



TRIBUNAL SUPERIOR DE PEREIRA
Sala de Decisión Civil Familia

Magistrado:

EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS

Pereira, Risaralda, cinco (5) de febrero de dos mil catorce (2014)

Acta No. 048

Referencia: Expediente 66001-31-03-003-2009-00222-01

I. Asunto

Resuelve el Tribunal el recurso de APELACIÓN interpuesto por la señora MARÍA ESPERANZA MEJÍA ÁNGEL, contra la sentencia de 19 de diciembre de 2012, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Pereira, en el trámite de la oposición que formuló a raíz del deslinde y amojonamiento practicado a instancia de la señora BERNARDA SOLEDAD OCHOA ARANGO.

II. Antecedentes

1. Inicialmente, la señora Bernarda Soledad Ochoa Arango solicitó que se delimitaran dos predios contiguos, uno propio y otro de la señora María Esperanza Mejía Ángel, cuyos linderos y demás especificaciones se consignaron en el libero genitor.



2. Las pretensiones las fundamentó en que no ha podido llegar a un avenimiento sobre el verdadero límite entre los predios con la señora Mejía Ángel, quien trata de ejercer posesión y de tener dominio sobre un área de terreno que no le pertenece, de una extensión aproximada de 250 metros cuadrados, al noreste de la verdadera línea divisoria.

3. La demandada se opuso a lo solicitado y en diligencia llevada a cabo el 15 de junio y 9 de julio de 2010, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Pereira, apoyado en el dictamen pericial practicado, fijó la línea divisoria.

4. La señora María Esperanza Mejía Ángel repelió lo decidido mediante nuevo libelo y solicitó que se declare que le pertenece el derecho de dominio pleno y absoluto sobre el lote de terreno de 233.98 metros cuadrados, situado en el paraje de Cerritos, zona suburbana del municipio de Pereira, resultante de la línea divisoria trazada por el Juzgado Tercero del Circuito en la diligencia de deslinde, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria de dominio; se ordene la inscripción del fallo en el folio correspondiente de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, de tal forma que haya lugar la alinderación del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 290-70490, de su propiedad.

5. Para pedir lo antes consignado se basó principalmente en que:

5.1. María Esperanza Mejía Ángel, mediante escritura pública No. 674 del 21 de marzo de 1989 de la Notaría Cuarta de Pereira, adquirió un lote de terreno de aproximadamente 3.061.92 metros cuadrados, situado en el paraje Cerritos, zona suburbana del



municipio de Pereira, distinguido con la ficha catastral No. 00-02-002-0223 y matrícula inmobiliaria No. 290-70490, determinado por los siguientes linderos: *“Por el Noroeste en 43.50 metros aproximadamente con la vía de acceso a la comunidad; por el Noreste en una longitud aproximada de 70.39 metros con el predio denominado El Carbonero que es o fue de Juan Guillermo Ángel Mejía; por el Sureste y en longitud aproximada 43.50 metros linda con el predio denominado Posihuelca que es o fue de Germán Uribe Sanint y por el Suroeste en una longitud aproximada de 70.39 metros con el predio denominado El Carbonero propiedad de Juan Guillermo Ángel M.”*

5.2. Por su parte, Bernarda Soledad Ochoa Arango, por escritura pública No. 6913 del 25 de noviembre de 1991 de la Notaría Primera de Pereira, adquirió un lote de terreno, contiguo al anteriormente descrito, de 3.061.97 metros cuadrados, denominado “Villa Sole” situado en el paraje Cerritos de Pereira, distinguido con la ficha catastral No. 00-02-0206 y matrícula inmobiliaria No. 290-71878, determinado por los siguientes linderos: *“Por el Noroeste en 43.50 metros aproximadamente, con vía de acceso a la comunidad; por el Noreste en una longitud aproximada de 70.39 metros con predio que es o fue de Cristina Jaramillo de Mesa, por el Sureste y en longitud aproximada 43.50 metros linda con predio denominado “Psohuelca que es o fue de Germán Uribe Sanint; por el Suroeste en una longitud aproximada de 70.39 metros, con predio que es de María Esperanza Mejía Ángel.”*

5.3. Mediante demanda de deslinde, la señora Bernarda Soledad Ochoa Arango solicitó que se trazara una línea divisoria entre los dos predios, dado que el lindero que los separa no corresponde al indicado en los títulos. En diligencia de deslinde y amojonamiento llevada a cabo el 9 de julio de 2010, se determinó que el lindero o línea divisoria que separa los predios se encuentra desplazada hacia el inmueble de la señora Ochoa Arango, por lo cual se ordenó restituir a ésta un lote resultante de la división, en extensión



de 233.98 metros cuadrados, así alinderado: *“Por el Norte, sin longitud, partiendo del punto uno común para los dos predios que es un poste existente ubicado en el costado norte entre los dos predios continuando por el oriente en una longitud de 68.75 con Bernarda Soledad Ochoa Arango; continuando por el sur con una longitud de 7.30 metros con el conjunto residencial Palmetos y por el occidente en una longitud de 68.62 metros con la señora María Esperanza Mejía Ángel.”*

5.4. A pesar de haberse trazado una línea divisoria que separa los predios, se presenta la demanda a manera de oposición, si se tiene en cuenta que la señora María Esperanza Mejía Ángel, desde que adquirió el predio el 21 de marzo de 1989, ha ejercido sobre el mismo, como sobre el lote que debe restituir, resultante de la línea divisoria trazada, actos de señora y dueña, de manera continua e ininterrumpida sin reconocer dominio ajeno: es considerada ante conocidos y extraños como la verdadera propietaria, habida cuenta que sobre dicho terreno ha ejercido actos materiales que solo están reservados a quien se considera como el verdadero dueño.

