



22 de abril de 2021

Expediente: 2018-00276

Sucesión

Objeto a Decidir

Resolver la objeción a la diligencia de entrega del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 172-52697, realizada el día 26 de octubre del año 2020, promovido por el señor **JOSÉ ANTONIO JOYA MARROQUIN**, a través de mandataria judicial, una vez agotadas las etapas previas y escuchados los alegatos de las partes.

Antecedentes

1. A través de apoderado judicial, **MARIÁ ANTONIA RODRÍGUEZ ZABALETA**, presentó demanda de apertura de proceso de sucesión intestada de la causante **ANA CECILIA PAIVA DE RODRÍGUEZ**, en calidad de heredera, quien falleció el 19 de abril de 2016 en Soacha Cundinamarca., y registrando como último domicilio este municipio.

2. La sucesión se declaró abierta mediante auto del 18 de octubre de 2018, donde se reconoció a **MARIÁ ANTONIA RODRÍGUEZ ZABALETA** como cesionaria de los derechos herenciales y gananciales del esposo e hijo de la causante a **ANA CECILIA PAIVA DE RODRIGUEZ**, se decretó el inventario y avalúo de los bienes, y se ordenó el emplazamiento de todas aquellas personas que se consideraran con derechos en la sucesión.

Así mismo, se reconoció personería jurídica al doctor **JORGE AUGUSTO CUAN**, como apoderado de **MARIÁ ANTONIA RODRÍGUEZ ZABALETA**. (Folios 33-35).

3.- El día 12 de septiembre del año 2019, la suscrita Juez profirió sentencia adjudicando el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 172-52697, a la señora **MARIÁ ANTONIA RODRÍGUEZ ZABALETA**.

4.- Se solicitó por la parte interesada la entrega del inmueble, señalando fecha para el día 26 de octubre del año 2020, diligencia que se adelantó con la identificación del predio, a fin de entregar el bien adjudicado, ante la cual el señor **JOSÉ ANTONIO JOYA MARROQUIN**, se opuso.

5.- Mediante providencia del 26 noviembre del año 2020, se decretaron las pruebas solicitadas por las partes y las que de oficio decreto este despacho.

6.- El día 24 de febrero del año en curso, se llevó a cabo la audiencia de practica de pruebas, donde se recepcionó los interrogatorio a las partes y los testimonios, el control de legalidad, finalizando con los alegatos de conclusión, después de varios aplazamientos por las partes.

Consideraciones

La sucesión como institución jurídica, es el modo de transmitir el dominio de los bienes radicados en cabeza del causante y que por causa de su muerte se defieren a sus legítimos herederos o legatarios, es decir, a quienes son llamados con ocasión a la voluntad testamentaria o por disposición de la Ley y que mediante el proceso de liquidación de la sucesión se les adjudica.

La entrega de los bienes adjudicados, materializa el derecho adquirido formalmente, de suerte que permite a los adjudicatarios iniciar sus actos como legítimos propietarios al uso, al goce y a la disposición sobre los bienes entregados.

Con tal relevancia, el artículo 512 del C.G.P., dispone lo concerniente a las vicisitudes sobre la entrega de bienes a los adjudicatarios, haciendo para tal efecto expresa remisión al artículo 308 de la misma norma y al artículo 309 en caso de presentarse oposición, legitimando en tal sentido a aquellas personas que aleguen posesión material o al tenedor que derive sus derechos de un tercero poseedor, siempre que prueben siquiera sumariamente sus respectivas calidades. No se encuentran legitimados para oponerse los herederos, secuestres o albaceas.

Conforme a lo anterior, el art 309 ibídem señala en el numeral 2, que: **“...podrá oponerse la persona en cuyo poder se encuentra el bien y contra quien la sentencia no produzca efectos, si en cualquier forma alega hechos constitutivos de posesión y presenta prueba siquiera sumaria que los demuestre. El opositor y el interesado en la entrega podrán solicitar testimonios de personas que concurran a la diligencia, relacionados con la posesión...”**. En este sentido, la norma pretende garantizar los derechos de terceros que puedan resultar afectados, para lo cual prevé la aplicación de un debido proceso en el que el juez valore si tienen mérito de prosperidad o no.

