

Proceso: Pertenencia por Prescripción.

Demandante: Jesús Antonio Tavera Chacón.

Demandados: Salvador Ayala Angulo, herederos indeterminados de Sinforoso Ayala y Clicerio Delgado y demás personas indeterminadas que se crean con derechos respecto del bien inmueble.

Radicado: 2022-00040-00.

Se deja constancia que el día 30 de octubre de 2023 el Juez y la Secretaria se encontraban cumpliendo labores de comisión escrutadora. El día 3 de noviembre el Juez estuvo de permiso concedido por el Tribunal Superior de San Gil. Los días 7 y 8 de noviembre la suscrita Secretaria estuvo disfrutando compensatorio por escrutinio del día 29 de octubre y por ejercer el derecho al voto.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN BENITO - SDER.

PALACIO MUNICIPAL – CALLE 4 No. 2-40.

SAN BENITO – SANTANDER.

Correo electrónico: j01prmpalsanbenito@cendoj.ramajudicial.gov.co

San Benito (Santander), ocho (08) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

SENTENCIA

Profiere el Despacho la SENTENCIA escrita dentro del proceso VERBAL DE PERTENENCIA POR EL MODO DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, promovido por Jesús Antonio Tavera Chacón en contra de SALVADOR AYALA ANGULO en calidad de Heredero determinado del señor Sinforoso Ayala y a los HEREDEROS INDETERMINADOS DE LOS SEÑORES SINFOROSO AYALA Y CLICERIO DELGADO Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHOS SOBRE el predio denominado “ MATA DE CAÑA” ubicado en la vereda Hatos, sitio Santa Agueda jurisdicción del municipio de San Benito, Santander, que hace parte de otro de mayor extensión denominado lote guayabito identificado con matrícula inmobiliaria No. 324-65129 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Vélez. En consecuencia se entra a decidir así.

Los hechos y pretensiones se resumen así:

HECHOS

PRIMERO. Mediante escritura pública No. 245 del 9 de septiembre de 1918, el señor BERNARDINO PINTO vendió a los señores ANGULO ISIDORO Y AYALA SINFOROSO, el predio rural ubicado denominado LOTE GUAYABITO en la vereda. Hatos del municipio de San Benito, Santander.

SEGUNDO. Mediante escritura pública No. 247 del 19 de mayo de 1925, el señor ANGULO ISIDORO vendió su cuota parte dentro del predio rural denominado LOTE GUAYABITO, al señor CLICERIO DELGADO.

TERCERO. Que durante el transcurso del tiempo sobre el inmueble rural de mayor extensión es denominado LOTE GUAYABITO, se enajenaron derechos y acciones sobre el mismo; adquiriendo mediante escritura pública No. 275 el 18 de junio de 1963, el señor ANSELMO RODRÍGUEZ LEGUIZAMÓN, un lote que se denominó MATA DE CAÑA, con un área de UNA HECTÁREA Y CUARTO.

CUARTO. Que el señor ANSELMO RODRÍGUEZ LEGUIZAMÓN, era el compañero permanente de la señora MARTHA ISABEL PARDO CHAMORRO, quien tuvo dos hijos, los señores JUAN CHAMORRO Y HORACIO CHAMORRO.

QUINTO. Que el señor JUAN CHAMORRO tuvo un hijo llamado JOSEFITO CHAMORRO CHACÓN. Por el contrario, el señor HORACIO CHAMORRO no tuvo descendencia.

SEXTO. Que desde 1996, el señor JOSECITO CHAMORRO CHACÓN, ejerció posesión material ininterrumpida y pacífica de un bien inmueble rural denominado mata de caña.

SEPTIMO: que los actos ejercidos sobre el inmueble de la referencia fueron los de señor y dueño, tales como mantenimiento de esta siembra de árboles y frutales y pago del impuesto predial.

