



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN ANTONIO DE PALMITO SUCRE
San Antonio de Palmito, diez (10) de agosto de 2023.

EXPEDIENTE N°. 70-523-40-89-001-2020-00003-00
PROCESO/ PERTENENCIA
DEMANDANTE/CARLINA PEREZ ALVIS DEMANDO/ GUILLERMINA CUELLO CUELLO, ELIDA CUELLO CUELLO, NICOLAS SEVILLA PEÑAFIEL Y HEREDEROS DE RUGERO PEREZ PEREZ

Buenos días, el suscrito Juez Promiscuo Municipal de San Antonio de Palmito Sucre, con funciones de Juez Civil en Oralidad, siendo el día 10 de agosto del año 2023, en la hora de las nueve de la mañana (9 a.m.), día y hora señalados para esta diligencia, se constituye en audiencia inicial de que trata el art.372 del C.G.P, ordenada mediante auto de fecha 6 de julio del presente año 2023, dentro del proceso de pertenencia con radicación No. 70-523-40-89-001-2020-00003-00, en el que funge como demandante la señora CARLINA PEREZ ALVIS y como demandado los señores GUILLERMINA CUELLO CUELLO, ELIDA CUELLO CUELLO, NICOLAS SEVILLA PEÑAFIEL Y HEREDEROS DE RUGERO PEREZ PEREZ. Dejamos constancia que esta audiencia se realiza en forma virtual en acatamiento a lo ordenado por los Consejos Superior y Seccional de la judicatura de Sucre.

ASISTENTES:

JUEZ: Dr. RICHARD ORDOÑEZ LOPEZ

DEMANDANTE: Sra. CARLINA PEREZ ALVIS

APODERADO DE LA DEMANDANTE: Dra. CARMEN MORELOS ANAYA

DEMANDADA: MARY LUZ PEREZ GASPAS

APODERADO DE LA PARTE DEMANDADA: Dr. CARLOS MARIO RUIZ PEINADO

**TESTIGOS: CESAR AGUIRRE PEREZ
BEATRIZ LOCARNO ALVIS**

DESARROLLO DE LA AUDIENCIA:

1. PRONUNCIAMIENTO PREVIO RECURSO:

En auto del 7 de julio de 2023¹, el Juzgado fijó fechas de audiencia de Inspección Judicial para el día 9 de agosto de 2023 y para el 10 de agosto, calenda para llevar a cabo las audiencias previstas en los artículos 372 y 373 del C.G.P. En ese mismo proveído, el Juzgado no adicionó la decisión del 27 de febrero y al realizar control de legalidad consideró que *“hasta este momento no se configura ninguna causal de nulidad contempladas en el artículo 133 del C.G.P., tampoco se avizora irregularidades que afecten el debido proceso en esta actuación, máxime cuando precisamente en auto del 27 de febrero de 2023 se resolvió con suficiencia el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante por intermedio de su apoderada en contra del auto de fecha 17 de febrero de 2023,*

¹ Documento #66 Expediente digital.

expresándose las razones de derecho en dicha providencia, y negándose, en el marco de la ley, el recurso de apelación.”

Contra el auto antes referido, la apoderada de la parte demandante mediante escrito² interpuso recurso parcial de reposición en subsidio apelación, por considerar que esta Judicatura decretó pruebas de la parte demandada que según sostiene no fueron oportuna y regularmente allegadas al proceso.

Frente a ello, y antes de proferir la presente sentencia, el Juzgado debe indicar que ese problema jurídico, que nuevamente se propone, ya fue abordado por el Juzgado mediante auto del 27 de febrero de 2023, en el cual no repuso el auto del 17 de febrero al no encontrarse irregularidad alguna en el decreto de las pruebas oportunamente solicitadas por la parte demandada al descorrer el traslado de la demanda. Debe recordarse, que, en esa misma oportunidad, se negó el recurso de apelación por ser improcedente al no ser de aquellos autos taxativamente enlistados en el artículo 321 del C.G.P.

Luego, sería un desgaste para la administración de justicia volver a pronunciarse una y otra vez al vaivén de la inconformidad de las partes sobre lo que ya se resolvió en su oportunidad procesal, y sobre lo que se encuentra ejecutoriado al no accederse a su reposición, y negarse, de conformidad a la ley, su apelación.

Pues se itera, la judicatura hasta este momento no advierte que se configura ninguna causal de nulidad contempladas en el artículo 133 del C.G.P., tampoco se avizora irregularidades que afecten el debido proceso en esta actuación, máxime cuando precisamente en auto del 27 de febrero de 2023 se resolvió con suficiencia el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante por intermedio de su apoderada en contra del auto de fecha 17 de febrero de 2023, expresándose las razones de derecho en dicha providencia, y negándose, en el marco de la ley, el recurso de apelación.

Ahora, considera el Juzgado que contra esta última determinación no procede el recurso de apelación, por cuando al tratarse de fondo sobre una controversia sobre un auto que decretó pruebas, sobre el mismo no está contemplado el recurso de alzada de conformidad a lo establecido en el artículo 321 del C.G.P., pues solo lo está frente al auto que niegue su decreto o su práctica.

Recuérdese, que la Corte Suprema de Justicia, que en su Sala de Casación Civil (AC468-2017) sostuvo que: *“El recurso de alzada obedece al principio de taxatividad; por ende, no es pasible de ser ejercitado contra providencia alguna que previamente el legislador no haya designado expresamente, entendido que debe ser respetado tanto por los operadores judiciales como por los usuarios de la administración de justicia...”*

Precisándose que no es correcto la apreciación de la apoderada cuando sostiene que es recurrible el auto sobre el que se ha pedido una aclaración, pues en ningún momento ello ha sido deprecado, pues lo que se peticionó lacónicamente

² Documento #68 Expediente digital.

en el memorial del 2 de marzo de 2023 fue la adición del auto del 27 de febrero (notificado por Estado el 28 de febrero) y un control de legalidad.

En todo caso, si en gracia de discusión se hubiera pedido una aclaración, el artículo 285 del C.G.P. es diáfano en indicar que dentro de la ejecutoria del auto que la resuelve (la aclaración) podrán interponerse los recursos que “*procedan*” contra la providencia objeto de aclaración, que, en este caso, como arriba se indicó no procedía la apelación por no estar así previsto por el legislador taxativamente en el listado del artículo 321 *ibídem*.

Dígase, además, que, en auto del 7 de julio de 2023, este Juzgado al pronunciarse sobre la solicitud de control de legalidad no encontró irregularidad que conllevara la nulidad de la actuación.

Y frente al auto que resuelve una solicitud de control de legalidad, tampoco procede la apelación porque, a riesgo de fatigar, dicha providencia no se encuentra enlistada en el artículo 321 del C.G.P.

Sobre lo antes expuesto, resulta finalmente de interés traer a cita un pronunciamiento de la honorable Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil en donde en auto del 23 de junio de 2021 radicado 11001-02-03-000-2020-01443-00³, al respecto sostuvo:

*“Bajo esa perspectiva, en el presente asunto no es de recibo el mecanismo aludido, formulado frente al auto de 12 de mayo de 2021, mediante el cual el Magistrado Ponente negó la solicitud de «control de legalidad, consagrado por el Art. 132 del CGP». Lo anterior, por cuanto el auto cuestionado carece de naturaleza apelable, ya que, en primer lugar, no se encuentra enlistado como tal en el canon 321 *ibídem* y, en segundo término, el artículo 132 de la misma obra tampoco establece la posibilidad de recurrir en alzada las providencias que resuelvan sobre la petición de «control de legalidad».*

2. CONCILIACION:

El suscrito Juez insta a las partes para que presenten fórmulas de arreglo y puedan conciliar sus diferencias, La parte demandante manifiesta que no hay ánimo conciliatorio, La parte demandada manifiesta que ante lo expresado por la parte demandante no hay forma de hacer una conciliación (Escuchar grabación de audio y video).

El suscrito Juez declara fracasada la conciliación al no observar ánimo conciliatorio, por lo que se continúa con la siguiente etapa (Escuchar grabación de audio y video).

3. INTERROGATORIOS DE PARTE:

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 7º del art. 372 del C.G.P, procedemos con la etapa de interrogatorios, no sin antes amonestar a las partes sobre la importancia moral y legal del acto que nos ocupa y sobre las sanciones penales establecidas contra quienes declaran falsamente, ello conforme con el art.

³ M.P. Hilda González Neira.

392 del C.P.P. Dando lectura al art. 442 del C.P. (Escuchar grabación de audio y video).

Primero se recibe el interrogatorio de la demandante señora **CARLINA PEREZ ALVIS** (Escuchar grabación de audio y video).

Luego se recibe el interrogatorio de una de las demandadas señora **MARY LUZ PEREZ GASPAS** (Escuchar grabación de audio y video).