III. Trámite del Proceso

1. La demanda, instaurada el 26 de julio de 2010, una vez subsanada, fue admitida por auto de 18 de agosto del mismo año, en el que se dispuso la notificación y el traslado a la demandada, el emplazamiento a las personas indeterminadas y se ordenó la inscripción de la misma en el registro de instrumentos públicos. Cumplido el emplazamiento en forma regular, se les designó a las personas indeterminadas curador ad litem, siéndole debidamente notificado del auto admisorio de la demanda, quien dio contestación oponiéndose a las pretensiones, aduciendo que se atiene a los hechos que resultaren probados dentro del proceso.



2. La señora Bernarda Soledad Ochoa Arango, a través de vocero judicial, contestó la demanda oponiéndose al *petitum*. Respecto de los hechos primero al quinto manifestó ser ciertos y falsos el sexto y séptimo. Propuso como excepciones de mérito las que denominó “Falta de los requisitos previstos por la ley para adquirir por prescripción extraordinaria”, “Mala fe de la demandante” y “Las genéricas que se encontraren probadas”.

3. Por auto de 2 de febrero de 2011 se decidió lo relacionado con las pruebas y durante el recaudo de las mismas se adujeron los documentos escriturarios y de libertad y tradición de los inmuebles; se escucharon los testimonios pedidos por las partes y se practicó el dictamen pericial ordenado. Agotada la etapa de alegaciones, ambas partes se pronunciaron.

IV. La sentencia de primera instancia

1. El juzgado de conocimiento puso fin a la instancia mediante el fallo objeto del recurso. Denegó las pretensiones de la demanda, declarando previamente probada la excepción de “Falta de los requisitos previstos en la ley para adquirir por prescripción extraordinaria”. Dispuso que la línea divisoria fijada en el proceso de deslinde y amojonamiento quede sin modificaciones y ordenó la entrega de la franja de terreno que se encuentra debidamente amojonada a la señora Bernarda Soledad Ochoa Arango. Igualmente, dispuso el levantamiento de la inscripción de la demanda, se registrara la decisión en relación con la línea divisoria en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles y la protocolización del expediente.

2. La sentenciadora, tras sintetizar los fundamentos fácticos o *causa petendi*, pretensiones y sustentos legales, discurrió



sobre la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. A continuación se refirió a la inspección judicial para concluir que la franja de terreno de 233.98 M2, resultante de la línea divisoria trazada por el mismo juzgado en diligencia de deslinde y amojonamiento de 9 de julio, *“que se pretende usucapir, realmente se encuentra dentro del lote de terreno que con cultivos de swinglea ha separado la señora MARIA ESPERANZA MEJIA ANGEL, pero la misma como se dijo antes pertenece hace parte del predio de la demandada BERNARDA SOLEDAD OCHOA ARANGO, ya que esta línea divisoria mencionada se encontraba corrida hacia el predio de la señora MEJIA ANGEL, la cual se encuentra mejorada con prado y árboles frutales...”*.

3. También sostuvo la funcionaria judicial que *“De lo dicho por los declarantes, se deduce la demandante posee con ánimo de señora y dueña, en forma ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, la franja objeto de este proceso; pero aun si partiéramos desde la fecha en que adquirió el inmueble 28 de marzo de 1989 al 15 de diciembre de 2006, fecha en que se realizó la audiencia de conciliación extraprocesal, donde se reclamaba la zona a que se refiere el presente proceso, solo transcurrieron 17 años, 8 meses, 17 días, esto es que la prescripción sufrió una interrupción ante el reclamo extraprocesal que se le hiciera, por lo que no se reúnen todos los requisitos para poder adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, por lo cual se declara probada la excepción de FALTA DE REQUISITOS PREVISTOS EN LA LEY PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO”*.

V. El recurso de apelación

1. Inconforme con la decisión, el gestor judicial de la opositora la apeló, manifestando que la señora Juez consideró que había operado la interrupción de la prescripción, lo que no tiene fundamento fáctico ni jurídico. Transcribe los artículos 2522 y 2539 inc. 3º del Código Civil, para sostener que solamente la demanda tiene la



virtualidad jurídica de interrumpir civilmente la prescripción, solo si es notificada dentro del año siguiente, conforme lo dispone el artículo 90 del C.P.C. Otra cosa es que la prescripción sea suspendida, para que dentro de los términos señalados en la ley, el interesado formule la correspondiente demanda, caso en el cual los términos sólo se suspenden y se reanudan al vencimiento de este lapso, lo que en efecto ocurre con la aplicación del artículo 21 de la Ley 640 de 2001, referido a la solicitud de conciliación extrajudicial, disposición a la que probablemente acudió la señora juez, posición que resulta errada.