OCTAVO: que mediante contrato de promesa de compraventa celebrado el 29 de noviembre de 2016 entre el señor Josefito Chamorro Chacón, y el señor Jesús Antonio Tavera. Donde el promitente vendedor se compromete a transferir a título de venta real y efectiva al promitente comprador el derecho de dominio o propiedad y posesión que ejerce sobre el bien inmueble rural denominado MATA DE CAÑA con un área de una HECTÁREA Y CUARTO, tomado de uno de mayor extensión denominado LOTE GUAYABITO.

NOVENO. El demandante ejerce posesión material ininterrumpida y pacífica que fue transferida por el señor JOSEFITO CHAMORRO CHACÓN a través del contrato de compraventa relacionado en el acápite de pruebas documentales y las sumas de posesiones, es decir, ejerce actos de señor y dueño sobre el bien inmueble rural denominado MATA DE CAÑA, comprendido dentro de los siguientes linderos actuales y colindantes actuales. POR EL NORTE: inicia en el punto No. 12 N - 1633045 7.966. E-1060306.476. Un arbusto de poco tamaño donde inicia una cerca de púas con rumbo noroeste con una distancia de 177.34 M hasta el punto No. 13. N-11634 85.710 É-1060487.779. un árbol maderable delgado en la corona del talud, donde termina la cerca y es de propiedad de LEVÍ TIRADO. POR EL ORIENTE. Inicia en el punto. No. 7. N-1163499.17 E-1060523.05 un tronco retoñado donde inicia una línea imaginaria con rumbo sureste con una distancia de 45.50 M hasta el punto No. 8 N-1163453.716 E-1060524.403, un árbol de buen tamaño maderable, terreno que sigue siendo de propiedad de JAIME ARMANDO TAVERA. POR EL SUR, inicia en el punto No. 8. N-1163456.716 E-1060524.403, un árbol de buen tamaño maderable por el eje de un caño seco o parte de descole de la obra, con un rumbo suroeste y una distancia de 74.55 M hasta el punto No. 9. N-1163413.058 E-1060461.917 cabezal de una alcantarilla en muy buen estado, tramo de propiedad de JAIME ARMANDO TAVERA y continúa atravesando la carretera que conduce a San Benito con una distancia de 7.10 M hasta el punto No.10. N-116340010.7 331060455.212 sobre el otro cabezal de la alcantarilla y continúa por un caño seco con una distancia de 150.46 M Hasta el punto No. 11 N-1163374.435. 10603009.193 un tronco seco,

tramo de propiedad de la sucesión de ENELSO AMADO. POR EL OCCIDENTE, inicia en el punto No. 11. N-116330074.435 E-10603009.193 un tronco seco con rumbo noreste, una distancia de 32.72 M, una cerca de púas muy deteriorada hasta el punto No. 11A N-1163 407.138 E-1060308.094. punto materializado con una estación donde se cruzan las cercas de púas y continúa por la cerca de púas con una distancia de 53.85 M hasta el punto No. 12 N-11634 57.966. E-1060306.476, un arbusto de poco tamaño donde cruzan las Cercas de púas, propiedad de JORGE ROBLES VELÁZQUEZ y cierra.

DÉCIMO: El demandante ha ejercido los siguientes actos de propiedad sobre el mismo debe referido, tales como:

- Ha cancelado el impuesto predial del inmueble.
- Siembra de árboles frutales, cítricos, mandarina, limón y naranja.

DECIMO PRIMERO. El demandante es la única que ha ejercido posesión material del inmueble aquí señalado de forma pública, pacífica y continua durante el término establecido en el Código General del proceso para adquirir el derecho real de dominio por medio de la prescripción extraordinaria de forma irregular, con suma de posesiones.

DÉCIMO SEGUNDO. El demandante tiene derecho para adquirir por prescripción extraordinaria, con suma de posesiones el bien inmueble antes descrito, toda vez que han transcurrido más de 10 años, término legal establecido procedente para ejercitar la presente acción de pertenencia.