4. PRACTICA DE PRUEBAS:

Téngase como pruebas todos los documentos aportados por las partes y désele su valor probatorio al momento de fallar (Escuchar grabación de audio y video).

Se recibe los testimonios de los señores **CESAR AGUIRRE PEREZ, BEATRIZ LOCARNO ALVIS** (Escuchar grabación de audio y video).

5. FIJACION DEL LITIGIO:

Acto seguido se requiere a las partes y a sus apoderados para que determinen los hechos en los que están de acuerdo y que fueren susceptibles de prueba confesión, a fin de fijar el litigio, precisándolos hechos que se consideren demostrados y los que requieran ser probados (Escuchar grabación de audio y video).

6. SANEAMIENTO DEL PROCESO:

El suscrito Juez no observa ninguna irregularidad o vicio, por lo que se declara saneado el proceso hasta esta etapa procesal (Escuchar grabación de audio y video).

Como quiera que las pruebas fueron practicadas en este proceso y al no existir por practicar se hace procedente proferir la decisión de fondo en este asunto de conformidad con el numeral 9 del artículo 372 del C.G.P procediendo a escuchar dentro de esta misma audiencia a cada una de las partes por un término no mayor de 20 minutos cada una para efectos de sus alegatos finales (Escuchar grabación de audio y video).

7. ALEGATOS:

Atendiendo lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 373 inciso primero del Código General del Proceso, se le concede el uso de la palabra a las partes, primero a la demandante y luego a la demandada, quienes contaron con 20 minutos cada uno para ser oídos en sus alegatos. Se suspende la audiencia siendo las 12:22 y se fija su reanudación para las 2:30 p.m. (Escuchar grabación de audio y video).

8. SENTENCIA:

Se reanuda la audiencia siendo las 2:30 p.m. del día 10 de agosto de 2023, y se procede a registrar la presencia de las partes. Se dicta la sentencia oral:



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN ANTONIO DE PALMITO-SUCRE

1. ASUNTO A TRATAR

Decidir el proceso de declaración de Pertenencia de Prescripción Ordinaria de Dominio promovido por la señora CARLINA PÉREZ ALBIS, quien actúa a través de apoderada, contra GUILLERMINA CUELLO CUELLO, ELIDA CUELLO CUELLO, NICOLAS SEVILLA PEÑAFIEL y herederos del señor RUGERO PÉREZ PÉREZ y demás personas indeterminadas.

2. HECHOS.

Según se señala en el primer escrito de demanda⁴ y en su reforma⁵, el bien inmueble objeto de litigio se encuentra ubicado en el departamento de Sucre municipio de San Antonio de Palmito y hace parte de la finca denominada La Victoria, antes La Moraleja, en un porcentaje del 71.70% de dicho predio con un área de 22 hectáreas, 7.630 mts² y alinderado de manera general así: por el Norte con predios de Néstor Aguirre en una extensión de 451.38 metros, por el Sur con predios de Rugero Pérez en una extensión 646.83 metros, por el Oriente con predios de herederos de Julio y Juan Benítez, en una extensión de 199.51 metros y 95.22 metros, por el Occidente con predios de Nestor Aguirre, en una extensión de 475.21 metros y 34.46 metros. El bien inmueble se encuentra registrado en la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Sincelejo, con número de matrícula inmobiliaria N°340-14968.

Se indica que la señora CARLINA PÉREZ ALBIS se encuentra en posesión del referido bien en calidad de administradora, arrendadora y poseedora desde enero del año 2014, y desde esa fecha ha ejercido actos de señor y dueño.

Que los actos de señor y dueño que ha ejercido la demandante en su calidad de poseedora han sido hasta la fecha de la demanda los siguientes: limpieza del predio, administración, pago de impuestos, arrendamiento del bien, acciones de tutela encaminadas a las reparaciones de los puentes y caminos que conducen al predio.

Se afirma que desde el año 2014 la demandante ha sido reconocida como poseedora y dueña por César Aguirre Pérez y Beatriz Locarno alvis entre otros.

Se aduce que la demandante ignora el paradero exacto de las personas que aparecen en el certificado de libertad y tradición como actual propietario, pero conoce que viven en Sincelejo.

⁴ Recibida el 6 de febrero de 2020.

⁵ Documento #3 expediente digital.

Se señala que el señor Rugero Pérez, quien en vida fungió como padre de la demandante, el día 22 de julio de 2015, a través de escritura pública le donó el predio que adquirió por compraventa realizada al señor Nicolás Peñafiel con dineros productos de la venta de una casa que la finada madre de la señora Carlina Pérez le dejó como herencia.

Que, a solicitud de la demandante, un perito actualizó el avalúo del bien por \$310.000.000 millones de pesos.

Con fundamento en lo anterior, y en razón que se afirma que la señora CARLINA PÉREZ ALBIS, ha ejercido su posesión de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, conociéndose como propietaria por más de cinco años, solicita que se declare propietaria por vía de la prescripción ordinaria de dominio del bien referenciado, y como consecuencia de ello, se ordene el desenglobe del inmueble en un 71.70%, se de apertura a un nuevo folio de matrícula inmobiliaria y se inscriba como propietaria.

3. ANTECEDENTES PROCESALES.

Mediante auto del 14 de febrero de 2020, este Juzgado admitió el presente proceso de pertenencia que le fue remitido por competencia parte del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo⁶, ordenándose integrar el litisconsorcio necesario por pasiva con los herederos reconocidos por el señor Rugero Pérez y emplazándose de conformidad al artículo 108 del C.G.P. a los demandados GUILLERMINA CUELLO CUELLO, ELIDA CUELLO CUELLO, NICOLAS SEVILLA PEÑAFIEL y demás personas que se crean con derecho sobre el bien a prescribir.

Se dispuso informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Agencia Nacional de Tierras, a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral de Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que si así lo consideraran hicieran las manifestaciones a que hubiera lugar.

Se ordenó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria N°340-14968 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, la instalación de una valla que cumpla las especificaciones establecidas en el numeral 7° del artículo 375 del C.G.P.

Mediante escrito recibido en el Juzgado el día 18 de febrero de 2020, la apoderada judicial de la demandante, solicitó que se aclarara el auto admisorio de demanda en el entendido que lo que se procura es una prescripción ordinaria y no así una por la vía extraordinaria.

A través de auto del 24 de febrero de 2020, el Juzgado se abstuvo de corregir el auto admisorio por no encontrarse fundamento para ello de cara al artículo 93 del C.G.P., decisión contra la cual fue interpuesto el recurso de reposición en subsidio apelación.

⁶ Documento #2 expediente digital.

Con proveído del 10 de marzo de 2020, el Juzgado no accedió a reponer lo decidido mediante auto del 24 de febrero de 2020 y negó por improcedente la apelación.

La apoderada de la demandante solicitó la reforma de la demanda mediante misiva del 14 de marzo de 2020, ratificando los hechos, pero indicando que la vía a seguir es la de una prescripción ordinaria y no así una extraordinaria.

En auto del 31 de julio de 2020, el Juzgado tuvo como reformada la demanda.

El 7 de septiembre de 2020, el Juzgado se abstuvo de ordenar el emplazamiento de los herederos del señor Rugero Pérez Pérez, hasta tanto el demandante acredite que desplegó todas las acciones pertinentes para lograr la ubicación de quienes pretende emplazar y a efectos de precisar las gestiones realizadas.

El 14 de febrero de 2020, la apoderada de la demandante presentó recurso de reposición contra el auto del 7 de septiembre de 2020, indicando que se debía acceder al emplazamiento de los vinculados.

Con auto del 25 de septiembre de 2020, el Juzgado rechazó de plano el recurso de reposición impetrado contra el auto del 7 de septiembre de 2020 por extemporaneidad.

El 28 de septiembre de 2020, la apoderada de la parte demandada solicitó se declarara la nulidad de los autos del 7 de septiembre y 25 de septiembre de 2020⁷, empero, el Juzgado con auto del 2 de octubre de 2020 se abstuvo de decretar la nulidad deprecada de las providencias citadas⁸, destacando que no invocaba como tal la nulidad del proceso, sino de una providencia en particular, cuya ilegalidad se peticiona, por ende, no se dio el trámite previsto del artículo 134 del C.G.P. que establece que la solicitud de nulidad debe resolverse previo traslado, decreto y práctica de prueba que fuera necesaria, ello, por cuando el traslado de la parte contraria tiene lugar cuando se invoca la nulidad del proceso, la cual debe enmarcarse en las causales taxativamente señaladas en el artículo 133 del C.G.P.

El 5 de octubre de 2020⁹, la apoderada de la parte demandante interpuso recurso de apelación contra el auto del 2 de octubre de 2020, empero, el Juzgado a través de auto del 13 de octubre de 2020¹⁰ negó por improcedente el recurso de apelación promovido al considerar que la providencia atacada no era susceptible de apelación al no estar enmarcada dentro de las providencias señaladas en el artículo 321 del C.G.P.