2. En el caso bajo estudio, dice el apelante, con respecto a la audiencia de conciliación, que si bien la prescripción fue suspendida, la misma se reanudó a partir del día siguiente a su registro; cosa muy diferente al entendimiento que le dio la juez de instancia, al considerar que la audiencia de conciliación agotada como requisito de procedibilidad tuvo la fuerza de interrumpir la prescripción. Agrega que de las pruebas que obran en el plenario, se desprende con facilidad como la parte demandante sólo suspendió la prescripción a partir de la presentación de la solicitud de conciliación extrajudicial el 26 de noviembre de 2006, razón por la cual, esa solicitud no está llamada a surtir los efectos jurídicos que en la sentencia se reconocen. Es decir, que, si para el 15 de diciembre de 2006 la demandada llevaba una posesión continua sobre el bien objeto de pertenencia, de 17 años, 8 meses y 17 días, la suspensión de la prescripción operó por una sola vez entre el 26 de noviembre de 2006 –fecha de presentación de la solicitud de conciliación- hasta el 15 de diciembre del mismo año, fecha en que se llevó a cabo el registro del acta de la misma, habiéndose reanudado la prescripción a partir del 16 de diciembre de 2006, desde cuando corrieron 2 años, 6 meses y 23 días, hasta el 9 de julio de 2009, cuando se hizo presentación de la demanda de deslinde y amojonamiento, sumatoria que totaliza 20 años, 3 meses y 10 días del



ejercicio de la posesión por parte de la señora Mejía Ángel sobre el inmueble que reclama con ánimo de señora y dueña, requisito para adquirir por prescripción de largo tiempo.

3. De otro lado, sostiene que tampoco la demanda de deslinde y amojonamiento tiene la virtualidad jurídica de interrumpir la posesión que venía ejerciendo la demandante sobre el bien objeto de la demanda, pues aquella versa únicamente sobre la fijación de una línea divisoria que separa a los dos predios colindantes, sin que esa pretensión principal sea contundente e idónea para desconocer o interrumpir la posesión que detenta la actora y la faculta para adquirir por prescripción el inmueble. Como respaldo a esta posición trae a colación apartes de la sentencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia de 7 de marzo de 1995, siendo ponente el Magistrado Carlos Esteban Jaramillo Jaramillo.

4. Por su parte, en escrito de alegaciones ante el Tribunal, el apoderado judicial de la señora Ochoa Arango sostiene que en el presente caso no se reúne el requisito mínimo de 20 años establecido por la ley para que la señora María Esperanza Mejía Ángel pueda adquirir por prescripción la franja de terreno en disputa, puesto que solo viene en posesión de la misma desde el año de 1998, cuando el señor Jaime Antonio Valencia Corrales (su empleado) sembró la barrera viva de swinglea que ahora divide los dos predios, además, la demanda de deslinde y amojonamiento fue presentada el 9 de julio de 2009, lo que interrumpe el citado término.

VI. Consideraciones y fundamentos del Tribunal

1. Se observa en el caso *sub lite* que concurren cabalmente los denominados presupuestos procesales, de tal suerte



que no aparece reproche por hacer desde el punto de vista procesal, en torno de la validez de lo actuado, en virtud de lo cual puede la Sala pronunciarse de fondo.

2. El artículo 900 del Código Civil consagra el derecho que tiene todo propietario de solicitar y obtener la individualización específica de su predio frente al de su vecino, al disponer que *“Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá obligar a los respectivos dueños que concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes”*.

3. La acción por medio de la cual se hace efectivo este derecho es la acción de deslinde, mediante un procedimiento en el que se fija la línea de separación o de división entre dos predios vecinos o contiguos, a través de la colocación de marcas, hitos o signos materiales que sirvan en adelante para identificar de manera clara, precisa y concreta los terrenos en cuestión. Se trata de una contención entre propietarios de terrenos contiguos y el juicio presupone que las partes reconocen recíprocamente el dominio sobre los respectivos predios limítrofes.

4. Si ninguna de las partes se opone al deslinde, el juez las pondrá o dejará en posesión de los respectivos terrenos con arreglo a la línea fijada, pronunciando allí mismo la sentencia, declarándola en firme, como lo manda el artículo 464 del C.P.C. Ahora, conforme al artículo 465 ib., si antes de concluir la diligencia alguna de las partes manifiesta que se opone al deslinde, el opositor deberá formalizar la oposición, *“Mediante demanda en la cual podrá alegar los derechos que considere tener en la zona discutida y solicitar el reconocimiento y pago de mejoras puestas en ella.”*



5. La Corte Suprema de Justicia tiene explicado que si bien el *“único objeto del proceso de deslinde y amojonamiento es la fijación de linderos de acuerdo con los títulos, y que en él toda otra cuestión es totalmente extraña a sus fines”*, esto es enteramente cierto, pero en la fase *“especial del proceso, la que implica una aceptación de la titularidad no discutida y el amojonamiento es el resultado o la expresión del contenido espacial de tales títulos; no en la etapa ordinaria en la cual, para determinar la legalidad o ilegalidad de la demarcación hecha, tienen que estudiarse hechos referentes al dominio alegados por el inconforme como motivo de su oposición”*.¹

6. De vieja data ha dicho el alto Tribunal que *“Por su naturaleza el juicio de deslinde es simplemente atributivo y no declarativo de propiedad ni de posesión. En él no se afecta ni puede afectarse el derecho de dominio, sino que se determina su comprensión respecto de los predios en que respectivamente se ejercita, según los títulos y pruebas fehacientemente aducidas al juicio”*. (Casación, junio 9 de 1920, G.J. XXVIII). Únicamente a partir de la fijación de la línea demarcatoria que separa los terrenos adyacentes puede predicarse con certeza donde termina el predio del uno y dónde comienza el del otro. Es a continuación de ese momento que su derecho de propiedad queda clarificado y consolidado y pasa a ser inatacable por todas las personas y muy especialmente por sus colindantes.