PRETENSIONES

PRIMERO. Declarar que pertenece de pleno y absoluto dominio al demandante JESÚS ANTONIO TAVERA CHACÓN, identificado con cédula de ciudadanía número 91.014.140 de Barbosa Santander, por haberlo adquirido por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, con SUMA DE POSESIONES, el bien inmueble rural denominado MATA DE CAÑA, con un área de una HECTÁREA Y CUARTO, ubicado en la vereda HATOS, sitio SANTA ÁGUEDA del municipio de San Benito, Santander, tomado de uno de mayor extensión denominado LOTE GUAYABITO, identificado con matrícula inmobiliaria número 324-65129 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Vélez Santander, comprendido dentro de los siguientes linderos actuales y colindantes actuales. POR EL NORTE: inicia en el punto No. 12 N -1633045 7.966. E-1060306.476. Un arbusto de poco tamaño donde inicia una cerca de púas con rumbo noroeste con una distancia de 177.34 M hasta el punto No. 13. N-11634 85.710 É-1060487.779. un árbol maderable delgado en la corona del talud, donde termina la cerca y es de propiedad de LEVÍ TIRADO. POR EL ORIENTE. Inicia en el punto. No. 7. N-1163499.17 E-1060523.05 un tronco retoñado donde inicia una línea imaginaria con rumbo sureste con una distancia de 45.50 M hasta el punto No. 8 N-1163453.716 E-1060524.403, un árbol de buen tamaño maderable, terreno que sigue siendo de propiedad de JAIME ARMANDO TAVERA. POR EL SUR, inicia en el punto No. 8. N-1163456.716 E-1060524.403, un árbol de buen tamaño maderable por el eje de un caño seco o parte de descole de la obra, con un rumbo suroeste y una distancia de 74.55 M hasta el punto No. 9. N-1163413.058 E-1060461.917 cabezal de una alcantarilla en muy buen estado, tramo de propiedad de JAIME ARMANDO TAVERA y continúa atravesando la carretera que conduce a San Benito con una distancia de 7.10 M hasta el punto No.10. N-116340010.7 331060455.212 sobre el otro cabezal

de la alcantarilla y continúa por un caño seco con una distancia de 150.46 M Hasta el punto No. 11 N-1163374.435. 10603009.193 un tronco seco, tramo de propiedad de la sucesión de ENELSO AMADO. POR EL OCCIDENTE, inicia en el punto No. 11. N-116330074.435 E-10603009.193 un tronco seco con rumbo noreste, una distancia de 32.72 M, una cerca de púas muy deteriorada hasta el punto No. 11A N-1163 407.138 E-1060308.094. punto materializado con una estación donde se cruzan las cercas de púas y continúa por la cerca de púas con una distancia de 53.85 M hasta el punto No. 12 N-11634 57.966. E-1060306.476, un arbusto de poco tamaño donde cruzan las Cercas de púas, propiedad de JORGE ROBLES VELÁZQUEZ y cierra.

SEGUNDO. Como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria número 324-65129 de la oficina de registro de instrumentos públicos del círculo de Vélez Santander.

TERCERO. ORDENAR el emplazamiento de los herederos y demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien inmueble, de conformidad con lo normado en el artículo 108 del Código General del Proceso.

CUARTO. ORDENESE la inscripción de la sentencia en la oficina de registro de instrumentos públicos del círculo de Vélez Santander para los fines legales pertinentes.

QUINTO. que se condena en costas al demandado en caso de presentar oposición.

TRÁMITE PROCESAL

ACTUACIÓN ADELANTADA

La demanda fue admitida mediante auto de fecha 18 de enero de 2023, y se ordenó su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria en el bien a usucapir, informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Agencia Nacional de Tierras ANT, a la unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral de Víctimas, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones, el emplazamiento de los demandados y de las personas indeterminadas que se consideraran con derecho sobre el predio objeto de usucapir, para tal fin se ordenó al demandante instalar la valla tal y como lo indica el numeral 7 del artículo 375 del C.G de P.

Se inscribió la medida cautelar, se informó a las entidades descritas anteriormente El Fondo de Reparación de Víctimas informa que atendiendo a su requerimiento, una vez revisado el inventario de bienes inmuebles urbanos y rurales recibidos por orden judicial a la fecha, no se encontró bajo su custodia y administración de dicho fondo el Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N. 324-65129.