El 6 de noviembre de 2020¹¹, el Juzgado negó el recurso de reposición impetrado contra el auto de fecha 13 de octubre de 2020, pero concediendo el recurso de queja.

⁷ Documento # 14. Expediente digital.

⁸ Documento #15. Expediente digital.

⁹ Documento #16. Expediente digital.

¹⁰ Documento #17. Expediente digital.

¹¹ Documento #18. Expediente digital.

Mediante auto del 26 de abril de 2021, el Juzgado Tercero Civil Oral del Circuito de Sincelejo, declaró bien negado el recurso de apelación tal como se señaló en providencia del 13 de octubre de 2020¹².

El 26 de agosto de 2021, mediante correo electrónico, se recibió contestación¹³ de la demanda de parte de la apoderada judicial de las señoras Mary Luz Pérez Gaspar y Nidia del Carmen Pérez Gaspar, quienes aseguran actuar como hijas del finado Rugero Pérez Pérez, y en lo fundamental, se oponen a la declaratoria de la prescripción adquisitiva de dominio pretendida por la demandante por considerar que no se encuentra en posesión del inmueble objeto del litigio, al ser delegada por las herederas como administradora, contando con las facultades para arrendarlo y mantenerlo, pero con la obligación de rendir las cuentas cuando le sean solicitadas. Así mismo, por cuanto sus apadrinadas desde el año 2016 han venido ejerciendo sus derechos dando inicio al proceso de sucesión sobre el inmueble La Victoria bajo el radicado 2016-00055-00, que se encuentra en posesión de todos los herederos, planteando como excepción de mérito la de inexistencia de los requisitos para adquirir por usucapión.

El día 10 de septiembre de 2020, se libró oficio dirigido a la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo, en el que se comunicaba la orden de inscripción de la demanda¹⁴.

Según constancia Secretarial del 15 de septiembre de 2021 de la contestación de la demanda se corrió el traslado de rigor sin que la parte demandante se pronunciara, y certificándose que el proceso fue publicado en el Registro Único de Procesos de Partencia, y que los señores GUILLERMINA CUELLO CUELLO, ELIDA CUELLO CUELLO y NICOLAS SEVILLA PEÑAFIEL fueron debidamente incluidos en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, sin que hasta la fecha hubieran comparecido a notificarse personalmente.

Mediante auto del 15 de septiembre de 2021, el Juzgado dispuso tener por contestada la demanda aclarando que se tendría a la señora Mary Luz Pérez Gaspar como heredera reconocida del señor Rugero Pérez Pérez en ocasión del del proceso de sucesión radicado 2016-00055-00 que se sigue en este Juzgado, el cual por lo demás fue solicitado como prueba trasladada, y teniendo a la señora Nidia del Carmen Pérez Gaspar como persona que se cree con derechos sobre el bien a prescribir.

En esa misma oportunidad, se nombró al doctor Luis David Acuña Gómez como curador ad-litem para la representación de los señores GUILLERMINA CUELLO CUELLO, ELIDA CUELLO CUELLO y NICOLAS SEVILLA PEÑAFIEL.¹⁵

El 17 de septiembre de 2021, el Juzgado libró oficios de notificación a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Agencia Nacional de Tierras, a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral de Víctimas y al

¹² Documento #20. Expediente digital.

¹³ Documento #26. Expediente digital.

¹⁴ Documento #10. Expediente digital.

¹⁵ Documento #31. Expediente digital.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi,¹⁶ solo recibíéndose contestación de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, que manifestó el inmueble con matrícula inmobiliaria N°340-14968 no se encuentra relacionado en el inventario de bienes del Fondo para la Reparación de las Víctimas (FRV)¹⁷.

El día 30 de septiembre de 2021 el Juzgado se pronunció sobre memorial presentado por la apoderada de la demandante donde solicitó no se tuviera por contestada la demanda, negándose tal pretensión¹⁸.

El 27 de octubre de 2021, el doctor Luis David Acuña manifestó aceptar la designación como curador ad-litem de GUILLERMINA CUELLO CUELLO, ELIDA CUELLO CUELLO y NICOLAS SEVILLA PEÑAFIEL.

El 25 de febrero de 2022, la apoderada de la demandante solicitó se fijara fecha para llevar a cabo Inspección Judicial¹⁹, sin embargo, mediante auto del 1° de marzo de 2022 el Juzgado se abstuvo de fijar fecha para la diligencia de inspección judicial por cuanto la demandante no había acreditado haber gestionado ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo la Inscripción de la demanda y no había aportado las fotografías que se requieren para este tipo de procesos²⁰.

El 27 de abril de 2022, la apoderada de la parte demandante aporta al expediente evidencia de fotografía de valla con datos visibles del proceso, así mismo, certificado de tradición del inmueble con matrícula 340-14968²¹.

El 4 de agosto de 2022, la apoderada de la parte demandante solicita se requiera a la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo, a efectos de que inscriban la demanda²².

El Juzgado mediante auto del 3 de octubre de 2022²³, no accedió al requerimiento solicitado por la parte demandante, como quiera que el día 10 de septiembre de 2020 se libró oficio de inscripción de la demanda con destino a la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo, destacándose que la parte demandante no había cancelado los respectivos aranceles del costo de la inscripción de la medida cautelar, por ende, la requirió a efectos de que cumpliera con dicha carga procesal en un término de 30 días so pena de decretarse el desistimiento tácito de conformidad al artículo 317 del C.G.P.

El 5 de octubre de 2022, se recibió oficio de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo en la que indica que el interesado no había allegado el recibo original del correspondiente pago de los derechos de registro²⁴.

¹⁶ Documentos #32 a 35. Expediente digital.

¹⁷ Documento #36. Expediente digital.

¹⁸ Documento #38. Expediente digital.

¹⁹ Documento #45. Expediente digital.

²⁰ Documento #46. Expediente digital.

²¹ Documento #47. Expediente digital.

²² Documento #48. Expediente digital.

²³ Documento #49. Expediente digital.

²⁴ Documento #52. Expediente digital.

El 6 de diciembre de 2022²⁵, el Juzgado requirió nuevamente a la parte demandante a efectos de que agotara la radicación del oficio de inscripción de la demanda con el lleno de los requisitos establecidos en el artículo 74 de la Ley 1579 de 2012 y la Resolución 02170 de 2022 de la Superintendencia de Notariado y Registro, exhortándose a que se hiciera en un término máximo de 30 días so pena de decretarse el desistimiento tácito.

El 7 de diciembre de 2022, se recibió de parte de la apoderada de la parte demandante memorial donde da cuenta de la radicación de inscripción de la demanda ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo al cual adjunto el respectivo recibo²⁶.

Mediante auto del 8 de febrero de 2023, el Juzgado fijó fechas de audiencia de Inspección Judicial para el día 28 de febrero de 2023 y para el 1° de marzo de 2023 calenda para llevar a cabo las audiencias previstas en los artículos 372 y 373 del C.G.P., decretándose las pruebas documentales y testimoniales solicitadas por las partes.

El 17 de febrero de 2017, el Juzgado al advertirse que se omitió pronunciarse sobre la prueba trasladada de los procesos que se han llevado en este Juzgado bajo los radicados 2015-00032-00, 2016-00032-00 y 2016-00055-00, que en su oportunidad fue solicitada por la apoderada de las señoras Mary Luz Pérez Gaspar y Nidia del Carmen Pérez Gaspar al contestar la demanda, accedió a ello al tornarse procedente²⁷.

Contra la anterior decisión la apoderada de la parte demandante interpuso recurso de reposición en subsidio apelación²⁸, frente a lo cual el Juzgado se pronunció mediante providencia del 27 de febrero de 2023²⁹ no accediendo a reponer la decisión del 17 de febrero por no advertirse ninguna irregularidad en lo actuado que implique su ilegalidad en el decreto de las pruebas oportunamente solicitadas por la parte demandada al descorrer el traslado de la demanda. En ese mismo proveído, se negó el recurso de apelación por ser improcedente al no ser de aquellos autos taxativamente enlistados en el artículo 321 del C.G.P.

En auto del 7 de julio de 2023³⁰, el Juzgado fijó fechas de audiencia de Inspección Judicial para el día 9 de agosto de 2023 y para el 10 de agosto, calenda para llevar a cabo las audiencias previstas en los artículos 372 y 373 del C.G.P. En ese mismo proveído, el Juzgado no adicionó la decisión del 27 de febrero y al realizar control de legalidad consideró que *“hasta este momento no se configura ninguna causal de nulidad contempladas en el artículo 133 del C.G.P., tampoco se avizora irregularidades que afecten el debido proceso en esta actuación, máxime cuando precisamente en auto del 27 de febrero de 2023 se resolvió con suficiencia el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante por intermedio de su apoderada en contra del auto de fecha 17 de febrero de 2023, expresándose las*

²⁵ Documento #53. Expediente digital.

