

SE

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE SABANALARGA
ONCE (18) DE DICIEMBRE DE 2020

Ref.	DEMANDA	VERBAL	DE	PERTENENCIA
Demandante:		RAMIRO	GARCIA	LEON
Demandado: ORLANDO PEREZ CANTILLO Y PERSONAS INDENTERMINAS.				

Radicación: 2018-00101.

1. ASUNTO A TRATAR

Procede el despacho a dictar la sentencia, de primera instancia, dentro del proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en donde es demandante RAMIRO GARCIA LEON a través de apoderado judicial y demandado ORLANDO PEREZ CANTILLO y personas indeterminadas.

2. DECLARACIONES Y CONDENAS

1. Que se declare por vía del EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO (ordinaria extraordinaria) que el señor RAMIRO GARCÍA LEÓN es propietario del bien inmueble ubicado en el municipio de Baranoa-Atlántico en el barrio santa helena en la dirección Calle 30 No15B-18, determinado y alinderado en el hecho No 1, con ocasión de la prescripción adquisitiva de dominio ejercida por el tiempo de 18 años. Por parte de mi poderdante.

2. Como consecuencia de lo anterior, solicito que se ordene la cancelación del registro de propiedad del señor ORLANDO PEREZ CANTILLO, anterior propietario del bien inmueble objeto del litigio

3. Se ordene la inscripción de la propiedad a el demandante, señor RAMIRO GARCIA LEON identificado con cedula de ciudadanía No 5.554.875 de Bucaramanga Santander, en el certificado de tradición y libertad de No 040- 301889 del correspondiente bien inmueble ubicado en la dirección Calle 30 No15B-18, barrio santo helena del municipio de Baranoa atlántico.

4. solicito que se ordene nombrar al curador Ad litem para representar los intereses del demandado, ya que se desconoce su paradero. Establecido en el artículo 375 del CGP en su numeral 8.

5. manifiesto que al proferir auto emisario de la demanda se expidan los oficios respectivos donde se ordena la inscripción de que se adelanta PROCESO DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO en el certificado de libertad y tradición bajo el No 040-301889.

3. HECHOS DE LA DEMANDA

1. El bien inmueble objeto del litigio, se encuentra ubicado en el municipio de Baranoa Atlántico en el barrio santa helena, con las medidas: norte 154.00 mts, en línea recta y por el otro lado en línea recta 55.00 mts sur, mide así de oeste a este, 73.00 mts, de este punto hacia el norte 8.00 mts de este punto hacia el este, mide 71.00 mts, este, 122.00 mts, oeste, 82.00 mts, la descripción y lindero de dicho bien inmueble se encuentra en la ESC. No 549 de 21 de abril de 1997 de la notaria única de Baranoa y en su respectivo certificado de tradición No 040-301889.

2. El señor RAMIRO GARCÍA LEÓN, ha poseído el bien inmueble que se menciona en el hecho No. 1 como amo señor y dueño de dicho bien desde el año 2000 y desde esa fecha ha ejercido el cuidado y mantenimiento de este hasta la presente fecha.

3. Los actos de amo, señor y dueño que ha ejercido el demandante en su calidad de poseedor, han sido hasta la fecha de esta demanda los siguientes; La instalación de los servicios públicos de luz y gas, y el pago de los mismos, para lo cual adjunto los correspondientes recibos relacionados con el capítulo de pruebas, a su vez el cuidado, limpieza y sostenimiento de dicho bien inmueble, haciendo saber que el servicio de energía llega a nombre de mi poderdante.

4. mi poderdante ha realizado Las mejoras sobre el bien inmueble, todas canceladas por el poseedor, discriminadas así: vivienda dentro de la extensión del bien inmueble contenida de una casa de ladrillo con cemento puerta principal y 5 ventanas corredizas, piso de cemento, cuenta con 3 habitaciones 2 baños y además 2 cuartos ubicados en la parte de afuera de la casa para el archivo de herramientas y otros utensilios del poseedor.

5. Mi defendido desde el año 2000 ejerce la posesión del bien inmueble de manera

pacífica e ininterrumpida, realizando las mejoras que considere hacer y el cuidado de este bien.

6. poderdante para el día 12 de noviembre año 2015 realizo escritura protocolaria en la notaria única del círculo de Baranoa donde se establece Como objeto que el señor RAMIRO GARCIA LEÓN, en su actualidad es el propietario y tiene la posesión quieta, pacífica, tranquila, e ininterrumpida hace 18 años del bien inmueble ubicado en el municipio de Baranoa atlántico

7. A la fecha mi poderdante ignora y desconoce el paradero de la persona que aparece en el certificado de libertad y tradición como actual propietario, no se sabe si la persona que aparece como dueña del bien inmueble objeto de la litis está muerta o vivo SE DESCONOCE SU PARADERO.