La Agencia Nacional de Tierras –ANT- informa que el Inmueble es de naturaleza jurídica privada, así mismo lo informó también la Superintendencia de Notariado y Registro.

Se efectuó el emplazamiento a las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el predio a usucapir, según constancia secretarial de fecha 26 de abril de 2023 y a los demandados según constancia secretarial del 25 de enero de 2023.

Por auto de fecha 31 de mayo de 2023 se nombró curador ad litem para que represente a los demandados y a las personas que se crean con derecho sobre el predio a usucapir, quien contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones que no resulten debidamente acreditadas sin proponer excepciones.

Por auto de fecha 8 de agosto de 2023 se vinculó como interesada a Zoila Amado de Tavera al trámite del proceso.

Mediante auto de fecha 24 de octubre de 2023, se citó a las partes a audiencia de instrucción y juzgamiento.

DE LAS PRUEBAS RECAUDADAS

DOCUMENTALES

De la parte demandante.

- Copia de escritura pública No. 247 del 19 de mayo de 1925 de la Notaria Segunda del Circulo de Vélez.
- Copia de la escritura publica No. 275 del 08 de junio de 1963 de la Notaria Segunda del Circulo de Vélez.
- Copia de la escritura pública No. 288 del 06 de noviembre de 1953 de la Notaria Única de Suaita.
- Certificado de tradición y libertad del inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria 324-65129.
- Certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez del predio distinguido con folio de matrícula inmobiliaria 324- 65129.
 - Certificado catastral Nacional Nro. 5773-477059-65894-3654646 del 30 de abril de 2022, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Recibo de pago de impuesto predial de fecha 08 de septiembre de 2020.
- Paz y salvo No. 001890 de fecha 30 de mayo de 2017.
- Recibo de caja No. 14832 de fecha 30 de mayo de 2017.
- Copia simple de promesa de compraventa suscrito entre JOSEFITO CHAMORRO CHACON y JESUS ANTONIO TAVERA CHACON, del 29 de noviembre de 2016.
- Certificado de posesión entregado a JOSEFITO CHAMORRO CHACON por el entonces alcalde municipal PEDRO JOSE ARDILA TELLEZ de fecha 04 de febrero de 2015.
- Declaración extra juicio No. 528 rendida por el señor BELARMINO CASAS PINZON, identificado con la C.C. No. 91.017.572, de fecha 18 de septiembre de 2021.
- Declaración extra juicio No. 529 rendida por el señor CARLOS ALIRIO TRIANA TRASLAVIÑA, identificado con la C.C. No. 5.660.036 expedida en Güepsa, de fecha 18 de septiembre de 2021.
- Declaración extra juicio No. 526 rendida por el señor JOSEFITO CHAMORRO CHACON, identificado con la C.C. No. 91.014.774 expedida en Barbosa, de fecha 18 de septiembre de 2021.
- Levantamiento topográfico del inmueble denominado MATA DE CAÑA elaborado por el topógrafo AUSBERTO CRUZ RINCON

INSPECCIÓN JUDICIAL

Se practicó la INSPECCIÓN JUDICIAL al predio pretendido en usucapión, para verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada, las mejoras existentes, cultivos de naranja, mandarina, plátano, limón, algunos cedros y en la parte de abajo caña que están cortando, efectuando registro en video de la situación actual del inmueble. Se verificó igualmente que el inmueble no está destinado a actividades ilícitas. Igualmente se verificó la existencia de la valla en el predio. La misma cumple a satisfacción los requisitos del artículo numeral 7º del artículo 375 del C.G del P. En la diligencia se dejó establecido la parte de terreno en el cual la vinculada señora Zoila Amado de Tavera le ha disputado la posesión, en principio al señor Josefito Chamorro y ahora con el demandante. Se deja constancia el predio está dedicado a actividades lícitas.

