



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL SASAIMA

PROCESOS QUE SE FIJAN EN LISTA EN LA CARTELERA DEL JUZGADO Y EN LA PAGINA WEB, HOY DOCE (12) DE JULIO DE 2023, EN TRASLADO DE EXCEPCIONES DE MERITO, SIENDO LAS 8:00 a.m. . ART. 370 – 110 C.G.P.

PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	FIJACION EN LISTA	COMIENZA TRASLADO	VENCE TRASLADO
PERTENENCIA Nro. 2022-0146	LUIS ANTONIO CASTELLANOS	MARIA EMMA GAITAN FEO DE HERNANDEZ Y OTROS	JULIO 12 DE 2023	JULIO 13 DE 2023	JULIO 19 DE 2023

DIANA MARTINEZ GALEANO
Secretaria

Señores

JUZGADO 001 PROMISCO MUNICIPAL DE SASAIMA (CUNDINAMARCA)

Correo electrónico: jprmpalsasaima@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF: PODER ESPECIAL

Demandante/accionante: LUIS ANTONIO CASTELLANOS POVEDA

Demandado/indiciado/causante: MARIA EMMA GAITAN FEO DE HERNANDEZ
(Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: MARIA GEORGINA GAITAN DE CASTIBLANCO
(Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: JOSE GREGORIO GAITAN FEO (Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: ROSA LILIA GAITAN DE SANABRIA (Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: Y PERSONAS INDETERMINADAS I (Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: TODAS LAS PERSONAS QUE SE CREAN CON
DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE USUCAPIÓN o (Emplazado)

Radicación: 25718408900120220014600

LUIS FERNANDO RODRIGUEZ RAMIREZ, identificado con C.C. No. 79474110 de Bogotá y T. P. No. 179732 del CSJ, abogado en ejercicio, obrando como apoderado de la señora MARIA INES BAUTISTA DE BAUTISTA, con domicilio en Facatativá, identificada con cédula 20.914.673 de Sasaima, dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito dar, CONTESTACIÓN A LA PRESENTE DEMANDA dentro del término procesal vigente, en los siguientes términos:

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Ante todo, debo señalar que mi poderdante tiene plena legitimación en la causa, como quiera que ella es hija de la señora ROSA AMELIA GAITÁN DE BAUTISTA, y derechos sucesorales sobre el inmueble. Es de anotar, que la señora Rosa Amelia Gaitán no figura por error, en el certificado de tradición.

A LAS PRETENSIONES ME PRONUNCIO ASÍ

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones y me opongo a la prosperidad de las peticiones realizadas por la parte demandante, teniendo en cuenta que no prueba el derecho invocado y no existe prueba de la ocupación con ánimo de señor y dueño de parte del demandante.

Adicionalmente, el demandante no goza de justo título, y por el contrario, viene ocupando el predio de manera arbitraria, atribuyéndose derechos de los que no goza, y sin contar con la aprobación de los verdaderos propietarios, según lo señalaré a continuación.

También me opongo a todas y cada una de las pretensiones, peticiones o declaraciones de la demanda, por carecer éstas de fundamentos facticos y jurídicos, en el sentido de no probar de ninguna manera, la existencia del derecho invocado por el demandante.

Durante el escrito de la demanda, ni dentro de los soportes que aporta el demandante, se prueba que sustente los argumentos de la misma.

A LA PRIMERA: Me opongo en nombre de mi representada a la prosperidad de esta pretensión por carecer de elementos jurídicos, pues no existen argumentos jurídicos para que se declare que por vía de prescripción extraordinaria, la propiedad del cédula catastral No. 00-00-0011-0024-000 y matrícula inmobiliaria No 156-6398.

A LA SEGUNDA: Como consecuencia de lo anterior, me opongo a que se ordene la apertura del folio de matrícula inmobiliaria (Matricula Inmobiliaria número **156-6398**)

A LA TERCERA: Me opongo a que se condene en costas a mi poderdante, y contrario a ello, deberá ser el demandante quien debe reconocer el pago de las costas procesales.

A LOS HECHOS ME PRONUNCIO ASÍ:

AL PRIMERO: NO ES UN HECHO.

AL SEGUNDO: NO ES CIERTO que EL señor LUIS ANTONIO CASTELLANOS, venga poseyendo el inmueble desde el 2008.

Todo lo contrario, como lo demostraremos, el señor tuvo la calidad de arrendatario,

AL TERCERO: NO ES UN HECHO. En todo caso, lo correspondiente a la ubicación y extensión del terreno, es el que se señala en la Escritura y en el Certificado de Tradición del inmueble.

AL CUARTO: ME ATENGO A LOS DOCUMENTOS que así lo prueben,

AL QUINTO: NO ES CIERTO que desde el 2008, el señor haya suscrito con los propietarios, un contrato de compraventa.

Como lo demostraremos, las firmas no coinciden, y además dos de ellas, desaparecieron hace muchos años, incluso, previamente a la celebración del supuesto negocio.

AL SEXTO: NO ES CIERTO, que el señor Jaro Antonio Ascanio, se hiciera a la posesión del inmueble que nos ocupa.

AL SÉPTIMO: NO ES CIERTO. El señor demandante no tiene, ni ha tenido nunca la calidad de poseedor sobre el inmueble.

AL OCTAVO: NO ES CIERTO. Aunque no es clara la redacción del hecho, si lo que quiere decir el demandante es que el señor Castellanos debió ser inscrito en la matrícula inmobiliaria, ello es absurdo, puesto que, para que haya lugar a tal aspecto se requiere de una enajenación legal, enmarcado por todos los aspectos que la perfeccionan, situación que no ocurrió, porque ni siquiera existió una promesa de compraventa.

AL NOVENO: NO ES CIERTO

AL DÉCIMO: NO ES CIERTO que el demandante haya ejercido la posesión real y material por NINGÚN tiempo.

AL UNDÉCIMO: ME ATENGO A LO QUE SE PRUEBE

AL DUODÉCIMO: ES un hecho repetido y NO ES CIERTO.

AL DÉCIMO TERCERO: NO ES UN HECHO.

AL DÉCIMO CUARTO: NO ES CIERTO. El demandante no goza de título alguno, ni derecho para que se le reconozca alguna propiedad sobre el predio.

AL DÉCIMO QUINTO: NO ES UN HECHO, sino un anuncio que en todo caso, no se cumplirá debido a las inconsistencias y falsedades que obran en la demanda.

AL DÉCIMO SEXTO: NO ES UN HECHO

ARGUMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

Los documentos que aporta el demandante son apócrifos y no gozan de la menor veracidad. Los supuestos vendedores nunca suscribieron dicho documento, según lo probaremos con el peritaje grafológico que aportaremos en el momento procesal señalado por la ley.

Por otro lado, dicho documento, si se aceptara que es real, que no lo es, está tan mal redactado que, de tratarse de una promesa de compraventa, sería NULA ABSOLUTA.

De una vez anuncio que, aportaré un contrato de arrendamiento, que demuestra que el señor demandante fue arrendatario y además incumplido.

Es de anotar que no existe la menor posibilidad de que el demandante, quien tuvo su condición de arrendador, pueda por esa vía, acceder a la posesión del predio.

Por el contrario, se iniciarán las acciones para que éste, a través del respectivo proceso reivindicatorio, devuelva la totalidad del inmueble, si es está ocupando.

Dentro de la demanda no se aportaron las pruebas que lleven a evidenciar la posesión con ánimo de señor y dueño, de los cuales me abstengo de señalar hasta los alegatos, para no corregirle la demanda al demandante-

Es de anotar que, no se aporta un avalúo catastral, ni comercial, y por ende, desconozco la forma en que se calcula la cuantía de la demanda.

En otras palabras, no está demostrado que el demandante haya o puedan adquirir derechos por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

En el presente caso, NO se cumplen con todos los requisitos para adquirir con pleno derecho la propiedad, es decir, no prueba de ninguna manera, que haya ejercido la posesión material en el usucapiente,

Contrario a ello, aporta documentos falsos que prueban su mala fe y, en todo caso, no soporta ni posesión pacífica, no el tiempo requerido, para alegar una prescripción adquisitiva de dominio.