8. mi defendido viene poseyendo el bien inmueble ya descrito de forma pacífica, no clandestina. ininterrumpida y no en calidad de arrendador en razón de desconocer quién es la persona que obtienen el domino real del bien inmueble, ya que mi poderdante ha poseído el bien desde la fecha ya mencionada en hechos anteriores

9. es tan evidente la posesión de mi poderdante sobre el bien inmueble que se menciona en la presente demanda, ya que realizó un contrato de arriendo a ciertas personas sobre el lago que se encuentra dentro de dicho bien inmueble que posee para la fecha de 23 de mayo del año 2011 (anexos documento)

10. se manifiesta que mi defendido siempre ha ejercido la posesión del bien inmueble ubicado en el municipio de Baranoa atlántico en el barrio santa helena, en la dirección calle 30 No 15B-18, por la razón que para el año 2001 instaura derecho de petición a la alcaldía del municipio por verse perjudicado en una problemática ambiental por el motivo que personas arrojaban basura al bien inmueble donde hoy en día vive. (anexo documento)

11. En razón de que el demandante ha ejercido su posesión de manera libre, no clandestina, pacífica, e ininterrumpida, conociéndose como propietario por más de 18 años, se solicitará a través de este proceso que se declare la correspondiente propiedad a mi poderdante por la vía del PROCESO DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

12. Para efectos de explicación para el despacho, el presente bien inmueble no goza de avalúo catastral.

Ya que para el día 22 de diciembre del año 2014 mi poderdante instaura derecho de petición ante la alcaldía municipal de Baranoa solicitando información de obligaciones en el tema de impuesto predial y valorización sobre el bien inmueble de No de matrícula 040-301889.

La respuesta de la alcaldía se centra en lo siguiente: en tal medida una vez revisada la base

de datos del programa ATLANTIS la matricula inmobiliaria antes mencionada No 040-301889, de ella no se encontró registro alguno en el catastro del municipio de Baranoa, esto lo certifica el señor ROQUE GOENAGA SANTIAGON coordinador del área de impuesto de la alcaldía de Baranoa

Así las cosas, mi poderdante realizo nuevo derecho de petición en contra de la oficina de instrumentos públicos solicitando la carta catastral del bien inmueble de No de matrícula 040-301889, la respuesta de dicha entidad fue:

El predio amparado bajo el folio de matrícula No 040-301889, nomenclatura domiciliaria Calle 30 No 15B -18 no se encontró inscrito.

Además, debe acercarse a la ventanilla de nuestra oficina con los respectivos anexos el propietario del bien inmueble referido.

Se recuerda que mi defendido desconoce el paradero de la persona que aparece como propietario del bien inmueble objeto de la Litis de tal manera dicho trámite no se pudo realizar y así dicho bien inmueble no goza de avalúo catastral. (anexo documento).

4.CONTESTA DE LA DEMANDA

EN CUANTO A LOS HECHOS

1) Es cierto parcialmente, teniendo en cuenta que lo expresado por mi apoderado, señor ORLANDO PEREZ CANTILLO, por orden y medidas consagradas en la entidad llamada IGAC, concuerdan Las medidas y los linderos, con relación a la Dirección no es la que sustenta el presunto demandante y/o posesionario del bien inmueble que se encuentra en el desarrollo de esta litis, el demandado señor ORLANDO PEREZ CANTILLO, adquirió una parcela título de venta pura y simple, por compra que hiciese a la señora ISABEL CRISTINA SUMOZA POLO, como consta en la escritura pública No. 459 de 21 de abril 1997, que transfiere a título de venta el derecho de propiedad posesión material y dominio de una parcela ubicada en la vereda de Santa Elena en la manzana 1 lote No 0021 junto con la casa hay construido con paredes de block, piso de cemento, techo de Eternit, Consta de sala, comedor, 2 habitaciones con las siguientes medidas y linderos Norte mide por un lado en línea recta 150 metros y linda Con el predio del señor SEHUANES y por el otro lado en línea en línea recta 55 metros y linda con el predio del campo de futbol, Sur mide en línea recta 73 metros y en línea quebrada, que forma el triángulo 24 metros, y linda con el predio del señor HUGO BRANDFORD y por el otro lado en línea recta 74,50 metros y linda con el predio del lote No 004, Este mide en línea recta 95 metros y linda con predios de BERNARDO MUNOZ. Oeste mide 82 metros y linda con predio de JOSE HENAO, confirmo

que la matrícula establecida en dicha demanda si concuerda con la expedida en el certificado de tradición que expide la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