Como el hecho relevante para oponerse, es el ejercicio de la posesión sobre el bien objeto de entrega, el Código Civil en el artículo 762 señala que “...es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y 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...”. En adelante se desprende que la posesión puede ser regular e irregular, en la que la primera es aquella que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe (artículo 764 del C.C.), y la segunda es la que carece de alguno de los anteriores requisitos (artículo 770 del C.C.).

Tanto la doctrina como la jurisprudencia han señalado, que la posesión se encuentra formada por el animus y el corpus: El corpus es el cuerpo de la posesión, esto es el elemento material, objetivo, los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre. El animus, por su parte, es el elemento interno o subjetivo, es el comportarse “como señor y dueño” del bien cuya propiedad se pretende¹, es decir, la posesión no se configura con los simples actos materiales, sino que requiere la intensión de ser dueño o de hacerse dueño, y éste elemento intencional se puede presumir ante la existencia de los hechos externos que son un indicio mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario, y no es posible que exista posesión si falta alguno de tales elementos, ya que la simple tenencia conforme al artículo 775 del Código Civil, no configura por sí sola la posesión legítima que debe ser

1 Sentencia T-518 del 2003. M.P. Dr. Jaime Araújo Rentería. Corte Constitucional.

respetada; debe probar y llevar a la convicción del fallador de que el apoderamiento y tenencia material de la cosa corresponde al ánimo constante de señor y dueño, con exclusión de los demás, ánimo ejercido y manifestado por el sujeto que se dice poseedor.

La norma antes mencionada, define a la mera tenencia así: "...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..."

Para que la posesión tenga efectos jurídicos en la oposición, debe ser aquella que por el término de prescripción pudiera mediante proceso declarativo, dar lugar a la usucapición como modo constitutivo de dominio, es decir, el ejercicio de actos de señor y dueño sobre un determinado bien, sin reconocer dominio ajeno y siendo reconocido por la comunidad como verdadero propietario y por el término que establece la ley, esto es: si se alega la prescripción ordinaria, el término es de 3 años para muebles y 5 para los inmuebles (art 4 de la Ley 791 de 2002); y si se alega la prescripción extraordinaria, el termino es de 10 años (art 6 de la Ley 791 de 2002).

Al respecto ha señalado la Corte Suprema de Justicia: "En este contexto, la noción legis de posesión, de suyo y ante sí, presupone no reconocer dominio ajeno, por cuanto es "la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...", o sea, la detentación real, física, material u objetiva de un bien (corpus) con designio e intención de señorío (animus), ser, comportarse o hacerse dueño (animus domini, animus remsibi habendi) (cas. civ. sentencias de 13 de marzo de 1937, XLIV, 713; 24 de julio de 1937, XLV, 329; 10 de mayo de 1939, XLVIII, 18; 9 de noviembre de 1956, LXXXIII, 775; 27 de abril de 1955, LXXX, 2153, 83), por lo cual, el reconocimiento de esta calidad a otro sujeto, la excluye por antinómica e incompatible.

Contrario sensu, la promesa de compraventa, per se, envuelve reconocer dominio ajeno, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (titulus), lo que se produce con la tradición (modus), resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión.

El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contractu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.

No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalia negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión.

(...)

