el justo título que hoy el actor nos trae como fundamento de la acción civil de pertenencia ordinaria del bien objeto de este juicio de pertenencia por incumplimiento de los demandados en la promesa de contrato de compra venta por el pago del precio, ordenando el reconocimiento de mejoras, desconociendo el pago de frutos civiles por no estar debidamente acreditado en el proceso de resolución.

Concluye no aceptando las pretensiones de la demanda por ser el contrato de promesa preparatorio o preliminar de la celebración de un contrato de compraventa en el cual se trasfiere el derecho de dominio del vendedor al comprador mediante escritura pública no habiéndose cumplido esta materialización del contrato de promesa por el incumplimiento de los contratantes de la promesa y siendo que este contrato fue resuelto mediante decisión judicial volviéndose a su estado originario haciéndose sus restituciones mutuas antes de la celebración del contrato de compra venta quedándose con la ausencia de uno de los requisitos de la posesión regular como lo era un justo título dándose lugar a la exceptiva a si planteada por el parte pasiva.

FUNDAMENTO DEL RECURSO DE APELACION

El accionante nos ha manifestado que el fallo de instancia no tuvo en cuenta la posesión de ocho (8) años desde el año DOS MIL ONCE (2011) cuando OSCAR MORENO VARGAS entro en posesión libre, pacífica, pública y tranquila libre de violencia y clandestina y tuvo el usufructo del bien inmueble rural "LA LENGUA" jurisdicción territorial del municipio de HOBÓ HUILA, vendiendo pescado, criando caballos, contratos para cercas, ensanches de baldosas de tanque de agua, arreglos u ornamentales para baños, cocinas y habitación, limpieza y rocería, la obra para acueducto y alcantarillado y colocación del contador trifásico, pagos de postes de cementos, cultivos de plátano, pesebreras, cocheras y limpieza y mantenimiento de lagos lo cual se acredita con los testimonios emitidos a su instancia en este proceso.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Como sustento jurídico nos trae lo manifestado por la Corte Suprema de Justicia respecto de la prescripción su definición, clases de prescripción ordinaria y extraordinaria afirmando que la primera deviene de posesión, con buena fe y justo título con el lleno de las condiciones legales, pero no entrando a cuestionar el porqué de la no aquiescencia con el fundamento jurídico del fallo recurrido es decir que al haberse resuelto el justo título el mismo no se podría a tener como válido y legal para prescribir por vía ordinaria como lo ha solicitado el actor.

CONSIDERACIONES

La prescripción está regida por el artículo 2512 del código civil que dice *“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.”*

La posesión debe ser no interrumpida tal como dice el canon 2522 de la obra en cita: *“Posesión no interrumpida es la que no ha sufrido ninguna interrupción natural o civil”*

La interrupción puede ser civil ARTÍCULO 2539. <INTERRUPCION NATURAL Y CIVIL DE LA PRESCRIPCION EXTINTIVA>. La prescripción que extingue las acciones ajenas puede interrumpirse, ya natural, ya civilmente. Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente. Se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvo los casos enumerados en el artículo 2524.

ARTICULO 2527. <CLASES DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA>. La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria.

ARTICULO 2528. <PRESCRIPCION ORDINARIA>. Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren.

ARTICULO 2529. <TIEMPO PARA LA PRESCRIPCION ORDINARIA>. <Inciso modificado por el artículo 4 de la Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> El tiempo



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

necesario a la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces.

Es materia de estudio si efectivamente el operador de conocimiento acertó al negar la prescripción adquisitiva de dominio por carencia de el justo título ante la resolución del contrato de compraventa entre el demandante y su demandado por el incumplimiento de sus obligaciones contractuales y sus consecuencias jurídicas del mismo.

Al entrar a considerar este aspecto fundamental de la prescripción ordinaria en cuanto al justo título dijo la Corte Suprema de Justicia lo siguiente: "Se logró demostrar en el caso que en la época de adquisición el prescribiente no contaba con ningún elemento de juicio que le permitiera sospechar que el título antecedente podía ser invalido por decisión judicial. Por tanto, el demandante, además de poseedor regular, está amparado por la presunción de la buena fe. Se recuerda que la prescripción adquisitiva ordinaria es susceptible de suspensión y que la reivindicación es improcedente cuando se intenta luego de que el tercero poseedor ha reunido los requisitos para adquirir por cualquier por cualquier clase de usucapión, pues es deber de los interesados reivindicar oportunamente para impedir que el tercero poseedor consolide su derecho, toda vez que una de las excepciones a las que se refiere el artículo es la usucapión."

Cabe recordar que en la presente actuación procesal el hoy demandante si sabía que el justo título anexado a la demanda fue motivo de controversia jurídica entre el verdadero titular del derecho de dominio en donde la demanda de resolución del contrato de compraventa sobre el bien objeto de esta pertenencia fue presentada el PRIMEERO (1°) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL CATORCE (2014) luego de tramitarse las distintas fases del proceso civil termino con sentencia el DIECISEIS (16) DE MAYO DE DOS MIL DIECIOCHO y haciéndose entrega del bien inmueble el VENETE (20) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTE (2020) fecha para la cual fuera asistido en dicha diligencia a través de su procurador judicial aquí impugnante.

El presente panorama jurídico nos señala que el demandante si sabía de los por menores del proceso de resolución de contrato que fuera fallado en su contra y a quien se le reconoció mejoras dentro del mismo teniéndose entonces



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

que al ocurrir este hecho estamos frente a la negación de su posesión es decir admitimos el derecho de dominio de quien hoy es su demandado en pertenencia con lo cual se desvirtúa su posesión y con ello uno de los presupuestos de la prescripción.

La prescripción ordinaria exige la posesión regular para su subsistencia con la virtualidad de un justo título teniéndose que por esta es una posesión calificada requiere necesariamente de este instrumento debe estar legalmente incorporado al proceso debe tener vigencia jurídica y tan solo en virtud de lo expresado en el artículo 1602 del código civil que nos dice que el contrato es legalmente celebrado es mandato legal para los contratantes y solo puede ser invalidado por la voluntad de las partes contratantes o por decisión judicial quiere por tanto decir que al dejar sin efecto la relación de promesa de contrato suscrito entre el hoy actor y su demandado por decisión judicial ello ha dejado de existir y consecuentemente al haber restituciones mutuas todo vuelve a su estado originario como si nada hubiese cambiado sin que haya existido cambio de titular de dominio ni menos que haya habido posesión por alguno de los promitentes compradores en virtud del principio de la ficción legal de esta declaratoria.

Al entrar a la conclusión se tiene que la parte actora si sabía de la declaratoria de la resolución de contrato llevado a cabo el DIEZ (10) DE FEBRERO DE DOSMIL ONCE (2011) que el mismo fue declarado resuelto el DIECISEIS (16) DE MAYO DE DOS MIL DIECIOCHO (2018) por sentencia en firma de esa misma anualidad dejando de tener existencia jurídica al tenor de lo mandado por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, no reuniendo la demanda de este presupuesto esencial para poder demandar la prescripción ordinaria de dominio al tenor de lo preceptuado en al artículo 2528 y 762 y 764 del código civil sea de confirmar el fallo recurrido.

El Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva Huila, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia emitida por el Juzgado Único Promiscuo Municipal de Hobo el día CUATRO (4) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS (2022).

SEGUNDO: ORDENASE la devolución de estas diligencias al Juzgado de origen previa desanotación de Justicia siglo XXI.

NOTIFÍQUESE,

EDGAR ALFONSO CHAUX SANABRIA
Juez.