2. Es totalmente falso, este inmueble fue adquirido por donaciones de los miembros de la acción Todorista con la finalidad de construir una escuela para el cuidado del medio ambiente, medicina natural y espiritualidad, en vista que el señor RAMIRO GARCIA LEON comenzó asistir o mejor dicho era asiduo seguidor del actor Todorista, la cual dirige el señor ORLANDO PEREZ CANTILLO, quien se encuentra ubicada en la misma parcela del Municipio de Baranoa (Atl.), en la cual se realizaban las actividades propias de este organismo, con el objetivo de fortalecer los conocimientos sobre la protección del medio ambiente y un pensamiento nuevo latinoamericano; por lo tanto, dicho señor, participaba de todos los eventos que se desarrollaba en dicha parcela, y por necesidad del servicio este señor no tenía un techo donde alojarse y el señor ORLANDO PEREZ CANTILLO, actuando de buen corazón y la libre disponibilidad le hizo entrega de este bien inmueble al señor RAMIRO GARCIA LEON, para que lo viviese y además cultivara algo de pan coger, que le sirviera de alimento para su subsistencia, y en contra prestación no se le hizo ningún tipo de contrato, con el objetivo que mantuviese el bien en óptimas condiciones, teniendo como fundamento y sitio de reuniones que se realizaban de acuerdo al objetivo y pensamiento de esta organización; sin embargo pasaba el Tiempo las asambleas no se realizaban en dicha parcela, por un atentado que se le cometió al señor ORLANDO PEREZ CANTILLO, encontrándose en este lugar, eso obligo a dejar de reunirse en el sitio antes mencionado y se le hace la oferta al señor RAMIRO GARCIA LEON, para que cuidase del mismo, no para que hoy se lo arrebate a la asociación donde él es partícipe de la misma (demostraremos con pruebas testimoniales). Sin embargo, mucho de los integrantes de esta organización visitaban el bien inmueble, para saber cómo se encontraban, dialogar con el señor RAMIRO GARCIA LEON y recoger plantas medicinales para la utilización propia de los integrantes a dicha organización.

3) Es totalmente falso, antes de hacer la entrega verbalmente al señor RAMIRO GARCIA LEON, por confiar en él, y con conocimiento de causa que formaba parte o mejor dicho forma parte de la organización, porque a la fecha no hay ningún documento de retiro, el señor presunto poseedor en estos momentos está alegando ser el amo, señor y dueño de dicho bien inmueble, cuando no es así, y con respecto al pago de los servicios públicos domiciliarios y su respectiva instalación se dio por conocimiento propio del señor ORLANDO PEREZ CANTILLO, donde le manifestó delante de muchos integrantes de nuestra organización que en el momento que tuviese la oportunidad de instalar los servicios públicos lo hiciese, teniendo en cuenta que como el habitaba dicho bien inmueble, seguíamos hablando de la contra prestación, fuera del mantenimiento, limpieza y organización, por ende le correspondía llevar a cabo las instalaciones y desarrollar ciertas mejoras en el bien inmueble, las cuales fueron habladas, charladas y discutidas con el señor

al momento de entregarle el cuidado del bien inmueble al señor RAMIRO GARCIA LEON. Mi poderdante el señor ORLANDO PEREZ, como guía espiritual del movimiento acción Todorista mundial en razón de haber recibido un atentado de muerte en el inmueble descrito en el punto anterior decidió encomendarle el cuidado y mantenimiento del inmueble, a un miembro del movimiento Todorista dicha designación recayó en el señor RAMIRO GARCIA LEON, apenas el señor ORLANDO PEREZ, tomo en cuenta la mera liberalidad en favor de dicha persona, esta se encargaría de realizar las mejoras y mantenimiento encomendada por el señor propietario del bien inmueble señor ORLANDO PEREZ CANTILLO, quien le expreso reiteradamente que se le hacía entrega del bien inmueble, para que lo viviese, lo mantuviese, lo cuidase y le sirviera como medio de protección para que no anduviese divagando por las calles de la población, teniendo en cuenta que no gozaba de la parte económica para pagar un arriendo en la población antes descrita.

4) Es totalmente falso, al momento que mi poderdante señor ORLANDO PEREZ CANTILLO, hace entrega del bien inmueble al señor RAMIRO GARCIA LEON, con todas las recomendaciones anteriormente manifestadas, el señor es conocedor como se expresa la escritura pública No. 459 de 21 de abril 1997, expedida en el círculo Notarial del Municipio de Baranoa Atlántico, donde se dice totalmente que el bien inmueble goza de una casa mejora, ubicada en el mismo sitio o lugar, por lo tanto, no era menester de realizar más construcciones porque ya existía la misma que se le entregó; por ende tenía que hacer reparaciones locativas y mejoría porque ese fue el acuerdo, evitando que al pasar los años y el tiempo no se destruyese o destruyera el bien inmueble del cual se le hizo entrega para que se protegiese de la lluvia, del sol y de otros efectos ambientales; por lo tanto, señor Juez, le insistimos que cuando se le brinda la ayuda o se le extiende la mano a una persona necesitada es porque entra dentro de los mandamientos de Dios, darle de beber al sediento, darle de comer al hambriento; y en el caso que nos ocupa le brindamos techo y tierra para que cultivase y subsistiera; en este caso el señor presunto poseedor y demandante le fue infiel, traicionó a la organización en forma directa y al mismo tiempo ORLANDO PEREZ CANTILLO.

