

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO ÚNICO PROMISCO MUJICIAL
MORELIA - CAQUETÁ**

En Morelia Caquetá, hoy veintidós de junio de 2022, siendo las 10:10 a.m., el Juzgado Promiscuo Municipal de Morelia, Caquetá, con funciones de conocimiento, se declara en audiencia pública, con el fin de dictar fallo dentro del proceso DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA con radicado 18-479-40-89-001-2018-00117-00 DE LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ VS. JESÚS HERNANDO GUZMÁN, INTERVINIENTE LITISCONSORCIAL: JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO.

Para el registro de los intervinientes en la presente audiencia se presentan por parte:

DE LA DEMANDANTE:

DEL DEMANDADO:

DEL INTERVINIENTE LITISCONSORCIAL:

DEL CURADOR DE LOS INDETERMINADOS CON INTERESES EN EL PRESENTE PROCESO DE PERTENENCIA:

DECISIÓN SENTENCIA No. 014

Morelia, junio veintidós (22) de dos mil veintidós (2022).

OBJETO A DECIDIR:

Conforme al fallo de tutela N° 026 de fecha ocho (08) de junio del año en curso, el Juez Promiscuo de Familia de Belén de los Andaquíes Caquetá, dejó sin efecto la Sentencia que profiriera este despacho judicial el pasado 1° de marzo del presente año dentro de la presente causa, y a pesar que el pasado viernes diecisiete (17) de junio del año curso se tuvo conocimiento que el fallo fue impugnado por el vinculado JEÚS HERNANDO GUZMÁN, procede este despacho, dentro del término otorgado en el fallo referido, a proferir sentencia tal como fue ordenado, atendiendo que el fallo de tutela es de cumplimiento inmediato y el recurso de impugnación se concede en el efecto devolutivo, y habida cuenta que el término concedido en el fallo de primera instancia vence el 23 de los corrientes.

1. ANTECEDENTES

LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.117.502.818 expedida en Florencia Caquetá, actuando por intermedio de

apoderado judicial, formuló demanda para que por los trámites del proceso Declarativo verbal de pertenencia, se declare la pertenencia por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, o en su defecto la pertenencia por prescripción extraordinaria, del inmueble ubicado en la Calle 3 Sur No. 5-65 del barrio Ángel Ricardo Acosta de esta localidad, distinguido con el folio de matrícula No. 420-37338 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Florencia y ficha catastral No. 18479-01-000032-00008000, cuyo propietario registrado es el señor JESÚS HERNANDO GUZMÁN, con una extensión superficial de 160 metros cuadrados, cuyos linderos constan en la demanda. Que en el evento de no prosperar la anterior pretensión, de manera subsidiaria se declare la pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio, en favor de la demandante.

Como fundamento de sus pedimentos manifiesta la demandante LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, que ha poseído el bien inmueble objeto del litigio desde el 14 de agosto de 2012, fecha en la cual el señor JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO, quien para esa época era el propietario registrado, le entrega el inmueble a título de venta, enajena en su favor los derechos de propiedad y dominio del inmueble, suscribiendo documento de compra venta, por la suma de \$10.000.000.00, el cual fue autenticado ante este mismo despacho judicial y por ello lo considera JUSTO TÍTULO, por lo que se indica en la demanda, que LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, es poseedora regular de buena fe.

Que desde esa fecha, 14 de agosto de 2012, en ejercicio del derecho de propiedad que le transfirió el señor JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO, es la demandante LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, quien ha realizado construcción, mantenimiento y sostenimiento de las mejoras en el citado predio, porque cuando lo adquirió no habían mejoras. Es así como, ha construido un muro en bloque de cemento, así mismo casa de habitación, con columnas y pisos, adecuando el predio para un establecimiento de comercio denominado “Canchas de Minitajo El Chispaso-Morelia”, debidamente registrado en cámara de comercio desde el año 2012.

Que LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, ha ejercido en el inmueble desde cuando lo recibió de manos del vendedor, actos de señora y dueña, cumpliendo así con el corpus y el animus, ha sido poseedora del inmueble de manera pública, pacífica e ininterrumpida, por el tiempo señalado en la ley, que durante ese tiempo y hasta la presentación de la demanda, nadie le ha reclamado el inmueble o se ha opuesto a que ejerza su derecho de propiedad en el mismo.