En fin, la promesa de compraventa genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, en tanto, la venta constituye la prestación de dare rem y, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio” (cas. sentencia de 7 de febrero de 2008 [SC-007-2008], exp. 2001-06915-01, subrayas de ahora); la simple entrega sin ninguna otra indicación, *“supone, en términos generales, el reconocimiento de dominio de otro, en la medida en que quien por ella pretende adquirir parte de la obvia admisión de su carencia de derecho. Esa es la inteligencia que la figura muestra en principio, sin perjuicio de que se admita la posibilidad de salvedades que, en el ámbito propio de las convenciones, pueden acontecer, como sería el caso en que con explicitud rotunda se exprese en ella la entrega material acompañada del ánimo de dueño, circunstancia que ‘...puede generar o derivar una posesión inmediata, si es inequívoca la declaración de las partes en ese sentido...’* (sentencia de 26 de junio de 1986, G. J. CLXXXIV, pág. 95). De esa suerte se derribaría la consideración contraria y se permitiría estimar poseedor a quien prometió comprar” (cas. civ. sentencia de 9 de noviembre de 2009, exp. 15759-3103-001-2003-00043-01), pues “cuando el promitente comprador de un inmueble lo recibe por virtud del cumplimiento anticipado de la obligación de entrega que corresponde al contrato prometido, toma conciencia de que el dominio de la cosa no le corresponde aún; que de este derecho no se ha desprendido todavía el promitente vendedor, a quien, por tanto el detentador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida” (CLXVI, 51), la promesa no es por sí misma “un acto jurídico traslativo de la tenencia o de la posesión del bien sobre el cual ella versa” (CCXLIII, 530), salvo “que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el promitente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa” (CLXVI, 51), y para “que la entrega de un bien prometido en venta pueda originar posesión material, sería indispensable entonces que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el promitente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el promitente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador” (G. J., t. CLXVI, pág. 51).

Por consiguiente, cuando los promitentes contratantes anticipando el cumplimiento del contrato prometido, en forma clara, explícita e inequívoca no estipulan expressis verbis en cláusula agregada a propósito la entrega adelantada de la posesión de la cosa prometida en compraventa, se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión.”

En el caso sub exámine, este despacho Judicial programó y realizó la diligencia de entrega correspondiente, el día 26 de octubre de 2020, la cual fue atendida por el señor JOSÉ ANTONIO JOYA MARROQUIN, quien se opuso a la diligencia de entrega, y manifestó ser “poseedor y dueño del predio, toda vez que desde el año 2007 ingreso a este sin interrupción, además ha hecho mejoras en y mantenimiento del predio, paga impuestos, lo explota con agricultura. Exhibió además la copia de la promesa de contrato de compraventa suscrito por el señor JESUS ANTONIO RODRIGUEZ GUANEME en calidad de vendedor y por el señor JOYA MARROQUIN en calidad de comprador; copia de los recibos de impuesto predial correspondientes a los años 2010 al año 2018 del inmueble con código

catastral 00-00-0005-0569-000; copia del certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 172-52697 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté; copia del acta de comparecencia N° 02 de 2017 ante la Notaria Única del Circulo de Simijaca; copia de la demanda verbal especial promovida ante este despacho; y copia del auto admisorio de la demanda declarativa verbal especial con numero de radicado 2018-00215.