5) Es totalmente falso, cuando se hace entrega de dicho bien inmueble la organización no abandona el bien en forma total, constantemente visitaba al señor RAMIRO GARCIA LEON, con el objetivo de dar vuelta para ver las necesidades que se presentaban y tenía el mismo señor, por lo tanto jamás el bien inmueble se abandonó, recuerdo que con anterioridad directivos, organizadores, representantes, de la organización cogieron miedo de visitar continuamente el bien inmueble por el atentado que le hicieron a mi poderdante señor ORLANDO PEREZ CANTILLO, esto ocasiono no la huida o el abandono del bien inmueble, sino que se tomaron medidas preventivas evitando que alguno de los integrantes de la organización corrieran riesgo de ser víctima o asesinados por manos

criminales o personas que probablemente querían ostentar dicho bien. El señor RAMIRO GARCIA LEON, como evidencio en la demanda de prescripción adquisitiva de dominio radicada en este despacho, este es un acto desleal contrario a los postulados de fraternidad; reitero que la dirección que aparece en el certificado de tradición del bien inmueble es sin dirección; por lo tanto, no existe un documento que especifique la dirección correcta y real de dicho bien inmueble; por lo tanto, solicito señor Juez, que se le manifieste a la entidad llamada Agustín Codazzi para que expida un certificado de Carta Catastral y así se demostrara la veracidad de la presunta dirección que acomodó el presunto poseedor de dicho bien inmueble, sin embargo, en la escritura antes mencionada figura la siguiente dirección: Manzana 1 lote 0021 barrio santa elena del municipio de Baranoa Atlántico, señor juez esto es materia de averiguación la escritura correcta del bien inmueble.

6) Es totalmente falso, expresado por mi defendido que el bien inmueble de la cual es materia de litigio se encuentra con escritura propia, tal cual se identifica con el No. 549 del 21 de abril de 1997 de la Notaria Única de Baranoa y en su respectivo certificado de tradición se identifica con el No. 040-301889; por lo tanto, es una solemne falsedad desde todo punto de vista, porque el apoderado expresa que su protegido se presentó a la Notaria Única del Municipio de Baranoa, para realizar escritura protocolaria, cuando el mismo se contradice, porque si en el hecho No. 1 coloca la escritura del bien inmueble, entonces porque se presentó a la Notaria para realizar una escritura protocolaria cuando ya existe una escritura pública, a sabiendas que la escritura protocolaria no da don de propiedad, como si lo expresa la escritura pública e inscrita en Instrumentos Públicos que si da la propiedad a mi poderdante señor ORLANDO PEREZ CANTILLO, como único propietario amo, dueño del bien inmueble, del Cual estamos en litigio.

7) Es totalmente falso, lo que manifiesta el señor RAMIRO GARCIA LEON, que desconoce el paradero del propietario del bien inmueble señor ORLANDO PEREZ CANTILLO, porque él como miembro de la organización Acción Todorista Mundial, tiene contacto con todos sus miembros y estos a su vez saben dónde ubicar al señor ORLANDO PEREZ CANTILLO, y ellos realizaban Visitas constantes al lugar materia de litigio, y además tenemos todos los miembros de la Acción

Todorista como prueba testimonial, para que desmienta lo que expresa el señor RAMIRO GARCIA LEON, precisamente se le entrega el bien inmueble en cabeza de mi poderdante porque él es conocido de todos los Toristas, y sin embargo, lo ayudaban en aquel entonces a tomar cualquier tipo de decisiones que fuesen en bien de la organización, por lo tanto, es una solemne mentira de expresar que desconoce el paradero del señor que le tendió la mano, que lo levanto del piso y que hoy está siendo infiel o está traicionando la confianza depositada en él a la organización y al señor ORLANDO PEREZ CANTILLO.

8) Es totalmente falso, ya que el señor RAMIRO GARCIA LEON, si habita el bien inmueble, no en calidad de arrendador, sino como mero tenedor, como lo expresa el apoderado judicial en el punto No. 2, el señor RAMIRO GARCIA LEON, actúa como cuidandero del bien inmueble; y por lo tanto, tiene que permanecer en el mismo; y esto no se hace de manera clandestina, se hace de manera abierta y continúa, y es de su conocimiento quien es la persona que tiene el dominio real del bien inmueble o sea ORLANDO PEREZ CANTILLO, en calidad de propietario del mismo como lo expresa el certificado de tradición y libertad mediante la matrícula No. 040-301889.