Ahora bien, como la pretensión subsidiaria es la Pertenencia por Prescripción Extraordinaria de Dominio, es decir, aquella que no deviene de justo título, señala la demandante que también procede este modo de adquirir el dominio, porque suma a su posesión la que realizó la señora LUZ MILA ROJAS LÓPEZ, desde el 14 de febrero de 1989, fecha en la que adquirió la propiedad del inmueble de la Junta de Acción Comunal mediante escritura 258 de 1988, hasta el 25 de septiembre de 2009, fecha en la cual le vende al señor JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO, quien ejerció en el predio como propietario hasta el 12 de agosto de 2012, fecha en

la cual le transfiere la propiedad del inmueble a título de venta, mediante documento de compra venta a la hoy demandante.

Como pruebas se tienen las relacionadas en la demanda, entre las que se encuentra el documento de compra venta, suscrito entre JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO Y LEIDYHERINE RODRÍGUEZ, recibo de pago de impuesto de industria y comercio a nombre de la demandante de fecha agosto de 2012, solicitud de permiso para funcionamiento de establecimiento de comercio de fecha, agosto 8 de 2012. Copia de acto administrativo que ordena cierre temporal del establecimiento, entre otras.

2. ACTUACION PROCESAL

Mediante Auto del 12 de diciembre de 2018, se admitió la demanda principal, ordenándose comunicar a las entidades relacionadas en el numeral 6° del art. 375 del C.G. del P., lo cual se hizo, el emplazamiento de los indeterminados que tuvieran interés en el inmueble, a través del diario EXTRA de fecha 15 de septiembre de 2019¹, se ordenó la instalación de la valla con las especificaciones legales, lo cual se hizo en el predio cuya pertenencia pretende la demandante LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, se allegaron las fotografías al expediente en debida forma, e igualmente se cargó en el registro nacional de personas emplazadas y procesos de pertenencia de la plataforma Tyba, se les designó curador ad-litem a los indeterminados con interés en el proceso, designación que recayó en el Dr. ALVARO AUGUSTO CORREA, con quien se surtió la notificación y el traslado, y en oportunidad presenta como excepción la “indebida acumulación de posesiones”, respecto de la pretensión subsidiaria.

El 30 de enero de 2019 se notificó de manera personal al demandado **JESÚS HERNANDO GUZMÁN**, se le corrió traslado de la demanda en debida forma, quien en oportunidad contesta oponiéndose a las pretensiones de la misma, tacha de FALSO el documento de compraventa suscrito entre LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ Y JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO, manifestando que la firma de éste último fue falsificada y que por ello presentó denuncia ante la Fiscalía, por lo que solicita desconocer tal documento.

Como excepción de mérito, manifiesta el demandado se declare como tal la **inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción**, porque no basta estar ocupando el predio, sino que se requiere el justo título y la buena fe y que el documento presentado como justo título, no ha sido suscrito por el señor PARRA MONTENEGRO, éste no ha tenido negocios con la demandante, y no ha recibido dinero alguno de la misma y menos lo ha presentado ante el juzgado. Por lo anterior, solicita cotejo de firmas y estudio grafológico para el señor FERNEY PARRA MONTENEGRO, conforme con lo normado en el art. 273 del C. G. del P. Anexa como pruebas, copia de denuncia de fecha 11 de febrero de 2019, copia de

¹ Folio 107 cuaderno principal

escrituras públicas 2907 mediante la cual JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO, adquiere la propiedad del predio de parte de LUS MILA ROJAS y No. 2490, suscrita por JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO Y JESÚS HERNANDO GUZMÁN, con fecha 26 de febrero de 2019.

Sobre la demanda subsidiaria formulada por la demandante, manifiesta que desconoce el documento aportado como justo título, por ser falso o falsificado y que por ello no es posible la suma de posesiones.