²⁶ Documento #54. Expediente digital.

²⁷ Documento #58. Expediente digital.

²⁸ Documento #59 Expediente digital.

²⁹ Documento #62 Expediente digital.

³⁰ Documento #66 Expediente digital.

razones de derecho en dicha providencia, y negándose, en el marco de la ley, el recurso de apelación.”

Contra el auto antes referido, la apoderada de la parte demandante mediante escrito³¹ interpuso recurso parcial de reposición en subsidio apelación, por considerar que esta Judicatura decretó pruebas de la parte demandada que según sostiene no fueron oportuna y regularmente allegadas al proceso. (Se resuelve al inicio de la audiencia)

4. CONSIDERACIONES

4.1. Atendiendo las pretensiones dentro del presente proceso surge claro como **primer problema jurídico** a abordar el definir o identificar si el predio que es pretendido para la declaración de pertenencia es baldío, por la elemental consideración que si resulta efectivamente serlo podría alegarse o sostenerse que la prescripción es contraria al ordenamiento jurídico en cuanto la naturaleza del bien impide una declaración de dominio en ese sentido. O, por el contrario, para concluir que es propiedad privada y, por consiguiente, sujeto con seguridad jurídica, al reconocimiento del dominio por prescripción.

Ello por cuanto así se encuentra regulado en el artículo 375 numeral 4º del Código General del Proceso, en el que se señala categóricamente que *“La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público. El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público.”*

En el caso concreto del inmueble con matrícula inmobiliaria N°340-14968, se tiene que, reposa dentro de las pruebas documentales anexadas a la demanda, certificado de tradición de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo, que da cuenta de un estado de folio activo desde el 4 de julio de 1983 con antecedentes registrales que se remontan al año 1965.

Luego entonces, no existe duda que respecto del bien inmueble que se pretende por pertenencia a través del presente proceso no se trata de uno imprescriptible o de propiedad de las entidades de derecho público o baldío, sino por el contrario, sobre el mismo existe certeza que tiene propiedad o titularidad de derechos reales.

Demostrado lo anterior, corresponde verificar como **segundo problema jurídico** si en el presente caso se dan los presupuestos necesarios para declarar la prescripción adquisitiva de dominio sobre el bien inmueble referenciado.

La prescripción adquisitiva ordinaria está reglamentada en el artículo 2528 del Código Civil que dispone que: *“para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren”*. Por

³¹ Documento #68 Expediente digital.

su lado, el artículo 4 de la Ley 791 de 2002 nos indica que *“El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces.”*

El código civil en su artículo 764 señala que 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, siendo entonces la posesión irregular, según las voces del artículo 770, la que se da sin los citados presupuestos.

En el caso concreto, se tiene como pretensión principal de la demanda la declaratoria de pertenencia sobre 71.70% del bien inmueble con matrícula inmobiliaria N°340-14968 por afirmarse en el libelo que se cumplen los presupuestos de la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, por encontrarse la señora CARLINA PÉREZ ALBIS en posesión material del bien desde enero de 2014³².

Se indicó que los actos de señor y dueño que ha ejercido la demandante desde el año 2014 han sido hasta la fecha de la demanda los siguientes: limpieza del predio, administración, pago de impuestos, arrendamiento del bien, acciones de tutela encaminadas a las reparaciones de los puentes y caminos que conducen al predio.

Se determina entonces, como primer aspecto analizar, que sería desde esta fecha, enero de 2014, el momento a partir de la cual la señora CARLINA PÉREZ ALBIS aduce ha ejercido la tenencia física (corpus) y la exteriorización del señorío (animus) sobre el inmueble que pretende adquirir vía prescripción ordinaria, recordando que el tiempo mínimo es de 5 años para bienes inmuebles.

Sin embargo, desde ya el Juzgado debe decir que ello no es plausible de cara al análisis de las pruebas documentales, en particular una aportada paradójicamente con la demanda.

Se trata de la copia de la acción de tutela presentada ante este Juzgado el día 4 de julio de 2015 por la señora CARLINA PÉREZ ALBIS, como agente oficioso de su señor padre RUGERO PÉREZ PÉREZ, y que fue tramitada bajo el radicado 2015-00032-00, en cuyo primer, segundo y undécimo hecho se indica lo siguiente:

*“PRIMERO: **Mi padre RUGERO PÉREZ PÉREZ, es propietario de la finca LA VICTORIA** ubicada en el MUNICIPIO DE SAN ANTONIO DE PALMITO, SUCRE, donde tiene su lugar de vivienda o habitación y domicilio permanente, zona que es rural no pavimentada”*

*“SEGUNDO: En el año 2012, la Alcaldía Municipal de San Antonio de Palmito, realizó una serie de trabajos de excavación de tierras para la construcción de una cuneta rudimentaria, justo en mitad del camino o trocha que permite el acceso **a la finca de mi padre**, dicha cuneta actualmente se encuentra llena de agua estancada y residual, que impide el acceso (a pie o a lomo de animal) a dicha propiedad, en donde tiene su vivienda”*

*“UNDÉCIMO: (...) la vida, mínimo vital y derecho del adulto mayor de mi padre se ha visto menoscabada por el difícil y **casi imposible acceso a su propiedad**, no pudiendo explotarla para conseguir los recursos económicos para suplir sus*

³² Se menciona en los hechos segundo y cuarto de la demanda.

necesidades básicas, debiendo vivir en una casita cerca del pueblo, pagando arriendo, servicios y demás gastos...” (Negritas fuera de texto)

Y se agrega en las pretensiones:

*“Solicito le sean tutelados a mi padre RUGERO PÉREZ PÉREZ, los derechos fundamentales...toda vez que a la fecha no sea construido el requerido puente necesario para el fácil **acceso a la propiedad de mi señor padre**, a fin de que goce de **los derechos que tiene sobre dicho bien...**”*

*“...a fin de facilitar el acceso a la **FINCA LA VICTORIA de propiedad de mi señor padre, señor RUGERO PÉREZ PÉREZ...**” (negritas fuera de texto)*

De lo que se concluye con facilidad que es la misma demandante la que se contradice en su dicho, pues, por un lado, en la demanda de pertenencia indica a través de su apoderada que comenzó a realizar actos de señor y dueño de la finca La Victoria desde enero de 2014 con el fin de puntualizar su pretensión prescriptiva de dominio por la vía ordinaria, pero, por el otro, acepta que para junio de 2015, y actuando como agente oficioso de su padre RUGERO PÉREZ PÉREZ, que es éste el propietario de dicho inmueble, al punto que resalta que ese es su lugar de vivienda, habitación y domicilio.

Y con ello debe decirse que no se puede alegar la condición de poseedor de una cosa, atiendo que ello significa señorío y dominio, cuando se reconoce precisamente esas cualidades en otro; que para el caso en concreto lo era el padre de la demandante, señor RUGERO PÉREZ PÉREZ.

La Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, en sentencia del 7 de octubre de 2022³³, con ponencia del doctor Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, respecto a la posesión necesaria para la prescripción o usucapión refirió lo siguiente:

*“La posesión es una «relación de hecho entre una cosa y una persona, en virtud de la que ésta... puede realizar... actos materiales de uso y de transformación, con la voluntad de someterla al ejercicio del derecho real a que estas normalmente corresponden»³⁴, definición bastante cercana a la del Código Civil que la caracteriza como «la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño» y, por tanto, **reputa como propietario al poseedor (mientras que alguien más no pruebe esa calidad)**, presunción que se constituye como otra de las varias manifestaciones que integran el régimen tuitivo de la posesión (art. 762 *ibídem*). **El poseedor, a diferencia del tenedor, no reconoce dominio ajeno; explota, domina la cosa como si fuera suya, ostenta dos elementos centrales, tales como la tenencia física (corpus) y la exteriorización del señorío (animus), o sea, la manifestación de su voluntad para ejercer actos posesorios.**”*

Luego no puede confundirse la calidad de tenedor o administrador con la de poseedor, con lo que si bien la Judicatura no entra a dudar de que efectivamente la señora CARLINA PÉREZ ALBIS para el año 2014 pudo haber realizados las labores que destaca en el hecho tercero de la demanda, esto es, de limpieza, administración, pago de impuesto, arrendamiento del bien y la presentación de

³³ SC2474-2022. Radicación n.º 11001-31-03-024-2015-00456-01.

³⁴ PLANIOL, Marcel y RIPERT, Georges. Tratado de derecho civil francés. T. III, 1942, p. 145

acciones de tutela, surge evidente que lo hizo, por lo menos hasta mediados de 2015, en representación de su padre, quien ostentaba el dominio y señorío sobre la finca La Victoria.