Respecto a la manera pública e ininterrumpida, todo lo contrario, tal y como lo sustentaré a través de los testigos, la señora ocupa una parte del inmueble es de manera arbitraria, e irregular, y por lo tanto, no es posible que tenga alguna posibilidad de adquirir por usucapión.

Como ya lo mencioné, el supuesto título ni siquiera pudo ser suscrito por las partes, porque de dos de ellas, no se conoce el paradero hace muchos años.

Es de anotar que a través de la ley 791 de 2002 se redujeron los términos de prescripción en materia civil. El artículo primero dispuso que reducen a 10 años todas las prescripciones de veinte años que establece el Código Civil. El artículo 4 de la misma ley modificó el artículo 2529 del Código Civil que reglamenta el tiempo necesario para la prescripción ordinaria que es de tres años para muebles y cinco años para inmuebles.

En el presente caso, el demandado no puede aspirar ni a la prescripción ordinaria de que trata la ley, ni a la prescripción extraordinaria, es decir, 10 años frente a lo señalado por la ley 791 de 2002, también ha cumplido sobradamente con el tiempo, ya que a la fecha de presentación de la demanda, no prueba que se conjugue ninguno de los elementos arriba indicados.

Es importante tener en cuenta que el artículo 41 de la ley 153 de 1887 dispuso lo siguiente: *“La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera ó la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará á contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir”.*

José J. Gómez define la prescripción adquisitiva o usucapión como *“un modo de adquirir el dominio y los demás derechos reales ajenos en general, mediante la posesión que persona distinta de sus titulares ejerza sobre las cosas en que esos derechos recaen, por el tiempo y los demás requisitos legales”*

Considera el autor que *“la prescripción es la victoria de la posesión sobre la negligencia”*. Es una forma de adquirir de hondo significado social. Asimismo, menciona que los romanos llamaban a la prescripción *“matrona del género humano”*

La prescripción adquisitiva tiene efectos sociales más importantes, debido a que estabiliza la posesión con la sentencia judicial sobre la declaratoria de pertenencia y esta tiene efectos erga omnes. En este caso, el demandante pretende utilizar el aparato judicial para apoderarse de un terreno que NO le pertenece, además, vulnerando los derechos de los legítimos herederos.

La prescripción confiere el derecho de manera absoluta e incontrovertible al poseedor. La prescripción en las condiciones que exige la ley extingue todo derecho y acción ajena”.

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia ha expresado que la prescripción no trasgrede el derecho de propiedad *“puesto que mal podría desconocerse o vulnerarse el derecho de*

quien ha hecho voluntario abandono del mismo, renunciando a su ejercicio o no empleando la vigilancia que la preservación de su integridad demanda”

Al respecto, se ha pronunciado en múltiples ocasiones la Corte Suprema de Justicia, la Ley y la doctrina.

Por nombrar alguna sentencia, traigo a colación la CSJ SC 007 de 1 de febrero de 2000, exp. C-5135.

Respecto a la -Fuente Doctrinal, es oportuno nombrar el texto de Gómez, José J. Bienes. Reimpresión Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 1983, pág. 100.

Conforme al Código Civil, la prescripción es un *“modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos...”* (artículo 2512).

La Corte Suprema de Justicia ha sostenido de manera inveterada 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 susceptible de ser adquirido por usucapión*

(sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCII, pág. 278. Reiterada en sentencia 007 de 1 de febrero de 2000, Exp. C-5135).

Exigencias que deben reunirse al unísono, de tal manera que la falta de cualquiera de ellos echa por tierra las aspiraciones de la parte demandante“

-NUÑEZ CANTILLO ADULFO. PRACTICA EN EL PROCESO DE PERTENENCIA. EDICIONES JURIDICAS RADAR.EDICION 2018. PAGINA 2.

“La prescripción para adquirir, hecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble adquiere la propiedad de ella por las continuaciones de la posesión, se rechaza, pues la prescripción sobre la cosa mueble, que doctrinalmente no está sólida. Por más que exagere el principio de que la posesión equivale al título.

Debe diferenciarse esta clase de prescripción adquisitiva o de dominio y la otra para liberarse por la razón siguiente:

1. *Con buena fe y justo título, estando en una provincia en donde se encuentra ubicado el inmueble vas a tener hoy un tiempo de 10 años la posesión continua según nuestra norma sustantiva.*
2. *Con buena fe y justo título, cuando el propietario esta domiciliado en lugar distinto al del predio o inmueble. En Colombia este tiempo de la posesión continua empezó*

de 30 años según la norma sustantiva. Después se redujo a 20 años y hoy solo es de 10 años, la Prescripción Civil Unificadora de la Acción Adquisitiva y la Extintiva en el campo del derecho civil.

ALESSANDRI define la buena fe como “una convicción positiva: la firme creencia de no obrar contra derecho, de actuar legítimamente (...)” es una “persuasión que tiene un fundamento de razón” 13. Al contrario. La mala fe sería tener la conciencia de actuar contra derecho o tener conocimiento de la ilegalidad de una situación. Tan seguro está el legislador de la mala fe del poseedor que adquiere violentando la ley que el artículo 768 en su inciso final le presume la mala fe si por ejemplo se ignoran normas de negociación de inmuebles, o las que hablan sobre la naturaleza del justo título, o cualquiera de las que hablan sobre la forma como se adquieren los bienes por el modo de la usucapión.

-NUÑEZ CANTILLO ADULFO. PRACTICA EN EL PROCESO DE PERTENENCIA. EDICIONES JURIDICAS RADAR.EDICION 2018. PAGINA 79.

“TITULO JUSTO POR “TITULO APARENTE”

El artículo tercero de la mencionada norma crea una categoría del título que anteriormente no existía: la del título aparente y admite como tal a la promesa de compraventa “cuando haya dado origen a la entrega del inmueble” y “cualquier contrato que haya dado lugar a la adquisición de mejoras o de derechos y acciones sobre el inmueble, sea este público o privado”, entendemos que “cualquier clase de contrato” no exige un documento elevado a escritura pública ni mucho menos registrado en el folio correspondiente...”

-CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA, M.P.; Dr. Silvio Fernando Trejos Bueno, Sentencia: Septiembre 20 de 2000, Referencia: Expediente 6120.

“Posesión. Uno de los fundamentos esenciales de la prescripción adquisitiva de dominio está integrada por dos elementos bien

definidos: el animus y el corpus, este relacionado con el poder de hecho que materialmente se ejerce sobre la cosa, y aquel, de naturaleza subjetiva, intelectual o psicológica que se concreta en que el poseedor actué como si fuera el verdadero y único dueño, sin reconocer dominio ajeno.”

(CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA M.P., DR. SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO, SENTENCIA OCTUBRE 20 DE 2004, REFERENCIA: Expediente 3651-01).

“PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO. Posesión continua e ininterrumpida como elemento estructurador. Prueba.”

-(CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA M.P., DR. JORGE SANTONS BALLESTEROS, SENTENCIA DICIEMBRE 14 DE 2001, REFERENCIA: Expediente 6659).

“Suma de posesiones. El hecho de agregar al tiempo de posesión propia el de los antecesores, facultad consagrada por el artículo 778 del Código Civil en armonía con el

2521 *ibídem*, supone la concurrencia de las condiciones para la prosperidad, cuales son: a) que haya un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor, b) que antecesor y sucesor hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida, y c) que haya habido entrega del bien, lo cual descarta entonces la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo.”

-CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL. Expediente 11001 31 03 025 2002 01092 01 de 2017.

“SE DEBEN CUMPLIR TODOS LOS REQUISITOS ESTIPULADOS POR LA LEY PARA PODER RECONOCER LA PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO. Tanto las leyes como la jurisprudencia en materia civil han establecido que para poder predicar el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se requiere comprobar cuatro requisitos que son la posesión material en el usucapiente, la posesión debe durar el término previsto por la ley, cumplir tal posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida y que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea susceptible de ser adquirido por medio de la figura jurídica de usucapión. Confirma. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Documento disponible al público en junio de 2017. Temas: Pertenencia. Usucapión.”