Presenta igualmente, como **DEMANDA DE RECONVENCIÓN**, Acción Reivindicatoria, señalando que JESUS HERNANDO GUZMÁN, desde septiembre 21 de 2018, adquirió mediante escritura pública 2490, la propiedad del inmueble con matrícula inmobiliaria 420-37338 que le vendiera el señor JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO, quien adquirió el inmueble por venta que le hiciera mediante escritura pública 2907 la señora LUZ MILA ROJAS LÓPEZ. Que el demandado se encuentra privado de la posesión del inmueble porque ella la ostenta la demandada en reconvención, quien ejerce una posesión de mala fe, y ha establecido en el inmueble unas canchas de tejo y expendio de licor y solicita que mediante sentencia, se declare que el inmueble objeto del litigio pertenece en dominio pleno y absoluto al demandante en reconvención, señor JESÚS HERNANDO GUZMÁN, y se ordene la restitución en su favor y como pruebas solicita el cotejo de firmas y prueba grafológica. Aporta copia de escritura 2490 de septiembre 21 de 2018.

Mediante proveído de marzo 21 de 2019 se admitió la demanda de reconvención y se integró al contradictorio al señor JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO, como interviniente litisconsorcial necesario; **se notificó a la demandada LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ**, en mayo 3 de 2019, y en oportunidad y a través de apoderado judicial contestó la demanda, oponiéndose a la pretensión de la reconvención, pues expresa que LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, adquirió el inmueble por venta que le hiciera JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO, en el año 2012 y que desde entonces ha ejercido como propietaria, con animus y corpus, realizando labores de señora y dueña y ubicando allí su vivienda y su negocio. Solicita se desestimen las pruebas porque son las mismas de la contestación de la demanda principal.

En agosto 23 de 2019, se notifica de manera personal al demandado en reconvención, **JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO**, quien en oportunidad contesta la demanda, admitiendo algunos hechos y no se opone a las pretensiones, se allana a la cuarta y aunque del documento de compraventa suscrito el 14 de agosto de 2012, no se le corre traslado, presenta solicitud de TACHA DE FALSEDAD, respecto del documento presentado como prueba en la demanda principal, solicita cotejo de firmas y estudio grafológico y como pruebas aporta denuncia presentada ante Fiscalía de fecha 11 de febrero de 2019.

Mediante auto del 29 de enero de 2020, se cita a audiencia inicial para evacuar las diligencias de los artículos 372 y 373 del C.G.P., decretándose la práctica de pruebas testimoniales y el interrogatorio a las partes.

El día 6 de febrero de 2020, se realizó la inspección judicial al inmueble objeto del litigio en anuencia de las partes con sus apoderados, así como del Curador ad-litem de los indeterminados, verificándose la instalación de la valla, así mismo que en el predio se encuentra una construcción con columnas en cemento, encerrada en malla galvanizada con base en ladrillo, con portón de acceso desde la calle 3 del barrio Ángel Ricardo Acosta, con techo de zinc, paredes de ladrillo, se observa igualmente un ruedo gallístico y canchas de Minitejo.

DE LOS INTERROGATORIOS Y LAS PRUEBAS TESTIMONIALES:

En la fecha señalada, esto es 27 de febrero de 2020, se escucha en interrogatorio a la parte demandada señor **JESÚS HERNANDO GUZMÁN**, quien de entrada dice conocer a LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ por un negocio que tuvieron, que el mismo fue por la venta de la gallera, admite que desde hace aproximadamente 7 años funciona allí las canchas de tejo y gallera, negocio que es administrado por la demandante y su esposo. Que él le compró a JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO, ese predio con documento, pero a raíz que Leidy no pagaba la energía y otros impuestos generados por el predio y tampoco le pagó el valor de la venta, optó porque su vendedor le suscribiera escritura a su nombre. Niega haber vendido ese predio. Admite que no ha ejercido ninguna posesión en el predio y dice igualmente que JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO, no le ha vendido a nadie aparte de él, sin embargo se contradice, porque manifiesta que el negocio con LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, era para pagar ochocientos mil pesos mensuales por la venta, **no por arriendo**, pero no pagó. Finalmente dice que ese predio lo compró a JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO, desde hacía como 8 años a la fecha del interrogatorio y que la demandante fue quien construyó allí la cancha y gallera.

LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, como demandante al absolver el interrogatorio expresa que JESÚS HERNANDO GUZMÁN, es vecino del predio en litigio, que el predio lo compró a JOSÉ FERNEY PARRA, por diez millones, que fueron pagados en su totalidad, suscribieron documento y a partir de ahí se inició la construcción que hoy existe. Que no ha tenido relación contractual con JESÚS HERNANDO GUZMÁN, que con la compañera de éste sí, por préstamo de SIETE MILLONES DE PESOS, de lo cual ha pagado intereses, no el capital. Que desde la compra que hiciera del predio, nunca nadie ha reclamado el predio, ni ha entorpecido la construcción que en él ha realizado, hasta cuando se entera que su vendedor suscribe escritura pública de venta con JESÚS HERNANDO GUZMÁN, del mismo predio, por lo que procedió a presentar la demanda que hoy nos ocupa.

JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO, manifiesta que no ha firmado documento alguno con LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, que no ha tenido negocio con ella, niega que la firma que está en el documento de compraventa sea suya. Expresa

que le vendió el predio a JESÚS HERNANDO GUZMÁN, no recuerda fecha pero de eso hace como 7 años y medio y posteriormente suscribió la escritura. Dice que JESUS HERNANDO GUZMÁN, al parecer le dio permiso a la demandante para que construyera algo ahí, eso fue después de que JESUS HERNANDO GUZMÁN, le compró a él por documento.

Se decretan las pruebas a valorar, se escuchan los testigos **JULIÁN ROJAS ROJAS**, quien señala que como a finales de agosto de 2012 fue contratado por LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, para hacer una cimentación en material, columnas y se hizo techo, que en el predio solo había una construcción en madera, que más adelante realiza la unidad sanitaria, una habitación con paredes y el piso. Que quien le contrató y pagó fue LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, de igual modo **OSCAR ANDRÉS AREVALO**, declara haber trabajado en la obra con JULIÁN ROJAS, como ayudante de construcción, especifica cuáles fueron los trabajos realizados.

Del testimonio de **INOCENCIO VERA CORREA**, se tiene que hizo mención al permiso que solicitó la demandante para el funcionamiento de un negocio, porque él laboraba en la Alcaldía. Que frecuentaba el negocio porque iba a jugar tejo, sobre la compraventa no le consta nada.

ISABEL MEDINA CUÉLLAR y **BLANCA MIRIAM HOYOS**, son explícitas en manifestar que saben que el propietario del predio es el señor JESÚS HERNANDO GUZMÁN, pero **BLANCA MIRIAM HOYOS**, señala además que en el predio funciona una gallera que maneja o administra la demandante. **ROSALBA ROJAS**, no aporta nada para el esclarecimiento de los hechos. Por su parte, la secretaria del despacho señora **BLANCA LUCÍA ROJAS BURBANO**, en su declaración rendida el día 9 de diciembre de 2020, es enfática en señalar que las diligencias de autenticación se realizan siempre que quienes desean autenticar un documento acudan personalmente al despacho con su documento de identidad, pues si ello no ocurre, no tiene lugar tal diligencia. Señala además que ese documento se autenticó, y al ponérsele de presente señala que debe ser el documento que se autenticó porque reconoce los sellos, que para mayor certeza de la autenticidad se estampa la huella además de la firma del compareciente.

El 29 de junio de 2021, se recibe el informe pericial, respecto de la prueba grafológica, decretada y recogidas las muestras manuscriturales, en el cual se concluye que existe **UNIPROCEDENCIA MANUSCRITURAL** en los aspectos grafonómicos frente a la firma del señor Juez **JIMI DUVAN ZAPATA VARGAS**, plasmada en la diligencia de autenticación del documento de compraventa aportado con la demanda principal, así mismo respecto de la firma del señor **JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO**, quien actúa en dicho documento como vendedor, estudio que fue realizado en el laboratorio de Documentología y Grafología de la Seccional Caquetá, de la Fiscalía General de la Nación, durante los días 3, 4 y 5 de junio de 2021, documento del cual se corrió traslado a las partes por el término de 3 días.

3. CONSIDERACIONES

En principio debe referir esta Judicatura que confluyen a cabalidad los presupuestos procesales para dictar sentencia, como son la competencia, la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso y la demanda en forma.