7. Continuando con el análisis, ha de recordarse que en la demanda de oposición a la línea divisoria señalada por el juzgado, la señora María Esperanza Mejía Ángel solicitó se le reconociera, por las razones que adujo, el derecho de dominio pleno y absoluto sobre el lote de terreno de 233.98 M2, resultante de la línea divisoria trazada por el juzgado, lo cual, conforme a los precedentes jurisprudenciales señalados en párrafos anteriores, no es extraño a la

¹ Sentencia 038 de 12 de abril de 2000, expediente 5042. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.



oposición. Además, para la Corte Suprema de Justicia, *“Las controversias sobre dominio no son ni pueden ser ajenas al proceso de deslinde e inclusive la alegación de la posesión para fundamentar la prescripción adquisitiva extintiva de dominio, sea ordinaria o extraordinaria, según el caso. Naturalmente que el escenario para dirimir tales discusiones es el proceso ordinario en el que deviene aquel cuando se presenta oposición a la línea demarcatoria fijada por el juez de conocimiento. La dificultad inicial que sobre el punto existía fue aclarada en su momento por la jurisprudencia de la Corte pero ya quedó definitivamente solucionada con la expedición del Código de Procedimiento Civil, artículo 466.”*²

8. Vistas así las cosas, teniendo en cuenta el pronunciamiento del juzgado al resolver la demanda de oposición, que negó la pretensión de declaración de pertenencia, respecto de la franja de terreno resultante de la línea divisoria trazada por dicho despacho judicial, corresponde a la Sala determinar el grado de acierto de tal decisión, que se funda principalmente en la falta de los requisitos previstos en la ley para que la señora María Esperanza Mejía Ángel pudiese adquirir por prescripción extraordinaria, al presentarse una interrupción de la misma. Es sobre este preciso aspecto que se cuestiona la decisión al formularse el recurso de apelación y sobre el mismo se ocupará a continuación la Sala.

9. Nuestro Código Civil establece como modos de adquirir el dominio la ocupación, la tradición, la accesión, la sucesión por causa de muerte y la prescripción adquisitiva de dominio. Esta última –que es la que para el caso interesa- está regida por el artículo 2518 del Código Civil, el cual establece que se gana de esta manera el dominio de los bienes raíces o muebles que están en el comercio humano y que se han poseído en las condiciones legales.

² Sentencia de 14 de agosto de 1995, expediente 4040. M.P. Nicolás Bechara Simancas.



10. Conforme a la ya tradicional jurisprudencia de nuestra Corte Suprema de Justicia, de las normas que disciplinan la materia se deduce que son cuatro los requisitos que se necesitan para que la prescripción adquisitiva de dominio tenga éxito, a saber: **(a)** La posesión material en el o la prescribiente y en sus antecesores, cuando se pretendan sumar –artículos 762, 2512, 2518 y 2521 del Código Civil. **(b)** Que la posesión se haya prolongado en el tiempo exigido por la ley, el cual, para la prescripción extraordinaria alegada aquí, es de 20 años³. **(c)** Que esa posesión haya ocurrido ininterrumpidamente –artículo 2522 del Código Civil, y **(d)** Que el bien cuya prescripción se persigue sea de aquellos susceptibles de adquirirse por ese modo. En este caso, quien cree que en su favor se ha cumplido la prescripción adquisitiva, demanda para que el juez haga la declaración de pertenencia.

11. Visto lo anterior, punto de capital importancia ahora es el precisar si se completó por parte de la señora María Esperanza Mejía Ángel, al momento de la presentación de la demanda de declaración de pertenencia (26 de julio de 2010), el término mínimo de 20 años de posesión ininterrumpida de la franja de terreno en disputa, para usucapirla de manera extraordinaria. Recuérdese que para la funcionaria judicial de primer grado, en virtud de la interrupción de la prescripción, a raíz de la audiencia de conciliación extraprocesal realizada el 15 de diciembre de 2006, a solicitud de la señora Bernarda Soledad Ochoa Arango, transcurrió un lapso de posesión de solo 17 años, 8 meses y 17 días. Sin embargo, para el recurrente, no hubo tal interrupción, y por ende, la posesión de su poderdante abarca más de 20 años. Para el vocero judicial de la señora Ochoa Arango, la

³ De conformidad con el art. 1º de la Ley 50 de 1936 y teniendo en cuenta que la demanda fue presentada antes de la vigencia práctica de la Ley 791 de 2002, que redujo el término de prescripción a 10 años.



posesión solo inició en el año 1998, luego para la fecha del escrito de alegaciones no va más allá de 14 años.

12. No hay discusión frente al hecho de que el día 27 de noviembre de 2006, la señora Bernarda Soledad Ochoa Arango, solicitó ante la Cámara de Comercio de Pereira, se convocara a la señora María Esperanza Mejía Ángel, con el fin de realizar una audiencia de conciliación, para efectos de fijar sobre el terreno los linderos de los predios de los cuales ambas son propietarias y colindantes. La audiencia se realizó el 15 de diciembre del mismo año, declarándose fallida por falta de acuerdo. (Ver folios 16 a 23 del cuaderno No. 1 principal).

13. Como lo ha enseñado la Corte Suprema de Justicia, la posesión útil para consumar la prescripción adquisitiva del dominio es aquella que no ha sufrido interrupción alguna, porque ésta detiene su curso e inutiliza el tiempo transcurrido con anterioridad. Dicho fenómeno jurídico es de carácter natural o civil, conforme lo señala el artículo 2522 del Código Civil. Sobre la interrupción hizo las siguientes precisiones que a continuación se enuncian:

“a.-) La natural opera cuando para quien se proclama propietario de la cosa se ha hecho imposible ejecutar los actos posesorios, ya sea a causa de una situación externa permanente, como por ejemplo la inundación de la heredad, o porque otra persona entró a detentar la cosa con ánimo de señor y dueño (artículo 2523 ibídem).