-(CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA M.P., DR. NICOLAS BECHARA SIMANCAS, SENTENCIA ABRIL 22 DE 2002, REFERENCIA: Expediente 6278).

“Procesos de Pertenencia. Respecto de bienes inmuebles. Debe convocarse al proceso no solo a todo aquél que figure en el registro como titular de derecho real principal sobre el bien, sino además a las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el mismo. Para ello, el demandante debe acompañar a la demanda un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal.”

-SENTENCIA: SC19903-2017, Radicación: 73268-31-03-002-2011-00145-01, (Aprobado en Sala de dieciocho de julio de dos mil diecisiete).

Magistrado Ponente; LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

“La causa petendi. Lo anterior, al poseer el predio con ánimo de señor y dueño de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida durante “más de siete años”, contados a partir del 31 de julio de 2004, cuando lo recibió de Teodoro Espinosa, quien se lo “vendió” mediante escritura pública N°. 1317 suscrita en la mencionada fecha en la Notaría Segunda de Neiva, registrada en el folio de matrícula respectivo y cancelada luego por orden judicial...”

Finalmente, en la demanda no se observa la buena fe, pues en ella se hacen afirmaciones falsas y sin sustento probatorio alguno.

EXCEPCIONES

1. INEXISTENCIA DE TÍTULO

El contrato que aporta el demandante, además de no tener certeza de su procedencia, sería, en gracia de discusión, nulo absoluto, como quiera que carece de los elementos esenciales para su existencia, tales como; la fecha, hora y notaría en la que se realizarían los trámites de escrituración.

2. FALTA DE REQUISITOS EXIGIDOS POR LA NORMA DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO PARA LA ACCIÓN DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA.

Conforme a lo establecido por el artículo 407 del CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL Y 375 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, la presente demanda no se observa clara ni precisamente los demandados contra los que se debe dirigir la demanda, por cuanto que hace falta identificar plenamente a las demás personas determinadas contra las que debe ir la demanda.

Adicional también, a que hace falta el avalúo catastral emitido por el IGAC y el dictamen pericial elaborado por perito inscrito en el RAA.

En mérito de lo anterior, se solicita la prosperidad de esta excepción.

3. EXCEPCIÓN FALTA DE IDENTIDAD PLENA Y PRECISA SOBRE EL BIEN QUE SE PRETENDE USUCAPIR.

En gracia de discusión de que existiera alguna razón de parte del demandante, que no la tiene, dentro del escrito de la demanda no se observa una identificación plena y precisa sobre el bien inmueble que se pretende usucapir, pues aunque a pesar de que en los hechos, se hace referencia a los linderos de mayor extensión, no sucede lo mismo en las pretensiones, aspecto que en todo caso, no viene soportado con un dictamen pericial respectivo donde se identifique plenamente el porcentaje que pretende en esta demanda, su delimitación, su forma en que se encuentra, su línea divisoria o delimita con respecto al otro porcentaje, y sobre cuál de los demandantes es que pretende que se le declare la pertenencia.

Lo anterior, de conformidad con lo señalada y explicado en sentencia de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA CIVIL, Sentencia SC-162502017 (88001310300120110016201), Oct. 9/17.

Tampoco se envía un estudio topográfico que precise cuál es la cabida del terreno al que tiene aspiraciones el demandante.

En mérito de lo anterior, se solicita al despacho atender favorablemente las excepciones aquí propuestas.

4. EXCEPCIÓN INEXISTENCIA DE PRUEBAS SOBRE LA PRESCRIPCIÓN EN FAVOR DE CADA DEMANDANTE.

Dentro de la demanda se hace una mera manifestación sobre las acciones adelantadas por el demandante, tales como construcción de obra civil y otras actividades, lo cual además de ser una mera manifestación, no constituye una prueba de que así haya ocurrido y menos, que el ejercicio de tales actividades les otorguen un derecho adquisitivo de dominio por prescripción extraordinaria.

La descripción sobre la propiedad que figura en el certificado de tradición que se aporta con la demanda y la forma como concluye que ello le da nacimiento a algún tipo de derecho, además de ser ingenua, no tiene el menor sustento jurídico, ni contractual y es una mera interpretación del demandante.

La falta de sustento probatorio, no resiste el menor análisis jurídico sobre las pretensiones del demandante, más aún, cuando existen derechos superiores en cabeza de mi poderdante, y de todos los herederos, que no pueden ser desconocidos.

Por ende, se solicita al despacho atender favorablemente las excepciones aquí propuestas.

5. EXCEPCIÓN POR FALTA DE JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA COMPETENCIA

Dentro de los documentos que se anexan en el escrito de la demanda, no figura el avalúo de catastro sobre el cual se pueda determinar con precisión el costo de los predios sobre los que se pretende el reconocimiento de pertenencia. Por ende, debo señalar que el juzgado no contaba con la información necesaria para saber si el proceso es o no de su competencia.

Al respecto, el Artículo 138 del CGP señala: *“Efectos de la declaración de falta de jurisdicción o competencia y de la nulidad declarada.*

Cuando se declare la falta de jurisdicción, o la falta de competencia por el factor funcional o subjetivo, lo actuado conservará su validez y el proceso se enviará de inmediato al juez competente; pero si se hubiere dictado sentencia, esta se invalidará.

La nulidad solo comprenderá la actuación posterior al motivo que la produjo y que resulte afectada por este. Sin embargo, la prueba practicada dentro de dicha actuación conservará su validez y tendrá eficacia respecto de quienes tuvieron oportunidad de controvertirla, y se mantendrán las medidas cautelares practicadas.

El auto que declare una nulidad indicará la actuación que debe renovarse.”

En concepto del suscrito, el juzgado debió exigir esta información para admitir o rechazar la demanda, según fuera el caso.

Por lo anterior, le solicito a su señoría conceder el reconocimiento de la presente excepción.

1. EXCEPCIÓN GENÉRICA

Se propone para que se dé aplicación a lo previsto en el artículo 282 del Código General del Proceso.

PETICIÓN DE PRUEBAS

Solicito al Despacho decretar la práctica de las pruebas señaladas a continuación. Igualmente, manifiesto que me reservo el derecho de intervenir en la práctica de las pruebas solicitadas por las partes y en aquellas cuya práctica llegue a decretar de oficio el Despacho.

DOCUMENTALES

- Fotocopia cédula de mi poderdante.
- Registro Civil de defunción de la señora madre de mi poderdante (ROSA AMELIA GAITÁN DE BAUTISTA)
- Registro civil de nacimiento de mi poderdante, que muestra la vinculación consanguínea con la señora Amelia Gaitán.
- Anuncio, que dentro de plazo de ley, remitiré la escritura en la que figura que la señora ROSA AMELIA GAITÁN DE BAUTISTA, era propietaria del inmueble que nos ocupa.
- Anuncio, que dentro de plazo de ley, remitiré el contrato de arrendamiento que firmó el demandante.

INTERROGATORIO DE PARTE

- Solicito se decrete el interrogatorio de parte, según formulario que propondré, a el demandante, para que rinda interrogatorio sobre lo que le conste en relación con los hechos de la demanda.

TESTIMONIALES

1. Dado que el artículo 198 del C.G.P. no restringe que la citación para el interrogatorio únicamente pueda hacerse respecto de la parte contraria, sino que permite la declaración de la propia parte, solicito se cite a mi poderdante MARIA INES BAUTISTA DE BAUTISTA, para que declare todo lo que le conste en relación con los hechos de la presente demanda.
Mi apoderado en la Carrera 14 No. 85 – 68 Oficina 601 en Bogotá D.C., Tel: 3014087707, Correo electrónico: luisf.rodriquezr@hotmail.com
2. De igual manera, solicito se cite al señor JAIRO CASTIBLANCO GAITÁN, cédula 19.249.415 de Bogotá, quien recibirá notificaciones en la Carrera 44 No. 69N – 80 sur barrio Arborizadora alta de Bogotá D.C. Luisf.rodriquezr@hotmail.com, teléfono 310-7560928.

PERITAJE

- Anuncio que aportaré una evaluación grafológica que soporte la falsedad del documento que aporta el demandante, sobre el supuesto negocio de venta.

ANEXOS

- Poder para actuar.
- Tarjeta profesional del suscrito.

