

República de Colombia



Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
VIOTA - CUNDINAMARCA

Trece (13) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Radicación: No. 25 878 40 89 001 2019 00187 00
PROCESO: PERTENENCIA
DEMANDANTE: ZHARICK NIKOL NAARRETE GARCIA
DEMANDADOS: HEREDEROS INDETERMINADOS DE HERNANDO MARTINEZ Y OTROS
ASUNTO: SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA

ASUNTO A TRATAR

Procede este despacho a proferir la respectiva sentencia dentro del proceso de **PERTENENCIA** incoado por la señora **ZHARICK NIKOL NAVARRETE GARCIA** en contra de **HERNANDO MARTINEZ, HEREDEROS INDETERMINADOS Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS** una vez tramitado conforme los cánones legales el Código General del Proceso.

HECHOS RELEVANTES

La señora **ZHARICK NICOL NAVARRETE GARCÍA** mediante apoderado judicial presentó demanda de pertenencia en contra de **HERNANDO MARTÍNEZ, HEREDEROS INDETERMINADOS Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS** con la finalidad de adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el predio con nomenclatura Calle 16 No. 9-67 de Viotá, Cundinamarca y Matricula Inmobiliaria No. 166-61626 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca en el que figura como titular de dominio **HERNANDO MARTÍNEZ**.

TESIS DE LAS PARTES

- El apoderado de la demandante solicita que se declare que la señora **ZHARICK NICOL NAVARRETE GARCÍA**, ha adquirido por vía de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO** el predio con nomenclatura Calle 16 No. 9-67 que se encuentra ubicado en esta municipalidad e identificado con M.I No. 166-61626 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca.
- El apoderado del heredero **JAVIER AUGUSTO MARTINEZ GARCIA** al momento de contestar la demanda se opuso a las pretensiones y a los hechos y presentó excepciones previas, de mérito y demanda de reconvención. Como excepciones de mérito propuso: **IMPOSIBILIDAD DE DECLARAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO POR INEXISTENCIA DE ACTOS DE POSESIÓN DE LA ACTORA, FRAUDE PROCESAL, INCUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA DEMANDA DE PERTENENCIA e INEFICACIA DE ACTO CONTRATO MEDIANTE EL CUAL LA DEMANDANTE ADQUIRIÓ DERECHOS DE POSESIÓN**
- El curador ad-litem no se opuso a las pretensiones ni a los hechos y manifestó atenerse a lo que se probara.

PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde a este Despacho Judicial determinar si conforme a la legislación civil vigente es procedente en el presente asunto decretar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del inmueble con nomenclatura Calle 16 No. 9-67 e identificado con M.I No. 166-61626 de la ORIP de La Mesa Cundinamarca a favor de la demandante.

CONSIDERACIONES

En primer lugar, debe dejarse claro que en el presente diligenciamiento no observa el Despacho causal de nulidad que invalide lo actuado. El juzgado resulta competente para conocer el proceso tanto por el lugar donde está ubicado el inmueble objeto del litigio como por la cuantía del mismo, la demanda reúne las exigencias propias de este tipo de procedimientos, los extremos procesales gozan de capacidad para ser partes, la demanda se dirigió en contra de **HERNANDO MARTÍNEZ, HEREDEROS INDETERMINADOS Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS** y en contra de los demás indeterminados quienes fueron debidamente representados por la curadora ad-litem además respecto a la legitimidad en la causa queda claro que la demandante manifiesta ser poseedora y que **HERNANDO MARTÍNEZ** es quien aparece inscrito como titular de derecho real de dominio, aunado a ello el señor **JAVIER AUGUSTO MARTINEZ GARCIA** heredero del titular de dominio, se hizo presente en el proceso.

Como punto de partida se tiene que la demanda fue incoada por **ZHARICK NIKOL NAVARRETE GARCIA** por intermedio de apoderado judicial quien en la demanda indicó que su cliente reúne en su posesión material los tres (3) requisitos que son necesarios para que se declare la prescripción adquisitiva de derecho de dominio sobre el predio objeto de la Litis. 1).- Que la cosa es susceptible de prescripción. 2).- Que la cosa ha sido poseída por diez (10) años o más. 3).-Que la posesión no ha sido interrumpida.

