

Señores

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE JERUSALEN

E. S. D..

REF. PROCESO ORDINARIO DE PETENENCIA

DEMANDANTE: ALICIA RAMIREZ DE GUTIERREZ y JEREMIAS GUTIERREZ

DEMANDADOS: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARCO TULIO URQUIJO GUZMAN Y MARIA ANTONIA TRUJILLO DE URQUIJO

**SORAYA GONZALEZ CHAVEZ**, mayor de edad, domiciliada y residente en Girardot Cundinamarca, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.557.601 de Girardot, obrando como apoderada del heredero determinado **HENRY URQUIJO TRUJILLO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la calle 17 No. 16-69 Barrio Estación de Girardot Cundinamarca, y conforme al poder debidamente otorgado dentro de la oportunidad procesal, descorro el traslado de la demanda en los siguientes términos:

**A LOS HECHOS:**

AL 1. **NO ES CIERTO.** Mal puede mi poderdante aceptar este hecho; en primer lugar no le consta. No existe en la demanda y sus anexos documento privado donde conste esa fecha. Y en segundo lugar en este hecho no se determina el bien objeto de usucapión ni, por su extensión, ni por su cabida o linderos, ni mucho menos se anota el número de matrícula inmobiliaria de predio alguno.

Al 2. **NO ES CIERTO.** El predio no fue comprado por los demandantes. El predio que ocupan los demandantes es de propiedad de los herederos de MARCO TULIO URQUIJO GUZMAN Y MARIA ANTONIA TRUJILLO DE URQUIJO y forma parte del predio de mayor extensión identificado con la Matricula Inmobiliaria. 307 10688. Los demandantes siempre han reconocido a los hijos de los anteriores como herederos. El acto de rebeldía de los demandantes fue hasta el día en que presentaron escrito ante el Juzgado Primero promiscuo de familia pretendiendo la exclusión de los inventarios y avalúos de la porción de terreno que ostentaban en calidad de tenedores y, en razón a la respuesta mediante auto de fecha 15 de agosto de 2018 del Juzgado Primero Promiscuo de Familia de Girardot dada por el despacho a los rebeldes, fue que empezaron a ejercer actos de poseedores como fue la presentación de la demanda de pertenencia que hoy nos ocupa y con posterioridad a la fecha del 15 de agosto de 2018, donde el Juzgado Primero Promiscuo de Familia de Girardot **NEGO POR IMPROCEDENTE LA EXCLUSION.**

AL 3. **NO ES CIERTO.** No existió ninguna compra, ni entrega de posesión alguna. Veamos por qué:

1. Los demandantes afirman poseer el bien desde el 25 de junio de 1993, no existe prueba.
2. Arriman un documento en manuscrito donde no aparece la firma del padre de mi poderdante con fecha 8 de julio de 1992 es decir, anterior a la fecha en que los demandantes dicen poseer el bien.
3. El documento escrito a máquina de fecha diciembre 7 de 1992 no demuestra que se haya entregado posesión.
4. En el interrogatorio de parte de fecha agosto 30 de 1994 ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot la demandante afirma que le compro 20 meses antes a la fecha del interrogatorio. No es cierto; pues si le hubiese comprado el vendedor le transfería la posesión. Y haciendo una ecuación aritmética los 20 meses atrás a la fecha del interrogatorio dan en dic de 1992. Y los demandantes afirman en el hecho primero que ostenta la posesión desde el 25 de junio de 1993.
5. Dice que pagó las 13 fanegadas y solo aparece un recibo que no está firmado por don Marcos (q.e.p.d) y es de 600 mil pesos y en el documento a máquina dice que la fanegada es por la suma de 300 mil pesos. ¿De qué terreno estará hablando?
6. según su dicho, acepta que recibe órdenes de Don Marcos (QEPD) dice que la "mando a trabajar allá"
7. En la respuesta **CUARTA** del interrogatorio, reconoce que el dueño es don Marcos Urquijo.
8. En la respuesta **SEXTA**, DICE QUE DON Marcos la autorizo, la Mando. O sea Reconoce dueño.

No es cierto que lleven más de 26 años, veamos por qué:

1. Falleció don MARCOS en 1997 y en el 2000 se inició el juico de sucesión y los demandantes no se hicieron parte en el mismo para hacer valer sus derechos.
2. Falleció Doña Antonia en el 2004 y tampoco hicieron valer sus derechos.
3. En el 2007 protocolizan unas mejoras
4. En el 2008 se secuestró el bien y tampoco hicieron oposición ni presentaron rebeldía alguna ante el juzgado de conocimiento a pesar de haberse culminado la diligencia el 31 de julio de 2009.
5. El Código General del proceso empezó a regir en el 2002 y con esta ley la prescripción de 20 años bajo a 10 años, los cuales a partir del 2012, los demandantes si querían hacer vales sus derechos de posesión, tenía vía libre para iniciarlo a partir del 2012; sin embargo en las pruebas documentales se observa que empezaron a confeccionarlas a partir del 2013 con excepción de la protocolización de mejoras:

- El pago para elaborar el levantamiento topográfico fue en mayo de 2013
- El plano en junio de 2013
- El paz y salvo de impuesto mejoras (zona de aire) en el 2013
- El impuesto predial de las mejoras (zona de aire) debía 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013. Lo pagaron en el 2013
- El crédito ante el banco agrario de Colombia fue en el 2013
- Las facturas de compra y venta de mago en el 2013 y 2017
- Constancia de limpieza en mayo de 2013
- Compra de postes y alambre en mayo de 2013
- Declaraciones extra juicio en octubre 18 de 2018 (fecha posterior al pronunciamiento del juzgado Primero Promiscuo de Familia)

**AL 4. NO ES CIERTO.** Cómo un incumplido se da el derecho de exigir. Además la posesión no fue entregada a los demandantes; los demandantes siempre han reconocido a los hijos de don MARCOS como herederos y propietarios de las 141 Has más 1.800m del predio denominado los Escaños, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 307-10688 y dicho bien se encuentra relacionado en la partición de la sucesión de los herederos de los señores MARCO TULIO URQUIJO GUZMAN Y MARIA ANTONIA TRUJILLO DE URQUIJO y fue hasta antes del 15 de agosto de 2018 que los demandantes realizaron la interversión de la calidad de tenedores a poseedores, mostraron su rebeldía presentaron demanda de pertenencia en el 2018 ante su despacho. Así las cosas se demuestra que la detentación del bien objeto de usucapición no ha sido ostentada de años en calidad de poseedores, sino de cualquier otra calidad ya que han reconocido como dueños de los Escaños a los herederos de los señores **MARCO TULIO URQUIJO GUZMAN Y MARIA ANTONIA TRUJILLO DE URQUIJO.**

**AL 5. ES CIERTO.**

**AL 6. NO ES CIERTO.** El predio que pretende usucapir los demandantes no tienen el tiempo necesario para solicitar a su favor la pertenencia, ya que la interversión del título se materializó el día en que los demandantes mostraron su rebeldía ante el Juzgado Primero Promiscuo de Familia de Girardot, que por cierto muy tarde, ya que pretendían la exclusión del bien que ostentan sin ánimo de señor y dueños; lo han ostentado en otra calidad, diferente al de un poseedor ya que siempre han reconocido como dueños a los herederos de los señores **MARCO TULIO URQUIJO GUZMAN Y MARIA ANTONIA TRUJILLO DE URQUIJO**

**AL 7. NO ES CIERTO.** Y así se demostrara en el transcurso del proceso. Los demandantes ha ostentado el bien en calidad de cualquier otra, menos la de poseedores ya que su designio cambio de tenedor a poseedor fue desde que ejercieron aquel acto de rebeldía y que hicieron público ante el Juzgado Primero Promiscuo de Familia de Girardot, cuando pretendieron la exclusión del bien de los inventarios y avalúos; llegando tarde ya que la partición inclusive ya se encontraba debidamente ejecutoriada. De otro lado, los actos de señor y dueño trato de materializarlos desde el 2013, según las pruebas

4 / 132

documentales, pero como no ostentaban ese ánimo de señor y dueño, dejaron transcurrir el tiempo y fue hasta el 2018 que mostraron esos actos de rebeldía, actos categóricos e inequívocos.