Del interrogatorio que hiciera la titular del despacho al opositor, este respondió en oportunidad que *“llegó a la finca con su mamá, habiéndosele entregado por el entonces dueño, desde el 2005 con ocasión de un contrato de empeño suscrito con el señor Rodríguez Guaneme, y como éste no tenía el dinero para devolverlo, hicieron el contrato por un año más. En el año 2007 el señor Rodríguez Guaneme le dice al opositor que le vende el predio objeto de entrega. Manifestó además, que nadie le ha reclamado nada del año 2017 hacía atrás; que el contrato de promesa de compraventa lo hicieron a largo plazo pues hasta el 2017 se firmaría la escritura, pero en el momento de hacer el primer contrato el dio un dinero que recibió producto de la venta de unas vacas y el resto del dinero para el día de la firma de la escritura; que nadie le ha estorbado la posesión, que los vecinos cercanos a la finca dan manifestación de que él ha estado en la finca permanentemente, explotando la finca con siembras y ganadería, desde el momento que se hizo cargo de la finca ha estado pagando los impuestos de la misma. El opositor refiere que él ha pagado los gastos que demandan el mantenimiento de la finca. Aduce también, que ingreso al predio por autorización del señor Rodríguez Guaneme, que no tiene recibo del dinero pagado porque él venía dando la plata desde antes de la firma del contrato de compraventa, en presencia de la esposa del promitente vendedor le dio la plata; en la compraventa se señaló la totalidad del dinero entregado hasta ese día, por la fianza y como tenía la finca desde antes pues ya en el 2013 definió con el contrato porque ya había dado 25 millones, el día de la firma del contrato no entregó los 25 millones. Aduce que le ha hecho mejoras al predio tales como levantamiento de cercas de púa y alambre dulce, poda de árboles de maleza, acacias, abonos y siembros. A mediados del año 2017, cuando acabo de arreglar la cerca se enteró que la Sra. María Antonia Rodríguez Zabaleta había comprado el predio objeto de entrega. Y en el mismo año la Sra. María Antonia llevó el inspector al predio objeto de Litis. Señala además que, para esa fecha el señor Rodríguez Guaneme ya se encontraba viviendo con la hermana, y él no tenía conocimiento de nada porque ella no dejaba ingresar a nadie a la casa. Cuando no le firmaron la escritura inicio la demanda para que le cumpliera.*

Con el fin de dirimir la controversia se escuchó el testimonio de JEFERSON GUZMAN LUGO quien refirió *“que conoce a José Antonio Joya porque ellos se conocieron aproximadamente hace 10 años, tenía su ganadería y él le compraba el pasto a José Antonio, el cual estaba en la finca la candelaria; él conoce la finca desde que era pequeño porque su papá sembraba trigo en compañía con don Chucho y después conoció a Antonio en ese predio; le compró el pasto en los años 2016 en adelante pero intercalado; siempre ha conocido la finca para el ganado; José Antonio siembra y hace mantenimiento a la misma; no le consta que alguien le haya reclamado la finca a José Antonio; en la casa de la finca ha vivido José Antonio; es a quien ha conocido en esa casa; José Antonio vivió unos años con la mamá y ya después solo; sabe que Antonio llegó a ese predio por una venta que le hizo Chucho Rodríguez por una carta de venta que él le firmo; José Antonio es quien hace las mejoras a la finca; con él se entiende para la compra del pasto y a él le paga; le consta porque le ha ayudado en varias ocasiones cercando y él le paga; no sabe por cuánto dinero fue el negocio entre el señor Joya Marroquín y el señor Rodríguez. Refiere que el señor Joya ha cuidado vacas y marranos; aproximadamente José Antonio lleva 10 años en la finca; nunca ha observado que la Sra. María Antonia mande sobre el predio; que no hay contrato del pasto; Hace 2 meses vio a la Sra. María Antonia con más personas orando; alguna vez la tierra la tractoró un muchacho Suarez y otro Peña por orden de José Antonio”*