El Código Civil establece como modos de adquirir el dominio la ocupación, la tradición, la accesión, la sucesión por causa de muerte y la prescripción adquisitiva de dominio, para el presente asunto cobra especial relevancia la prescripción adquisitiva de dominio.

En el artículo 2512 del mencionado código se define la prescripción adquisitiva o usucapión como «un modo de adquirir las cosas ajenas (...) **por haberse poseído las cosas (...) durante cierto lapso de tiempo**, y concurriendo los demás requisitos legales», esta puede ser ordinaria o extraordinaria, según si la posesión procede de justo título y buena fe (posesión regular¹), o no (posesión irregular)".

La prescripción adquisitiva altera el derecho real de dominio, ya que para un sujeto el derecho se extingue y para el otro se adquiere, es por ello que para una declaración de tal trascendencia el juzgador debe comprobar el cumplimiento de los presupuestos axiológicos que reiteradamente ha venido señalando la Corte Suprema de Justicia como necesarios para el éxito de la pretensión, estos son: a) posesión material sobre la cosa que se pretende usucapir; b) que dicha posesión se ejerza durante el lapso establecido por el legislador sin reconocer dominio ajeno –tratándose de prescripción extraordinaria en bienes inmuebles, de 20 años según el Art. 1 Ley 50 de 1936, y 10 años de acuerdo con la Ley 791 de 2002-; c) que la posesión sea pública y ocurra ininterrumpidamente durante ese mismo lapso dispuesto por la ley; y d) que el bien sea [identificable y] susceptible de adquirirse por prescripción; esto es, que no sea de los que la ley prohíbe adquirir mediante este modo.

El artículo 762 del Código Civil² señala de la posesión, lo siguiente:

¹ Artículo 764, Código Civil, «[s]e 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».

"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. (...)."

Seguidamente el artículo 764 de la misma legislación establece los tipos de posesión:

"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..."

Como se observa, el poseedor irregular de la prescripción extraordinaria no requiere título alguno, es decir no necesariamente debe haber vínculo jurídico o nexo entre posesión actual y la del antecesor.

En cuanto a la suma de posesiones del artículo 778 del Código Civil, es decir, cuando el demandante opta por agregar a la suya la posesión material de su antecesor (*accessio possessionis*), en la sentencia SC12323-2015 la Corte Suprema de Justicia indicó:

"Recuérdese, centenariamente en una bien decantada doctrina probable², esta Sala, incluyendo la memorada sentencia citada por el censor³, ha reiterado con claridad meridiana que para la concurrencia de la anexión válida de posesiones, el núcleo del instituto sumatorio "intervivos" se forja con la presencia de: i) negocio jurídico válido, esto es, que haya pleno consentimiento entre el poseedor que se despoja de la materialidad de la cosa y de quien la adquiere en su condición de causahabiente; ii) homogeneidad en la posesión, vista como identidad o uniformidad en la cosa poseída con sucesión cronológica ininterrumpida; de modo que el antecesor o antecesores, hayan sido poseedores del mismo bien formando una cadena de posesiones ininterrumpidas; y, iii) entrega de la cosa poseída".

Analizadas las pruebas documentales se tiene que dentro del certificado especial para procesos de pertenencia expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Mesa Cundinamarca, se demuestra que quien aparece inscrito como titular sobre derechos reales sujetos a registro sobre el predio objeto de la Litis es **HERNANDO MARTINEZ**.

De otra parte, se observa el documento de DECLARATORIA DE POSESIÓN Y MEJORAS y COMPRAVENTA DE POSESIÓN Y MEJORAS suscrito entre **FLOR MARÍA GARCÍA GUTIÉRREZ** como vendedora y la señora **ZHARICK NIKOL NVARRETE GARCIA** aquí demandante como compradora, mediante escritura pública No. 167 del 26 de abril de 2019 demandante en la Notaría Única de Viotá.