Con lo que ha quedado historiado, encontramos que la parte actora pretende la declaratoria de pertenencia por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio del bien inmueble ubicado en la Calle 3 Sur No. 5-65 Barrio Ángel Ricardo Acosta de este municipio, distinguido con matrícula inmobiliaria 420-37338 y ficha catastral No. 18479-01-0000-32-0000-8000, que figura como propietario JESÚS HERNANDO GUZMÁN, por haber poseído el mismo por más de 5 años, de manera ininterrumpida, pública, con ánimo de señora y dueña, ejerciendo actos constantes de disposición, y sin reconocer dominio ajeno sobre él, invocando la aplicación del art. 375 del C. G. del P., y a ello se opone el demandado, de donde surge el siguiente,

3.1 PROBLEMA JURIDICO:

Ha de determinarse si lo pedido por la parte actora - Pertenencia por Prescripción Adquisitiva ordinaria de Dominio- respecto del inmueble ubicado en la Calle 3 Sur No. 5-65 Barrio Ángel Ricardo Acosta de este municipio, es procedente o no, si se cumplen las exigencias legales, esto es, la posesión regular no interrumpida y pacífica durante un lapso de cinco (5) años y con ánimo de señora y dueña.

Para resolver acudiremos a los siguientes,

3.2. SUPUESTOS NORMATIVOS:

Como se trata de una prescripción adquisitiva de dominio sobre un bien inmueble, es necesario analizar la naturaleza jurídica y los requisitos que se requieren para usucapir el bien en estudio; el artículo 2527 del Código Civil contempla dos clases de prescripciones que a su tenor dice <<La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria>>

La posesión, conforme la define el Código Civil Colombiano, consiste en la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, noción de la que se infiere que se trata de una situación de hecho estructurada a partir de dos presupuestos fundamentales: de una parte, la detentación de una cosa de manera perceptible por los demás (*corpus*) y, de otra, un elemento interno, es decir, el ánimo (*animus*) de poseerla como dueño.

El artículo 764 del Código Civil describe 2 clases de posesiones que son; 1 – posesión irregular y 2 - la posesión regular; a la luz del precitado artículo la posesión regular es la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena Fe y poseedor irregular es aquel que tiene buena Fe pero carece de justo título.

Es del caso abordar lo pertinente a la prescripción ordinaria, consagrada en los artículos 2528 al 2530 del Código Civil.

Por lo tanto, se hace necesario acudir a las voces del artículo 2528 del Código Civil que señala: <<Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes lo requieran>>

Artículo 2529 << El Tiempo necesario para la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) para los bienes raíces (...)

De donde se colige que para la prosperidad de la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, se requiere: a) La posesión material del demandante; b) que la posesión perdure por el término previsto en la ley, vale decir, 5 años, en aplicación del artículo 4° de la Ley 791 de 2002 y 2529 del C. Civil.

3.3. SUPUESTOS FACTICOS:

De entrada ha de decirse que de acuerdo con los pruebas recogidas y las adosadas al plenario LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, posee justo título representado en documento de compraventa suscrito con el señor JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO, el 14 de agosto de 2012², el cual de acuerdo con el art. 765 del C. Civil, es traslativo de dominio ya que por su naturaleza sirve para transferirlo, y en él se presume la buena fe por cuanto se adquiere por compra a quien tenía la facultad de vender y se observa que lo contrario no se probó, pues aunque el documento de compraventa por medio del cual JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO, le vende a LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, fue tachado de falso, se pudo establecer que el mismo es auténtico, la firma del señor JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO, plasmada en el documento tiene uniprocedencia manuscritural con la que usa en sus actos públicos y privados, es decir, el documento no es falso ni falsificado como lo quiso hacer creer el demandado JESÚS HERNANDO GUZMÁN y el interviniente litisconsorcial JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO, quien éste último en su pronunciamiento respecto de la demanda de reconvención, hace mención a este mismo documento, tachándolo de falso, a pesar de que del mismo no se le corrió traslado, luego, no tenía por qué referirse al citado documento, sin embargo lo hizo, presumiéndose directa comunicación con el demandado JESÚS HERNANDO GUZMÁN.

Con el resultado de la prueba pericial, se descarta desde ya la procedencia de la Tacha de Falsedad.