Luego se continuo con las actividades propias de la audiencia de instrucción y juzgamiento en la misma audiencia en donde se recepcionaron los testimonios solicitados por la parte demandante señores, Belarmino Casas Pinzón, Josefito Chamorro Chacón y Carlos Alirio Triana Traslaviña, se interrogó al perito y luego concedió a las partes la oportunidad de exponer sus alegatos de conclusión.

ALEGATOS DE CONCLUSION :

APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE:

Define la prescripción según lo dispuesto por el artículo 2512 del Código Civil, luego como se gana, según lo indicado en el artículo 2518 ibídem, mediante la posesión en el lapso que establece la ley en cada caso, lapso que permite la agregación o suma de posesiones de que trata el artículo 752 ibídem, cuyos requisitos son: i) ser en forma sucesiva y no interrumpida de tal modo que circunstancias de índole natural o civil no le hagan perder al poseedor su contacto físico con la cosa, ii), que las posesiones agregadas o las sumas de posesiones deben ser útiles para adquirir por prescripción ya que los vicios o virtudes del antecesor se transmiten iii), la unión de posesiones solamente se consuma si existe un vínculo jurídico entre ambos poseedores.

En el caso en concreto es aplicable la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO CON SUMA DE POSESIONES, toda vez que el bien ha ejercido de forma irregular, es decir, no se cuenta con un justo título, solo con la promesa de compraventa suscrita entre los señores JESUS ANTONIO TAVERA y JOSEFITO CHAMARRO, pero quienes cuentan con una posesión de 7 y 25 años respectivamente, que sumada la del demandante con su antecesor ampliamente superan el término de 10 años exigidos en la ley, ambas ejercidas de manera inmediata, entregada de manera consciente y sin violencia, entre estos, según la compra efectuada y la declaración brindada aquí en el despacho por el señor JOSEFITO CHAMARRO.

Posesión ejercida por el demandante de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia, ni clandestinidad del bien Mata de Caña, realizando actos de señor y dueño, mediante el mantenimiento de las cercas, siembra de cítricos, plátano, maíz, yuca, es decir, han desempeñado actividades económicas que han brindado sustento económico al hogar de mi poderdante y el de su antecesor.

En cuanto a la vinculación al proceso de la señora **ZOILA AMADO DE TAVERA**, no acredita el derecho real sobre el bien inmueble denominado **BUENAVISTA**, que le

permita ejercer una oposición o más aún, no se encuentra legitimada por activa, y tampoco, acredito ser propietaria o poseedora del predio Buenavista.

Por otra parte, indica la señora **ZOILA**, que parte del terreno de **MATA DE CAÑA**, corresponde a **BUENAVISTA**, sin embargo, las áreas registradas en el Instituto Agustín Codazzi, guardan estrecha relación con las áreas arrojadas según el plano topográfico, recordando que hace varios años, no se contaba con los equipos tecnológicos apropiados que permitieran determinar el área exacta de los terrenos. Otro aspecto relevante, es que, así como se pudo verificar en la inspección ocular sobre esos terrenos, entiéndase **BUENAVISTA Y MATA DE CAÑA**, existe una falla geológica, que ha hecho que la tierra se desplace y, por ende, la señora **ZOILA**, considere que ese terreno corresponde a **BUENAVISTA**. No obstante, tal como se verifico en la visita, se evidencia, el paso de la quebrada, siendo este el lindero registrado en las escrituras aportadas al proceso. Otro aspecto, tiene que ver con la posesión pacífica que ha ejercido mi poderdante, que aun cuando la señora **ZOILA**, ha instaurado muchas diversas querellas, ésta no ha logrado que una entidad administrativa o judicial, le otorgue el derecho que alega, lo anterior, por no encontrarse legitimada para ello.

Por otra parte, es importante resaltar señor Juez, tener en cuenta que dentro de los testimonios recepcionados, se deja entrever que el único dueño conocido desde el año 2016, es el señor **JESUS ANTONIO TAVERA**, y que anterior a éste, se encontraba como único dueño el señor **JOSEFITO CHAMORRO**, que no se reconoce dueño diferente.