El supuesto inicial apareja el descuento obligatorio del tiempo de subsistencia de tal situación, pero una vez cesa continúa el señorío del poseedor, dado que se considera que mantuvo en su poder el bien. Y en la otra hipótesis, por el contrario, se pierde todo el tiempo del poderío anterior, a menos que quien lo detentaba inicialmente lo recobre legalmente. En este caso se entiende que no ha existido interrupción en su contra.

(...)



b.-) La de índole civil acaece con la formulación de una demanda encaminada a hacer perder la posesión, siempre y cuando la notificación del auto admisorio se surta dentro del término indicado por el legislador.

Claro está, que esa interrupción tiene eficacia en tanto el juicio en que se disputa la posesión culmine con sentencia estimatoria, de ahí que la Corte puntualizó que “en los términos de los artículos 2522 y 2523 del Código Civil, esta [la interrupción] sólo se presenta de manera civil o natural, la primera cuando se pierde por decisión judicial...” (Sent. Cas. Civ., 25 de agosto de 2011, exp.2003 05008 01).

Refiriéndose al fenómeno en comento, la Sala sostuvo: “no puede pretenderse que cualquier demanda relacionada con el bien objeto de la prescripción, conlleve la interrupción del término para prescribir. La demanda debe estar referida a la posesión, debe estar encaminada a eliminar la posesión del bien y por ende a destruir una de las condiciones necesarias para que por ministerio de la ley tenga lugar la prescripción adquisitiva; en otros términos, la demanda debe pretender convencer al presunto poseedor de que su actuación sobre el bien riñe con los derechos de quien entabla la condigna pretensión restitutoria, criterio por cierto acogido por la doctrina jurisprudencial al decir esta Corte que ‘La demanda susceptible de obrar la interrupción civil de la prescripción, es la que versa sobre la acción que se trata de prescribir y no de una demanda cualquiera. Sin duda, la demanda judicial y el recurso judicial de que tratan los artículos 2539 y 2524 del Código Civil, como medios de interrumpir la prescripción negativa o la positiva, respectivamente, han de guardar estrecha y directa correlación con la acción que el prescribiente esquivo, o con el derecho que se quiere conservar por su dueño contra el prescribiente’ ...” (Sent. Cas. Civ., 7 de marzo de 1995, exp. 4232, criterio reiterado en el fallo de 13 de noviembre de 2001, exp.6265, entre otros).⁴

14. Lo analizado torna relevante el reparo del apelante y permite otorgarle la razón, en cuanto a que la citación por parte de Bernarda Soledad Mejía Ángel a audiencia de conciliación a María Esperanza Mejía Arango, para efectos de definir el lindero que separa sus predios, no tiene la virtud de interrumpir la prescripción adquisitiva invocada por ésta última, como tampoco la tiene la demanda de deslinde y amojonamiento que se formulara en su contra el 9 de julio de 2009, por cuanto el deslinde en sí, por su objeto y fines,

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de 15 de julio de 2013. M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez. Exp. 5440531030012008-00237-01.



no controvierte otra cosa que la línea concreta y definida de separación sobre el terreno de los predios adyacentes.

15. Ahora bien, analizadas las pruebas, lo cierto es que la prescribiente ha acreditado plenamente la posesión pública de la franja de terreno de que se trata por tiempo no inferior a los veinte años ininterrumpidos requeridos para el buen suceso de la prescripción extraordinaria invocada y, por ende, la pertenencia estaba llamada al éxito. Al respecto, las pruebas aportadas por la actora, revelan lo siguiente:

15.1. María Esperanza Mejía Ángel, mediante escritura pública No. 674 del 21 de marzo de 1989 de la Notaría Cuarta de Pereira, adquirió un lote de terreno de aproximadamente 3.061.92 metros cuadrados, situado en el sector de Cerritos del municipio de Pereira, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 290-70490. Posteriormente, la señora Bernarda Soledad Ochoa Arango, por escritura pública No. 6913 del 25 de noviembre de 1991 de la Notaría Primera de Pereira, adquirió un lote de terreno de aproximadamente 3.061.97 metros cuadrados, situado en el mismo sector, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 290-70490. Dichos predios son colindantes por el costado suroeste. (Folios 2 al 12 del C. No. 1).

15.2. En la contestación de la demanda de oposición, se acepta, con efectos de confesión, que la señora María Esperanza Mejía Ángel, despojó en el año 1998 a la señora Bernarda Soledad Ochoa Arango de la franja de terreno en disputa, cuando el señor Jaime Antonio Valencia Corrales, empleado de la primera de ellas, trazó el lindero, a su parecer y sin tener en cuenta los títulos de propiedad y sin utilizar los medios idóneos para determinar los mismos, sembrando una barrera viva de swinglea, razón por la cual alega la



parte demandada que la posesión contabilizada desde esta fecha es incompleta para adquirir la porción del terreno por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria. Lo anterior lo sustenta en que antes de aquella época no existía línea divisoria que separara un predio del otro, no habían, ni nunca los hubo, postes de guadua, ni hilos de alambre. (Folios 44 a 53 del C. No. 2).