JOSÉ DEL CARMEN CASALLAS PEÑA, quien señaló que “conoce de la finca objeto de entrega, porque fue muy amigo de Chucho Rodríguez el dueño, ha hecho arreglo de las cercas en 3 oportunidades y le ha pagado el Sr Antonio su vecino; al comienzo José Antonio pastoreaba, la finca ha sido agrícola y ganadera; desde hace 11 años que conoce a José Antonio que vive en ese predio; hasta ahora él es quien esta usufructuando, paga los impuestos y los recibos; los corrales los construyó José Antonio. Señala que conoció al señor Rodríguez Guaneme desde el año 2000, hasta sus últimos días; siempre fue amigo de Chucho hasta el año 2002, él estaba cuerdo y hasta esa fecha el señor Rodríguez Guaneme era el dueño del predio, el estado de salud en los últimos años de vida era precaria, ya no concordaba muy bien, creo que para el año 2017 el señor Rodríguez Guaneme ya no tenía su salud para firmar, ya no podía recibir dinero; José Antonio le dijo que ingreso por empeño y después que le vendió, José Antonio entro por un documento y es el poseedor hasta ahora, lo que sí sabe es que José Antonio le entrego una suma de dinero, siempre vi a la Sra. María Antonia en la finca donde está la estatua del sagrado corazón, nunca en la finca que maneja Antonio; hasta el 2004 era dueño, ya después en 2009 y 2010 se encontró a la mamá de José Antonio y después a José Antonio Joya; José Antonio era celador en Bogotá, se hizo liquidar por la salud invirtiendo la plata en ese negocio, yo le devolví 4 millones de pesos a Antonio de un empeño que él le tenía; él llegó en el 2010 de Bogotá pero ya estaba su progenitora aproximadamente desde el año 2008 y 2009; Chucho estuvo en la finca en el año 2004 o 2005 después ya decayó ya no lo volvió a ver”(…)

MERCEDES AGUILAR DE AVENDAÑO quien refirió “Conoce a José Antonio Joya Marroquín desde hace 16 años, él llegó por medio de un empeño, él trabaja y ve por sus animales; solamente ha visto mandando en esa finca a José Antonio, él es quien ocupa la casa; ha visto que José Antonio contrata las máquinas, lo ha visto cercando y sembrando; Antonio es el que paga a los que el trabajan, Don Chucho dijo aquí manda José Antonio. No sabe si tiene cuentas de ahorros, si sabía que trabajaba en Bogotá pero que debía venir a administrar, si conozco a la Sra María Antonia por medio de don Juan de Jesús, José Antonio Joya trabaja con las gallinas, marranos y gallinas que tiene en la finca”. (…)

JULIO ROBERTO LARA AVENDAÑO Quien refirió “Conoció al Sr. Jesús Antonio Rodríguez hace más de 40 años, a él le conocía la finca donde es el pleito y otra en Don Lope; al señor José Antonio Joya Marroquín lo ha visto desde hace unos seis o cinco años desde que el señor Rodríguez le vendía el pasto; también metía tractor; aduce que el derecho de posesión es de la hermana María Antonia y que en el predio no vivía nadie. Señala que José Antonio Joya Marroquín no es dueño, la dueña es la hermana María Antonia porque le habían contado que ella ya tenía escritura, no señalo que actos de señor y dueño ejerce la Sra. María Antonia Rodríguez, en este momento el arrendatario es el que debe cercar y estar pendiente de lo que está sembrando, señala que el arrendatario es José Antonio Joya, ha sido vecino desde hace 35 años, refiere que se murió el señor Rodríguez y empezaron a arar. (…)

JHON FERNANDO PULIDO MURCIA, Señalo que “conoce al Sr. Jesús Antonio y María Antonia Rodríguez Zabaleta desde que tenía 10 años, le comprábamos la carne a don Chuchito, tenía una finca cerca de la finca de sus suegros, de la finca que vieron hoy compro 2 veces el pasto; siempre los conoció a los dos mandando en la finca, siendo la hermana debe ser la dueña de ese terreno por ser la hermana. (…)

LEIDY CAROLINA CANO BALLESTEROS, Refirió” Conoció a la hermana en el año 2018 y en el mismo año conoció a su hermano; ella le presentó a su hermano; él era un hombre que balbuceaba y no lo podían alzar entre dos personas; necesitaban más personas; cuando conoció a la hermana ella la llevó al sagrado corazón a hacer oración pero no vio al señor pero si conoció la candelaria, la misma finca de la diligencia de entrega; cuando

conoció no habían cultivos de ninguna especie, desde el año pasado fue que vio el primer cultivo; el año pasado la hermana le pidió que fuera a mirar al sagrado corazón que porque habían sembrado y este señor llevo un perro y los amenazó por eso se fueron rápido y después la hermana interpuso una demanda ante el inspector; no cree que el Sr. Joya Marroquín ocupe este sitio porque alguien le dijo que vivía en los apartamentos; en varias ocasiones fueron con la hermana y las insulto; los comentarios son que el Sr Jesús Antonio vendía el pasto; cuando subía en el año 2018 nunca lo vio; conoció al Sr Joya Marroquín cuando empezó a insultar a la hermana”.(...)