La posesión material de la usucapiante y término que ha durado dicha posesión se corroboró mediante el interrogatorio de parte exhaustivo realizado por el Despacho y lo observado en la inspección judicial.

La primera audiencia se realizó de forma presencial, en la sala de audiencias se exhortó a las partes a fin de llegar a una conciliación, al fracasar el intento de conciliación se escucharon los interrogatorios de parte, se realizó la fijación del litigio y el control de legalidad. Seguidamente el despacho y las partes se desplazaron al bien objeto de la Litis.

² Art. 4 de la Ley 169 de 1896, C. Const. Sent. C-836 de 2001.

³ CSJ. Casación civil, sent. del 5 de julio de 2007.

Dentro del interrogatorio realizado a la señora **ZHARICK NIKOL NAVARRETE GARCÍA** manifestó que su mamá **FLOR MARÍA GARCÍA** llegó a vivir al predio objeto de la litis con **HERNANDO MARTINEZ**, papá de **JAVIER AUGUSTO MARTINEZ**, desde hace 17 años, que durante todo ese tiempo su mamá pagó los servicios y los impuestos de la casa con parte de la pensión que ella recibía y como no alcanzaba ni para el merado ella le colaboraba, para los pagos y para los arreglos, la pintura y lo que su mamá necesitaba, que nadie le reclamó la casa a **FLOR MARÍA**. Que como la mamá tuvo un cáncer por más de 5 años le vendió la posesión que tuvo por 17 años de la casa el 26 de abril de 2019 por la suma de seis millones de pesos, que se los pagó en efectivo con la plata que fue ahorrada de tapazos, gallinadas, rifas, campeonatos de tejo y el trabajo que hace y que su mamá con esa plata se ayudó con los gastos de la enfermedad. Indica que la venta su mamá se la hizo por amor, por entrega y por la dedicación que tuvo ella para con su mamá. Aclara que desde que hicieron la venta de la posesión de la casa ella ha pagado los impuestos y los gastos de la casa. Que su mamá murió el 17 de febrero de 2020 y la posesión por su parte ha sido continua. Señala que como mejoras cambió el techo de la casa, hizo plancha, levantada de muros, instalación de corriente.

En el interrogatorio de parte realizado al señor **JAVIER AUGUSTO MARTINEZ GARCÍA** manifestó que su mamá **FLOR MARIA GARCIA** llegó a vivir al predio objeto de la Litis con su papá **HERNANDO MARTINEZ** un año antes de él fallecer y que su mamá siempre estuvo viviendo ahí. Que él llegó con su mamá en el 2002 a vivir en esa casa cuando tenía 8 años, y que su mamá siempre se encargó de los gastos y arreglos de la casa y que sobrevivieron con la pensión de su mamá. Que en una ocasión sus hermanos por parte de padre hablaron con la mamá para repartir lo de la casa pero la mamá siempre dijo que a ella nadie la sacaba de la casa porque se la había dejado **HERNANDO MARTÍNEZ**, que judicialmente nadie le reclamó la casa porque él era menor de edad. De la venta de la posesión que le hizo su mamá a **ZHARICK NIKOL** no sabe nada porque cuando él salió de la cárcel en libertad condicional en el año 2017 al mes siguiente salió para Bogotá a trabajar y solo bajaba los festivos. Agrega que él nunca le sacó la ropa, solo que en octubre de 2020 él llegó a la casa y se estaba inundando y él hizo aseo y le sacó las cosas a **ZHARICK NIKOL** de la habitación pero no de la casa, que él llega y no se queda ahí para evitar problemas. Añade que él le pagó los impuestos que la mamá debía de cinco años atrás y que con una plata que le dio la empresa como gastos fúnebres por la mamá y que este año también pagó.