9 Es totalmente falso, perdiendo la credibilidad en una persona que se le extiende la mano, que se le brinda apoyo y salga con esta infidelidad, esta traición provocada, abierta jurídicamente para hacerse acreedor y/o poseedor de un bien inmueble que no es de su propiedad, que simplemente se le dio para que usufructuara el lote sembrando, cultivando y aprovechando la recolección de los frutos 11 todas especies que abundan en dicho bien, por lo tanto, no se puede reconocer documentos a una persona cuando ha mentido a la verdad y también al mismo tiempo expresa que desconoce el paradero de mi poderdante, señor ORLANDO PEREZ CANTILLO, quien le extendió la mano y lo salvo de muchas inclemencias, atropellos por la naturaleza y de muchas personas que quieren hacer el mal a otros.

Con respecto a los arriendos sobre el lago que se encuentra dentro del bien inmueble, es o forma parte de los ingresos o usufructos que genere este lote, para invertirlo en la misma reparación y mantenimiento del mismo.

10) Es totalmente falso, lo que expresa el señor RAMIRO GARCIA LEON, donde manifiesta que presentó derecho de petición a la Alcaldía Municipal de Baranoa, por una problemática que se le presentó en el bien inmueble sobre el medio ambiente, es cierto que el en calidad y defensor de la Organización Acción Todorista Mundial, tiene que defender el bien inmueble porque él se beneficia del mismo y mejor aunque a la fecha de hoy en vez de hacer una rendición de cuenta, lo que está presentando es una demanda Extraordinaria Adquisitiva de Dominio contra la persona que lo ayudó, que le dio la mano y que lo ubicó en el bien inmueble para que se ayude no para que se quedara con el mismo, y con respecto a la dirección insistimos que no es la correcta dicha nomenclatura, porque no está certificada por un ente como la Alcaldía Municipal y/o una entidad como Agustín Codazzi, donde se demuestre que esa es la dirección real del bien inmueble.

11) Señor Juez. manifiesto expresamente que mi poderdante jamás renunciara de algo propio y que se ejerce con voluntad para llevar a cabo las reuniones, asambleas y recibir las conferencias que dictan los representantes y/o invitados de la Acción Todorista, del cual el

señor RAMIRO GARCIA LEON, forma parte de la misma, señor Jue: como es que está demandando o solicitando la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio, si él forma parte de ella, él se ha beneficiado de esta organización y hasta el momento continua con los beneficios que esta le está brindando, porque esta usufructuando los frutos que producen estas tierras; por lo tanto, solicitamos señor Juez, que se abstenga de proferir sentencia favorable en bien de una persona que forma parte de dicha organización y por el hecho de estar beneficiándose hoy quiere arrebatarle dicho bien a su propia organización.

12) Es totalmente falso, lo que expresa el presunto poseedor demandante señor RAMIRO GARCIA LEON, donde manifiesta que el bien inmueble no goza de avalúo catastral, precisamente señor Juez, le solicitamos respetuosamente que se requiera la Alcaldía Municipal de Baranoa, para que entregue un estado de cuenta del predial unificado, donde aparezca el valor del bien inmueble o llamado avalúo catastral; por lo tanto, estamos aportando el estado de cuenta No. 17150310003235, referencia catastral 000400000377001, con el objetivo de demostrar que para poder pagar el estado de cuenta del bien predial unificado se requiere tener el avalúo catastral del bien inmueble.

En el párrafo N. 3 donde expresa el presunto poseedor demandante donde manifiesta la respuesta de la Alcaldía, una vez revisada la base de datos del programa ATLANTIS registra la matrícula 040-301889, donde no se encontró registro alguno en el catastro municipal, esto lo certifica el señor ROQUE GOENAGA SANTIAGON, sin embargo, anexamos el estado de cuenta del predial unificado donde se demuestra que para poder fijar el pago del predial se requiere un valor del bien inmueble.

Sin embargo, el bien inmueble si se encuentra registrado en Instrumentos Públicos y goza de matrícula catastral, la cual se identifica con el No. 040- 301889, y con nomenclatura presunta la cual es la calle 30 No. 15B -18, donde insisten que no se encuentra inscrito, pero en el certificado de registros de instrumentos públicos, no aparece dirección alguno, pero en el estado de cuenta del predial unificado si aparece una dirección la cual concuerda con la escritura pública, donde dice manzana 1 lote 1, división 4 y 21, hasta el momento señor juez, la dirección mencionada no concuerda con la dirección registrada en la escritura pública que aportamos en esta contestación la cual es manzana 1 lote No. 0021, señor Juez, manifiesto que por escribir dirección que no concuerdan es procedente o necesario que se dé una nulidad procesal, porque las dirección que aparecen no se ajustan a la realidad y mucho menos en derecho o para demostrar un litigio del cual nos encontramos en este bien inmueble.