**AL 8. NO ESCIERTO.** Mi poderdante no le consta lo aseverado en este hecho. Además como se ha venido afirmando en hechos anteriores, los demandantes siempre han reconocido como dueños de Los escaños a los herederos de los señores **MARCO TULIO URQUIJO GUZMAN Y MARIA ANTONIA TRUJILLO DE URQUIJO**. No solamente ellos, la vereda los respeta y los reconoce como verdaderos dueños; además uno de los herederos **JAIRO URQUIJO TRUJILLO** siempre ha habitado el inmueble de los escaños y ha espantado a quienes han pretendido invadir el predio.

**AL 9. NO ES CIERTO.** Si bien nunca han sido perturbados, es precisamente porque los demandantes siempre han reconocido como dueños a los señores **MARCO TULIO URQUIJO GUZMAN Y MARIA ANTONIA TRUJILLO DE URQUIJO** y; después de sus fallecimientos: a sus herederos. Como prueba de ello se observa sin mayor esfuerzo que el acto de rebeldía lo ejecutaron hasta el 2018, fecha en que por fin se expusieron a la luz pública y procedieron a elevar escrito ante el Juzgado Primero Promiscuo de Familia de Girardot para obtener la exclusión del bien. Fue allí en aquel momento que se revelaron y si bien lo detentan no solo por ello son poseedores, son meros tenedores y a partir de sus actos de rebeldía, o sea, aquel día en que solicitaron al Juzgado Primero Promiscuo de Familia la exclusión del bien, fue que los demandantes presentaron la demanda que hoy nos ocupa.

**AL 10. NO ES CIERTO.** Los únicos dueño de las 141 Ha mas 1800 mts de los Escaños, son los herederos de los señores **MARCO TULIO URQUIJO GUZMAN Y MARIA ANTONIA TRUJILLO DE URQUIJO**. Si bien es cierto aparece venta de 32 Ha. En esta venta, los compradores se marcharon por no poder cancelar el valor de la venta y muy astutamente, después de tantos años de no poseer el bien, regresaron clandestinamente ejerciendo actos jurídicos como fue el levantamiento de la hipoteca por el transcurso del tiempo y vendieron sigilosamente al señor **GUILLERMO LEON PEREZ**, persona esta que ha tratado por todos los medio ocuparlo, pero el heredero **JAIRO URQUIJO TRUJILLO** no lo ha permitido, al igual que otros herederos. El señor **GUILLERMO LEON PEREZ** presentó querrela policiva ante la inspección de policía de Jerusalén y no prosperaron sus pretensiones de la querrela policiva. Aunado a ello, el señor **GUILLERMO LEON PEREZ** también al igual que los demandantes presentaron escrito ante el Juzgado Primero Promiscuo de Familia de Girardot con el fin de obtener la exclusión del bien, sin obtener a su favor dicha petición.

**AL 11. ES CIERTO.** Parcialmente es cierto. No están actualizadas las direcciones; ya que los únicos herederos que viven en la Calle No 17 No. 16-69 Barrio La estación de Girardot son los señores **LUCY PAOLA URQUIJO TRUJILLO** y mi poderdante. Ingrid Liliana Urquijo Quintero vive en Panamá; los herederos de **MARCO TULIO URQUIJO TRUJILLO** viven unos en Girardot, otros viven en Bogotá; **MARY Ruth Urquijo Trujillo** vive en Ibagué y **Leonardo urquijo Ospina** en Bogotá; **Miriam Urquijo Trujillo** vive en Alemania. **Maria Antonia Urquijo Trujillo** vive en Canadá. **MARCO TULIO URQUIJO BOHORQUEZ** vive en Girardot. A estas personas, mi poderdante desconoce sus direcciones, por lo que debe

darse aplicación al artículo 293 del CGP; sin embargo, previo a ello debe aplicarse el artículo 291 Parágrafo 2. *Ibidem*.

**AL 12. NO ES CERTO.** El tiempo no ha transcurrido para darles el derecho a los demandantes e impetrar esta acción. El tiempo debe contarse a partir de la trasversión.

**AL 13. NO ES CIERTO.** No se acepta. Por todas las razones anteriormente expuestas

### A LAS PRETENSIONES

**A la 1. Me opongo.** Los demandantes no tienen el tiempo para adquirir el predio por prescripción extraordinaria. Se requieren los elementos de la posesión: *Animus* y *corpus*. En el *Corpus* es necesaria la detentación material continua y desprovista de violencia. El *animus domini*, es no reconocer a otro como dueño; sin embargo aquí en la demanda las pruebas arrimadas a este libelo, las documentales dan cuenta sin necesidad de hacer mayor esfuerzo que los demandantes siempre ha reconocido con propietario del predio los Escaños identificado con la matrícula inmobiliaria No. 307.10688 a MARCO TULIO URQUIJO GUZMAN Y MARA ANTONI TRUJILLO DE URQUIJO y que después de sus fallecimientos, continuaron reconociendo como dueños a los herederos de los prenombrados. Fue hasta el año 2018 en agosto 15 en que, una vez se pronunció el Juzgado Promiscuo de Familia, los demandantes exteriorizaron su rebeldía y como se prueba en las documentales fue hasta el 2013 que iniciaron a preparar las pruebas para demostrar que ostentaban la posesión; pero no fue así, toda vez que continuaron en silencio aceptando como únicos dueños a los herederos de los causantes.

El Art. 777 del Código Civil Colombiano dice que: "El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión". Así mismo el MP. **LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA** en repetidas ocasiones LA Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado frente a estas situaciones en sentencia **SC16250-2017**:

A propósito de los señalados elementos, dijo esta Corte que:

*"(...) para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos: 1) Posesión material en el usucapiente. 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley. 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida. 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea [identificable y] susceptible de ser adquirido por usucapición (...)"<sup>1</sup>.*

<sup>1</sup> CSJ SC sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCII, pág. 278. Reiterada en sentencias 007 de 1 de febrero de 2000, rad. C-5135 y SC 8751 de 20 de junio de 2017, rad. 2002-01092-01.

Por esto, con prudencia inalterable, la doctrina de esta Corporación, *mutatis mutandis*, en forma uniforme ha postulado que "(...) [n]o en vano, en esta materia la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. De allí la importancia capital que ella reviste en este tipo de causas judiciales, más aun cuando militan razones o circunstancias que tornen equívoca o ambigua la posesión, la que debe ser inmaculada, diáfana y exclusiva, rectamente entendida, de lo que se desprende que no debe arrojar la más mínima hesitación. En caso contrario, no podrá erigirse en percutor de derechos.