Reitera que nunca supo de la venta de posesión que le hizo la mamá a **NIKOL**, que casualmente su hermana **JOHANA** que vive al frente lo llamó a Bogotá y le dijo que su mamá estaba haciendo papeles con **ZHARIK** en la Notaría, pero él llamó a su mamá y no le contestó ni le dijo nada. Indica que entre todos le colaboraban a la mamá para los gastos porque a la mamá no le alcanzaba el sueldo porque ganaba un mínimo. Que no le consta si su hermana le pagó los seis millones por la compra de la posesión, que inclusive su mamá hizo un crédito para pagarle el pase, porque no tenía plata; que para esa época **ZHARIK** vivía en Girardot y su mamá vivía con dos sobrinas, que **ZHARICK** llegó a vivir en la casa en noviembre de 2019, que para el mes de abril de 2019 su mamá no se podía sostener bien y tocaba transportarla en una silla de ruedas porque estaba delicada de salud, pero su salud mental estaba bien, consciente, que los quince últimos días críticos que su mamá empezó a delirar y fue cuando la hospitalizaron antes de fallecer. Que su mamá murió en febrero de 2020. Al preguntar se alguna vez tramitaron sucesión de su papá **HERNANDO MARTINEZ** e indicó que no.

En las pruebas testimoniales declararon:

De manera oficiosa se escuchó a **DIANA MARCELA MEDINA GARCÍA** hermana de **ZHARICK NIKOL NAVARRERTE** y de **JAVIER MARTÍNEZ**, en su testimonio manifestó que **HERNANDO MARTÍNEZ** compró esa casa por medio de un tío y que vivió hasta el año 2003 porque falleció y toda la vida vivieron en esa casa junto con su mamá y sus hermanos, que ahí convivieron toda la infancia y la niñez hasta que ella y sus hermanas conformaron hogar, que su hermano **JAVIER MARTÍNEZ** vivió en la casa hasta que tuvo un problema judicial y estuvo

privado de la libertad. Que su mamá pagó arreglos de la casa y la mandaron a pintar entre todos, Respecto a la venta de la posesión manifiesta que nunca supo nada, recién fallecida su mamá ZHARICK NIKOL le dijo que ella tenía un poder por el 50 por ciento de la casa pero nada más. Que le consta que ZHARICK pagó el abogado para que los hijos de HERNANDO MARTINEZ no le quitaran la casa, que solo sabía que era un poder, pero no sabía que era por la venta de la posesión, ni que le diera dinero alguno. Le consta que su mamá saó un préstamo para que su hermano JAVIER MARTÍNEZ sacara el pase. Agrega que para abril de 2019 su mamá estaba lucida, que mentalmente estaba bien, y que en el año 2020 hospitalizaron a su mamá hasta que falleció el 17 de febrero.

La señora **JOHANA LICETH MEDINA GARCÍA** testigo del heredero manifestó que también es hermana de JAVIER MARTINEZ y de la demandante, en su testimonio señaló que desde el año 2003 siempre han vivido en la casa que era de HERNANDO MARTINEZ con su mamá FLOR MARIA, que después de fallecer HERNANDO MARTÍNEZ su mamá pagaba los servicios, los impuestos, los gastos y arreglos de la casa. De la venta de posesión que hizo su mamá a ZHARICK no tuvo conocimiento, solo hasta que falleció su mamá la demandante le dijo que su mamá le vendió el poder. Agrega que no está de acuerdo con esa venta, que su mamá no recibió ningunos seis millones por esa venta. Sobre la condición mental de su mamá indica que para el año 2019 era normal, pero si tocaba llevarla en silla de ruedas. Le consta que ZHARICK hizo los arreglos de la casa con fondos que recogió.

TELESFORO GARCIA GUTIERREZ también testigo de JAVIER MARTINEZ GARCÍA, manifestó ser tío de ZHARICK NIKOL NAVARRETE GARCÍA y de JAVIER MARTÍNEZ GARCÍA y en su relato contó que su hermana FLOR MARÍA vivió en la casa con HERNANDO MARTINEZ, cuando HERNANDO falleció su hermana pagaba el impuesto de la casa, los servicios de luz, gas y agua, de la venta de posesión que le hizo su hermana a ZHARICK nunca supo nada.