Ahora bien, respecto de la buena fe, valga traer a colación el precepto constitucional No. 83 que señala: “Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en

² Cfr. Folio 24 del cuaderno principal digitalizado

*todas las gestiones que aquellos adelanten ante estas”... se exige y presume normalmente en todas las conductas desplegadas por las personas naturales y jurídicas (públicas o privadas)*³

Del interrogatorio al demandado se puede extractar que reconoce a LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, como quien ejerce posesión en el predio, que para la fecha del testimonio ya había transcurrido 7 años aproximadamente de esa posesión, que allí funciona una gallera, que él no ha ejercido posesión en el mismo. De los testigos, debe este despacho hacer mención a quienes construyeron las mejoras en el predio en litigio, quienes han manifestado que quien los contrató y pagó por el trabajo fue la demandante. Algunos de los testigos de la parte demandada y del interviniente litisconsorcial, señalan que reconocen como dueño a JESÚS HERNANDO GUZMÁN, y de igual modo han expresado también que en el predio funciona una gallera de la demandante.

Así las cosas, se considera que LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, ha ejercido la posesión en el predio por haber adquirido el dominio por uno de los medios legítimos exentos de fraude y de todo otro vicio, esto es, la venta, es viable a términos del artículo 2528 del Código Civil, y que le impone al actor acreditar la posesión del bien a usucapir, en las condiciones reclamadas en las normas que refieren al respecto, y la misma en el caso que nos ocupa, es superior a cinco (5) años, contabilizados desde el 14 de agosto del año 2012, fecha en que se realiza contrato de compraventa entre JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO como vendedor Y LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, como compradora, contabilizados desde entonces, fecha en que inició la posesión efectiva y regular con ánimo de señora y dueña sobre dicho inmueble y al día de presentación de la demanda habían transcurrido ya más de cinco (5) años, y al día de hoy han transcurrido 9 años y 8 meses, durante los cuales LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, ha ejercido como señora y dueña, ha realizado construcciones en el predio, constituyó en el mismo, un establecimiento comercial legalmente registrado en la Cámara de Comercio, con matrícula 81520, cuya propietaria es la aquí demandante LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ⁴, luego, no hay duda de la posesión continua e ininterrumpida y el transcurso del tiempo, como requisitos esenciales para adquirir el dominio de un bien por prescripción, se cumplen.

Cabe resaltar que, JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO, habiendo suscrito con la demandante LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, desde agosto de 2012 el título traslativo de dominio – VENTA-, que aunque no fue elevado a escritura pública, como lo ha señalado la honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sirve legítimamente de motivo para que el que tiene la cosa se repute dueño de ella, sea o no sea en la realidad, pues como se señaló en precedencia, se pudo determinar de la prueba pericial, que es auténtico, no es falso ni falsificado, por consiguiente es un JUSTO TÍTULO, y a pesar de ello procedió a suscribir escritura

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil Radicación 73268-31-03-002-2011-00145-01

⁴ Folio 162 Cuaderno Principal Digitalizado

pública de venta con el señor JESÚS HERNANDO GUZMÁN, el 21 de septiembre de 2018.

Como consecuencia de la venta entre JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO Y JESÚS HERNANDO GUZMÁN, es que éste último reclama la reivindicación del predio en contra de LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, y en la demanda de reconvencción admite que la posesión en el predio la ejerce la demandante, quien según su dicho, lo ha privado de la posesión, pero solo reclama la reivindicación del predio con la demanda de reconvencción, el 27 de febrero de 2019, a pesar de haber adquirido la propiedad desde septiembre de 2018, su reclamación apenas la hace en el año 2019, cuando ha transcurrido ya un lapso de 7 años, durante los cuales la posesión la ha venido ejerciendo LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, sin que nadie le reclamara dicha propiedad a pesar de que el demandado, según lo enuncia la demandante, era vecino del predio en litigio, es decir, ya se habían cumplido los requisitos legales para adquirir la pertenencia por prescripción ordinaria, a los cuales se hizo mención en precedencia, es por ello que no se accederá a las pretensiones de la demanda de reconvencción, así como tampoco a la excepción propuesta de **“inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción”** por cuanto no se pudo probar dicha inexistencia, aunado a ello que en el interrogatorio tuvo varias inconsistencias y contrariedades, dejando entrever que LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, no le cumplió un negocio, y fue por ello que quiso que JOSÉ FERNEY PARRA, le suscribiera escritura a su nombre.