JOSÉ MELQUIADES ROZO GUALTEROS Señala que, “Si conoció al señor Rodríguez Guaneme y a la Sra. María Antonia porque su padre cultivaba en socia con el padre de ellos; sabe que el sr Joya tiene la finca como toma sin permiso de nadie para hacer sus cultivos allá y arar la tierra; en el tiempo que conoce a la Sra. María Antonia señala que ella es quien manda en esa finca; ella hacia el uso de todos los bienes ahí; refiere que ella utilizaba la finca como paso para el monumento que está haciendo, por ahí entraba los carros para el material y que sepa nadie le impidió el ingreso; aduce que la finca no está en arriendo, que la Sra. María Antonia tiene la finca como mando de ella; no sabe cuándo fue el ingreso del sr Joya Marroquín, señala que él estuvo trabajando en la obra de la Sra. María Antonia en los años 2008, 2009 y parte del 2010 y ahí vivía un señor González que ya falleció y ella utilizaba la casa para guardar los materiales de la construcción; la Sra. María Antonia le dijo que el Sr Joya Marroquín ingreso a la finca en el año 2019” (...)

DIANA MILENA RODRÍGUEZ, refirió “Es empleada de la Notaria Uncia del Circulo de Simijaca, refiere que por error indicó en el acta de comparecencia efectuada el día 23 de enero cuando en realidad era el 23 de febrero del año 2017, lo cual puede ser verificado con la biometría, señala que fue una equivocación de la cual tuvo conocimiento cuando la abogada de la parte actora le comento para rendir el testimonio en estas diligencias” (...)

LUIS MIGUEL CORREA PINILLA Señaló “Que ha visto los confrontamientos que han tenido las partes, sabe que Antonio ha habitado la Candelaria desde que inició la pandemia, antes venía a visitar sus animales una o dos veces; Antonio tenía perros, pollos y vacas; refiere que los animales eran de Antonio pero antes habían unos pollos que eran de otro señor hace como 6 años; no ha visto a la Sra. María Antonia cercando, ni haciéndole mantenimiento a la casa; por su parte a Antonio si lo ha visto, ha tenido varios animales y siembras”

MERY PEÑA VILLAMIL Señala “que la finca es una herencia del Sr Jesús Antonio Rodríguez, de la hermana María Antonia y de otra hermano; en el año 2014 cuando el Sr Guaneme Rodriguez se enfermó, le hizo la escritura a su esposa; la Sra. Ana Cecilia en el año 2015 llevo a un S. a vivir a la finca y sacaba carbón, después le dio eso en empeño a Antonio Joya por 3 millones de pesos y él tenía una yegua y una siembra de arveja; luego murió don Chucho y Antonio no quiso entregar; Don Chucho le vendió a la Sra. María Antonia, aduce que es vecina pero pasa por la carretera cerca de la finca y hasta el año 2019 entraba a la finca hasta que le pusieron candado y ya no pudo ingresar; refiere que el Sr Antonio Joya vive en la Urbanización la Esperanza y ahora en la finca la Candelaria pero hasta ahora desde que empezó la pandemia es que vive en la finca; José Antonio no permite el ingreso a la finca, refiere que la posesión de Joya Marroquin es arbitraria, hasta el 2012 la Sra. María Antonia guardaba los materiales para el sagrado corazón,” (...)