En la continuación de la audiencia la cual también se realizó de manera presencial por problemas en la conexión de internet, las partes y el despacho escuchamos telefónicamente a la señora **CENEIDA NIETO VIDAL** testigo de la demandante, quien indicó que FLOR MARIA GARCÍA fue amiga y vecina de toda la vida, que ella convivió por muchos años con HERNANDO MARTÍNEZ, que cuando HERNANDO falleció ella continuó con la posesión hasta el día de su fallecimiento. Que FLOR MARÍA siempre le contaba que la que le ayudaba con el mantenimiento de la casa y la pintura era ZHARICK que aunque ella a veces se ausentaba para Bogotá siempre regresaba, que la demandante ha hecho posesión de ese bien. Que le consta que un día se encontró con FLOR MARÍA GARCÍA y verbalmente le dijo que le iba a ceder la posesión a ZHARICK, que ella quería contarle a los amigos que ZHARICK le iba a comprar la posesión. Agrega que ZHARICK hacia gallinadas, rifas y trabajaba para ayudar a su mamita.

Se escuchó también a **MARTHA ROCÍO ROA RODRÍGUEZ** quien señaló que distinguió a FLOR toda una vida y que ella siempre vivió en la casa que era de HERNANDO MARTÍNEZ el esposo de ella, que FLOR MARÍA pagaba los impuestos y los servicios públicos. Que le consta que ZHARICK NIKOL vive ahora en esa casa y que por redes sociales se enteró que ZHARICK estaba recogiendo plata para arreglar la casa.

Los testimonios e interrogatorios fueron coincidentes y demuestran de manera fehaciente la posesión que ejerció la señora FLOR MARÍA GARCÍA sobre el bien objeto de la Litis a partir de la muerte de su esposo, note cuando el señor JAVIER AUGUSTO MARTINEZ GARCÍA refiere que en una ocasión sus hermanos por parte de padre hablaron con la mamá para repartir lo de la casa pero la mamá siempre dijo que a ella nadie la sacaba de la casa porque se la había dejado HERNANDO MARTÍNEZ.

También se demuestra que adicionadas las posesiones de la anterior poseedora FLOR MARÍA GARCÍA GUTIÉRREZ y la actual ZHARICK NIKOL NAVARRETE GARCÍA suman más de

10 años en posesión del predio objeto de la Litis y que no ha habido algún tipo de reclamación de otras personas sobre dicho inmueble.

Analizados los testimonios, se llega a la conclusión de que tanto antecesora como actual poseedora han ejercido actos de señoras y dueñas dentro del inmueble solicitados, tales como mejoras, pago de impuestos y pago de servicios públicos.

En tratándose de la identificación y ubicación plena del inmueble tenemos que esta funcionaria judicial practicó la inspección judicial ubicado en la Calle 16 No. 9-67 e identificado con M.I. 166-61626 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca y número catastral 25-878-01-01-00-00-0033-0010-0-00-00-0000 con el acompañamiento de las partes y sus apoderados, allí se pudo verificar la residencia de la demandante en el predio objeto de la demanda, además se observó que el inmueble se encuentran en buen estado de conservación.

Se tiene que el bien objeto de la Litis no es un bien imprescriptible o de propiedad de las entidades de derecho público, es decir es susceptible de ser adquirido por usucapión.

Como se mencionó al inicio de esta providencia, el apoderado del señor JAVIER MARTINEZ GARCÍA propuso cuatro excepciones de mérito,