NOTIFICACIONES

- El suscrito recibirá notificaciones en la Carrera 14 No. 85 – 68 Oficina 601 en Bogotá D.C. Luisf.rodriquezr@hotmail.com, teléfono 3014087707

De su señoría con toda atención y respeto.

Atentamente.

Luis Fernando Rodríguez

LUIS FERNANDO RODRIGUEZ RAMIREZ
TP 179732 CS Judicatura
c.c. 79.474.110

c.c. paulacalderon1896@gmail.com;
grupoasesorjuridico2@gmail.com;
luisantonio.castellanos@gmail.com;

Señores

JUZGADO 001 PROMISCO MUNICIPAL DE SASAIMA (CUNDINAMARCA)

Correo electrónico: jprmpalsasaima@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF: PODER ESPECIAL

Demandante/accionante: LUIS ANTONIO CASTELLANOS POVEDA

Demandado/indiciado/causante: MARIA EMMA GAITAN FEO DE HERNANDEZ
(Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: MARIA GEORGINA GAITAN DE CASTIBLANCO
(Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: JOSE GREGORIO GAITAN FEO (Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: ROSA LILIA GAITAN DE SANABRIA (Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: Y PERSONAS INDETERMINADAS I (Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: TODAS LAS PERSONAS QUE SE CREAN CON
DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE USUCAPIÓN o (Emplazado)

Radicación: 25718408900120220014600

LUIS FERNANDO RODRIGUEZ RAMIREZ, identificado con C.C. No. 79474110 de Bogotá y T. P. No. 179732 del CSJ, abogado en ejercicio, obrando como apoderado del señor JAIRO CASTIBLANCO GAITÁN, con domicilio en Bogotá, identificado con cédula 19.249.415 de Bogotá,, dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito dar, CONTESTACIÓN A LA PRESENTE DEMANDA dentro del término procesal vigente, en los siguientes términos:

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Ante todo, debo señalar que mi poderdante tiene plena legitimación en la causa, como quiera que es hijo de la señora MARÍA GEORGINA GAITÁN DE CASTIBLANCO, y cuenta con un derecho real, como lo es, el derecho sucesoral sobre el inmueble. Es de anotar, que la señora MARÍA GEORGINA GAITÁN DE CASTIBLANCO figura como propietario del inmueble, objeto de la presente controversia, tal y como consta en el certificado de tradición que obra dentro del acápite de la demanda.

A LAS PRETENSIONES ME PRONUNCIO ASÍ

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones y me opongo a la prosperidad de las peticiones realizadas por la parte demandante, teniendo en cuenta que no prueba el derecho invocado y no existe prueba de la ocupación con ánimo de señor y dueño de parte del demandante.

Adicionalmente, el demandante no goza de justo título, y por el contrario, viene ocupando el predio de manera arbitraria, atribuyéndose derechos de los que no goza, y sin contar con la aprobación de los verdaderos propietarios, según lo señalaré a continuación.

También me opongo a todas y cada una de las pretensiones, peticiones o declaraciones de la demanda, por carecer éstas de fundamentos facticos y jurídicos, en el sentido de no probar de ninguna manera, la existencia del derecho invocado por el demandante.

Durante el escrito de la demanda, ni dentro de los soportes que aporta el demandante, se prueba que sustente los argumentos de la misma.

A LA PRIMERA: Me opongo en nombre de mi representada a la prosperidad de esta pretensión por carecer de elementos jurídicos, pues no existen argumentos jurídicos para que se declare que, por vía de prescripción extraordinaria, la propiedad del cédula catastral No. 00-00-0011-0024-000 y matrícula inmobiliaria No 156-6398.

A LA SEGUNDA: Como consecuencia de lo anterior, me opongo a que se ordene la apertura del folio de matrícula inmobiliaria (Matricula Inmobiliaria número **156-6398**)

A LA TERCERA: Me opongo a que se condene en costas a mi poderdante, y contrario a ello, deberá ser el demandante quien debe reconocer el pago de las costas procesales.

A LOS HECHOS ME PRONUNCIO ASÍ:

AL PRIMERO: NO ES UN HECHO.

AL SEGUNDO: NO ES CIERTO que EL señor LUIS ANTONIO CASTELLANOS, venga poseyendo el inmueble desde el 2008. Deberá probarlo dentro del proceso, lo cual no es posible, pues él no ha ejercido acciones de ánimo de señor y dueño del predio.

AL TERCERO: NO ES UN HECHO. En todo caso, lo correspondiente a la ubicación y extensión del terreno, es el que se señala en la Escritura y en el Certificado de Tradición del inmueble.

AL CUARTO: ME ATENGO A LOS DOCUMENTOS que así lo prueben,

AL QUINTO: NO ES CIERTO que desde el 2008, el señor haya suscrito con los propietarios, un contrato de compraventa.

Como lo demostraremos, las firmas no coinciden, y además dos de ellas, desaparecieron hace muchos años, incluso, previamente a la celebración del supuesto negocio.

AL SEXTO: NO ES CIERTO, que el señor Jaro Antonio Ascanio, se hiciera a la posesión del inmueble que nos ocupa.

AL SÉPTIMO: NO ES CIERTO. El señor demandante no tiene, ni ha tenido nunca la calidad de poseedor sobre el inmueble.

AL OCTAVO: NO ES CIERTO. Aunque no es clara la redacción del hecho, si lo que quiere decir el demandante es que el señor Castellanos debió ser inscrito en la matrícula inmobiliaria, ello es absurdo, puesto que, para que haya lugar a tal aspecto se requiere de una enajenación legal, enmarcado por todos los aspectos que la perfeccionan, situación que no ocurrió, porque ni siquiera existió una promesa de compraventa.

AL NOVENO: NO ES CIERTO

AL DÉCIMO: NO ES CIERTO que el demandante haya ejercido la posesión real y material por NINGÚN tiempo.

AL UNDÉCIMO: ME ATENGO A LO QUE SE PRUEBE

AL DUODÉCIMO: ES un hecho repetido y NO ES CIERTO.

AL DÉCIMO TERCERO: NO ES UN HECHO.

AL DÉCIMO CUARTO: NO ES CIERTO. El demandante no goza de título alguno, ni derecho para que se le reconozca alguna propiedad sobre el predio.

AL DÉCIMO QUINTO: NO ES UN HECHO, sino un anuncio que en todo caso, no se cumplirá debido a las inconsistencias y falsedades que obran en la demanda.

AL DÉCIMO SEXTO: NO ES UN HECHO

ARGUMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

Los documentos que aporta el demandante son apócrifos y no gozan de la menor veracidad. Los supuestos vendedores nunca suscribieron dicho documento, según lo probaremos con el peritaje grafológico que aportaremos en el momento procesal señalado por la ley.

Por otro lado, dicho documento, si se aceptara que es real, que no lo es, está tan mal redactado que, de tratarse de una promesa de compraventa, sería NULA ABSOLUTA.

Por lo tanto, se iniciarán las acciones para que éste, a través del respectivo proceso reivindicatorio, devuelva la totalidad del inmueble, si es está ocupando.

Dentro de la demanda no se aportaron las pruebas que lleven a evidenciar la posesión con ánimo de señor y dueño, de los cuales me abstengo de señalar hasta los alegatos, para no corregirle la demanda al demandante-

Es de anotar que, no se aporta un avalúo catastral, ni comercial, y por ende, desconozco la forma en que se calcula la cuantía de la demanda.

En otras palabras, no está demostrado que el demandante haya o puedan adquirir derechos por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

En el presente caso, NO se cumplen con todos los requisitos para adquirir con pleno derecho la propiedad, es decir, no prueba de ninguna manera, que haya ejercido la posesión material en el usucapiente,

Contrario a ello, aporta documentos falsos que prueban su mala fe y, en todo caso, no soporta ni posesión pacífica, no el tiempo requerido, para alegar una prescripción adquisitiva de dominio.

Respecto a la manera pública e ininterrumpida, todo lo contrario, tal y como lo sustentaré a través de los testigos, la señora ocupa una parte del inmueble es de manera arbitraria, e

irregular, y por lo tanto, no es posible que tenga alguna posibilidad de adquirir por usucapión.