Dígase, además, que, en ningún aparte de la demanda y su posterior reforma, se menciona que para enero de 2014 la señora CARLINA PÉREZ ALBIS contara con un justo título a efectos de pregonar su buena fe y procurar la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria.

No se olvide, que los presupuestos para lograr la propiedad por esa vía prescriptiva se requieren que confluyan conjuntamente a efectos de contabilizar el tiempo mínimo de 5 años para bienes inmuebles de que habla el artículo 4 de la Ley 791 de 2002.

Al respecto, el más alto tribunal de la jurisdicción ordinaria en su Sala de Casación Civil, ha puntualizado que: *“La posesión será regular si se cuenta, desde el comienzo, con buena fe y justo título; basta la ausencia de uno de estos dos elementos (o de ambos) para que el poseedor deje de ser regular.”*³⁵

Criterio que se ha mantenido uniforme en la jurisprudencia de la Corte Suprema, pues se ha reiterado que la prescripción ordinaria *“...supone la concurrencia de algunos elementos como la posesión ininterrumpida, el tiempo de usucapibilidad, y el más característico, el justo título y la buena fe, cada uno con contenido propio, pero interrelacionados, al punto que el inicial puede servir para explicar el otro, cuando no exista circunstancia alguna conraindicante”*³⁶

Por tanto, se concluye que es imposible que para el año 2014 y el primer semestre de 2015, la señora CARLINA PÉREZ ALBIS ostentara la condición de poseedora regular con señorío y dominio sobre el 71.70% de la finca La Victoria.

Ahora, si bien es cierto que en la demanda y su posterior reforma no se señala expresa y puntualmente cuál es el justo título con el que contaba la demandante para enero de 2014, fecha en la que afirma haber empezado a tener la posesión, aspecto de suma relevancia en aras de contabilizar el término prescriptivo ordinario, debe destacarse que como prueba documental se anexó la escritura pública N°35 de fecha 22 de julio de 2015 otorgada ante la Notaría Única del Circulo de San Antonio de Palmito, en la que se registra un acto de donación e insinuación de parte del señor RUGERO PÉREZ PÉREZ a la señora CARLINA PÉREZ ALBIS, la cual podría entenderse es el instrumento con el que se intenta demostrar la justeza del título que da cuenta de la posesión alegada por la demandante, lo cual se compagina con lo alegado por la apoderada de la demandante en su intervención final de la audiencia concentrada.

El anterior escenario, aun cuando torna complejo precisar la coherencia entre los hechos planteados en la demanda, pues, por un lado, se dice que la posesión inició en enero de 2014, y por otro, se podría entender que el documento que se quiere hacer valer como justo título es de julio de 2015, debe decirse que aun

³⁵ Ibídem.

³⁶ SC3271-2020. Radicado 50689-31-89-001-2004-00044-01 del 7 de septiembre de 2020. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

cuando la demanda no se ofrezca clara y precisa, debe ser interpretada por el juez con la finalidad de descubrir su real propósito y escrutar la voluntad de la demandante, sin desbordar los límites propuestos por quien la fórmula para no sacrificar los derechos de defensa y contradicción del demandado.

Sobre tal posibilidad hermenéutica, la Corte Suprema de Justicia ha precisado:

“A este respecto, menester iterar el deber del juez de interpretar la demanda , “supeditado a los términos y conceptos de los que el demandante se hubiere valido para exponer tanto la pretensión como la causa petendi de la misma” (CLXXXVIII, 139), si adolece de la exigible o deseable claridad y precisión, aplicando un criterio lógico, racional o coherente a su plenitud e integridad, sin mutarla ni reemplazarla. “En efecto, “tiene dicho la Corte que ‘cuando el lenguaje de la demanda, sin ser indescifrable por completo, no se ajusta a la claridad y precisión indispensables en tan delicada materia’ (CLXXXVIII, 139), para ‘no sacrificar el derecho material en aras de un culto vano al formalismo procesal’ (CCXXXIV, 234), ‘el juzgador está obligado a interpretarla en busca de su sentido genuino sin alterarlo ni sustituirlo, consultando la prevalencia del derecho sustancial, el acceso a la administración de justicia y la solución real de los conflictos’, realizando ‘un análisis serio, fundado y razonable de todos sus segmentos’, ‘mediante su interpretación racional, lógica, sistemática e integral’ (cas. civ. sentencia de 27 de agosto de 2008, [SC-084-2008], expediente 11001-3103-022-1997- 14171-01, énfasis de la Sala) , ‘siempre en conjunto, porque la intención del actor está muchas veces contenida no sólo en la parte petitoria, sino también en los fundamentos de hecho y de derecho’, bastando ‘que ella aparezca claramente en el libelo, ya de una manera directa o expresa, ya por una interpretación lógica basada en todo el conjunto de la demanda’ (XLIV, p. 527; XIV, 488 y 833; LXI, 460; CXXXII, 241; CLXXVI, 182 y CCXXV, 2ª parte, 185)” (cas. civ. sentencia de 6 de mayo de 2009, Exp. N° 11001-3103-032- 2002-00083-01).³⁷

En ese orden de ideas, si se parte de la premisa que el justo título lo es la escritura pública N°35 del 22 de julio de 2015 otorgada ante la Notaría Única del Circulo de San Antonio de Palmito, debe decirse de plano que con mayor razón la demandante para enero de 2014 no tenía la posesión de la finca La Victoria, pues en el referido instrumento aparte de tener una fecha posterior, registra un intento de donación e insinuación de parte del señor RUGERO PÉREZ PÉREZ a la señora CARLINA PÉREZ ALBIS respecto a la finca La Victoria, lo que a la postre reafirma que para esta última calenda el señor RUGERO tenía pleno dominio sobre el referido previo, pues de conformidad al artículo 1443 del C. Civil solo puede donar quien *“transfiere, gratuita e irrevocablemente, una parte de sus bienes a otra persona que la acepta”*, lo que evidentemente se advierte en un aparte del referido documento donde se señala que *“manifiesta el DONANTE **que es propietario** del siguiente lote terreno rural, conocido con el nombre La Victoria ubicado en jurisdicción del municipio de San Antonio de Palmito-Sucre, con un área de 31 hectareas y 3000 metros cuadrados”*

Ahora, corresponde analizar si a partir del 22 de julio de 2015 la señora CARLINA PÉREZ ALBIS empezó a contabilizar el termino mínimo de 5 años de posesión que exige el legislador para la usucapión ordinaria, para ello se debe determinar si la escritura pública N°35 es o no un justo título y con ello establecer si es una poseedora regular o no.

³⁷Sala de Casación Civil, noviembre 3 de 2010, MP. William Namén Vargas.

Por justo título se comprenden los constitutivos o traslaticios de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción. Y traslaticio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos y las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición (art.765 C. Civil)

Luego, se pregunta el Juzgado si la escritura pública N°35 del 22 de julio de 2015 es constitutiva de una donación entre vivos, y por lo tanto, tiene la naturaleza de justo título.

Frente a ello, considera la Judicatura que tal instrumento no alcanzó su finalidad, esto es, ser traslaticios de dominio a efectos de considerarse una plena donación entre vivos, por cuando si bien se otorgó mediante escritura pública ante notario con su respectiva insinuación, no llegó a ser registrada ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo según se desprende del hecho séptimo de la demanda de pertenencia que en un primer momento promovió la señor CARLINA PEREZ ALBIS y que fue radicada ante este Juzgado bajo el radicado N°2016-00032-00, y que se valora como prueba trasladada³⁸ de dicho expediente.

Al respecto, el artículo 1450 del C. Civil indica que *“la donación entre vivos no se presume sino en los casos que expresamente hayan previsto las leyes”*, aunado a que el artículo 1457 indica que **“No valdrá la donación entre vivos, de cualquiera especie de bienes raíces, si no es otorgada por escritura pública, inscrita en el competente registro de instrumentos públicos.”**

Por ende, si la escritura pública N°35 del 22 de julio de 2015 no cumplió con dicha solemnidad³⁹, mal haría en considerarse como una donación válida entre vivos, ergo, un justo título del que habla el artículo 765 C. Civil, no existiendo por lo tanto, de parte de la demandante en principio una posesión regular.

La Corte Suprema de Justicia ha establecido de forma reiterativa y pacífica que *«para calificar si el poseedor es regular o no, basta escudriñar si inició su aprehensión bajo la convicción de propietario...»*, pues *«la posesión regular es la que reúne dos exigencias: el justo título y la buena fe únicamente para el momento de su inicio»* (CSJ SC4791, 7 dic. 2020, rad. 2011- 00495 y SC2474- del 7 de oct. 2022. rad. Radicación n.º 11001-31-03-024-2015-00456-01).