"Esta Corte, sobre el particular bien ha señalado que 'del detenido análisis del art. 2531 del C.C. se llega a la categórica conclusión de que para adquirir por prescripción extraordinaria es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido...sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad' (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello 'desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad'

(...) A pesar de la diferencia existente entre 'tenencia' y 'posesión', y la clara disposición del artículo 777 del C.C., según el cual 'el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión', puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transmutando dicha calidad en la de poseedor, mediante la interversión del título, caso en el cual, se ubica en la posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la prescripción. Si ello ocurre, esa mutación debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se dice 'poseedor', tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, puesto que para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el objeto a título precario, dado que éste

nunca conduce a la usucapión; sólo a partir de la posesión puede llegarse a ella, por supuesto, si durante el periodo establecido en la ley se reúnen los dos componentes a que se ha hecho referencia. (...) De conformidad con lo anterior, cuando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que fue la que en este caso el Tribunal interpretó como pedida, sin que ese entendimiento haya merecido reparo, el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de 'posesión autónoma y continua' del prescribiente. (CSJ SC de 8 ago. 2013, rad. n° 2004-00255-01).

Si la posesión material, por tanto, es equívoca o ambigua, no puede fundar una declaración de pertenencia, con las consecuencias que semejante decisión comporta, pues de aceptarse llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, así respecto de la relación posesoria medie cierta dosis de incertidumbre. Por esto, para hablar de desposesión del dueño y privación de su derecho, el contacto material de la cosa con quien pretende serlo, aduciendo real o presuntamente "*animus domini rem sibi habendi*"<sup>2</sup>, requiere que sea cierto y claro.

Por lo anterior, esta pretensión no debe accederse.

**A la 2. Me opongo.** En la demanda y sus anexos no se prueba que los demandantes ostenten el animus y si uno de estos elementos falta; mal podría el juez de conocimiento acceder a esta pretensión.

**A la 3. Me Opongo.** No es de recibo esta pretensión ya que si en el evento remoto se accediera favorablemente a las pretensiones de los demandantes, deben recibir el bien con los gravámenes adjuntos.

### EXCEPCIONES DE MERITO

#### **FALTA DE UNO DE LOS ELEMENTOS ESENCIALES QUE INTEGRAN LA POSESIÓN ANIMUS**

Esta excepción ha de prosperar. A los demandantes no se les niega el elemento del corpus, es decir la ostentación material del bien; pero lo que se echa de menos es el animus de señor y dueño ya que siempre ha reconocido como dueños de los escaños es a los herederos de los señores **MARCO TULIO URQUIJO GUZMAN y MARIA ANTONIA TRUJILLO DE URQUIJO** y que una vez fallecidos (1997 y 2004 respectivamente) los demandantes continuaron ostentando el bien reconociendo a los herederos como únicos dueños de los Escaños, así es y se prueba con las pruebas documentales arrimada a esta demanda, donde los demandantes apenas en el 2013 iniciaron actos de señorío; sin embargo, seguía reconociendo como dueños a los herederos de los causantes y; cuando verdaderamente mostraron su rebeldía fue el día en que presentaron escrito ante el Juzgado Primero Promiscuo de Familia de Girardot, solicitando la exclusión del bien objeto de usucapión y por habérseles denegado la petición se llenaron de esa ánimo y señorío para reclamar lo que ni siquiera habían obtenido por prescripción extraordinaria, presentando la demanda que hoy nos ocupa.

“Tomado el corpus independientemente del ánimo, llega a confundirse con la mera tenencia, por lo tanto abarca una serie indeterminada de relaciones de hecho, que en estricto sentido jurídico no constituyen posesión. Solo se puede hablar de posesión cuando el Corpus o detentación de la cosa va unido al ánimo, es decir, voluntad dirigida a tener la cosa para sí, o en otras palabras la intención de ejercer el derecho de dominio sobre la cosa (ánimus possidendi)” Doctrina FERNANDO CANOSA TORRADO Teoría y Práctica del proceso de Pertenencia. Pag. 165 Sexta Edición. Por esas razones fácticas no ha de prosperar esta excepción. .

#### **FALTA DE UN REQUISITO REQUISITOS ESENCIAL PARA QUE OPERE LA USUCAPION: POR NO POSEER EL BIEN DURANTE EL LAPSO DE TIEMPO NECESARIO PARA GANARLA.**

Esta excepción ha de prosperar, teniendo en cuenta que los demandantes a pesar de ostentar la cosa, no han tenido el animus, por ello, no han completado aun el término para usucapir. El término mínimo es de 10 años; sin embargo los demandantes no han alcanzado aún dicho término. Este término debe contarse desde el mismo momento en que los demandantes ejecutaron actos propios de rebeldía y se enfrentaron con el

valor, fuerza, ánimo de sentirse señores y dueños de lo que ostentaban. Así las cosas a pesar de los demandantes; no han cumplido el término de la prescripción extraordinaria para adquirir la pertenencia. Por estas razones solicito al señor juez declarar probada esta excepción de mérito.

### **ASOMO DE DUDA EN LE FECHA EN QUE OCURRIO LA INTERVERSION DEL TITULO**

Esta excepción también ha de prosperar. La jurisprudencia ha sido muy reiterativa en afirmar acerca de la fecha exacta en que ocurrió la interversión del título. Y en la demanda no se menciona en ninguno de sus apartes la fecha exacta en que ocurrió, creando duda al juzgador para que declare a favor de los demandantes la pretensión de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

(...) Si la posesión material, por tanto, es equívoca o ambigua, no puede fundar una declaración de pertenencia, con las consecuencias que semejante decisión comporta, pues de aceptarse llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, así respecto de la relación posesoria medie cierta dosis de incertidumbre. Por esto, para hablar de desposesión del dueño y privación de su derecho, el contacto material de la cosa con quien pretende serlo, aduciendo real o presuntamente "*animus domini rem sibi habendi*"<sup>3</sup>, requiere que sea cierto y claro. (MP. **LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA** en repetidas ocasiones LA Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado frente a estas situaciones en sentencia **SC16250-2017**)

### **LA GENERICA**

Esta excepción está consagrada en el artículo 282 inciso 3. Solito al señor juez proceder de conformidad a este artículo en el evento que durante el transcurso del proceso se declare probada cualquier otra excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda. Esta excepción ha de prosperar

### **ANEXOS**

- Poder para actuar
- Fotocopia simple del pronunciamiento del Juzgado Primero Promiscuo de Familia de fecha 15 de agosto de 2018 que revela la rebeldía de los demandantes.

\_\_\_\_\_

**SPF Abogados**

*Soraya González Chávez*

*Universidad Cooperativa de Colombia*

10 / 138

**NOTIFICACIONES**

Los demandantes en la dirección informada a su despacho

El demandado en la calle 17 no. 16-69 Barrio estación de Girardot Cundinamarca

La suscrita en la manzana 2 Casa 2 Barrio Santa Isabel de Girardot Cundinamarca. Correo electrónico [spfabogados@hotmail.com](mailto:spfabogados@hotmail.com)  
Celular 3203409228 Fijo 031 8888534

De usted, atentamente,

*Soraya González Chávez*  
SORAYA GONZALEZ CHAVEZ  
CC No. 39.557.601 de Girardot  
T.P. No. 114.331 CS de la J

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL  
27 MAR 2019  
en Girardot hoy  
se presentó para  
Soraya González Chávez  
39.557.601  
Girardot 114331 CS  
la signatario (a)  
Secretario



República De Colombia  
Poder Judicial Del Poder Público  
Consejo Superior de la Judicatura  
Cundinamarca

27 MAR 2019

Recibido hoy:  
Hora: 4:15 pm  
Nombre: *[Signature]*  
Destino: Juan Carlos Argueta

217

Señor  
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE JERUSALEN-CUND.  
E.S.D.

Ref.: PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO  
CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

RADICADO: 2018-00110-00

DEMANDANTE: ALICIA RAMIREZ DE GUTIERREZ Y JEREMIAS GUTIERREZ  
DEMANDADO: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE  
MARCO TULIO URQUIJO GUZMAN Y MARIA ANTONIA TRUJILLO DE  
URQUIJO DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON  
DERECHOS.