Como ya lo mencioné, el supuesto título ni siquiera pudo ser suscrito por las partes, porque de dos de ellas, no se conoce el paradero hace muchos años.

Es de anotar que a través de la ley 791 de 2002 se redujeron los términos de prescripción en materia civil. El artículo primero dispuso que reducen a 10 años todas las prescripciones de veinte años que establece el Código Civil. El artículo 4 de la misma ley modificó el artículo 2529 del Código Civil que reglamenta el tiempo necesario para la prescripción ordinaria que es de tres años para muebles y cinco años para inmuebles.

En el presente caso, el demandado no puede aspirar ni a la prescripción ordinaria de que trata la ley, ni a la prescripción extraordinaria, es decir, 10 años frente a lo señalado por la ley 791 de 2002, también ha cumplido sobradamente con el tiempo, ya que a la fecha de presentación de la demanda, no prueba que se conjugue ninguno de los elementos arriba indicados.

Es importante tener en cuenta que el artículo 41 de la ley 153 de 1887 dispuso lo siguiente: *“La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera ó la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará á contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir”*.

José J. Gómez define la prescripción adquisitiva o usucapión como *“un modo de adquirir el dominio y los demás derechos reales ajenos en general, mediante la posesión que persona distinta de sus titulares ejerza sobre las cosas en que esos derechos recaen, por el tiempo y los demás requisitos legales”*

Considera el autor que “la prescripción es la victoria de la posesión sobre la negligencia”. Es una forma de adquirir de hondo significado social. Asimismo, menciona que los romanos llamaban a la prescripción “matrona del género humano”

La prescripción adquisitiva tiene efectos sociales más importantes, debido a que estabiliza la posesión con la sentencia judicial sobre la declaratoria de pertenencia y esta tiene efectos erga omnes. En este caso, el demandante pretende utilizar el aparato judicial para apoderarse de un terreno que NO le pertenece, además, vulnerando los derechos de los legítimos herederos.

La prescripción confiere el derecho de manera absoluta e incontrovertible al poseedor. La prescripción en las condiciones que exige la ley extingue todo derecho y acción ajena”.

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia ha expresado que la prescripción no trasgrede el derecho de propiedad *“puesto que mal podría desconocerse o vulnerarse el derecho de quien ha hecho voluntario abandono del mismo, renunciando a su ejercicio o no empleando la vigilancia que la preservación de su integridad demanda”*

Al respecto, se ha pronunciado en múltiples ocasiones la Corte Suprema de Justicia, la Ley y la doctrina.

Por nombrar alguna sentencia, traigo a colación la CSJ SC 007 de 1 de febrero de 2000, exp. C-5135.

Respecto a la -Fuente Doctrinal, es oportuno nombrar el texto de Gómez, José J. Bienes. Reimpresión Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 1983, pág. 100.

Conforme al Código Civil, la prescripción es un *“modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos...”* (artículo 2512).

La Corte Suprema de Justicia ha sostenido de manera inveterada 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 susceptible de ser adquirido por usucapión*

(sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCII, pág. 278. Reiterada en sentencia 007 de 1 de febrero de 2000, Exp. C-5135).

Exigencias que deben reunirse al unísono, de tal manera que la falta de cualquiera de ellos echa por tierra las aspiraciones de la parte demandante“

-NUÑEZ CANTILLO ADULFO. PRACTICA EN EL PROCESO DE PERTENENCIA. EDICIONES JURIDICAS RADAR.EDICION 2018. PAGINA 2.

“La prescripción para adquirir, hecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble adquiere la propiedad de ella por las continuaciones de la posesión, se rechaza, pues la prescripción sobre la cosa mueble, que doctrinalmente no está sólida. Por más que exagere el principio de que la posesión equivale al título.

Debe diferenciarse esta clase de prescripción adquisitiva o de dominio y la otra para liberarse por la razón siguiente:

1. *Con buena fe y justo título, estando en una provincia en donde se encuentra ubicado el inmueble vas a tener hoy un tiempo de 10 años la posesión continua según nuestra norma sustantiva.*
2. *Con buena fe y justo título, cuando el propietario esta domiciliado en lugar distinto al del predio o inmueble. En Colombia este tiempo de la posesión continua empezó de 30 años según la norma sustantiva. Después se redujo a 20 años y hoy solo es de 10 años, la Prescripción Civil Unificadora de la Acción Adquisitiva y la Extintiva en el campo del derecho civil.*

ALESSANDRI define la buena fe como *“una convicción positiva: la firme creencia de no obrar contra derecho, de actuar legítimamente (...)”* es una *“persuasión que tiene un*

fundamento de razón” 13. Al contrario. La mala fe sería tener la conciencia de actuar contra derecho o tener conocimiento de la ilegalidad de una situación. Tan seguro está el legislador de la mala fe del poseedor que adquiere violentando la ley que el artículo 768 en su inciso final le presume la mala fe si por ejemplo se ignoran normas de negociación de inmuebles, o las que hablan sobre la naturaleza del justo título, o cualquiera de las que hablan sobre la forma como se adquieren los bienes por el modo de la usucapión.

-NUÑEZ CANTILLO ADULFO. PRACTICA EN EL PROCESO DE PERTENENCIA. EDICIONES JURIDICAS RADAR.EDICION 2018. PAGINA 79.

“TITULO JUSTO POR “TITULO APARENTE”

El artículo tercero de la mencionada norma crea una categoría del título que anteriormente no existía: la del título aparente y admite como tal a la promesa de compraventa “cuando haya dado origen a la entrega del inmueble” y “cualquier contrato que haya dado lugar a la adquisición de mejoras o de derechos y acciones sobre el inmueble, sea este público o privado”, entendemos que “cualquier clase de contrato” no exige un documento elevado a escritura pública ni mucho menos registrado en el folio correspondiente...”

-CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA, M.P.;: Dr. Silvio Fernando Trejos Bueno, Sentencia: Septiembre 20 de 2000, Referencia: Expediente 6120.

“Posesión. Uno de los fundamentos esenciales de la prescripción adquisitiva de dominio está integrada por dos elementos bien

definidos: el animus y el corpus, este relacionado con el poder de hecho que materialmente se ejerce sobre la cosa, y aquel, de naturaleza subjetiva, intelectual o psicológica que se concreta en que el poseedor actué como si fuera el verdadero y único dueño, sin reconocer dominio ajeno.”

(CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA M.P., DR. SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO, SENTENCIA OCTUBRE 20 DE 2004, REFERENCIA: Expediente 3651-01).

“PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO. Posesión continua e ininterrumpida como elemento estructurador. Prueba.”

-(CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA M.P., DR. JORGE SANTONS BALLESTEROS, SENTENCIA DICIEMBRE 14 DE 2001, REFERENCIA: Expediente 6659).

“Suma de posesiones. El hecho de agregar al tiempo de posesión propia el de los antecesores, facultad consagrada por el artículo 778 del Código Civil en armonía con el 2521 ibídem, supone la concurrencia de las condiciones para la prosperidad, cuales son: a) que haya un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor, b) que antecesor y sucesor hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida, y c) que haya habido entrega del bien, lo cual descarta entonces la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo.”

-CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL. Expediente 11001 31 03 025 2002 01092 01 de 2017.

“SE DEBEN CUMPLIR TODOS LOS REQUISITOS ESTIPULADOS POR LA LEY PARA PODER RECONOCER LA PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO. Tanto las leyes como la jurisprudencia en materia civil han establecido que para poder predicar el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se requiere comprobar cuatro requisitos que son la posesión material en el usucapiante, la posesión debe durar el término previsto por la ley, cumplir tal posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida y que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea susceptible de ser adquirido por medio de la figura jurídica de usucapión. Confirma. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Documento disponible al público en junio de 2017. Temas: Pertenencia. Usucapión.”

-(CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA M.P., DR. NICOLAS BECHARA SIMANCAS, SENTENCIA ABRIL 22 DE 2002, REFERENCIA: Expediente 6278).

“Procesos de Pertenencia. Respecto de bienes inmuebles. Debe convocarse al proceso no solo a todo aquél que figure en el registro como titular de derecho real principal sobre el bien, sino además a las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el mismo. Para ello, el demandante debe acompañar a la demanda un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal.”