Con todo lo anterior, el interrogatorio que absolvió la demandante, los documentos allegados con la demanda y testimonios recepcionados, se ha establecido que la demandante LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, efectivamente ha poseído el inmueble durante el tiempo establecido en la ley para adquirir por prescripción ordinaria, es quien ejerce el dominio y posesión en el mismo, realizando actos de dueña y señora de manera pública, desde el 14 de agosto de 2012 cuando suscribió contrato de compraventa con JOSÉ FERNEY PARRA MONTENEGRO, siendo reconocida la posesión, incluso por el mismo demandado, constatándose con la inspección judicial que en el predio hay una construcción una casa habitable en buenas condiciones, donde funciona un establecimiento comercial de canchas de Minitajo y gallera y que de las pruebas aportadas, esto es, - solicitud de permiso para funcionamiento de establecimiento de comercio, facturas, diligencia de requerimiento y cierre temporal de un negocio, fotografías etc.- se pudo establecer que efectivamente la demandante, ha sido quien ha ejercido la posesión de manera pacífica e ininterrumpida durante el tiempo necesario, y del interrogatorio absuelto se establece que nadie le reclamó por ejercer dicha posesión, a pesar de que su demandado reside muy cerca del predio en litigio.

4. DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS POR EL CURADOR AD-LÍTEM DE LOS INDETERMINADOS:

Ya se enunció que el Curador Ad-lítem de los indeterminados propuso como excepción, la “indebida acumulación de posesiones”, esto respecto de la demanda subsidiaria de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria de Dominio, a ello ha de

decirse que, le asiste razón al Curador, en tanto conforme con jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, no es procedente la suma de posesiones distintas, esto es, la del propietario con la del poseedor, pues solamente pueden anudarse posesiones de facto, ante la imposibilidad de mezclarlas con cuestiones jurídicas⁵, y en ese caso, estaría desconociendo LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, el contrato por medio del cual, el antecesor le transmite el dominio, por consiguiente se declarará probada la excepción de indebida acumulación de posesiones para adquirir por prescripción extraordinaria, siendo esta la pretensión subsidiaria.

CONCLUSIÓN:

Entonces, habiendo invocado la demandante en su libelo incoador la clase de prescripción atrás referida, esto es, PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO y habiéndose acreditado el transcurso de ese tiempo forzoso para que operara el fenómeno prescriptivo, lo que se impone es el despacho favorable de su pretensión, toda vez que para la fecha en que inició a ejercer como dueña y señora del predio adquirido a la fecha de presentación de la demanda, habían transcurrido más de 5 años, siendo necesario sólo 5 años de posesión regular para usucapir, dispuestos en el art. 2529 del C. Civil y Ley 50 de 1936 que fueron modificados por la Ley 791 de 2002.

Lo anterior conlleva a que se declare, que LEIDY KATHERINE RODRIGUEZ, ha adquirido la PERTENENCIA, por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio del bien inmueble descrito de la siguiente forma:

Lote de Terreno urbano, ubicado en la Calle 3 SUR No. 5-65- Carrera 7, Barrio Ángel Ricardo Acosta, de este municipio, con una extensión superficiaria de 160 metros cuadrados, identificada con la ficha catastral No. 18479-0100003200008000, con folio de matrícula No. 420-37338 y alinderada de la siguiente manera: por el NORTE: con lote de terreno 113 en 8 metros; por el SUR: con Calle pública en 8 metros; por el ORIENTE con Calle pública en 20 metros y OCCIDENTE con lote 115 en 20 metros y encierra, estas son las colindancias actuales.

Ahora bien, atendiendo la..... petición hecha por el Curador *ad-litem* de los indeterminados con interés en el presente proceso de pertenencia, quien solicita se le asignen gastos de curaduría debido a que su labor, a pesar de ser legalmente gratuita y no generar honorarios, sí genera gastos para el Curador.