15.3. Sin embargo, Jaime Antonio Valencia Corrales, quien dice haber llegado en diciembre de 1995 al condominio La Molienda de Esperanza Mejía y aún permanece allí, en su testimonio que no fue tachado, afirma que la casa de ella ya estaba construida, *“todo el lotecito estaba ya sembrado en prado, todo estaba muy bonito, los linderos estaban en guadua con unas cuerdas de alambre”*. Informa que en 1996 la patrona le dijo *“que iba a traer swinglea para sembrar en los linderos en redondo todo, a presencia de ella, del papá don Fabio y el señor don Oscar Bernal la sembraron y quedó todo por donde estaba estaconiado, por donde iba el lindero, ya a medida que el cerco va creciendo ya las guaduas se fueron pudriendo, ya como el alambre estorbaba para uno podarla entonces se recogió y ya quedó el lindero por donde era, lo cual se encontraba un zurco de plátano, una huerta que tenía el anterior casero ahí, un palo de aguacate que ha estado dando mucho aguacate y árboles frutales, naranjos y un limón que ya se murió”* (sic). Refiere que los cultivos estaban ubicados en la parte izquierda entrando al fondo, situados casi en el lindero con doña Soledad de Patiño. También menciona que no ha movido el lindero, *“a como encontré el lindero así se hizo otro de nuevo, así se sembró la swinglea”* dijo. (Folios. 4 al 10 del C. No. 3).

15.4. Lo anterior es corroborado por el señor Fabio Buitrago Zapata, quien en su declaración afirma haber llegado a trabajar como mayordomo a la finca de Esperanza Mejía en el año 89 ó 90, hasta el 95 ó 96; dice que empezó a limpiar el lote y aplanarlo para



sembrarle prado y cítricos, *“en el lindero que había hice una huerta en la esquina del lindero donde sembré una mata de maracuyá, cilantro, cebolla, hasta yuquita y unas matas de plátano, y hasta zanahoria tuve y una peca (sic) de aguacate que sembré ahí en el lindero”*. Manifiesta que *“en los linderos habían unas estacas de guadua y habían unos muritos que eran como mojones o algo así. Y por ese lindero fue que empecé a trabajarle al lote, que habían una o dos cuerdas de alambre y ahí fue donde se tiró el prado, se fue sembrando el prado”*. Agrega que no movió el lindero y cuando se retiró le recibió sus labores un señor Jaime, de quien no recuerda su apellido. Refiere que quien le daba las órdenes para realizar los sembrados y el mantenimiento de la finca fue la doctora Esperanza Mejía y que él no fijó los hilos de alambre sobre el lindero, *“porque ahí estaba el lindero marcado y listo.”* (Folios. 39 a 42 ib.).

15.5. De otro lado, Omar Salazar de Jesús, quien dice conocer los predios de las partes involucradas en este proceso, por haber sido administrador de la finca Los Cámbulos, de donde se segregaron los lotes objeto deslinde, afirma que la medición de todos los lotes la hizo un topógrafo y los demarcaban con mojones en concreto en las esquinas. Al ser interrogado sobre qué separaba el lote que compró la señora María Esperanza Mejía Ángel del lote de enseguida que es hoy de la señora Bernarda Soledad Ochoa Arango, contestó: *“Eso lo separaron unas cañas de guadua que estaban paradas ahí sobre el lindero”*. Afirma que la señora María Esperanza entró hacerle mantenimiento a su lote en el *“88 o 89 algo así”* y la señora Bernarda Soledad al de su propiedad *“mucho después o varios años después de que doña Esperanza arreglara lo de ella”*. También refiere que para cuando se hicieron las mejoras en el lote de la señora Bernarda Soledad ya estaban sembradas las matas de swinglea, no recuerda bien la altura pero tenía más o menos metro o metro y veinte, apenas estaban creciendo las maticas. Respecto del citado lindero, manifiesta



que nunca se ha corrido *“donde mostraban así llegaban y ya lo cercaban, lo marcaban, lo lindaban ya”*. (Folios. 34 a 39 ib.).

15.6. Por su parte, Hernán Cardona Buitrago dijo que como ingeniero civil construyó en el año 90 la casa de doña Esperanza, quien le entregó el lote completamente delimitado, el que tenía cercos en guadua y madera; los lotes contiguos estaban enmontados y el lote de doña Esperanza estaba sembrado en pasto, tenía árboles frutales y una huerta en la zona posterior y hacia la izquierda; que los diseños los hizo el arquitecto Bernardo Hoyos Robledo. Afirma que el cerco no fue cambiado por ellos, pues no tenían esas facultades y que hicieron una casa en ladrillo a la vista con cubierta en guadua. (Folios. 1 al 3 ib.).

15.7. Finalmente, Luz Stella Arango de Buitrago, Gloria Stella Fernández Castrillón y Oscar Bernal Velásquez, en sus testimonios dan cuenta que quien ejerce como dueña y señora del predio contiguo al de la señora Bernarda Soledad es la señora María Esperanza Mejía Ángel. (Folios 11-18, 19-25 y 26 a 29 ib.).

16. La prueba testimonial de la parte actora deja ver que los predios involucrados en este proceso, antes de ser adquiridos por sus propietarias, estaban demarcados con mojones en concreto en las esquinas y cañas de guadua paradas sobre el lindero que los separaba, como todos los demás que resultaron después de haberse loteado el inmueble en mayor extensión. Que el lindero que separa los predios de las partes en este proceso, una vez demarcado por la señora María Esperanza Mejía Ángel, inicialmente con cañas de guadua y alambre no ha sido corrido y por el mismo hoy existe una barrera viva de swinglea. Sobre ese costado, su dueña ha sembrado frutales y otros cultivos.