-SENTENCIA: SC19903-2017, Radicación: 73268-31-03-002-2011-00145-01, (Aprobado en Sala de dieciocho de julio de dos mil diecisiete).

Magistrado Ponente; LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

“La causa petendi. Lo anterior, al poseer el predio con ánimo de señor y dueño de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida durante “más de siete años”, contados a partir del 31 de julio de 2004, cuando lo recibió de Teodoro Espinosa, quien se lo “vendió” mediante escritura pública N°. 1317 suscrita en la mencionada fecha en la Notaría Segunda de Neiva, registrada en el folio de matrícula respectivo y cancelada luego por orden judicial...”

Finalmente, en la demanda no se observa la buena fe, pues en ella se hacen afirmaciones falsas y sin sustento probatorio alguno.

EXCEPCIONES

1. INEXISTENCIA DE TÍTULO

El contrato que aporta el demandante, además de no tener certeza de su procedencia, sería, en gracia de discusión, nulo absoluto, como quiera que carece de los elementos esenciales para su existencia, tales como; la fecha, hora y notaría en la que se realizarían los trámites de escrituración.

2. FALTA DE REQUISITOS EXIGIDOS POR LA NORMA DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO PARA LA ACCIÓN DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA.

Conforme a lo establecido por el artículo 407 del CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL Y 375 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, la presente demanda no se observa clara ni precisamente los demandados contra los que se debe dirigir la demanda, por cuanto que hace falta identificar plenamente a las demás personas determinadas contra las que debe ir la demanda.

Adicional también, a que hace falta el avalúo catastral emitido por el IGAC y el dictamen pericial elaborado por perito inscrito en el RAA.

En mérito de lo anterior, se solicita la prosperidad de esta excepción.

3. EXCEPCIÓN FALTA DE IDENTIDAD PLENA Y PRECISA SOBRE EL BIEN QUE SE PRETENDE USUCAPIR.

En gracia de discusión de que existiera alguna razón de parte del demandante, que no la tiene, dentro del escrito de la demanda no se observa una identificación plena y precisa sobre el bien inmueble que se pretende usucapir, pues aunque a pesar de que en los hechos, se hace referencia a los linderos de mayor extensión, no sucede lo mismo en las pretensiones, aspecto que en todo caso, no viene soportado con un dictamen pericial respectivo donde se identifique plenamente el porcentaje que pretende en esta demanda, su delimitación, su forma en que se encuentra, su línea divisoria o delimita con respecto al otro porcentaje, y sobre cuál de los demandantes es que pretende que se le declare la pertenencia.

Lo anterior, de conformidad con lo señalada y explicado en sentencia de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA CIVIL, Sentencia SC-162502017 (88001310300120110016201), Oct. 9/17.

Tampoco se envía un estudio topográfico que precise cuál es la cabida del terreno al que tiene aspiraciones el demandante.

En mérito de lo anterior, se solicita al despacho atender favorablemente las excepciones aquí propuestas.

4. EXCEPCIÓN INEXISTENCIA DE PRUEBAS SOBRE LA PRESCRIPCIÓN EN FAVOR DE CADA DEMANDANTE.

Dentro de la demanda se hace una mera manifestación sobre las acciones adelantadas por el demandante, tales como construcción de obra civil y otras actividades, lo cual además de ser una mera manifestación, no constituye una prueba de que así haya ocurrido y menos, que el ejercicio de tales actividades les otorguen un derecho adquisitivo de dominio por prescripción extraordinaria.

La descripción sobre la propiedad que figura en el certificado de tradición que se aporta con la demanda y la forma como concluye que ello le da nacimiento a algún tipo de derecho, además de ser ingenua, no tiene el menor sustento jurídico, ni contractual y es una mera interpretación del demandante.

La falta de sustento probatorio, no resiste el menor análisis jurídico sobre las pretensiones del demandante, más aún, cuando existen derechos superiores en cabeza de mi poderdante, y de todos los herederos, que no pueden ser desconocidos.

Por ende, se solicita al despacho atender favorablemente las excepciones aquí propuestas.

5. EXCEPCIÓN POR FALTA DE JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA COMPETENCIA

Dentro de los documentos que se anexan en el escrito de la demanda, no figura el avalúo de catastro sobre el cual se pueda determinar con precisión el costo de los predios sobre los que se pretende el reconocimiento de pertenencia. Por ende, debo señalar que el juzgado no contaba con la información necesaria para saber si el proceso es o no de su competencia.

Al respecto, el Artículo 138 del CGP señala: *“Efectos de la declaración de falta de jurisdicción o competencia y de la nulidad declarada.*

Cuando se declare la falta de jurisdicción, o la falta de competencia por el factor funcional o subjetivo, lo actuado conservará su validez y el proceso se enviará de inmediato al juez competente; pero si se hubiere dictado sentencia, esta se invalidará.

La nulidad solo comprenderá la actuación posterior al motivo que la produjo y que resulte afectada por este. Sin embargo, la prueba practicada dentro de dicha actuación conservará su validez y tendrá eficacia respecto de quienes tuvieron oportunidad de controvertirla, y se mantendrán las medidas cautelares practicadas.

El auto que declare una nulidad indicará la actuación que debe renovarse.”

En concepto del suscrito, el juzgado debió exigir esta información para admitir o rechazar la demanda, según fuera el caso.

Por lo anterior, le solicito a su señoría conceder el reconocimiento de la presente excepción.

6. INEXISTENCIA DE PRUEBAS DOCUMENTALES

Dentro de los documentos que aporta el demandante, no anexa el certificado especial del inmueble, documento esencial en este tipo de procesos, con el fin de establecer la verdadera situación legal del mismo.

Tampoco aporta, que dé cuenta de la base sobre la cual es la cuantía de las pretensiones.

Por lo anterior, le solicito a su señoría conceder el reconocimiento de la presente excepción.

7. EXCEPCIÓN GENÉRICA

Se propone para que se dé aplicación a lo previsto en el artículo 282 del Código General del Proceso.

PETICIÓN DE PRUEBAS

Solicito al Despacho decretar la práctica de las pruebas señaladas a continuación. Igualmente, manifiesto que me reservo el derecho de intervenir en la práctica de las pruebas solicitadas por las partes y en aquellas cuya práctica llegue a decretar de oficio el Despacho.

DOCUMENTALES

- Fotocopia cédula de mi poderdante.
- Registro Civil de defunción de la señora madre de mi poderdante (MARÍA GEORGINA GAITÁN DE CASTIBLANCO)
- Registro civil de nacimiento de mi poderdante, que muestra la vinculación consanguínea con la señora MARÍA GEORGINA GAITÁN DE CASTIBLANCO.

INTERROGATORIO DE PARTE

- Solicito se decrete el interrogatorio de parte, según formulario que propondré, a la demandante, para que rinda interrogatorio sobre lo que le conste en relación con los hechos de la demanda.

TESTIMONIALES

1. Dado que el artículo 198 del C.G.P. no restringe que la citación para el interrogatorio únicamente pueda hacerse respecto de la parte contraria, sino que permite la declaración de la propia parte, solicito se cite a mi poderdante JAIRO CASTIBLANCO GAITÁN, para que declare todo lo que le conste en relación con los hechos de la presente demanda.

Mi poderdante puede ser notificado en la Carrera 44 No. 69 N – 80 sur Barrio Arborizadora Alta Ciudad Bolívar. Bogotá D.C., Tel: 310-7560928, Correo electrónico: luisf.rodriquezr@hotmail.com

2. De igual manera, solicito se cite al señor Luis Enrique Carrasco, cédula 19.413.128 de Bogotá, Calle 69 N Sur, Barrio Arborizadora Alta Ciudad Bolívar. Bogotá D.C., Tel: 310-7560928, Correo electrónico: luisecarrasco@gmail.com. Es de anotar que dicha persona conoce hace muchos años a mi poderdante, sabe todo lo correspondiente al predio que nos ocupa y sobre el interés legítimo del mismo.