SOBRE LAS PRETENCIONES

En mi condición de apoderada judicial del señor ORLANDO PEREZ CANTILLO me permito manifestarle señor Juez, que me opongo a todas y cada una de sus pretensiones de la demanda por carecer de sustento jurídico, y en razón a ello mi defendido debe reconocérsele y entregársele o devolverse su propiedad y condenar como un delito o un acto delictuoso el tratar de coger o hacerse dueño de una cosa ajena, como la que estamos en el caso que nos ocupa, de acuerdo a lo siguiente:

A-. LA PRIMERA: Me opongo, al no proceder a través de fallo judicial favorable de un proceso de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, cuando el presunto poseedor no tiene el derecho con que sustentar algo que en la realidad no es propietario y mucho menos poseedor, cuando lo que está desarrollando en el bien inmueble es el cuidado de la cosa ajena y el beneficio del usufructo para que se ayude y sobreviva de lo que produce las tierras de este bien inmueble.

A-. LA SEGUNDA: Me opongo, a que se dé la cancelación del registro de propiedad del señor ORLANDO PEREZ CANTILLO, como actual propietario y así se demuestra en los documentos anexos a esta contestación de la demanda, como es la escritura 549 del 21 de abril de 1997 de la Notaria Única de Baranoa Atlántico y certificado de tradición No. 040-301889.

A-. LA TERCERA: Me opongo, manifestando que no debe darse entrega de dicho bien inmueble a una persona que única y exclusivamente es un benefactor, cuidador de algo que se le encomendó; más no es un arrendatario de este bien y además es un asociado de la Organización Acción Todorista Mundial, por lo tanto, no le asiste ningún derecho.

A-. LA CUARTA: Me opongo, solicito respetuosamente que no debe existir ninguna clase de nombramiento de curador, para representar los intereses del demandado, cuando el demandado está totalmente vivo y capaz, sino que el señor RAMIRO GARCIA LEON, se inventó una mentira al decir que desconoce el paradero del demandado.

A-. QUINTA: Me opongo; por cuanto dicha pretensión no se de en forma positiva, cuando existe persona natural como lo es mi defendido el señor ORLANDO PEREZ CANTILLO, quien ayudó, colaboró y le entregó el bien inmueble al señor RAMIRO GARCIA LEON, en calidad de asociado de la Organización Acción Todorista Mundial; y esto se le entregó como cuidador, para que se beneficiara del usufructo y así mejorar su calidad de vida y no encontrarnos con la situación que hoy tiene incomodo a mi defendido señor ORLANDO PEREZ CANTILLO. Señor Juez, le manifiesto que mi protegido es un adulto mayor, quien pasa

más de la tercera edad con una edad aproximadamente de más 80 años.

ACTUACION PROCESAL

La presente demanda correspondió por reparto a este despacho, y mediante de auto de fecha 24 agosto de 2018, fue admitida, ordenando correr traslado al demandado y hacer el respetivo emplazamiento a las personas indeterminadas.

A pesar de ser notificada la parte demandada contesto fuera del término la demanda en fecha de 07 mayo de 2019.

Luego a través de auto de fecha 07 junio de 2019, se ordena la inclusión en la base de datos de registro nacional de procesos de pertenencia.

Posteriormente mediante auto adiado 26 agosto de 2019, se designa curador ad - litem a las personas indeterminadas y quien se posesionó el 13 de septiembre de 2019.

En auto de fecha 06 noviembre de 2019, se fija fecha del 4 de diciembre para la audiencia inicial dentro del presente proceso, la cual no se llevó a cabo por excusa aceptada de una de las partes.

El 4 de febrero 2020 se realizó la audiencia inicial y se señaló fecha para la de instrucción y juzgamiento.

En razón de la pandemia no se pudo realizar la audiencia de instrucción y juzgamiento en la fecha señalada, luego se señaló el 27 de noviembre de 2020 para realizarla, pero en vista que la audiencia inicial no apareció gravada ni en video ni en audio, en razón del principio de control de legalidad y con la anuencia de los apoderados de las partes se tuvo que realizar nuevamente el 27 de noviembre, terminada ésta, se señaló el 15 de diciembre para la de instrucción y juzgamiento.

El 15 de diciembre se realizó la audiencia de instrucción y juzgamiento y por las razones expuesta por este despacho, no se pudo dictar sentencia en la misma audiencia y se le dio aplicación al incuso 3 del num. 5 del art. 373, dando el sentido del fallo correspondiente.

6. CONSIDERACIONES

6.1 COMPETENCIA

Este despacho es competente en razón del num. 1 del art. 20 y num. 7 del art.28 del C.G.P.

6.2 PROBLEMA JURIDICA

Corresponde a este despacho en el sub judice determinar si hay lugar a declarar la prescripción adquisitiva de dominio a favor de del demandante.