17. La inspección judicial llevada a cabo a la zona de terreno en disputa, confirma que sobre la misma se encuentran las siguientes plantaciones: *“una raíz de un guayabo, un árbol de guayabo, un árbol de aguacate, cinco matas de banano adultas y dos matas de plátano, una adulta y la otra pequeña, otro limón grande en mal estado y unas matas de platanilla ornamental, un guayabo podado sin producción, una mata de papayo y sábila en mal estado.”* (Folios 12 al 20 del C. No. 4). Y la prueba pericial acerca de la edad de las plantas da cuenta que: *“La planta de guayaba, catalogada con el número 1 (ver foto), cuenta con edad estimada de 23 años. La planta de guayaba, catalogada con el número 2, cuenta con edad estimada de 20 años. La planta de guayaba, catalogada con el número 3, cuenta con edad estimada de 15 años. La planta de aguacate, con base en las características evaluadas, cuenta con edad estimada de 23 años. La planta de limón mandarino, en razón de su ubicación en un área con condiciones desfavorables para el adecuado crecimiento, como son un sector inundable y muy sombreado, ha tenido una tasa de crecimiento menor, por lo que puede asegurarse que su edad es de al menos 20 años, pero su desarrollo ha sido lento y poco uniforme.”* (Folios 85 al 92 del C. No. 4).

18. Lo anterior permite inferir que las plantas, especialmente de aguacate y guayaba (de 23 años de edad a la fecha del informe) las sembró la señora María Esperanza Mejía Ángel, por allá en el año de 1989, cuando adquirió el lote, como lo afirmó su primer mayordomo Fabio Buitrago Zapata y desde ese mismo año arrancó la posesión material tanto del lote como la zona litigada.

19. A criterio de la Sala, ésta prueba es suficiente para dar por demostrada la posesión de la franja de terreno pretendida por la prescribiente María Esperanza Mejía Ángel, desde el año 1989 hasta la fecha en que fue presentada la demanda de declaración de pertenencia (26 de julio de 2010). Ello se puede concluir de los dichos



de los declarantes, pues, son contestes en afirmar el dominio que dicha señora ha ejercido, tanto del lote, desde que lo adquirió, como de la faja de terreno en disputa; como han expresado, es la persona que siempre ha vivido allí, construyó la casa y aun la conserva, es quien ha plantado frutales y otros cultivos en la zona pretendida y los mantiene así hasta la actualidad. Los testimonios de los declarantes merecen toda credibilidad por parte de esta Corporación, no solo por el hecho de coincidir con lo manifestado por la demandante, sino por tratarse de personas de las que, en virtud de la labor que desempeñaron en esa propiedad por varios años, tienen conocimiento directo de lo aquí tratado. Además, como se acaba de ver, la edad de las plantas sembradas en la franja de terreno, permiten inferir que el tiempo de inicio de la posesión (año de 1989) si es como lo sostiene la parte demandante.

20. En cuanto a la prueba aportada por la parte demandada, a juicio de esta Sala, no tiene el peso necesario para poner en duda la posesión alegada por la señora Mejía Ángel. Nótese como el señor Diego Patiño Amariles, en su declaración manifiesta que cuando compró el lote con su esposa Bernarda Soledad en el año 91, simplemente les mostraron los mojones en concreto del frente del lote *“porque no accedimos al fondo”*. Solo en el año de 2005 dice *“tal vez me dio por medir el frente de mi finca con el lindero final y vi que la diferencia era más o menos de siete a ocho metros”*, pero ya en ese año no encontró ningún mojón para confirmar lo que en un principio le habían enseñado para la compra inicial. Al ser interrogado sobre cómo explica que su cónyuge hubiera adquirido un lote de terreno totalmente enmalezado sin haber conocido los linderos y mojones, contestó: *“Se lo había comprado a mi suegra, consideraba que se lo había comprado y simplemente hicimos un trámite de notaría.”* Agrega que cuando empezaron a construir en el año de 1997 ya existía la vivienda de la señora Esperanza y que cuando el lote se desenmontó no se encontró



ninguna separación física que dividiera los lotes. Dice que la swinglea tal vez fue plantada a principios del año 1998; también que en la zona adyacente a su lote es la señora Esperanza quien ha plantado árboles, pero no sabe cuándo lo hizo. Finalmente dice que *“Junto al lindero de doña Esperanza existen algunas plantas sembradas pero esas se hicieron posterior a la terminación de la casa de doña Bernarda, de la casa nuestra, y ya estaba sembrada la swinglea porque como dije anteriormente esta se sembró a principios de 1998.”*

21. Por su parte, la señora María Helena Ochoa Arango, aduce que la swinglea fue plantada en el año 1998 y lo recuerda porque en ese año empezaron a construir la casa de Soledad, *“ahí fue que la señora Esperanza mandó sembrar esa swinglea.”* Los árboles y diferentes plantaciones que aparecen sembradas de la swinglea que hay en el lindero adyacente al lote, dice fueron sembradas por el mayordomo de la señora Esperanza, pero no sabe cuando lo hizo. Agrega que en las visitas periódicas que realizó a esa finca no observó que hubiese división alguna, porque había paso de una finca para la otra.