- De igual manera, solicito se cite al señor Martha Elisa Carrasco de la Torre, cédula 41.703.008 de Bogotá, Guatavita Vereda de Montecillo, Finca Lomita 2., Tel: 311-4595683, Correo electrónico: laura7180349@gmail.com. Es de anotar que dicha persona conoce hace muchos años a mi poderdante, sabe todo lo correspondiente al predio que nos ocupa y sobre el interés legítimo del mismo.

PERITAJE

- Anuncio que aportaré una evaluación grafológica que soporte la falsedad del documento que aporta el demandante, sobre el supuesto negocio de venta.

ANEXOS

- Poder para actuar.
- Tarjeta profesional del suscrito.

NOTIFICACIONES

- El suscrito recibirá notificaciones en la Carrera 14 No. 85 – 68 Oficina 601 en Bogotá D.C. Luisf.rodriquezr@hotmail.com, teléfono 3014087707

De su señoría con toda atención y respeto.

Atentamente.

Luis Fernando Rodríguez

LUIS FERNANDO RODRIGUEZ RAMIREZ
TP 179732 CS Judicatura
c.c. 79.474.110

c.c. paulacalderon1896@gmail.com;
grupoasesorjuridico2@gmail.com;
luisantonio.castellanos@gmail.com;

288600

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

179732

Tarjeta No.

18/05/2009

Fecha de
Expedición

03/04/2009

Fecha de
Grado



LUIS FERNANDO

RODRIGUEZ RAMIREZ

79474110

Cedula

VALLE

Consejo Seccional

CATOLICA DE COLOMBIA

Universidad

María Mercedes López Mora
Presidenta Consejo Superior de la Judicatura

Luis Fernando Rodríguez

Señores

JUZGADO 001 PROMISCUO MUNICIPAL DE SASAIMA (CUNDINAMARCA)

Correo electrónico: jprmpalsasaima@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF: PODER ESPECIAL

Demandante/accionante: LUIS ANTONIO CASTELLANOS POVEDA

Demandado/indiciado/causante: MARIA EMMA GAITAN FEO DE HERNANDEZ
(Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: MARIA GEORGINA GAITAN DE CASTIBLANCO
(Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: JOSE GREGORIO GAITAN FEO (Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: ROSA LILIA GAITAN DE SANABRIA (Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: Y PERSONAS INDETERMINADAS I (Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: TODAS LAS PERSONAS QUE SE CREAN CON
DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE USUCAPIÓN o (Emplazado)

Radicación: 25718408900120220014600

JAIRO CASTIBLANCO GAITÁN, con domicilio en Bogotá, identificado con cédula 19.249.415 de Bogotá, obrando en nombre propio y en mi calidad de hijo de la propietaria del inmueble, señora MARIA GEORGINA GAITAN DE CASTIBLANCO, quien se identificaba en vida con el número de cédula 20.148.788, le otorgo poder especial amplio y suficiente al abogado LUIS FERNANDO RODRIGUEZ RAMIREZ, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 79.474.110 de Bogotá D.C, y Tarjeta Profesional No. 179.732 del C. S. de la J. para adelantar que en mi nombre, adelante las acciones de defensa dentro del PROCESO DE PERTENENCIA AGRARIA, de la referencia.

Mi apoderado queda facultado para recibir, sustituir, transigir, conciliar, desistir, renunciar, y de las demás facultades que sean necesarias para el cumplimiento de este mandato, según lo establecido en el Artículos 74 y 77 del Código General del Proceso.

De la misma manera, nuestro apoderado queda facultado para aportar las pruebas que conduzcan a probar que el demandante no tiene derecho alguno sobre el predio, así como para asistir a todas las audiencias, presentar recursos y para efectuar todos los actos necesarios conforme al poder que se otorga mediante el presente escrito.

ANEXOS

NOTIFICACIONES

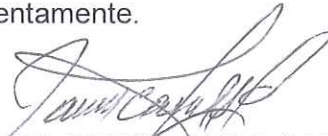
MI apoderado en la Carrera 14 No. 85 – 68 Oficina 601 en Bogotá D.C., Tel: 3014087707, Correo electrónico: luisf.rodriquez@hotmail.com

suscrito recibirá notificaciones en la Carrera 44 No. 69N – 80 sur barrio Arborizadora alta de Bogotá D.C. Luisf.rodriquez@hotmail.com, teléfono 310-7560928.

De acuerdo con lo establecido en la ley 2213 de 2022, el presente poder se envía debidamente autenticado por correo electrónico.

De su señoría con toda atención y respeto.

Atentamente.



JAIRO CASTIBLANCO GAITÁN
cédula 19.249.415 de Bogotá

Luis Fernando Rodríguez

LUIS FERNANDO RODRIGUEZ RAMIREZ
TP 179732 CS Judicatura
c.c. 79.474.110 Bogotá



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



13562935

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el diecinueve (19) de octubre de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Segunda (2) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: JAIRO CASTIBLANCO GAITAN, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 19249415 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



pkz9qper16lq
19/10/2022 - 12:19:53



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

DIEGO ARMANDO PARDO FIGUEROA

Notario Segundo (2) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: pkz9qper16lq

CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
y Decreto 1069 de 2015



13562935

ve (19) de octubre de dos mil veintidos (2022),
JAIRO CASTIBLANCO GAITAN, identificado con
aparece en el presente documento es suya y



per16lq
2 - 12:19:53



ente fue identificado mediante cotejo
y biométrica de la base de datos de la
ado con la protección de sus datos
la Registraduría Nacional del Estado

NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
DILIGENCIA DE PRESENTACION CON
RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO

EL NOTARIO SEGUNDO (E) del Círculo de Bogotá D.C., hace constar
que el presente documento fue presentado personalmente por:

CASTIBLANCO GAITAN JAIRO

quien exhibió la C.C. 19249415
declaró que la firma y huella que aparecen en el
presente documento son suyas y que reconocen el
contenido del mismo.

Verifique estos datos ingresando a www.notariaenlinea.com

Bogotá D.C. 19/10/2022 12:15:08 p. m.



D2DPV52TJNOKCWTO

X

etd4t4erete3d3td

DIEGO ARMANDO PARDO FIGUEROA NOTARIO
SEGUNDO (E) del Círculo de Bogotá D.C.



PGM



1964

1964 NOV. 1972

En la República de Colombia Departamento de Buenos Aires

Municipio de Bojota se presentó el señor Armando de mil novecientos

edad, de nacionalidad Colombiana natural de Bojota mayor de

en Bojota declaró: Que el día 26 de Noviembre de 1972 siendo las

del mes de Noviembre a las 10:00 horas en Bojota siendo las

del municipio de Bojota República de Colombia un niño de

sexo masculino a quien se le ha dado el nombre de Armando

hijo Armando del señor Armando de 3 años de edad

natural de Bojota República de Colombia de profesión Estudiante

y la señora María Alejandra de 24 años de edad, natural de

abuelos paternos: Emiliano de profesión Agropecuario

y abuelos maternos: Jose Semanario de profesión Comerciante

fueron testigos: Armando y Manuel

En fe de lo cual se firma la presente acta. 46743

El declarante: Jose B. Quintanilla (cedula No.) 45376

El testigo: Armando (cedula No.) 45376

El testigo: Manuel (cedula No.) 45376

Para efectos del articulo segundo (2o.) de la Ley 45 de 1936, reconozco al niño a que se refiere

ES FOTOCOPIA AUTENTICA DEL ORIGINAL, SE CUMPLERON LOS REQUISITOS DE LOS ARTICULOS 55 Y 115 DEL DECRETO 1260 DE 1970; 1º DEL DECRETO 278/72 PARA DEMOSTRAR PARENTESCO. BOGOTA, D.C. A:

26 NOV 2002

LIBRO 92 FOLIO 183

HERNAN A. ORTIZ RIVAS
NOTARIO TERCERO DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C.