6.3 CAMPO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

Código Civil

DE LA PRESCRIPCION

CAPITULO I

DE LA PRESCRIPCION EN GENERAL

ARTICULO 2512. DEFINICION DE PRESCRIPCION. 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.

Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.

ARTICULO 2513. NECESIDAD DE ALEGAR LA PRESCRIPCION. El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio.<Inciso adicionado por el artículo [2](#) de la Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella.

CAPITULO II

DE LA PRESCRIPCION CON QUE SE ADQUIEREN LAS COSAS

ARTICULO 2518. PRESCRIPCION ADQUISITIVA. Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.

ARTICULO 2520. ACTOS DE MERA FACULTAD O TOLERANCIA. La omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna.

Así, el que durante muchos años dejó de edificar en un terreno suyo, no por eso confiere a su vecino el derecho de impedirle que edifique.

Del mismo modo, el que tolera que el ganado de su vecino transite por sus tierras eriales, o paste en ellas, no por eso se impone la servidumbre de este tránsito o pasto.

Se llaman actos de mera facultad los que cada cual puede ejecutar en lo suyo, sin necesidad del consentimiento de otro.

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 PRESCRIPCIÓN ORDINARIA.<Inciso modificado por el artículo [4](#) de la Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces. Cada dos días se cuentan entre ausentes por uno solo para el cómputo de los años.

Se entienden presentes para los efectos de la prescripción, los que viven en el territorio, y ausentes los que residan en país extranjero

ARTICULO 2532. TIEMPO PARA LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA.. <Artículo CONDICIONALMENTE exequible> <Artículo modificado por el artículo [6](#) de la Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de las enumerados en el artículo [2530](#).

ARTICULO 2534. EFECTO DE LA DECLARACION JUDICIAL DE PRESCRIPCION. a sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción.

DE LA POSESION.

CAPITULO I

DE LA POSESION Y SUS DIFERENTES CALIDADES.

ARTICULO 762. DEFINICION DE POSESION. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

ARTICULO 764. TIPOS DE POSESION. La posesión puede ser regular o irregular.

Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión.

Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa, el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.

Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición.

La posesión de una cosa, a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición, a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título.

ARTICULO 771. POSESIONES VICIOSAS. Son posesiones viciosas la violenta y la clandestina.

ARTICULO 772. POSESION VILENTA. Posesión violenta es la que se adquiere por la fuerza.

La fuerza puede ser actual o inminente.

ARTICULO 773. CIOLENCIA POR ADQUISICION EN AUSENCIA DEL DUEÑO. El que en ausencia del dueño se apodera de la cosa y volviendo el dueño le repele es también poseedor violento.

ARTICULO 774. POSESION VILOENTA Y CLANDESTINA Existe el vicio de violencia, sea que se haya empleado contra el verdadero dueño de la cosa, o contra el que la poseía sin serlo, o contra el que la tenía en lugar o a nombre de otro.

Lo mismo es que la violencia se ejecute por una persona o por sus agentes, y que se ejecute con su consentimiento, o que después de ejecutada se ratifique expresa o tácitamente.

Posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella.

ARTICULO 775. MERA TENENCIA. Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario*, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece.

Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.

ARTICULO 777. MERA TENENCIA FRENTE A LA POSESION. El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión.

Lo anterior nos señala que los requisitos de toda prescripción adquisitiva de dominio son tres:

- La identificación e individualización del bien y que el mismo sea prescriptible.
- La posesión de dicho bien
- La línea del tiempo. Es decir, el término legal para prescribir.

En cuanto al artículo 777 antes mencionado la Corte Suprema de Justicia en muchas de sus jurisprudencias tiene dicho que la mera tenencia si puede mudarse en posesión de manera excepcional, sobre el particular ha expuesto lo siguiente:

[C]uando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio..., el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de 'posesión autónoma y continua' del prescribiente (SC de 8 ago. 2013, rad. n.º 2004-00255-01, reiterada en SC10189, 27 jul. 2016, rad. n.º 2007-00105-01).

6.4 ANALISIS DEL CASO

Pretende el demandante que se declare que él es propietario del bien inmueble ubicado en el municipio de Baranoa-Atlántico en el barrio Santa Helena en la dirección Calle 30 No15B-18, determinado y alinderado en el hecho No 1, de la demanda, con ocasión de la prescripción adquisitiva de dominio ejercida por el tiempo de 18 años.

Es de tener en cuenta que de acuerdo con los testigos del proceso y con la declaración de parte del demandante, este entró al inmueble reclamado en pertenencia en calidad de cuidador del bien, lo que quiere decir que el problema a resolver está encaminado a

establecer si existe un punto de inflexión o interversión, en donde el demandante dejó de ser tenedor del bien y pasó a poseedor y si existió dicha interversión, desde cuándo, para poder determinar el tiempo de la prescripción extraordinaria.