- La primera IMPOSIBILIDAD DE DECLARAR LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO POR INEXISTENCIA DE ACTOS DE POSESIÓN DE LA ACTORA, como sustento indicó que ante la ineficacia del acto jurídico mediante el cual se vendió el derecho de posesión contenido en el instrumento 167 de 26 de abril de 2019 no tendría ni siquiera un año y medio de posesión y anotando que la posesión no ha sido pacífica, ni pública, sino mediante la fuerza y a través de argucias tratando de engañar a la autoridad judicial y desconocer derechos de herederos.
- Al proponer como excepción FRAUDE PROCESAL alega que la escritura pública No 167 de 26 de abril de 2019, contiene vicios en el consentimiento por error y que está afectado de nulidad absoluta por cuanto la señora FLOR MARIA GARCIA por encontrarse afectada por una enfermedad catastrófica no tenía la capacidad para conocer el alcance de las disposiciones contenidas en el acto contrato ante la prescripción de medicamentos fuertes para el dolor que impedían mantenerla en sus cabales, también que la demandante manifestó desconocer la dirección de notificaciones de los herederos del señor HERNANDO MARTINEZ conociendo a plenitud donde ubicarlos y que la demandante ocultó la valla, hasta días posteriores al envío de la comunicación remitida por el advirtiendo dicha situación.
- INCUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA DEMANDA DE PERTENENCIA indica que la demandante a través de argucias no mantuvo la valla en un lugar visible que fue colocada para las fotos iniciales, y después retirada, por bastante tiempo después de admitida la demanda, solo hasta el momento en que el elevó solicitud y que se vulneraron las garantías constitucionales de las personas con derechos a intervenir en el proceso como el caso de su representado quien se enteró cuando fue amenazado por su hermana que había adquirido la casa mediante sentencia judicial y que no podían entrar y que indagaron en el Despacho encontrando que el proceso aún estaba en curso.
- Por último propone INEFICACIA DE ACTO CONTRATO MEDIANTE EL CUAL LA DEMANDANTE ADQUIRIÓ DERECHOS DE POSESIÓN señalando que la señora FLOR MARIA GARCIA se encontraba afectada por una enfermedad catastrófica que la tenía postrada en una silla de ruedas y que fue conducida por la demandante en compañía de varias personas, a la Notaria del Municipio de Viotá para suscribir la escritura pública

y que por su enfermedad era tratada con medicamentos fuertes que afectan la conciencia y que en su criterio fue obligada a firmar el documento sin entender el alcance del mismo.

Analizadas las excepciones de mérito se observa que los argumentos de las cuatro van concatenados por lo que el despacho las analizará de manera conjunta. De cara a estas excepciones tenemos que la ineficacia que aduce respecto de la escritura No. 167 de 26 de abril de 2019 se da por encontrarse la señora FLOR MARÍA GARCÍA afectada por una enfermedad catastrófica y que no tenía la capacidad para conocer el alcance de las disposiciones contenidas en el contrato por cuanto los medicamentos impedían mantenerla en sus cabales. Este argumento no tiene vocación para prosperar en razón a que se escuchó al heredero del demandado JAVIER AUGUSTO MARTINEZ GARCÍA en interrogatorio y a las señoras DIANA MARCELA MEDINA GARCÍA y JOHANA LICETH MEDINA GARCÍA y coincidieron en la lucidez de la que gozaba su progenitora FLOR MARÍA GARCÍA en la época en que se suscribió la escritura. Incluso, el señor JAVIER fue más claro al advertir que solo 15 días antes de la muerte de su madre fue que empezó a delirar y ocurrió su posterior deceso. Como se puede observar en las pruebas documentales allegadas por el apoderado del señor JAVIER AUGUSTO MARTINEZ GARCÍA la señora FLOR MARÍA murió el 17 de febrero de 2020 y la escritura pública la suscribió el 26 de abril de 2019.

Respecto de la vinculación de los demás hermanos del señor JAVIER AUGUSTO MARTÍNEZ se tiene que fue propuesta como nulidad en audiencia del 2 de septiembre de 2021 en donde fue denegada y para sanear se le solicitó a la parte pasiva que le facilitara las direcciones y/o correos electrónicos de los demás herederos por si tenían a bien vincularse al proceso.