Por ello solicito muy amablemente se declare la titularidad sobre la totalidad del inmueble ya identificado a nombre del señor **JESUS ANTONIO TAVERA**.

CURADORA AD LITEM:

Manifestó que consideraba suficientes los argumentos presentados en los alegatos de la apoderada demandante.

APODERADA DE LA SEÑORA ZOILA AMADO DE TAVERA:

Como se puede evidenciar en el levantamiento planimétrico de la señora **ZOILA AMADO DE TAVERA** para el cálculo de área, el señor **JESUS ANTONIO** se quiere adueñar de una parte del Predio Buenavista lo que se pretende es que se respete el levantamiento planimétrico de la señora Zoila Amado de Tavera y un nuevo perito ajeno a las partes, haga tomar nuevos linderos. También tener en cuenta los testimonios dados por el señor Carlos Alirio Triana, quien era ahí un poco expuesto al lado de su hija, quien le estaba dando información y tener en cuenta el testimonio de Josefiito que no tenía concordancia con las preguntas y no fue muy claro en su respuesta.

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales se cumplen cabalmente en este proceso. En efecto, la demanda que dio origen a la iniciación del proceso reúne los requisitos que exige la ley, por lo que se da el presupuesto de demanda en forma. La capacidad para ser parte la tienen tanto el demandante, por ser el quien detenta la posesión material el bien objeto de este proceso, lo mismo los demandados, **SALVADOR AYALA ANGULO** en calidad de Heredero determinado del señor Sinforoso Ayala y a los

HEREDEROS INDETERMINADOS DE LOS SEÑORES SINFOROSO AYALA Y CLICERIO DELGADO, por ser estos dos últimos quienes figuran en el certificado del registrador de instrumentos públicos como titulares de derechos reales sobre el predio y demás PERSONAS INDETERMINADAS que se crean con derecho sobre el predio mencionado, éstos por disposición legal.

A su vez tienen capacidad procesal, algunos compareciendo a través de apoderadas judiciales y otros a través de curador ad litem, conforme dispone la ley.

En cuanto a la competencia territorial radica en este Juzgado Promiscuo Municipal de San Benito, que al tratarse de un proceso de pertenencia, lo es de modo privativo el juez de lugar donde está ubicado el bien, conforme al numeral 7° del artículo 28 del C.G del P y por tratarse de un proceso contencioso de mínima numeral 1° del artículo 17 ibidem.

Fueron vinculadas a la actuación las personas que por expresa disposición legal procesal debían ser llamadas, así mismo a las personas indeterminadas que se consideren con derecho sobre el predio, lo que se cumplió en debida forma a través de los emplazamientos de ley, concurriendo la señora ZOILA AMADO DE TAVERA como interesada quien se actuó a través de apoderada judicial, mientras que las demás personas interesadas se encuentran representadas por curador ad litem.

Trabada en debida forma la relación jurídico procesal se realizó la audiencia de que trata el artículo 392 del Código General del Proceso, en todas sus etapas como saneamiento, fijación del litigio, decreto y practica de pruebas, se practicó inspección judicial al inmueble, y la recepción de la prueba testimonial relacionada, y las alegaciones de conclusión, restando solamente tomar la decisión correspondiente.

Es así que del petitum de la demanda y de la causa petendi en ella invocada, se colige que la acción petitoria de dominio, es la declaratoria de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, luego corresponde determinar los supuestos que deben configurarse para la prosperidad de las pretensiones.

Las disposiciones legales que rigen en materia de prescripción, como uno de los modos de adquirir el dominio de los varios previstos en el art. 673 del Código Civil, se encuentra regulada en los artículos 2518, 2519, 2522, 2523, 2531, 2532 ibidem, normas de las cuales surge la diferencia entre la prescripción ordinaria y la extraordinaria conforme a la ley 791 de 2002. Respecto de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que es la que interesa a esta litis, se configura en la medida en que la posesión material con ánimo de señor y dueño se ejerza de manera ininterrumpida sobre el inmueble, por un tiempo de 10 años o más, y que se trate de bienes que estén en el comercio humano.