**BRUCCE DANOBIS ZEA NUÑEZ**, abogado en ejercicio, mayor y domiciliado en la ciudad de Girardot-Cund., identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de apoderado de la Señora **LUCY PAOLA URQUIJO TRUJILLO**, mayor, identificada con C.C. No.21.067.422 de Bogotá-D.C. y domiciliada en la ciudad de Girardot, demandada dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y encontrándome en términos me permito contestar la demanda de **PERTENENCIA por PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO**, instaurada por el Señor **ALICIA RAMIREZ DE GUTIERREZ Y JEREMIAS GUTIERREZ**, con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome a todas las pretensiones de la parte actora.

### HECHOS

**PRIMERO:** No, es cierto, que se prueba, ya que dentro del plenario allegado al Despacho no se encuentra este documento compraventa o promesa de compraventa incorporado al libelo demandatorio; que argumenta la presunta posesión que alega la parte actora.

Ya que lo que se aporta es un documento donde se presuntamente se recibe unos dineros para la presunta adquisición de un lote empero el mismo documento no prueba de que hectárea, linderos o extensión de terreno se refiere. Ya que el contrato de promesa de compraventa posee dos requisitos esenciales como reza el artículo 1857 del Código civil Colombiano:

**1857 del Código Civil, resulta indispensable que las partes interesadas en el contrato de compraventa de un bien inmueble contemplen dos elementos esenciales: la cosa y el precio, so pena que el contrato no se perfeccione.**

Dentro del documento incorporado a la demanda no se tiene plena identificación de la cosa que se alega haber efectuado compraventa.

De esta manera el negocio jurídico no se perfecciona ya que se encuentra nulo toda vez que no hay plena identificación del inmueble ocasionando que el presunto negocio no nazca a la vida jurídica De conformidad al artículo 1889 del Código Civil Colombiano.

***“...VENTA DE PREDIO COMO CUERPO CIERTO>. Si el predio se vende como un cuerpo cierto, no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio.***

**Sin embargo, si se vende con señalamiento de linderos, estará obligado el vendedor a entregar todo lo comprendido en ellos, y si no pudiere o no se le exigiere, se observará lo prevenido en el inciso del artículo precedente...”**

De esta forma no hay plena identificación del presunto acto jurídico como la compraventa que alega la parte actora ya que el mismo no cuenta con linderos especificaciones o por lo menos numeración de lote o lotes.

- 1.1. Ahora bien, los Sres. **ALICIA RAMIREZ DE GUTIERREZ Y JEREMIAS GUTIERREZ.**, tuvieron en el juicio de sucesión la oportunidad de hacerse **acreedores** empero no ejercieron su presunto derecho; dejando vencer todos los términos de ley como al mismo tiempo tenían conocimiento de este proceso llevado en el **JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO DE FAMILIA DE LA CIUDAD DE GIRARDOT.**, por cuanto allegan al dossier copias del proceso sucesorio.

**SEGUNDO:** Es cierto.

**TERCERO:** No, es cierto, dentro del plenario no se aporta prueba de compraventa o promesa del acto jurídico que manifiesta la parte actora, en el cual se haya prometido la tradición del inmueble que se alega hoy posesión.

**CUARTO:** No, es cierto que el Sr. **MARCO TULIO URQUIJO TRUJILLO, Q.E.D.P.**, haya efectuado promesa de compraventa de inmueble ya que al dossier se aporta documento que no especifica ningún lindero o si quiera fecha de entrega de

inmueble es un documento que no nace a la vida jurídica por no contener los requisitos contemplados en el C.C.C. anteriormente referidos en el hecho 01., de la presente contestación.

**QUINTA:** Es cierto.

**SEXTA:** No, es cierto, ya que el actor, finca su pretensión en un documento que no comprende linderos y especificaciones y ahora mediante este procedimiento pretende establecer medidas que en ningún momento se establecieron según el documento que aportó en la demanda como prueba fundamental para sus pretensiones.

**SEPTIMA:** No, es cierto los Sres. **ALICIA RAMIREZ DE GUTIERREZ Y JEREMIAS GUTIERREZ**, hayan poseído el bien que alegan usucapir quieta, pacífica e ininterrumpidamente toda vez que los herederos del Sr. **MARCO TULIO URQUIJO TRUJILLO**, promovieron proceso de sucesión donde quedaron establecidas las partidas y en ello la posesión por medio de título justo otorgado por la justicia.

No me consta, que se prueba sobre el hecho de la siembra de árboles frutales y demás. Ahora bien dentro del plenario no se observan fotografías, facturas de compras de esa cantidad tan exorbitante de 900 árboles frutales o de dichas mejoras que argumenta el actor.

**OCTAVO:** No, me consta que se pruebe.

**NOVENA:** No, me consta que se pruebe.

**DECIMO:** No, me consta que se pruebe.

**DECIMO PRIMERA:** Es cierto.

### **EXCEPCIONES**

Me permito proponer a nombre de mi representante, la excepción de mérito de "inexistencia de la causa invocada", la cual procedo a fundamentar de la siguiente forma:

**PRIMERO:** Mi poderdante en conjunto con sus hermanos llevan más de diez años de posesión la cual fue establecida mediante proceso de sucesión mediante sentencia proferida por el **JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO DE FAMILIA**, este despacho confirmo mediante audiencia de inventarios y avalúos, la cual quedo en

firme sin que aquí el accionante promoviera alguna acción, posesoria o como acreedor de las presuntas mejoras que alega, dentro del lote de menor extensión que hace parte del inmueble denominado la Cabrera.

De conformidad al artículo 783 del Código Civil Colombiano que establece:

*“...a posesión de la herencia se adquiere desde el momento en que es deferida, aunque el heredero lo ignore.*

*El que válidamente repudia una herencia, se entiende no haberla poseído jamás...”*

Por lo cual mi poderdante no solo es heredera del Sr. **MARCO TULIO URQUIJO TRUJILLO, Q.E.D.P.**, sino que también es poseedora con justo título otorgado por un juez de la república.

Por ello no se encuentran razones de hecho o de derecho para proceder a despachar favorablemente las pretensiones que alega el accionante de esta forma no pose fundamentos jurídicos la presente acción.

### PRUEBAS

Solicito que se tenga como pruebas en favor de la parte demandada:

#### **DOCUMENTALES.**

1. Copia de incidente de nulidad radicado en el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT con radicado No.2015-00019.**
2. Copia de los inventarios y avalúos donde se establece la posesión del inmueble que se alega.
3. Poder debidamente diligenciado.
4. Las documentales aportadas en la demanda principal.

#### **TESTIMONIALES.**

Solicito muy respetuosamente sean escuchados en audiencia que fije el despacho a los señores:

DARIO URQUIJO, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con C.C.No.20.755.811 de Nariño., Cel.: 312-5482-552

**FUNDAMENTO DE DERECHO**

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los artículos 96 del Código General del Proceso.

**NOTIFICACIONES**

El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado o en mi oficina ubicada en la dirección Calle 12 No.05-34 del B/ alto de la cruz de la ciudad de Girardot-Cund.

Mi representado y el actor en las direcciones indicadas en la demanda.

**ANEXOS**

Anexo los documentos enunciados como pruebas, poder a mi favor y copia del escrito para el archivo del juzgado.

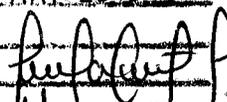
Del Señor Juez,

Atentamente

  
BRUCCE DANOBIS ZEA NUÑEZ  
C.C. No. 1010182225 DE BOGOTA D.C.  
T.P. No.235.031 del C.S. de la J.