22. De otro lado, José Asdrúbal Loaiza Gallego, de profesión ingeniero civil, quien supervisó la construcción de la casa de la señora Bernarda Soledad, dice que cuando se inició la labor, el lote ya estaba desmontado y existían los mojones de la obra donde limitaban el terreno de Soledad y Diego. La construcción terminó en el año de 1998. Agrega que no recuerda haber visto estacones de guadua ni hilos de alambre de púa. Dice que vio cuatro mojones que en concreto que limitaban el lote. No recuerda que estuviera sembrada la swinglea, porque sino se hubiera dañado con la construcción. Dice que no conocía el lote antes de ser interventor de la obra. No recuerda que hubiesen sembrado árboles frutales, pero *“supone que si”*.



23. Finalmente, Jorge Eliécer López Quiceno, empleado del señor Amariles, por muchos años, afirma que en el año 97 cuando iba a comenzar la construcción en el lote de la señora Bernarda, antes de iniciar a limpiar hubo que ubicar los linderos que eran los mojones es esa época, solo encontraron los dos mojones que estaban en la carretera, ya que no se metieron hasta el fondo porque estaba enrrastrojado. Afirma que para la época no había lindero que separara el lote con el de la señora Esperanza, las dos propiedades estaban unidas, no tenían cerca ni tenía nada, eran los mojones. Manifiesta que la swinglea fue sembrada después de que fue construida la casa de doña Soledad y recuerda que quien la sembró fue Jaime. Nunca vio los mojones del fondo. Expone que cuando se desmontó el lote, en la zona adyacente al de la señora Esperanza había varios árboles pero estaban pequeños y no podía diferenciar de qué eran.

24. Lo que se vislumbra de todo lo anterior, es que la señora María Esperanza Mejía Ángel ocupa una zona que si bien pudo pertenecer a Bernarda Soledad Ochoa Arango, la ha conservado en su poder, a ciencia y paciencia de ésta última. La pasividad de la señora Bernarda Soledad frente a la ocupación de parte de su terreno por María Esperanza permitió que completara el tiempo mínimo exigido por la ley para que pudiese adquirir por prescripción extraordinaria la franja de terreno litigada. Sólo en el año de 2006 intentó a través de una convocatoria a audiencia de conciliación fijar el lindero que separa ambas propiedades, pasados tres años formuló una demanda de deslinde y amojonamiento, que como quedó dicho no son instrumentos jurídicos idóneos para interrumpir la prescripción adquisitiva. Ahora, está claro que la señora Bernarda Soledad como no ha ejercitado acciones posesorias o de reivindicación que el ordenamiento jurídico le ofrece para recuperar la franja de terreno, significa que la señora María



Esperanza no ha sido perturbada en la posesión que detenta sobre la plurimencionada franja de terreno.

25. Al amparo de estas reflexiones, deviene claro que en el caso que ocupa la atención de la Sala había lugar por parte de la juez de primer grado a declarar la pertenencia solicitada por la señora María Esperanza Mejía Ángel, pues no obstante que la demandada se opone a ello, no pudo desvirtuar que dicha señora ha poseído tanto su inmueble como la franja de terreno en disputa, con carácter de señora y dueña, por un tiempo que supera el exigido por la ley. Las excepciones propuestas, en consideración a lo anterior, no son prósperas. En consecuencia, la decisión judicial apelada debe revocarse y, en su lugar, por reunirse los requisitos exigidos por las normas en que se sustenta la demanda, es procedente la declaración de pertenencia, debiéndose, decidir a continuación lo pertinente frente a la oposición.

26. Las costas de esta instancia quedarán a cargo de la señora Bernarda.

VI. Decisión

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, en Sala Civil Familia de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

SE REVOCA la Sentencia apelada de 19 de diciembre de 2012, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Pereira, mediante la cual resolvió la demanda de oposición al deslinde y amojonamiento presentada por MARÍA ESPERANZA MEJÍA ÁNGEL, frente a BERNARDA SOLEDAD OCHOA ARANGO.

En lugar de lo revocado se dispone:

Primero: Declarar infundadas las excepciones propuestas por BERNARDA SOLEDAD OCHOA ARANGO contra la demanda de oposición al deslinde (declaración de pertenencia).

Segundo: Se declara fundada la oposición a la diligencia de deslinde practicada entre los predios de las contendientes por el juzgado de primera instancia el 9 de agosto de 2010, la cual se deja sin efectos. En consecuencia, SE DECLARA que la señora MARÍA ESPERANZA MEJÍA ÁNGEL, ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio la franja de terreno en disputa que da cuenta este proceso, de una extensión de 233.98 metros cuadrados, alinderada así: Por el Norte, sin longitud, partiendo del punto uno común para los dos predios, que es un poste existente ubicado en el costado norte entre los dos predios, continuando por el oriente en una longitud de 68.75 metros con Bernarda Soledad Ochoa Arango; continuando por el sur con una longitud de 7.30 metros con el conjunto residencial Palmetos y por el occidente en una longitud de 68.62 metros, con la señora María Esperanza Mejía Ángel.”

Tercero: Se ordena el registro de esta sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira.



Cuarto: Se ordena la protocolización del expediente en una de las notarías de Pereira.

Quinto: Se condena en costas del proceso a la parte demandante inicial BERNARDA SOLEDAD OCHOA ARANGO. Como agencias en derecho se fija la suma de un millón doscientos mil pesos (\$1.200.000).

En su oportunidad, vuelva el expediente al juzgado de origen.

Notifíquese y cúmplase

Los Magistrados,

EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS

JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO⁵

⁵El presente proveído se firma en Sala Dual por cuanto se está a la espera de la posesión del nuevo magistrado, teniendo en cuenta que el que hacía parte de la Sala le fue concedida pensión de vejez, de la que hace uso a partir del 1 de febrero de este año.