La jurisprudencia y la doctrina han establecido como presupuestos que deben concurrir para la viabilidad de la acción de prescripción extraordinaria: (a) posesión material sobre la cosa que se pretende usucapir; (b) que dicha posesión se ejerza durante el lapso establecido por el legislador sin reconocer dominio ajeno 10 años de acuerdo con la ley 791 de 2002-; (c) que la posesión ocurra ininterrumpidamente durante ese mismo lapso; y (d) que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción; esto es, que no sea de los que la ley prohíbe adquirir mediante este modo.

La labor de verificación de los mismos requiere del concurso de todos ellos para que prospere la pretensión, siendo carga de la parte demandante acreditar dentro del proceso de pertenencia los requisitos para ello.

Es así que con el recaudo probatorio el demandante Jesús Antonio Tavera Chacón no logro acreditar que la posesión ejercida en el predio Mata de Caña lo fue durante el lapso establecido por el legislador sin reconocer dominio ajeno esto es 10 años de acuerdo con la ley 791 de 2002.

Para acreditar dicho lapso el demandante recurrió a la figura de la suma de posesiones, reconocida en el ordenamiento civil, en los artículos 778 y 2521 del Código Civil que permite al prescribiente que no ha poseído el tiempo necesario para adquirir el bien por usucapión, adicione, con ese propósito, el período del señorío de sus antecesores y que la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia exige para su ocurrencia la afluencia de las siguientes condiciones.

: “(...)a) que haya un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) que antecesor y sucesor hayan ejercido la sucesión de manera ininterrumpida y c) que haya habido entrega del bien, lo cual descarta entonces la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo”¹.

En el presente caso el título traído como puente es un contrato de promesa de compraventa celebrada entre el prometiende comprador Jesús Antonio Tavera Chacón y el prometiende vendedor Josefito Chamorro Chacón, celebrado el día 29 de noviembre de 2016, fecha en la cual además se hizo entrega del bien y cuyo efecto perseguido es sumar la posesión ejercida por el prometiende vendedor desde el año de 1996 hasta el 29 de noviembre de 2016 con la continuada por el prometiende comprador y demandante desde esa última fecha hasta la presentación de la demanda y así cumplir los 10 años exigidos en la ley.

La promesa de compraventa, envuelve reconocer dominio ajeno, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, el prometiende vendedor se obliga a transferir, mientras que el prometiende comprador se obliga a adquirir la propiedad del dueño, lo que se produce con la tradición (*modus*), lo que conlleva el reconocimiento de esa calidad o dominio ajeno, que por su naturaleza y concepto legal del artículo 762 del Código Civil, es incompatible con la posesión.

En efecto, el reconocimiento de dominio ajeno en cabeza del prometiende vendedor lo expuso el demandante en su interrogatorio al responder a la pregunta ¿Cuándo se efectuó el pago de la restante suma de 5.000.000 de pesos para completar el precio de compraventa?. No, yo no se los he dado o terminado de pagar porque el no me ha hecho la escritura. Luego se le preguntó: ¿Usted lo ha requerido a el para que le haga la escritura o el a usted para que le pague la parte del precio que adeuda? No, yo nunca le he dicho a el nada, porque como yo puse el proceso para que saque a limpio ese proceso, con el fue que buscamos el abogado y todo. Así también lo ratificó el prometiende vendedor al rendir el testimonio. Es así que al preguntársele ¿Jesús Antonio Tavera Chacón ya le canceló la totalidad del valor de la venta del inmueble prometido en venta? No todo, porque hicimos un documento de venta y hasta que hiciera papeles me daba el excedente. Me dio 5 y me debe 5 millones porque la venta fue por 10 millones. Luego al preguntársele ¿para cuándo

¹ CSJ. Civil. Sentencia 011 del 6 de abril de 1999, expediente 4931.

esta la fecha de pago? Respondió hasta que pudiera hacer escritura me dará el excedente de la plata.