Republica De Colombia  
Poder Judicial Del Poder Publico  
Circuito Judicial Municipal  
de Girardot Cundinamarca

COPIA DE NOTIFICACION

Recibido hoy: 20 MAY 2019  
Hora: 3:31 pm  
Quien Recibe:   
Folios: Sa Lucy Urquijo.

Señores  
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE JERUSALEM (C/MARCA).  
E. S. D.

**REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA  
DEMANDANTE: JEREMÍAS GUTIERREZ  
ALICIA RAMÍREZ DE GUTIÉRREZ  
DEMANDADO: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARCO TULIO  
URQUIJO GUZMÁN, MARIA ANTONIA TRUJILLO DE URQUIJO E INDETERMINADOS  
RADICACION No. 253684089001-20180011000**

**ZENID CONSUELO MORA GUTIERREZ**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 52'053.599 de Bogotá, abogada en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 93.103 del C.S. de la J, actuando como apoderada especial del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, sociedad de economía mixta de orden nacional, sujeta al régimen de Empresa Industrial y Comercial del Estado, vinculada al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, y sometida a control y vigilancia de la Superintendencia Financiera, autorizada para usar la sigla BANAGRARIO conforme al poder que se allega con el presente escrito, en condición de **ACREEDOR HIPOTECARIO** dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y estando dentro de la oportunidad legal para hacerlo procedo a **CONTESTAR** la demanda en los siguientes términos:

**A LOS HECHOS.**

**AL PRIMERO:** No nos consta, nos atenemos a lo que se pruebe dentro del proceso.

**AL SEGUNDO:** No nos consta, nos atenemos a lo que se pruebe dentro del proceso, precisando que en esta clase de procesos, donde lo que se pretende usucapir es una franja de terrero, como se deduce de los hechos de la demanda, es deber del demandante indicar claramente el bien, identificándose correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 83 del Código General del Proceso, y en el num. 9º del precepto 375 *ejúsdem.*, por lo que muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.

**AL TERCERO:** No nos consta, nos atenemos a lo que se pruebe dentro del proceso, sin embargo, es preciso señalar que LA POSESIÓN debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley.

**AL CUARTO:** No nos consta, nos atenemos a lo que se pruebe dentro del proceso.

**AL QUINTO:** No nos consta, nos atenemos a lo que se pruebe dentro del proceso.

**AL SEXTO:** No nos consta, nos atenemos a lo que se pruebe dentro del proceso.

**AL SEPTIMO.** No nos consta, nos atenemos a lo que se pruebe dentro del proceso.

**AL OCTAVO:** No nos consta, nos atenemos a lo que se pruebe dentro del proceso.

**AL NOVENO:** No nos consta, nos atenemos a lo que se pruebe dentro del proceso.

**AL DÉCIMO:** No nos consta, nos atenemos a lo que se pruebe dentro del proceso y reiteramos lo manifestado al contestar el hecho 2 de la demanda.

**AL ÚNDECIMO:** No nos consta, nos atenemos a lo que se pruebe dentro del proceso.

**AL DÉCIMO SEGUNDO:** No nos consta, nos atenemos a lo que se pruebe dentro del proceso.

**AL DÉCIMO TERCERO:** No nos consta, nos atenemos a lo que se pruebe dentro del proceso.

**A LAS PRETENSIONES.**

Ni nos oponemos, ni nos allanamos, nos atenemos a lo que se pruebe dentro del proceso.

**EXCEPCIONES PREVIAS**

**FALTA DE INTEGRACION DEL TERCERO INTERVINIENTE- FIDUPREVISORA S.A:**

Sustentado en que si observamos las anotaciones No. 8 y 9 del Certificado de tradición con Folio de matrícula Inmobiliaria No. 307-10688 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de GIRARDOT, se observa que la hipoteca fue otorgada a favor de la **CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO**, la cual paso a ser un Patrimonio Autónomo de Remanentes de la Caja Agraria en Liquidación y que se constituyó como consecuencia de la celebración del contrato de fiducia mercantil 310217 entre Caja Agraria en Liquidación y **Fiduprevisora S.A.**, quien actúa únicamente y exclusivamente como su vocera y administradora, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 50 literal b), 51 y 52 del Decreto Reglamentario 2211 de 2004, en concordancia con lo previsto en el numeral 11 del artículo 301 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

*ojo*

La finalidad del Patrimonio Autónomo es la administración, seguimiento y pago, con las reservas constituidas por la extinta Caja Agraria en liquidación, de las contingencias pasivas de orden litigioso oportunamente notificadas al proceso liquidatario; la expedición de paz y salvos, y levantamiento de hipotecas relacionadas con las obligaciones contraídas en su oportunidad con la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero S.A. y la administración de las cuotas partes pensionales a cargo de la entidad liquidada, por lo que es ella quien debe participar también dentro del presente proceso.

**EXCEPCIONES DE MERITO.**

**1º. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA:**

La presente excepción se fundamenta, como es claro de acuerdo con lo narrado y aportado como pruebas por la parte actora, que el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA .S.A., no tiene vinculo legal, reglamentario y/o contractual con los aquí demandantes sobre el predio objeto del presente proceso, pues basta recordar que la «legitimación en la causa» como se sabe es uno de los presupuestos indispensables para la procedencia de la pretensión, es decir, como condición de la acción judicial, de ahí que se le haya considerado como cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, pues alude a la materia debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste.

Tal atributo, en términos generales, se predica de las personas que «se hallan en una determinada relación con el objeto del litigio», en virtud de lo cual se exige «para que la

pretensión procesal pueda ser examinada en cuanto al fondo, que sean dichas personas las que figuren como partes en tal proceso».<sup>1</sup>

Aunque la garantía de acceso a la administración de justicia constituye un principio de orden constitucional, solamente «*el titular de derechos o quien puede llegar a serlo, está facultado para ponerla en funcionamiento, frente al obligado a respetarlos o mantenerlos indemnes, de tal modo que si alguna de las partes carece de esa condición «se presentaría una restricción para actuar o comparecer, sin que se trate de un aspecto procesal susceptible de subsanación, sino que, por su trascendencia, tiene una connotación sustancial que impide abordar el fondo de la contienda»* (CSJ SC 4468, 9 Abr. 2014, Rad. 2008-00069-01) y, por lo tanto, se erige en «motivo para decidirla adversamente» (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628).

Pues para acceder a la pretensión en la sentencia depende de, entre otros requisitos, que «*se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado (...). Si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor»* (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628, reiterado en CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01).

De ahí que mi poderdante y de acuerdo con lo ya manifestado en el presente escrito carece de legitimación por pasiva para dirigirse la acción, pues es evidente y según el Concepto No. 1999009512-3. abril 27 de 1999. Director Jurídico, emitido por la Superintendencia Financiera, el cual transcribo a continuación, indica claramente que quien es el obligado a cancelar los gravámenes hipotecarios de entidades extintas es FOGAFIN y/o CISA, por lo siguiente:

*“Síntesis: Liquidación de entidades financieras. Cancelación de hipotecas y definición de situaciones jurídicas pendientes.*

[§ 0107] «1. Liquidación de entidades

Entre las facultades legales de intervención en el sistema financiero se cuenta la de la toma de posesión para la liquidación de entidades, que constituye un proceso especial, concursal y universal, actualmente previsto en los artículos 292 y siguientes del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993). Ese proceso tiene por finalidad esencial la pronta realización de los activos y el pago gradual y rápido del pasivo externo a cargo de la entidad, hasta la concurrencia de sus activos, preservando la igualdad entre los acreedores, sin perjuicio de las disposiciones legales que confieren privilegios de exclusión y preferencia a determinada clase de créditos, y buscando solucionar con carácter definitivo los vínculos económicos y legales de la entidad intervenida con acreedores, deudores y otros interesados.