Y tal convicción de ser propietario no se coligió de la escritura pública N°35 del 22 de julio de 2015 por parte de la demandante, pues según se advierte del hecho séptimo de la demanda de pertenencia que en un primer momento promovió ante este Juzgado bajo el N°2016-00032-00, al *“pretender registrar la escritura pública N°35 de Donación de la Notaría de Palmito, la señora CARLINA PÉREZ ALBIS se enteró que ni ella ni su padre RUGERO PÉREZ PÉREZ podían ostentar la calidad de propietarios del predio “La Victoria”, pues la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo negó la inscripción de dicho título señalando que el señor Nicolas Sevilla Pelafiel solo era titular de derechos de cuota parte sobre el inmueble de marras y por tanto no podía transferir el pleno derecho de dominio al*

³⁸ Art.174 C.G.P. La valoración de las pruebas trasladadas o extraprocesales y la definición de sus consecuencias jurídicas corresponderán al juez ante quien se aduzcan.

³⁹ “dada la especialidad de esta donación, vienen exigidos no sólo para su prueba o acreditación, ad probationem, sino para su propia existencia y perfección, ad solemnitatem, ad substantiam y ad constitutionem”. Juzgado Primero de Familia del Circuito de Sincelejo, Sucre. Auto del 15 de enero de 2021. 705234089001201600055-01

señor RUGERO PÉREZ PÉREZ y en consecuencia tampoco este último a la señora CARLINA PÉREZ PÉREZ”

Ahora, si en gracia de discusión se acepta que la escritura pública N°35 del 22 de julio de 2015 si constituye un justo título, no por ello, *per se* se agotan automáticamente los presupuestos para la usucapión ordinaria, pues recuérdese que esta debe ser pacífica e ininterrumpida por un término mínimo de 5 años, esto es, **hasta el 22 de julio de 2020.**

Término que al momento en que se repartió la demanda ante este Juzgado no se había agotado, pues ello sucedió el 6 de febrero de 2020⁴⁰, sin mencionar que su reparto primigenio lo fue el día 11 de diciembre de 2019 ante el Juzgado Tercero Civil Oral del Circuito de Sincelejo, que se declaró incompetente⁴¹, por ende, cuando se quiso reclamar el derecho de usucapir en principio este no se había estructurado.

Dígase, además, que el término prescriptivo ordinario mucho menos se había cumplido al momento en que se registró el fallecimiento del señor RUGERO PÉREZ PÉREZ que aconteció el 3 de agosto de 2015 según se advierte en registro civil de defunción N°08839687⁴², es decir, ocurrió tan solo 12 días después de haberse suscrito la escritura pública N°35 del 22 de julio de 2015.

Circunstancia natural sobreviniente de la muerte que tiene consecuencias jurídicas que no pasa por alto el Juzgado, en cuanto que al ser el señor RUGERO PÉREZ PÉREZ el propietario del bien inmueble con matrícula inmobiliaria N°340-14968 se convierte en causante de la conversión de su patrimonio en herencia, pues tal condición no la perdió con la escritura pública N°35 del 22 de julio de 2015 por las consideraciones antes anotadas.

Sin que pueda considerarse que la posesión sobre el inmueble se había transferido completa e irrevocablemente antes del fallecimiento en virtud de la escritura pública N°35 del 22 de julio de 2015, a efectos de entender que se estaría en la hipótesis normativa de que habla el artículo 787 C. Civil, que señala que *“se deja de poseer una cosa desde que otro se apodera de ella, con ánimo de hacerla suya”*, pues la misma norma encierra una reserva para los casos en que las leyes lo exceptúan, ello por cuanto para ese instante, como se viene anotando, no se había cumplido todos los presupuestos que dan lugar a la usucapión ordinaria, entre estos, el tiempo mínimo de 5 años.

Concluir lo contrario sería tanto como denigrar o restar importancia a los demás requisitos propios de esta institución, como es que la posesión sea pacífica, ininterrumpida y regular por el tiempo mínimo exigido por la ley, que como es sabido deben confluir y complementarse desde el inicio según las anotaciones jurisprudenciales arriba citadas, por ende, sostener que solo el justo título transfiere la posesión de manera absoluta sin más ni menos, haría baladí los demás presupuestos para usucapir, llegándose a la absurda conclusión que solo con ello se puede promover el proceso de pertenencia, aunado a que descartaría cualquier acto reivindicatorio del propietario o de terceros con interés.

En ese orden de ideas, al fallecer el señor RUGERO PÉREZ el bien y los derechos sobre su propiedad pasan a constituir una masa sucesoral a favor de sus herederos, entre estos, la señora CARLINA PÉREZ ALBIS, ello de conformidad a lo establecido en el artículo 783 del Código Civil que señala *“la posesión de la herencia se adquiere desde el momento en que es deferida, aunque el heredero lo ignore”*. En igual sentido, el inciso segundo del artículo 1013 ibídem, indica que *“la herencia o legado*

⁴⁰ Fl. 85 Documento #1. Expediente digital.

⁴¹ Fl. 82 Documento #1. Expediente digital.

⁴² Prueba trasladada del expediente de sucesión radicado N°2016-00055-00.

se defiere al heredero o legatario en el momento de fallecer la persona de cuya sucesión se trata (...)”

Luego, los herederos en virtud de la ley entran a ser poseedores legales de la herencia que les ha sido diferida por el causante, haciendo la salvedad que se trata de una posesión diferente a “la común y material” de los bienes que integran la masa sucesoral, con la cual no podría consolidarse el derecho sobre un bien por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, por lo que se requiere que el heredero que pretenda esta última vía modifique su calidad de heredero a la de poseedor ordinario, con el objetivo a hacerse a la propiedad de alguna de las cosas singulares que conforman el acervo sucesoral, tal como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil:

*“(...) debe entonces el heredero que alegue la prescripción extraordinaria, **acreditar primeramente el momento preciso en que pasó la interversión del título de heredero, esto es, el momento en que hubo el cambio de la posesión material que ostenta como sucesor o heredero, por la posesión material del propietario del bien;** (...), hay que concluir que mientras se posea legal y materialmente un bien como heredero, **el tiempo de esta posesión herencial no resulta apto para usucapir esa cosa singular del causante, pues en tal evento si bien se tiene el ánimo de heredero, se carece del ánimo de señor y dueño**”⁴³*

No pudiéndose precisar en el presente caso ese momento de conversión del título de poseedor heredero por parte de la demandante a poseedor prescribiente con animus de señor y dueño, lo cual debe ser claro y preciso en el tiempo, descartándose por razones obvias, y tal cual se explicó arriba, que lo fuera a partir de enero de 2014 como se sostuvo en los hechos de la demanda.

Y tal precisión del tiempo de la intervención de su título le es exigible al heredero, precisamente por la calidad del bien que procura adquirir por usucapión, que lo es uno de naturaleza herenciable que por su condición se difiere a todos los que tengan derecho de reclamo sobre la masa sucesoral, no permitiéndose en ello ninguna imprecisión o ambigüedad. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha enseñado:

*“Pero puede ser que el círculo se reduzca dramáticamente, **porque no sólo hay intereses individuales en la suerte del bien, sino relaciones entre las personas. Es sin más rodeos la situación de los herederos y en general de los comuneros.** (...)*

“Así las cosas, para quien entra en contacto con un predio, en calidad de comunero o heredero, las exigencias son mayores, pues la ambigüedad de la relación con el predio, exige una calificación especial de su conducta que debe ser abiertamente explicitada ante los demás herederos o comuneros, para que de ese modo se revele con toda amplitud ante aquellos que el comunero o heredero, ya no lo es, que ha renegado explícitamente de su condición de tal, que ha iniciado el camino de la usucapión y que no quiere otro título que el de prescribiente.

“El principio de la buena fe impone que no haya porosidad en la actitud del comunero poseedor, este debe haber enviado a los demás comuneros o herederos, el mensaje inequívoco de que no ejerce la posesión o los actos como heredero, sino como un extraño. Esta exigencia es fundamental para poder deducir reproche a los demás comuneros y herederos. En verdad, no se puede reprobar a los comuneros de haber sido negligentes o desidiosos al no reclamar lo suyo, si es que pueden entender plausiblemente que otro heredero o comunero los representa, y que todos los actos que ejecuta sobre el inmueble los hace en bien de la comunidad o para la herencia.

⁴³ Sentencia de 24 de junio de 1997, exp. 4843, posición reiterada en sentencia de 28 de noviembre de 2013, exp. 11001 31 03 013 1999 07559 01 y exp. 05001-3103-007-2001-00263-01 del 21 de febrero de 2011.