Pese a lo anterior, en desarrollo de la autonomía privada dispositiva las partes pueden ejecutar anticipadamente algunas obligaciones, que para el caso de la promesa de compraventa se acostumbra al pago anticipado del precio y la entrega anticipada del bien e incluso de la posesión. Para que la promesa de compraventa pueda convertirse en un acto jurídico traslativo de la posesión del bien sobre el cual ella versa en ella debe estipularse clara y expresamente que el prometiende vendedor le entrega al prometiende comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de compraventa.

La Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil al ocuparse de la compatibilidad entre la promesa de compraventa y la posesión, llegó a tal conclusión citando algunas decisiones anteriores, para luego concluir que:

“Por consiguiente, cuando los promitentes contratantes anticipando el cumplimiento del contrato prometido, en forma clara, explícita e inequívoca no estipulan *expressis verbis* en cláusula agregada a propósito la entrega antelada de la posesión de la cosa prometida en compraventa, se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión”. (Sentencia de Julio 30 de 2010, M.P. William Namén Vargas, Exp. 11001-3103-014-2005-00154-01.

El contrato de compraventa arrimado a la actuación judicial por la parte demandante no logró satisfacer los requisitos exigidos en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil para servir de vinculo sustancial entre antecesor y sucesor. Se trata del contrato de compraventa de un lote rural denominado Mata de Caña, en cuya cláusula cuarta se estipuló la entrega del inmueble a la firma del presente contrato, que lo fue el 29 de noviembre de 2016, sin que con tal mención se pueda concluir que de manera expresa, clara e inequívoca que se haya estipulado la entrega de la posesión material del predio mata de caña.

Y es que a más de la mención en la cláusula del contrato de promesa de compraventa el demandante en el interrogatorio rendido ratificó que la entrega del inmueble se hizo el día de la firma de la promesa de compraventa, más no que en esa fecha se hubiese hecho entrega de la posesión material, lo cual se infiere de lo declarado por el testigo y prometiende vendedor Josefito Chamorro Chacón, quien ninguna referencia hizo a que la entrega fue de la posesión material del predio Mata de Caña.

Visto lo anterior, el demandante no se puede reputar como poseedor durante el tiempo que ha tenido el bien, puesto que en todo ese tiempo pese a tener el corpus ha reconocido dominio del prometiende vendedor careciendo por tanto del elemento animus, adicionalmente no se dan las exigencias jurisprudenciales para la suma de posesiones, por ende, se negarán las pretensiones impetradas el demandante Jesús Antonio Tavera Chacón.

Sin más consideraciones el Juzgado Promiscuo Municipal de San Benito administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones impetradas por el demandante Jesús Antonio Tavera Chacón en contra de SALVADOR AYALA ANGULO en calidad de Heredero determinado del señor Sinforoso Ayala y a los HEREDEROS INDETERMINADOS DE LOS SEÑORES SINFOROSO AYALA Y CLICERIO DELGADO Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHOS SOBRE el predio denominado " MATA DE CAÑA, que hace parte de otro de mayor extensión denominado lote guayabito identificado con matrícula inmobiliaria No. 324-65129 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Vélez, por las razones expuestas en la parte motiva de éste proveído.

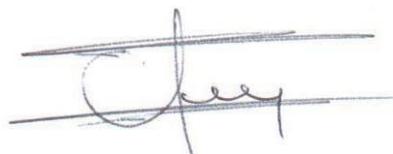
SEGUNDO: Ordénese la cancelación de la inscripción de la demanda correspondiente al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 324-65129 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez. Líbrese el oficio correspondiente.

TERCERO: Informar a la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, a la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL DE VÍCTIMAS, AL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC), el contenido de la presente sentencia.

CUARTO: Sin condena en costas por no haber controversia.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Oscar', is written between two horizontal lines. The signature is stylized and somewhat cursive.

OSCAR ALEJANDRO PEREZ SAAVEDRA