2. El caso en consulta

Con respecto al caso en consulta, la Superintendencia Bancaria mediante Resolución 6582 de 1986 tomó posesión de los negocios, bienes y haberes de (...), con el objeto de liquidarla en los términos de la Ley 45 de 1923 y los Decretos 2217 de 1982 y 1215 de 1984, normas vigentes para esa época.

Ahora bien, además de que la resolución indicada fue objeto de publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 2217 de 1982, modificado por el artículo 3 del Decreto 1215 de 1984, y como consta en la Resolución 4369 de 1990, mediante avisos publicados en diarios de circulación nacional se emplazó a todas las personas que se

<sup>1</sup> GUASP, Jaime. Derecho Procesal Civil. Tomo Primero. Madrid: Instituto de Estudios Políticos, 1968, p. 185.

consideraran con derecho a formular reclamaciones de cualquier índole contra la entidad intervenida, para que las presentaran dentro del término allí indicado.

Es decir, en cumplimiento de las normas entonces vigentes, se informó públicamente a los interesados sobre el estado de liquidación de la entidad, pudiendo aquéllos dirigirse al liquidador de la intervenida para hacer valer sus derechos o, en general, para resolver situaciones jurídicas. En el caso en estudio ésa era la oportunidad para, efectuando el pago o acreditando haberlo hecho, solicitar al Superintendente Bancario la cancelación del gravamen hipotecario.

Así las cosas, bajo esos supuestos, y con base en las facultades que le otorgaba el artículo 1, numeral 5, del Decreto 2277 de 1989, el Superintendente Bancario expidió la Resolución 4369 de 1990 declarando *"terminada la existencia legal de la sociedad intervenida"*, lo que implica que a partir de entonces la citada entidad no existe jurídicamente. En los artículos segundo y tercero de esa Resolución, conforme al mismo artículo 1, numeral 5, del Decreto 2277 de 1989, también se ordena su publicación en un diario de amplia circulación nacional y, además, su protocolización en una notaría y el registro en la Cámara de Comercio de Bogotá, garantizando así su conocimiento público.

### 3. Cancelación de hipotecas dentro de la liquidación y definición de situaciones jurídicas pendientes

De conformidad con el numeral 10 del artículo 3 del Decreto 2217 de 1982, el Superintendente Bancario tenía la facultad de *"cancelar hipotecas"* relativas a la entidad en liquidación. Sin embargo, de conformidad con los artículos 25 y 28 del mismo decreto, en concordancia con el considerando octavo de la Resolución 4369 de 1990 en donde se da cuenta de la aprobación del balance final de la liquidación y de las cuentas rendidas, la intervención, competencia y obligaciones del Superintendente respecto de la liquidación cesaron con la declaratoria de terminación de la existencia legal de la intervenida.

Es de anotar, por otra parte, que la liquidación se efectuó con la coadyuvancia del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, para los efectos previstos en los artículos 2 y 5 de la Ley 117 de 1985 (artículo cuarto de la Resolución 6582 de 1986 y Considerando Primero de la Resolución 4369 de 1990), y que actualmente los artículos 295, numeral 9, literal i), y 300, numeral 18, parágrafo, del Decreto 663 de 1993 (Estatuto Orgánico del Sistema Financiero), regulan aspectos atinentes al tema en análisis. El primero de esos artículos dispone en efecto que compete al liquidador designado por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras cancelar hipotecas relacionadas con la liquidación. El segundo a su turno establece:

*"Si con posterioridad a la declaración de terminación de la existencia legal de una persona jurídica cuya liquidación haya sido adelantada por disposición de la Superintendencia Bancaria, se tiene conocimiento de la existencia de bienes o derechos de propiedad de la entidad, o de situaciones jurídicas no definidas, el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras podrá ordenar la continuación del proceso liquidatorio respectivo con el fin de realizar tales activos y pagar los pasivos insolutos a cargo de la respectiva entidad, hasta concurrencia de tales activos, así como definir las situaciones jurídicas a que haya lugar dentro de sus atribuciones, en cuanto ello sea posible"* (negrillas nuestras).

#### Extinción de hipotecas y registro del hecho

Establece el artículo 1602 del Código Civil: *"Todo contrato legalmente celebrado es una Ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"*. Siendo la hipoteca un derecho real que se constituye mediante un contrato, únicamente podrá extinguirse por las causas señaladas en ese artículo, esto es, por previo acuerdo de voluntades de los constituyentes, o por la presencia de causas legales.

A su turno, el artículo 2457 del Código Civil establece, entre otras, como causa legal que da lugar a la extinción de la hipoteca la extinción de la obligación principal. Y el artículo 1499 del mismo código prevé que un contrato accesorio, como lo es el de hipoteca, no puede subsistir sin la obligación principal.

Ahora bien, conforme a los artículos 2º, ordinal 1º, 39 y 40 del Decreto 1250 de 1970, Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos, todo acto o providencia administrativa que implique la extinción de un derecho real accesorio -como la hipoteca-, es susceptible de registro, y procede la cancelación de un registro o inscripción cuando *"se le presente al registrador prueba de la cancelación del respectivo título o acto"*. Se resalta el término *"implique"* usado por el citado artículo 2 para denotar que éste no exige que el acto o la providencia administrativa declare de manera expresa extinguido el derecho, si no que la misma tenga como consecuencia jurídica la extinción de este.

En el caso analizado, partiendo del supuesto de que la obligación fue cancelada (...), se presenta la causa legal de extinción de la hipoteca por extinción de la obligación principal pero frente a quien está obligado jurídicamente a ello..."

Por ello y atendiendo lo dispuesto en el parágrafo del numeral 18 del artículo 300 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, podría consultar al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras la manera como esa institución puede contribuir a la definición de la situación jurídica pendiente, por ejemplo, a través de la manifestación de su asentimiento ante el Registrador respecto de la cancelación de la hipoteca.

**2º. FALTA DE INTEGRACION DEL EXTREMO PASIVO.**

Lo anterior teniendo en cuenta que de conformidad a que de acuerdo a lo expuesto por la aquí demandante, que lo aquí pretendido es una franja de terrero que hace parte del predio de mayor extensión, por ello la Corte Suprema de Justicia ha indicado que quien pretenda una porción del mismo terreno, debe demandar a todos los que aparezcan registrados como titulares del derecho de dominio, toda vez que la sentencia de pertenencia produce efectos erga omnes deber ser convocados al litigio todas las personas que se crean con derecho sobre el bien pretendido en usucapión, y teniendo en cuenta que en el Certificado de tradición existe anotación donde existe el registro de demanda de otra pertenencia iniciada por el señor VALERIO LEGUIZAMON ALFONSO, proceso que se adelanta en el Juzgado 1 Civil del Circuito de Girardot, y aunado a que de acuerdo a lo analizado en el certificado de tradición los títulos antecedentes devienen de un título incompleto, es decir, se refiere la transcripción del parágrafo 3º del artículo 8º de la hoy Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones.

En otras palabras, tales hechos no tienen la eficacia de traspasar el dominio de derechos reales como es el correspondiente a la propiedad de un predio, así los actos o contratos se encuentren inscritos en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria, toda vez que, antes de expedirse el anterior estatuto de registro de instrumentos públicos (Decreto número 1250 de 1970), se permitía su inscripción; sin embargo en ningún momento pueden ser actos constitutivos de transferencia de dominio o propiedad de un bien inmueble.