El Despacho tiene claro que el Código General del Proceso, refiriéndose al desempeño del curador Ad-Lítem como defensor de oficio, dispuso que tal ejercicio lo haría el designado de manera gratuita, pues así se advierte del numeral 7° del

⁵ Sentencia Corte Suprema de Justicia – Sala Casación Civil SC12323-2015

Radicación n.º 41001-31-03-004-2010-00011-01

artículo 48 del C.G. del P., que textualmente y en lo pertinente, señala: “(...) quien desempeñará el cargo en forma gratuita como defensor de oficio. (...)”, expresión declarada exequible por la Corte Constitucional.

Para el juzgado lo anterior no admite controversia, no obstante, ha de señalarse que para el ejercicio de la Curaduría es necesario reconocerse gastos razonables que no constituyen honorarios o remuneración alguna a favor de quien actúa como Curador.

En ese sentido, la solicitud de gastos que eleva el curador designado resulta admisible en los términos de la sentencia de C-083/14, pues el reconocimiento de gastos se funda en un criterio objetivo y razonable, no desproporcionado en tanto propende el reconocimiento de unas erogaciones mediatas o inmediatas derivadas de la atención del cargo.

Adviértase que el reconocimiento de gastos por la labor del Curador no obstaculiza la garantía efectiva del derecho de acceso a la justicia, pues debe entenderse que una cosa son los gastos y otra muy distinta es la remuneración u honorarios. En efecto, el art. 47 del C.G.P., hace referencia es a los honorarios como una remuneración y no a los gastos derivados de la labor del Curador.

En consecuencia, el despacho accederá a lo pretendido por el Curador, y por ello fija como gastos de curaduría, la suma única de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000.00), suma que se considera razonable, atendiendo la cuantía del asunto, misma que debe asumir el demandante, siendo la parte interesada en la gestión del curador.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Único Promiscuo Municipal, de Morelia Caquetá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, identificada con la cédula No. 1.117.502.818 expedida en Florencia, ha adquirido la propiedad por Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio del bien inmueble ubicado en la Calle 3 Sur No. 5-65 Barrio Ángel Ricardo Acosta de este municipio, distinguido con matrícula inmobiliaria 420-37338 y ficha catastral No. 18479-01-0000-32-0000-8000, con una extensión superficiaria de 160 metros cuadrados, por cumplirse los requisitos exigidos por la ley conforme quedó expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: Disponer la CANCELACIÓN del registro de propiedad sobre este inmueble en cabeza del demandado JESÚS HERNANDO GUZMÁN, identificado con la cédula No. 17.638.526 y su consecuente registro o inscripción de la presente decisión como título de propiedad en favor de la demandante LEIDY KATHERINE RODRÍGUEZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.117.502.818 expedida

en Florencia, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 420-37338 Oficiése.

TERCERO: Cancelar la inscripción que se hiciera de la demanda que originó este proceso ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia

CUARTO: DECLARAR NO PROBADA la excepción de “**inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción**” propuesta por el demandado, conforme se expuso.

QUINTO: DECLARAR PROBADA la excepción propuesta por el Curador ad-litem de los indeterminados, consistente en “**indebida acumulación de posesiones**”, tal como se analizó en la parte motiva de esta sentencia.

SEXTO: Condenar en costas a la parte demandada. Líquidense por secretaría e inclúyase como agencias en derecho de la ejecutante el equivalente a 2 S.M.M.V, conforme al Acuerdo del C. Superior de la Judicatura, dado que no se tiene una pretensión pecuniaria.

SEPTIMO: Fijar como gastos de curaduría, la suma única de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000.00), suma que se considera razonable, atendiendo la cuantía del asunto, misma que debe asumir la demandante, siendo la parte interesada en la gestión del curador.

OCTAVO: Para los fines pertinentes, expídanse las copias de las piezas procesales correspondientes con destino a la demandante.

DÉCIMO: Ejecutoriada esta sentencia, archívese el expediente previa anotación en los libros respectivos.

Quedan las partes notificadas en estrados, y se informa que por tratarse de un proceso de mínima cuantía, contra esta decisión, no procede ningún recurso, se da por terminada la presente diligencia siendo las 10:56 a.m.

El Juez,



LEONEL PARRA RAMÓN