MARÍA ANTONIA RODRÍGUEZ ZABALETA Señalo que “desde que compro ejerció sus derechos entrando directamente a su finca con peregrinos, que ha denunciado al opositor en la fiscalía; que pago los impuestos del año 2015 al 2017; que en los años 2018,

2019 y 2020 cree que José Antonio Joya Marroquín los pago; que en el año 2021 lo volvió a pagar la Sra. María Antonia; que al único que vio en la finca fue a su hermano Jesús Antonio Rodríguez Guaneme; no ha podido explotar la finca porque estaba cuidando a su hermano que estaba enfermo desde el año 2018, porque José Antonio Joya Marroquin invadió la finca; la finca era herencia de sus padres; refiere que pago 28 millones de pesos por la compraventa, a Maicol le pago en efectivo 12 millones de pesos y a su hermano le administró en la enfermedad; tacha de falso el contrato de compraventa” (...)

De lo señalado por el opositor en el interrogatorio de parte, se tiene que el señor José Antonio Joya Marroquín ingreso al bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 172-52697 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté, denominado “LA CANDELARIA” con ocasión de un contrato de empeño celebrado con el Sr. Jesús Antonio Rodríguez Guaneme, de lo cual dan cuenta los testimonios de José del Carmen Casallas y Mercedes Aguilar, sin embargo, no fue aportado por la parte opositora el contrato de empeño aludido, en virtud del cual le fue entregada una suma de dinero a este último y al vencimiento del término inicial de dicho contrato se renovó por otro año más. Ya en el año 2007 los contratantes deciden celebrar contrato de compraventa del predio denominado la Candelaria por valor de VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS (\$ 28.000.000), monto que fue cancelado hasta completar la suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$ 25.000.000) en el año 2013, por lo que en dicha fecha se suscribe el contrato de compraventa.

De la posesión alegada en sustento de la oposición, se tiene que el opositor refiere que desde el año 2007 entro en posesión del bien inmueble denominado la Candelaria, en virtud del contrato de compraventa celebrado con el Sr. Rodríguez Guaneme, desarrollando actos de señor y dueño tales como: mantenimiento de las cercas, siembras, arado y pastoreo. Además, refiere que, la fecha para suscribir la escritura era el 23 de febrero del año 2017, sin embargo, el promitente vendedor Sr. Rodríguez Guaneme incumplió lo pactado.

En el transcurso de la diligencia de entrega, se logró evidenciar por parte del despacho que, en el predio objeto de controversia se encontraba el opositor, un cultivo de arveja, una caseta en guadua de construcción reciente, en la vivienda se evidenciaron 2 habitaciones, una con cama, televisor, piso de madera y servicio de energía, en regular estado de conservación, cocina con nevera, una habitación para guardar los implementos de trabajo y un baño.

Por otra parte, de los testimonios recepcionados no se logró establecer con certeza la fecha exacta en la que el señor Joya Marroquín se encuentra habitando el predio denominado la Candelaria, comoquiera que algunos testigos como JEFERSON GUZMAN LUGO y JOSÉ DEL CARMEN CASALLAS señalan que el opositor lleva aproximadamente 10 años en posesión del predio objeto de entrega y otros, refieren que desde el año 2018 o 2019 lo han visto en el predio en comento, lo cual no permite establecer que la dicha posesión del opositor sea pública y reconocida por todos sus vecinos, pudiendo confundirse su estancia en el inmueble con actos de mera tenencia fundados en el conocido contrato de empeño suscrito entre el opositor y el señor Rodríguez Guaneme.

Del material probatorio documental obrante en el presente encuadrado, toma relevancia el contrato de promesa de compraventa suscrito por el opositor y el señor Rodríguez Guaneme, comoquiera que, siguiendo lo señalado por la Corte Suprema de Justicia como se anotó en líneas precedentes, ha de extractarse si a través de este documento se transfirió la

posesión al opositor desde el momento en que se suscribió y en consecuencia convalidar su aversión a la entrega del inmueble o por el contrario denegar sus pretensiones por no cumplir con los requisitos que se encuentran establecidos en la ley. Téngase en cuenta además que, en el caso bajo examen, estamos frente a una posesión contractual comoquiera que, tiene su génesis en un contrato de promesa de compraventa en el cual el opositor reconoció dominio ajeno en cabeza del Sr. Rodríguez Guaneme.