En estos casos, es preciso que se certifique esta situación para prevenir al Juez de la posibilidad de encontrarse frente a un predio de naturaleza baldía y por ello es requisito indispensable para este tipo de procesos el CERTIFICADO ESPECIAL, emitido por la Oficina de registro donde conste todos los titulares del derecho de dominio por lo menos de los últimos, de conformidad a lo previsto por el numeral quinto del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 (Código General de Proceso) en el tema de "Declaración de Pertenencia" establece que es de estricto cumplimiento, para el particular que inicie proceso de pertenencia ante la jurisdicción ordinaria, acompañar a la presentación de la demanda, la certificación

emitida por el Registrador de Instrumentos Públicos, donde conste las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro del predio a prescribir, la exigencia de la ley va encaminada a constatar dentro del proceso de pertenencia se están prescribiendo predios privados, y se descarta, a su vez, que se trate de terrenos baldíos.

**3º. LA DECLARATORIA DE PERTENENCIA NO PRESCRIBE LA HIPOTECA:**

Es necesario comenzar recordando que la hipoteca se distingue tres (03) fases perfectamente diferenciables a saber, la de su constitución, la de sus alcances o efectos y la de su extensión.

Por lo que, yéndonos a la última fase mencionada, es claro que una garantía hipotecaria no tiene una vida perdurable, de ahí que el artículo 2457 del C.C en su inciso primero establezca como la más obvia de las causas de terminación de la misma es la extinción de la obligación principal, por lo que desaparecida obligación principal por uno cualquiera de los motivos que la ley prevé, también desaparece la hipoteca, porque está no puede subsistir sin la obligación principal, salvo que la hipoteca se haya dado bajo unos supuestos previstos en los ordinales 3, 5 o 6 del artículo 1668 del C.C, ya que con ellos, con arreglo al artículo 1670 la hipoteca se traspa al nuevo acreedor a menos que la hipoteca sea de aquella que se conoce como abierta (Art. 2438 inc. final), en cuyo caso la extensión de una cualquiera de las obligaciones caucionadas por la hipoteca por pago o por algún otro motivo de los mencionados en el artículo 1625 del C.C., la deja viva cabalmente para que siga cumpliendo su propósito para la cual se otorgó.

Por ello el Artículo 2457 del C.C. señala que la hipoteca se extingue junto con la obligación principal. Se extingue, asimismo, por la resolución del derecho del que la constituyó, o por el evento de la condición resolutoria, según las reglas legales. Se extingue, además, por la llegada del día hasta el cual fue constituida.

Y por la cancelación que el acreedor acordare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva.

Quiero ello decir que la prescripción adquisitiva de dominio no es de las causales legales prevista por el legislador para la cancelación de esta.

**4º. INDETERMINACIÓN DEL PREDIO A ADQUIRIR POR USUCAPION:**

De conformidad con el artículo 2518 del Código Civil, a través de la 'prescripción adquisitiva', llamada también 'usucapión', puede ganarse el dominio de los bienes corporales, muebles o inmuebles, así como los demás derechos reales, si las cosas sobre las cuales recaen los mismos, han sido detentadas en la forma y por el tiempo que el legislador ha previsto.

La prescripción tiene como fundamento esencial la tenencia del bien con ánimo de señor y dueño, sin que sea necesario respaldarse en 'título' alguno, circunstancia está en la que se presume la buena fe del 'poseedor'. Por ello, a éste le resulta suficiente comprobar que lo ha poseído de manera pública, pacífica e ininterrumpida, por el tiempo legalmente exigido, el que si bien actualmente es de diez años, según lo previsto en el canon 1º de la ley 791 de 2002, como el actor no eligió tal normatividad, ni la misma le resultaba aplicable para el momento de formular la demanda, el plazo a contabilizar corresponde al indicado en la legislación anterior, por lo que en consecuencia, debe probar que la ha ejercitado durante veinte anualidades continuas.

El artículo 762 del Código Civil ha definido la posesión como '(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño (...)', es decir que para su existencia se requiere

del animus y del corpus, esto es, del elemento interno, psicológico o intención del dominus, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir a partir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el lapso que dure aquélla.

Por ello, cuando la posesión material de un inmueble es equívoca o ambigua no permite fundar una declaración de pertenencia, con las consecuencias que semejante decisión comporta, pues, de aceptarse, llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, mediante cierta dosis de incertidumbre.

Por esto, se recuerda que, para hablar de desposesión del dueño y privación de su derecho, el contacto material de la cosa con quien pretende serlo, aduciendo real o presuntamente "*animus domini rem sibi habendi*", requiere que sea cierto y claro.

Así entonces, los citados elementos, por constituir manifestación visible del señorío, llevan a inferir la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otras circunstancias que demuestren lo contrario y por tanto, el prescribiente debe acreditarlos plenamente para que esa posesión como presupuesto de la acción, le permitan al juzgador declarar en su favor, la pertenencia deprecada.

**4º. GENERICA.**

En virtud del alcance del principio de búsqueda de la verdad formal en materia de excepciones, frente a los poderes oficiosos del juez en necesario hay que afirmar que lo fundamental no es la relación del hecho que configuran una determinada excepción, sino la prueba de estos, por ende, si el juez encuentra probados los hechos que lo constituyen deberá reconocerla oficiosamente.

Por lo anterior, solicito al señor juez ordenar de oficio la práctica de las pruebas pertinentes, así como declarar oficiosamente, las excepciones que aparezcan probadas de conformidad con el ordenamiento procesal.

**4º. TODAS LAS DEMAS QUE RESULTEN PROBADAS DENTRO DEL PROCESO**

**PRUEBAS.**

**I. DOCUMENTALES:**

- 1º. Poder debidamente conferido.
- 2º. Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Superintendencia financiera.
- 3º. Certificación expedida por el BANCO AGRARIO, donde indica que ninguno de las personas relacionadas y vinculadas al proceso posee obligaciones con la entidad.
- 4º. Copia del Correo electrónico del BANCO donde se informa que los señores MARCO TULIO GUZMAN URQUIJO CON C.C. 235.449 DE FACATATIVÁ- MARIA ANTONIA TRUJILLO C.C. 20.515.303 DE FACATATIVÁ- ALICIA RAMIREZ DE GUTIERREZ C.C. 21.010.049 DE TOCAIMA- JEREMÍAS GUTIERREZ C.C. 3.204.602 DE TOCAIMA, no registran obligaciones con el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

**ANEXOS.**

Los documentos relacionados como prueba en la presente contestación de demanda.

**PETICIÓN.**

De acuerdo con la contestación de la presente demanda, señor(a) Juez, respetuosamente me permito solicitarle:

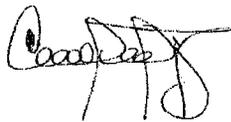
1. Se declaren probadas las excepciones propuestas, como consecuencia de ello se desvincule al Banco Agrario de Colombia, y se abstenga de condenar a la entidad en costas.

**NOTIFICACIONES.**

- La entidad a la cual represento en la Carrera 8 No. 15-43 Piso 12, de la ciudad de Bogotá D.C., Teléfono: 3669361 - 316 4642705, Correo electrónico: [notificacionesjudiciales@bancoagrario.gov.co](mailto:notificacionesjudiciales@bancoagrario.gov.co).

- Por mi parte las recibiré en la carrera 13 No. 73-34 oficina 502 de Bogotá o en la secretaria de su Despacho. Teléfono: 3102195982- Correo electrónico: [consuelomoragutierrez@hotmail.com](mailto:consuelomoragutierrez@hotmail.com).

Señor Juez,



**ZENID CONSUELO MORA GUTIERREZ.**

CC. No. 52'053.599 de Bogotá.  
T.P. No. 93.103 del C.S. de la J.

Señores

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE JERUSALEN.**

E. S. D.

Ref. : Proceso Ordinario de Pertenencia.