6.5 HECHOS PROBADOS

De conformidad con los hechos de la demanda y la contesta y las pruebas allegadas al proceso se encuentra probado lo siguiente:

- 1- Que el predio a usucapir pertenece al demandado ORLANDO PEREZ CANTILLO, de conformidad con el Certificado de tradición de la Matricula inmobiliaria No. 045-35591 que refleja la situación jurídica del inmueble.
- 2- Que de acuerdo con los testimonios de JULIO CESAR ARIZA CONTRERA, testigo del demandante, de SARAY SARMIENTO BLANCO, testigo de oficio, decretado por el despacho y la declaración de parte del mismo demandante, todos coinciden en manifestar que este último llegó al inmueble que nos ocupa en calidad de cuidador del inmueble, por su conocimiento que tenía sobre el campo y la agricultura.

El señor JULIO CESAR, en un aparte de su testimonio, señala, yo me dedicaba a comprar y vender frutas y le dije que me vendiera las frutas del predio y me contestó yo no le puedo vender porque esto no es mío, tiene su dueño.

La señora SARAY manifestó en su testimonio, que conoció al señor RAMIRO GARCIA LEON, en Bucaramanga en los años 96 a 97, en un evento de la confraternidad a que pertenecía, “acción todorista”, luego el señor Ramiro se vino para Barranquilla donde sus hijos y como tenía conocimiento del campo y agricultura le propusimos que se viniera a la parcela a cuidarla y que podía disponer de los frutos como compensación. Eso fue en el mes de junio de 2.000.

Que el inmueble tenía todos los servicios hasta teléfono, lo de la luz era que se tenía de manera irregular.

El demandante, RAMIRO GARCIA LEON en su declaración de parte dijo “yo estaba donde mis hijos, como yo sabía de campo me dijo que viniera a cuidar la parcela y vine a parar acá en el 2.000, ella me dio las llaves, (SARAY), me dijo que cuidara y ahí estoy”. “nunca me ha pagado por concepto de trabajo solo vivo de los hijos...esto fue abandonado, nadie venia por la parcela solo estaba yo...”.

Al analizar los hechos de la demanda y las pruebas en conjunto se puede colegir lo siguiente:

- Que si bien es cierto que la contesta de la demanda se tuvo como no realizada por extemporánea y que los hechos de la demanda susceptibles de confesión se podrían tener como cierto, también lo es que analizadas todas las pruebas en su conjunto especialmente

los testimonios y la declaración de parte del demandante, antes anotada, éstas últimas desvirtúan lo expuesto en los hechos de la demanda.

- A pesar de saber, la parte demandante, que ella entro en el bien en cuestión, como cuidador de él, es decir, como simple tenedor, durante todo el proceso se dedicó a señalar que desde siempre fue poseedor del inmueble, desde el año 2.000, y en ningún momento tuvo la intención de demostrar la interversión, de tenedor a poseedor. En ningún momento aportó la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demostraran inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de 'posesión autónoma y continua' del prescribiente, tal y como lo señala la sentencia antes señalada.

7. CONCLUSION

En conclusión, dentro del presente proceso quedó demostrado que el demandante RAMIRO GARCIA LEON, en ningún momento ha tenido la posesión del inmueble pretendido, que lo ha tenido es como simple tenedor.

Que, si en algún momento quiso revelarse contra el propietario del inmueble por dejarlo en abandono, no demostró, con prueba fehaciente, ese punto de inflexión o interversión, de tenedor a poseedor y mucho menos el término del mismo.

Lo anterior nos demuestra que en este proceso no se dan los presupuestos de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, como lo son la posesión del bien ni el tiempo legal requerido, a pesar de estar individualizado e identificado el bien y ser prescriptible.

En razón de lo anterior este despacho negará todas las suplicas de la demanda.

8. COSTAS

En cuanto a las costas del proceso, de conformidad con el art 365 del CGP y observado todo lo discutido dentro de él se condenará en costa a la parte vencida en el monto mínimo del acuerdo.

Teniendo en cuenta lo anterior, el juzgado Tercero Promiscuo del Circuito de Sabanalarga Atlántico, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley

9. RESUELVE

PRIMERO: Negar todas las pretensiones de la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, presentada por RAMIRO GARCIA LEON, a través de apoderado judicial y en contra de ORLANDO PEREZ CANTILLO, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: Condénese en costas a la parte demandante, en el monto mínimo del acuerdo del C. S. De La J.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

RAFAEL ANGEL CARRILLO PIZARRO

JUEZ

Firmado Por:

RAFAEL ANGEL CARRILLO PIZARRO

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 003 DE CIRCUITO PROMISCOUO DE LA CIUDAD DE SABANALARGA-ATLANTICO

Código de verificación: **ff56d91dccc1ab0f45e349e5880605499dc7256e0843860cb1ec1108123b3749**

Documento generado en 18/12/2020 04:42:19 p.m.