*“En suma, cómo exigir a herederos y comuneros, escrutar las reconditeces del querer interno del otro comunero, **si es que los actos que cumple pueden ser leídos externamente como actos en procura del beneficio de la comunidad.** En el caso que distrajo la atención del Tribunal, sobre los demandantes **se cernían dos sombras que afectaron su posición, de un lado, ingresaron al inmueble por la esplendidez de su pródigo abuelo y suegro, que en un gesto de solidaridad les abrigó en su casa, relación de tenencia que se mantuvo como una mácula perenne afectando el reclamo de los demandantes, así alegaran subitáneamente una donación. Una segunda consideración añade turbidez a la posición de los demandantes, el hecho de ser herederos en posesión de los bienes de la herencia.** La suma de esos dos lastres que merman la posición de los pretensos poseedores, no fue rebatida con un alegato explícito de que el título mudó radicalmente y que la vocación de los poseedores se explicitó nítidamente para trastocar su condición de herederos a la de poseedores.” (Negritas fuera de texto)*

Lo anterior es de suma importancia si lo que se trata es de prescribir un bien que por su naturaleza es heredable, máxime cuando probado se encuentra que por lo menos una heredera reconocida, distinta de la señora CARLINA PÉREZ PÉREZ, promovió un proceso de apertura de sucesión sobre los bienes del causante, es decir, reclamando sus derechos como poseedora legal en virtud de que le fue diferida la herencia.

En efecto, señora Mary Luz Pérez Gaspar como heredera reconocida del señor Rugero Pérez Pérez instauró demanda de apertura de proceso de sucesión ante este Juzgado el día 8 de agosto de 2016 que se radicó bajo el N° 2016-00055-00, es decir, se promovió con mucha antelación que el presente proceso de pertenencia que fue recibido en esta dependencia judicial el día 6 de febrero de 2020.

Y la relevancia jurídica va más allá del mero dato de las aludidas fechas, por cuanto si lo que se pretende promover en esta causa es una prescripción ordinaria, debe tenerse en cuenta que tal vía es susceptible de suspensión de conformidad a lo establecido en el artículo 2530 del C. Civil, en el que entre otras disposiciones se señala que “se suspende la prescripción entre el heredero beneficiario y la herencia”

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil sostuvo en sentencia⁴⁴ de reciente expedición del 7 de octubre de dos mil veintidós, lo siguiente:

*“La prescripción adquisitiva ordinaria es susceptible de suspensión. Se trata de una garantía consagrada a favor de los incapaces, sometidos a tutela o curaduría, del **heredero beneficiario y la herencia**, de quienes administran patrimonios ajenos como tutores, curadores, albaceas o representantes de personas jurídicas, así como los imposibilitados para defender sus derechos; consiste en que desde el acaecimiento del hecho que lo vivifica y hasta su desaparición no se computa el tiempo de posesión regular.*

*“Sobre esa figura, la doctrina explica: ...la suspensión no se refiere a cambio alguno en la posesión de la cosa, y cuando la ley quiere que el tiempo de la posesión no se cuente ... lo hace con miras de equidad y en favor de las personas que no pueden reclamar judicialmente la posesión de la cosa... **alarga el tiempo necesario para prescribir**, y, en consecuencia, si se pretende adquirir la propiedad de una cosa, mas no se adquiere por pertenecer a otro y este es incapaz, el tiempo de prescripción solo comienza a contarse cuando cese la incapacidad del verdadero dueño.⁴⁵*

Luego, por lo menos, hasta que se promovió la demanda de apertura de la sucesión el término prescriptivo se encontró suspendido entre los herederos beneficiarios y la herencia.

⁴⁴ SC2474-2022 Radicación n.° 11001-31-03-024-2015-00456-01.

⁴⁵ VALENCIA ZEA, Arturo. Derecho civil. Derechos Reales. T. II. Editorial Temis, Bogotá, 1973, p. 405.

Aunado a que una vez radicada la demanda de apertura del proceso de sucesión el día 8 de agosto de 2016 bajo el N° 2016-00055-00, su admisión de fecha 29 de agosto de 2016⁴⁶ le fue notificada a la señora CARLINA PÉREZ ALBIS dentro del año siguiente a la notificación de la demandante, pues el día 16 de noviembre de 2016 fue citada a través de la empresa de mensajería Redex a efectos de que concurren al Juzgado a notificarse personalmente recibiendo de su parte poder para la contestación de la demanda el día 13 de diciembre de 2016 y contestación el día 2 de febrero de 2017⁴⁷.

El artículo 94 del C.G.P. enseña que desde *“La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción (...) siempre que el auto admisorio de aquella (...) se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante.”*

Con lo que se genera lo que jurisprudencialmente se conoce como interrupción civil de la prescripción, que en todo caso vale aclarar no se limita a los procesos reivindicatorios. Al respecto, ha precisado la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil:

*“La interrupción civil acontece cuando se requiere el ejercicio de la función jurisdiccional mediante solicitudes orientadas a desconocer la expectativa del poseedor. Los casos típicos son la reivindicación, es decir, la solicitud del propietario para que el poseedor sea condenado a restituir (precepto 946 C.C.) y la pretensión publiciana enarbolada por el poseedor con mejor derecho (prevista en el art. 951 C.C.). Es necesario aclarar que la sola radicación de la demanda con estas pretensiones es insuficiente para interrumpir la prescripción; la solución de continuidad exige el oportuno enteramiento al convocado del auto admisorio del libelo. Así, **se interrumpe la usucapión** desde la presentación del libelo siempre que la notificación al demandado de la referida providencia ocurra dentro de un año contado a partir del día siguiente de su enteramiento al demandante; por consiguiente, si la notificación al convocado del auto admisorio de la demanda ocurre más allá de la anualidad contada desde que el demandante es enterado de esa misma providencia, la interrupción se presenta el día de la notificación al demandado (art. 94 del Código General del Proceso, cuya redacción es similar a la versión modificada por la ley 794 de 2003 del precepto 90 del desaparecido Código de Procedimiento Civil)”*

Fenómeno jurídico que considera el Juzgado se materializa incluso con la notificación en término de la demanda de sucesión, aun cuando se trata de un proceso liquidatorio en tanto con el mismo se procura pasar de un estado de posesión legal propio de los herederos a uno de propiedad sobre la masa sucesoral. Posibilidad considerada por la Corte Suprema de Justicia cuando al respecto sostuvo en un caso en el que ya se había completado el término mínimo de usucapión, lo siguiente: *“no se configuró la interrupción del término prescriptivo por la presentación de la demanda de sucesión de Germán Villareal (q. e. p. d.) comoquiera que para dicho momento (1° de febrero de 2013) el actor ya tenía reconocido su derecho de posesión que valga reiterar empezó el 3 de abril de 2001, pues de conformidad con la Ley 791 de 2002 le eran exigibles el cumplimiento de 10 años para adquirir por usupación el predio los cuales ya estaban cumplidos, se itera, al momento del inicio del juicio sucesorio.”*⁴⁸

Planiol, citado por Velásquez, define la interrupción como *“todo hecho que, destruyendo una de las dos condiciones de la prescripción adquisitiva (permanencia de la posesión, inacción del propietario), hace inútil todo el tiempo transcurrido”* VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. *Ibíd.*, p. 403.

⁴⁶ Fl.48 Documento #1. Expediente digital de Sucesión.

⁴⁷ Fls.68 a 75. Documento #1. Expediente digital de Sucesión.

⁴⁸STC13966-2018. Radicación n°. 41001-22-14-000-2018-00139-01.

Por otro lado, no pasa por alto el Despacho que al realizarse la Inspección Judicial sobre el predio objeto del litigio, el día 9 de agosto de 2023, se pudo constatar que la señora CARLINA PÉREZ ALBIS no demostró los actos de “señor y dueño” que alega en los hechos de la demanda haber ejercido desde el año 2014, esto es: limpieza del predio y administración.

Pues fue diáfano a la vista de todas las partes, y sobre ello se hicieron los respectivos registros audiovisuales que reposan en el expediente, que el predio no cuenta con un acceso en buenas condiciones de tránsito, e incluso, una vez en dicho lugar su recorrido interno es traumático por el espesor del monte y el estado del terreno, lo que a modo de anécdota llevó a que las apoderadas principales sustituyeran el poder en otros profesionales del derecho a efectos de lograr la inspección del lugar, pues nos vimos en la necesidad de bordear el predio accediendo a inmuebles colindantes y atravesando un arroyo, con los riegos que ello implicó, a efectos de poder lograr llegar a la otrora residencia rural del señor RUGERO PEREZ.

Y una vez se logró arribar a dicho lugar, se pudo advertir que se trataba de una casa en ruinas envuelta por la maleza, deshabitada, sin ningún tipo de servicio público y sin las mínimas condiciones para albergar a personas y sin presencia de ganado o aves en su cercanía inmediata, ni rastro de cultivos o, de incluso, de siembra de pastos.