Radicado : 2530684089001 2018 00110 00

Demandantes : ALICIA RAMIREZ DE GUTIERREZ y JEREMIAS GUTIERREZ.

Demandados : HEREDEROS MARCO TULIO URQUIJO y MARIA ANTONIA TRUJILLO (MARCO TULIO URQUIJO BOHORQUEZ, MARY RUTH URQUIJO TRUJILLO, MARIA MARLENY URQUIJO DE LOPEZ, HENRY URQUIJO TRUJILLO, INGRID LILIANA TRUJILLO QUINTERO en representación de BRUNO YESID URQUIJO TRUJILLO (q.e.p.d.) LUCY PAOLA URQUIJO TRUJILLO, SANDRA URQUIJO ALVAREZ, JANNETH URQUIJO ALVAREZ, YENNY PAOLA URQUIJO ALVAREZ, SHIRLEY CAROLINA URQUIJO ALVAREZ, en representación de MARCO TULIO URQUIJO TRUJILLO, JAIRO URQUIJO TRUJILLO, MARIA ANTONIA TRUJILLO DE CRUZ, MIRYAM CECILIA URQUIJI TRUJILLO) Y PERSONAS INDETERMINADAS.

Asunto : Contestación Demanda.

**ALAIN HERNANDO TOVAR MEJIA**, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Girardot Cundinamarca, identificado civil y profesionalmente como a parece al pie de mi firma, en calidad de curador de los demandados determinados e indeterminados en el proceso de la referencia, dentro de los términos de ley, me permito dar contestación, en los siguientes términos:

**EN CUANTO A LOS HECHOS:**

**AI 1:** No me consta, que se pruebe es un hecho que se debe probar dentro de las diferentes etapas del presente proceso, debido que mi condición de curador ad litem de los demandados, no tengo ninguna información sobre lo relatado por los demandantes, razón por la cual no puedo negarlo ni afirmarlo.

**AI 2:** No me consta, que los actores realizaron los tramites de compra del predio objeto de la usucapión, se debe probar dentro de las diferentes etapas del presente proceso, debido que mi condición de curador ad litem de los demandados, no tengo ninguna información sobre lo relatado por los demandantes, razón por la cual no puedo negarlo ni afirmarlo.

**AI 3:** No me consta, que se pruebe los actos de amo, señor y dueño del bien a usucapir, se debe probar dentro de las diferentes etapas del presente proceso, debido que mi condición de curador ad litem de los demandados, no tengo ninguna información sobre lo relatado por los demandantes, razón por la cual no puedo negarlo ni afirmarlo.

**AI 4:** No me consta, que se pruebe es un hecho que se debe probar dentro de las diferentes etapas del presente proceso, debido que mi condición de curador ad litem de los demandados, no tengo ninguna información sobre lo relatado por los demandantes, razón por la cual no puedo negarlo ni afirmarlo.

**AI 5:** No me consta, la manifestación realizada por la profesional del derecho con relación al predio de mayor extensión se debe probar dentro de las diferentes etapas del presente proceso, debido que mi condición de curador ad litem de los demandados, no tengo ninguna información sobre lo relatado por los demandantes, razón por la cual no puedo negarlo ni afirmarlo.

**AI 6:** No me consta, que los actores realizaron los tramites de compra del predio objeto de la usucapión, se debe probar dentro de las diferentes etapas del presente proceso, debido que mi condición de curador ad litem de los demandados, no tengo ninguna información sobre lo relatado por los demandantes, razón por la cual no puedo negarlo ni afirmarlo.

**AI 7:** No me consta, que se pruebe es un hecho que se debe probar dentro de las diferentes etapas del presente proceso, debido que mi condición de curador ad litem de los demandados, no tengo ninguna información sobre lo relatado por los demandantes, razón por la cual no puedo negarlo ni afirmarlo.

**AI 8:** No me consta, que se pruebe es un hecho que se debe probar dentro de las diferentes etapas del presente proceso, debido que mi condición de curador ad litem de los demandados, no tengo ninguna información sobre lo relatado por los demandantes, razón por la cual no puedo negarlo ni afirmarlo.

**AI 9:** No me consta, debido que la apoderada de los demandantes manifiesta un periodo de tiempo diferente al enunciado en el hecho cuarto, por lo cual se debe probar durante el presente proceso, debido que mi condición de curador ad litem de los demandados, no tengo ninguna información sobre lo relatado por los demandantes, razón por la cual no puedo negarlo ni afirmarlo.

**AI 10:** No me consta, que se pruebe es un hecho que se debe probar dentro de las diferentes etapas del presente proceso, debido que mi condición de curador ad litem de los demandados,

no tengo ninguna información sobre lo relatado por los demandantes, razón por la cual no puedo negarlo ni afirmarlo.

**AI 11:** No me consta, que los actores realizaron los tramites de compra del predio objeto de la usucapión, se debe probar dentro de las diferentes etapas del presente proceso, debido que mi condición de curador ad litem de los demandados, no tengo ninguna información sobre lo relatado por los demandantes, razón por la cual no puedo negarlo ni afirmarlo.

**AI 12:** Es parcialmente cierto, en relación con el poder conferido por los demandantes debido que se porta el poder como prueba, y con relación al tiempo de la presunta posesión de los demandantes se debe probar dentro de las etapas del presente proceso, debido que mi condición de curador ad litem de los demandados, no tengo ninguna información sobre lo relatado por los demandantes, razón por la cual no puedo negarlo ni afirmarlo.

**AI 13:** No me consta, que se pruebe es un hecho que se debe probar dentro de las diferentes etapas del presente proceso, debido q mi condición de curador ad litem de los demandados, no tengo ninguna información sobre lo relatado por los demandantes, razón por la cual no puedo negarlo ni afirmarlo.

#### **EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:**

Respecto de las Pretensiones contenidas en el libelo de la demanda, me pronuncio así:

- ✓ A la 1: No me consta me a tengo a lo que se pruebe dentro del presente proceso.
- ✓ A la 2: No me consta me a tengo a lo que se pruebe dentro del presente proceso.
- ✓ A la 3: No me consta me a tengo a lo que se pruebe dentro del presente proceso.

Por lo anteriormente expuesto, **NO ME PONGO** a ninguna de ellas sin que esto constituya allanamiento alguno siempre y cuando los actores prueben fehacientemente todos y cada uno de los hechos establecidos en la Ley y la jurisprudencia para que se le concedan las pretensiones presentadas en la demanda de marras.

#### **EXCEPCIONES DE FONDO**

**LA GENERICA o IMNOMINADA:** Las que el Honorable juez encuentre probada y que requiere formulación expresa declare de oficio.

**PRUEBAS**

**Interrogatorio de Parte:**

Con mi acostumbrado respeto solicito a su señoría señalar fecha y hora para que en audiencia y bajo juramento los demandantes absuelvan el interrogatorio de parte que en forma oral o por sobre cerrado previa aceptación de su despacho les formulare.

Sírvase decretar y tener como pruebas las relacionadas en el acápite de pruebas de la demanda principal, las cuales fueron solicitadas y aportadas por la parte demandante.

**NOTIFICACIONES**

A los demandantes y demandados en las direcciones que fueron aportadas en la demanda principal.

El suscrito en la secretaria de su despacho o en la Manzana A Casa 17 Barrio Juan Pablo Segundo de Girardot Cundinamarca, o al correo electrónico [ahm68@hotmail.com](mailto:ahm68@hotmail.com) o al celular 313 212 6239

Atentamente.

*Alain HERNANDO TOVAR MEJIA*

**ALAIN HERNANDO TOVAR MEJIA.**

C. C. No. 11.315.873 de Girardot.

T. P. No. 1919585 del C. S. de la J.