Indica el togado que la demandante ocultaba la valla y allega una foto con la contestación de la demanda sin que haya mucha claridad sobre si cuando la foto fue enviada estaba o no la valla o si fue ese año o no, esto por cuanto la demandante allega la foto para cumplir el requisito del artículo 375 el día 22 de agosto de 2020, el apoderado allega la foto de inexistencia de valla el 1º de febrero de 2021 y a su vez la foto tiene una decoración navideña. Cabe resaltar que la valla fue encontrada el día de la diligencia de inspección judicial en donde se adelantaron la mayoría de las diligencias dispuestas en los artículos 372 y 373 del CGP, también se advierte que no se vulneraron garantías constitucionales de las personas con derechos a intervenir en el proceso y la prueba es que su representado se hizo parte.

De otra parte, llama la atención que tanto en el interrogatorio de parte del señor JAVIER AUGUSTO MARTÍNEZ GARCÍA como en el testimonio de JOHANA LICETH MEDINA GARCÍA señalaron no tener conocimiento alguno de esa compraventa de posesión pero el señor MARTINEZ GARCÍA que casualmente su hermana JOHANA que vive al frente lo llamó a Bogotá y le dijo que su mamá estaba haciendo papeles con ZHARICK en la Notaría, pero él llamó a su mamá y no le contestó ni le dijo nada.

Así pues, queda claro que ninguna de las excepciones de mérito propuestas logra enervar las pretensiones de la demanda.

Finalmente respecto a los alegatos surtidos por la parte demandante se tiene que se ratifica en su solicitud del decreto de sentencia a favor de su poderdante y la parte pasiva señala que en las pruebas documentales no se tuvo como prueba la escritura pública 167 del 26 de abril de 2019 y solicita se tenga en cuenta los requisitos, arguye que no hay prueba que acredite ese vínculo sustancial entre FLOR MARÍA GARCÍA y ZHARICK NIKOL GARCÍA, que en las pruebas no se acredita la posesión que haya ejercido FLOR MARÍA GARCÍA, porque sus hijos le colaboraban para sufragar gastos y que no se probó que ella haya ejercido actos de señor y dueño y que tampoco se observa en qué momento se entregó el bien.

Así las cosas, el despacho considera que existe negocio jurídico válido, es decir la escritura pública 167 del 26 de abril de 2019 suscrita Notaría única de Viotá con pleno consentimiento, que hay

homogeneidad en la posesión y que la entrega se dispuso desde la suscripción de la escritura, tal y como se observa en el numeral cuarto del documento teniendo en cuenta que se ha dado cumplimiento a los requisitos de legales y jurisprudenciales y que por medio del material probatorio aportado y la inspección judicial se ha demostrado que se cumplen los requisitos tanto para la suma de posesiones como para la prescripción extraordinaria de dominio.

Del análisis realizado a las pruebas en conjunto concluye el despacho que la señora **ZHARICK NIKOL NAVARRETE GARCÍA** cumple con los requisitos legales y jurisprudenciales para adquirir el dominio del inmueble ubicado en la Calle 16 No. 9-67 e identificado con M.I. 166-61626 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca y número catastral 25-878-01-01-00-00-0033-0010-0-00-00-0000 por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que pertenece a la señora **ZHARICK NIKOL NAVARRETE GARCÍA** identificada con la C.C. 1.078.826.937 el dominio pleno y absoluto del bien inmueble ubicado en la Calle 16 No. 9-67 e identificado con M.I. 166-61626 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca y número catastral 25-878-01-01-00-00-0033-0010-0-00-00-0000.

SEGUNDO: INSCRÍBASE esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 166-61626 de la Oficina de Registros Públicos de La Mesa Cundinamarca.

TERCERO: ORDENAR la cancelación del Registro de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 166-61626 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa, Cundinamarca. Líbrese el oficio correspondiente.

CUARTO: EXPÍDANSE las copias respectivas para el registro, una vez en firme esta sentencia.

QUINTO: Condenar en costas a la parte vencida.

Contra la presente decisión no proceden recursos por tratarse de un proceso de única instancia en razón de la cuantía.

NOTIFÍQUESE


MARÍA MARTHA ARAUJO GÁMEZ
JUEZ