De la lectura del mentado contrato, se tiene que siendo este ley para las partes y no traslaticio de dominio, por no cumplir con las solemnidades de ley, los contratantes establecieron en cláusula 8 que la entrega del bien inmueble objeto del contrato se efectuaría el día de la firma de la escritura pública, es decir el 23 de febrero del año 2017, por lo que sería la fecha desde la cual se podría contar la posesión alegada, aun mas por cuanto el opositor en ningún momento desconoció ni se apartó del contrato de compraventa suscrito con el señor Rodríguez Guaneme contrario sensu, cimentó su posesión en el mismo.

Ahora bien, conforme a la escritura N° 326 del 3 de junio del año 2014, otorgada por el señor Rodríguez Guaneme a la señora Ana Cecilia Paiva de Rodríguez, registrada el 27 del mismo mes y año, conforme se evidencia en la anotación N° 002 del Certificado de Tradición y Libertad, N° 172-52697 allegado, se extracta que la obligación suscrita de transferir el dominio del inmueble, resultaba para la fecha acordada imposible de cumplir por parte del promitente vendedor comoquiera que, su derecho era inexistente para dicha época.

Así las cosas, se pone en evidencia que sus actos no constituían actos de posesión sino de mera tenencia, por cuanto como base de la posesión que alega presenta la promesa de contrato de compraventa, negocio este que nunca llego a feliz término pues no se suscribió la escritura conforme a lo pactado.

En conclusión, valoradas y analizadas las pruebas arrimadas a este trámite incidental junto con las que se recepcionaron en el transcurso del mismo, se concluye que la oposición a la diligencia de entrega realizada por el señor José Antonio Joya Marroquín, no está llamada a prosperar, toda vez que con lo probado no se determinó la calidad de poseedor, sino que se trató de una mera tenencia hasta el 23 de febrero del año 2017, fecha en que debía suscribirse la escritura pública respecto del bien inmueble denominado la Candelaria, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°172-52697 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté, y **en tal sentido deberá procederse a la entrega de dicho inmueble conforme al trabajo de partición que se encuentra aprobado en este despacho mediante sentencia del 12 de septiembre de 2019 y debidamente registrado en el folio de matrícula No. 172-52697 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, a favor de la María Antonia Rodríguez Zabaleta.**

Se condenará en costas y en perjuicios a la parte vencida, tal y como lo dispone el numeral primero del artículo 365 y 283 de Código General del Proceso, por secretaría se liquidarán.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SIMIJACA,**

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la oposición presentada por el señor JOSÉ ANTONIO JOYA MARROQUIN a la diligencia de entrega del inmueble denominado “La Candelaria”, del Municipio de Simijaca (Cundinamarca), e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 172-52697 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Simijaca (Cund.), por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia. En consecuencia:

SEGUNDO: CONDENAR en costas y en perjuicios al opositor, los cuales deberán liquidarse como dispone el inciso 3° del artículo 283 del C.G.P. Tásense.

TERCERO: SEÑALAR como agencias en derecho la suma de trescientos mil pesos m/cte. (\$300.000,00).

CUARTO: En firme esta decisión, procederá el despacho a entregar el inmueble objeto de adjudicación en sucesión.

NOTIFÍQUESE

Leidy Tatiana Ramírez Navarro
Juez***

Firmado Por:

LEIDY TATIANA RAMIREZ NAVARRO
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL PROMISCOUO DE LA CIUDAD
DE SIMIJACA-CUNDINAMARCA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:
6579e6e82dcbad80b9ded806c3db6f28a8bef9133ad9730d0ef5f506ad5ce
483

Documento generado en 22/04/2021 04:41:45 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>