El lugar está enmontado y sin ninguna señal de mantenimiento, pues las albercas cercanas a la casa están deterioradas y sin posibilidad de almacenamiento. Así mismo, la represa que colinda con la otrora residencia, que se encuentra totalmente invadida por el espesor de la maleza, sin que se pueda pensar razonablemente que sus aguas son potables para el ser humano o abrevadero de semovientes.

Tampoco se advirtió en sus cercanías que existiera cultivos de algún tipo o meramente de pancoger, aun cuando la apoderada suplente manifestó en medio de la diligencia de inspección que en el predio la señora CARLINA poseía cultivos compartidos, y a raíz de dicha afirmación se recorrió varios sitios del lugar (al lado de la casa en ruinas, en inmediaciones de la represa y cerca al arroyo) en procura de hallarlos, siendo dicho esfuerzo infructuoso.

Sobre la existencia de dichos cultivos, que en el interrogatorio de parte manifestó la señora CARLINA PEREZ ALBIS era de yuca, debe reiterarse que ello no se evidenció en la Inspección Judicial, pues se itera, la Judicatura recorrió varios extremos del predio en compañía de la apoderada suplente de la demandante, que a la postre es su hija, y no se logró encontrar dichos cultivos.

Cultivos que el testigo CESAR AGUIRRE, manifestó que era de yuca y maíz en dos hectáreas, pero se insiste, ello no se encontró ni se observó en la Inspección Judicial.

Si bien se avizó al oriente (este) del predio un ganado pastando, ello no merma la impresión que se obtuvo en la Inspección Judicial que se trata de un predio sin señales de mantenimiento y administración, totalmente deshabitado, sin que en dicho lugar nos recibiera persona alguna que hiciera labor de jornalero, capataz o cuidandero a efectos de poder indagar la propiedad sobre dichos semovientes, duda que tampoco fue despejada por la parte demandante el interrogatorio efectuado al señor CESAR AGUIRRE sobre si esos animales le pertenecían, pues debe indicarse que en las fincas colindantes se observó manadas de ganado vacuno.

Ahora, podrá decirse que dicho predio se encuentra arrendado por la señora CARLINA PEREZ y que en razón a ello su mantenimiento está en cabeza de los

respectivos arrendatarios, sin embargo, solo basta leer los contratos de arrendamiento que se adjuntaron a la demanda, y se advertirá que en los mismos se señala como obligación de la demandante que haría “entrega del mismo en buen estado y pondrá a su disposición los servicios, cosas y usos conexos”, lo que a nuestro juicio no se constata en la Inspección Judicial, pues en dicho lugar, se itera, no fuimos recibidos por ninguna persona, ya sea algún arrendatario o delegado de este para su cuidado y mantenimiento.

No se advirtió en la Inspección, ninguna reparación locativa o no locativa en el predio, por el contrario, la impresión que se tuvo fue de un completo abandono tanto en la manga principal de acceso al predio (intransitable y totalmente cubierta de maleza), como en la residencia (en ruinas) que en su momento se erigió en dicho lugar, así como en sus alrededores.

Ahora, no pasa por alto el Despacho que si bien el señor CESAR AGUIRRE al testificar, indicó que es el arrendatario del inmueble, fue claro que lo es desde el año 2016, es decir, no desde que la demandante alega que ostenta la posesión del predio, esto es, enero de 2014.

Importa resaltar, que el señor CESAR AGUIRRE manifestó que él sabe que la señora CARLINA PEREZ desde el 2014 y hasta 2016 le arrendó al señor ERNESTO AGUIRRE, y que desde ese tiempo sabe de la posesión que ella ejercía sobre el predio, pero ante el interrogatorio del apoderado de la demandada, indicó que CARLINA PEREZ le arrendó en calidad de “tenedora y como es heredera”.

Luego, puede concluirse que en esa calidad que el señor CESAR AGUIRRE reconoce a la señora CARLINA, “tenedora y heredera”, y no como dueña, lo cual por lo demás es lógico atendiendo que el testigo manifestó haber conocido en vida al señor RUGERO PEREZ, quien murió el 3 de agosto de 2015, es decir, éste estaba con vida cuando se suscribió el primer contrato con el señor ERNESTO AGUIRRE el día 12 de julio de 2014 según anexo de la demanda.

Recuérdese que en la copia de la acción de tutela presentada ante este Juzgado el día 4 de julio de 2015 por la señora CARLINA PÉREZ ALBIS, como agente oficioso de su señor padre RUGERO PÉREZ PÉREZ, y que fue tramitada bajo el radicado 2015-00032-00, en cuyo primer, segundo y undécimo hecho se indica lo siguiente: ***“PRIMERO: Mi padre RUGERO PÉREZ PÉREZ, es propietario de la finca LA VICTORIA ubicada en el MUNICIPIO DE SAN ANTONIO DE PALMITO, SUCRE, donde tiene su lugar de vivienda o habitación y domicilio permanente, zona que es rural no pavimentada”***

Por otro lado, aun cuando se anexó a la demanda copias del pago del impuesto predial del inmueble objeto de litigio, en donde se observa que se está a paz y salvo por ese concepto hasta el 31 de diciembre de 2019, ello no es un factor determinante para comprender que se ejerce señorío sobre el bien de manera particular y excluyente frente a otros reclamantes del bien, verbigracia, herederos, pues es una obligación legal sobre la tierra que en principio recae sobre todos los poseedores legales.

Y esos actos posesorios tampoco se prueban con el testimonio que rindió la señora BEATRIZ LOCARNO ALBIS, pues aun cuando manifestó que CARLINA PEREZ es la poseedora del predio, también fue clara en reconocer que eso lo sabe por lo que ésta le comentó sobre el caso, es decir, se “enteró”, por la amistad que tiene con la demandante quien por lo demás es su hermana por parte de mamá, quien la “tiene al tanto de todo”, es decir, no le consta presencialmente los actos posesorios

alegados por la demandante. Y reafirmación de ello, es que la señora LOCARNO ALBIS también indicó que su hermana CARLINA siempre viaja a la finca y está pendiente de su mantenimiento, pero ello, tal cual se dijo anteriormente, no se compadece con lo que se observó en la Inspección Judicial.

En ese orden de ideas, la Judicatura considera que en el presente caso no están reunidos los presupuestos propios de la declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, en consecuencia, se habrá de negar las pretensiones de la demanda y al prosperar la excepción de mérito planteada por la parte demandada.

En razón y mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de San Antonio de Palmito, Sucre, administrando justicia y en el nombre de la República de Colombia,

RESUELVE:

PRIMERO: Negar la declaración de la pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio a la señora CARLINA PÉREZ ALBIS sobre el bien inmueble denominado finca La Victoria, en un porcentaje del 71.70% de dicho predio con un área de 22 hectáreas, 7.630 mts², niéguese, en consecuencia, las pretensiones de la demanda según lo anteriormente expuesto.

SEGUNDO: Levántese la inscripción de la demanda que como medida cautelar se ordenó con la admisión de la demanda. Ofíciase en tal sentido al Registrador de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo, Sucre, a efectos de que expida con destino a este proceso Certificado de Libertad y Tradición donde quede librado el predio y su matrícula inmobiliaria. Documento sin el cual no se archivará el expediente.

TERCERO: Ordénese a la parte demandante que desmonte la vaya informativa que sobre la pertenencia había erigido en el inmueble en cumplimiento del art. 375 N°7 del C.G.P. Para ello tendrá un plazo máximo de cinco (5) días una vez cobre firmeza este proveído.

CUARTO: Ofíciase a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Geográfico de Agustín Codazzi, a la Agencia Nacional de Tierras, a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación a Víctimas, a efectos de comunicarle lo aquí resuelto. Así mismo, al curador ad-litem de GUILLERMINA CUELLO CUELLO, ELIDA CUELLO CUELLO y NICOLAS SEVILLA PEÑAFIEL.

QUINTO: Condénese en costas a cargo de la parte actora de conformidad a lo establecido en el art. 365 del C.G.P. Efectúese su liquidación a través de Secretaria según lo normado en el art. 366 de ibídem. Fíjese como agencia en derecho y siguiendo los lineamientos que para ello ha establecido el Consejo Superior de la Judicatura para demandas de menor cuantía en el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 en un 3% de lo pretendido.

SEXTO: Está decisión queda notificada en estrados y contra la misma procede el recurso de apelación de conformidad a lo establecido en el artículo 321 del C.G.P.

Nota: La apoderada de la parte demandante presentó recurso de apelación y procedió sustentarlo verbalmente. El apoderado de la parte demandada no interpuso recurso alguno. (ver video de la grabación)

RICHARD ORDOÑEZ LÓPEZ
Juez

Firmado Por:
Richard Ordoñez Lopez
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado Promiscuo Municipal
San Antonio De Palmito - Sucre

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: **78df387dff9c08ce4756ef87f1230436ede9926cf3295e01d66c038b629384c7**

Documento generado en 10/08/2023 04:45:24 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>