[Handwritten signature]

Señores

JUZGADO 001 PROMISCO MUNICIPAL DE SASAIMA (CUNDINAMARCA)

Correo electrónico: jprmpalsasaima@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF: PODER ESPECIAL

Demandante/accionante: LUIS ANTONIO CASTELLANOS POVEDA

Demandado/indiciado/causante: MARIA EMMA GAITAN FEO DE HERNANDEZ
(Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: MARIA GEORGINA GAITAN DE CASTIBLANCO
(Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: JOSE GREGORIO GAITAN FEO (Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: ROSA LILIA GAITAN DE SANABRIA (Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: Y PERSONAS INDETERMINADAS I (Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: TODAS LAS PERSONAS QUE SE CREAN CON
DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE USUCAPIÓN o (Emplazado)

Radicación: 25718408900120220014600

LUIS FERNANDO RODRIGUEZ RAMIREZ, identificado con C.C. No. 79474110 de Bogotá y T. P. No. 179732 del CSJ, abogado en ejercicio, obrando como apoderado de la señora MARIA EMMA BAUTISTA GAITÁN, con domicilio en Facatativá, identificada con cédula 20.714.933 de la Vega Cundinamarca, dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito dar, CONTESTACIÓN A LA PRESENTE DEMANDA dentro del término procesal vigente, en los siguientes términos:

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Ante todo, debo señalar que mi poderdante tiene plena legitimación en la causa, como quiera que ella es hija de la señora ROSA AMELIA GAITÁN DE BAUTISTA, y derechos sucesorales sobre el inmueble. Es de anotar, que la señora Rosa Amelia Gaitán no figura por error, en el certificado de tradición.

A LAS PRETENSIONES ME PRONUNCIO ASÍ

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones y me opongo a la prosperidad de las peticiones realizadas por la parte demandante, teniendo en cuenta que no prueba el derecho invocado y no existe prueba de la ocupación con ánimo de señor y dueño de parte del demandante.

Adicionalmente, el demandante no goza de justo título, y por el contrario, viene ocupando el predio de manera arbitraria, atribuyéndose derechos de los que no goza, y sin contar con la aprobación de los verdaderos propietarios, según lo señalaré a continuación.

También me opongo a todas y cada una de las pretensiones, peticiones o declaraciones de la demanda, por carecer éstas de fundamentos facticos y jurídicos, en el sentido de no probar de ninguna manera, la existencia del derecho invocado por el demandante.

Durante el escrito de la demanda, ni dentro de los soportes que aporta el demandante, se prueba que sustente los argumentos de la misma.

A LA PRIMERA: Me opongo en nombre de mi representada a la prosperidad de esta pretensión por carecer de elementos jurídicos, pues no existen argumentos jurídicos para que se declare que por vía de prescripción extraordinaria, la propiedad del cédula catastral No. 00-00-0011-0024-000 y matrícula inmobiliaria No 156-6398.

A LA SEGUNDA: Como consecuencia de lo anterior, me opongo a que se ordene la apertura del folio de matrícula inmobiliaria (Matricula Inmobiliaria número **156-6398**)

A LA TERCERA: Me opongo a que se condene en costas a mi poderdante, y contrario a ello, deberá ser el demandante quien debe reconocer el pago de las costas procesales.

A LOS HECHOS ME PRONUNCIO ASÍ:

AL PRIMERO: NO ES UN HECHO.

AL SEGUNDO: NO ES CIERTO que EL señor LUIS ANTONIO CASTELLANOS, venga poseyendo el inmueble desde el 2008.

Todo lo contrario, el señor no cuenta con un justo título, ni con derecho para ocupar dicho inmueble.

AL TERCERO: NO ES UN HECHO. En todo caso, lo correspondiente a la ubicación y extensión del terreno, es el que se señala en la Escritura y en el Certificado de Tradición del inmueble.

AL CUARTO: ME ATENGO A LOS DOCUMENTOS que así lo prueben,

AL QUINTO: NO ES CIERTO que desde el 2008, el señor haya suscrito con los propietarios, un contrato de compraventa.

Como lo demostraremos, las firmas no coinciden, y además dos de ellas, desaparecieron hace muchos años, incluso, previamente a la celebración del supuesto negocio.

AL SEXTO: NO ES CIERTO, que el señor Jaro Antonio Ascanio, se hiciera a la posesión del inmueble que nos ocupa.

AL SÉPTIMO: NO ES CIERTO. El señor demandante no tiene, ni ha tenido nunca la calidad de poseedor sobre el inmueble.

AL OCTAVO: NO ES CIERTO. Aunque no es clara la redacción del hecho, si lo que quiere decir el demandante es que el señor Castellanos debió ser inscrito en la matrícula inmobiliaria, ello es absurdo, puesto que, para que haya lugar a tal aspecto se requiere de una enajenación legal, enmarcado por todos los aspectos que la perfeccionan, situación que no ocurrió, porque ni siquiera existió una promesa de compraventa.

AL NOVENO: NO ES CIERTO

AL DÉCIMO: NO ES CIERTO que el demandante haya ejercido la posesión real y material por NINGÚN tiempo.

AL UNDÉCIMO: ME ATENGO A LO QUE SE PRUEBE

AL DUODÉCIMO: ES un hecho repetido y NO ES CIERTO.

AL DÉCIMO TERCERO: NO ES UN HECHO.

AL DÉCIMO CUARTO: NO ES CIERTO. El demandante no goza de título alguno, ni derecho para que se le reconozca alguna propiedad sobre el predio.

AL DÉCIMO QUINTO: NO ES UN HECHO, sino un anuncio que, en todo caso, no se cumplirá debido a las inconsistencias y falsedades que obran en la demanda.

AL DÉCIMO SEXTO: NO ES UN HECHO

ARGUMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

Los documentos que aporta el demandante son apócrifos y no gozan de la menor veracidad. Los supuestos vendedores nunca suscribieron dicho documento, según lo probaremos con el peritaje grafológico que aportaremos en el momento procesal señalado por la ley.

Por otro lado, dicho documento, si se aceptara que es real, que no lo es, está tan mal redactado que, de tratarse de una promesa de compraventa, sería NULA ABSOLUTA.

Es de anotar que no existe la menor posibilidad de que el demandante, pueda por esa vía, acceder a la posesión del predio.

Por el contrario, se iniciarán las acciones para que éste, a través del respectivo proceso reivindicatorio, devuelva la totalidad del inmueble, si es está ocupando.

Dentro de la demanda no se aportaron las pruebas que lleven a evidenciar la posesión con ánimo de señor y dueño, de los cuales me abstengo de señalar hasta los alegatos, para no corregirle la demanda al demandante-

Es de anotar que, no se aporta un avalúo catastral, ni comercial, y por ende, desconozco la forma en que se calcula la cuantía de la demanda.

En otras palabras, no está demostrado que el demandante haya o puedan adquirir derechos por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

En el presente caso, NO se cumplen con todos los requisitos para adquirir con pleno derecho la propiedad, es decir, no prueba de ninguna manera, que haya ejercido la posesión material en el usucapiente,

Contrario a ello, aporta documentos falsos que prueban su mala fe y, en todo caso, no soporta ni posesión pacífica, no el tiempo requerido, para alegar una prescripción adquisitiva de dominio.

Respecto a la manera pública e ininterrumpida, todo lo contrario, tal y como lo sustentaré a través de los testigos, la señora ocupa una parte del inmueble es de manera arbitraria, e irregular, y por lo tanto, no es posible que tenga alguna posibilidad de adquirir por usucapión.

Como ya lo mencioné, el supuesto título ni siquiera pudo ser suscrito por las partes, porque de dos de ellas, no se conoce el paradero hace muchos años.

Es de anotar que a través de la ley 791 de 2002 se redujeron los términos de prescripción en materia civil. El artículo primero dispuso que reducen a 10 años todas las prescripciones de veinte años que establece el Código Civil. El artículo 4 de la misma ley modificó el artículo 2529 del Código Civil que reglamenta el tiempo necesario para la prescripción ordinaria que es de tres años para muebles y cinco años para inmuebles.

En el presente caso, el demandado no puede aspirar ni a la prescripción ordinaria de que trata la ley, ni a la prescripción extraordinaria, es decir, 10 años frente a lo señalado por la ley 791 de 2002, también ha cumplido sobradamente con el tiempo, ya que, a la fecha de presentación de la demanda, no prueba que se conjugue ninguno de los elementos arriba indicados.

Es importante tener en cuenta que el artículo 41 de la ley 153 de 1887 dispuso lo siguiente: *“La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera ó la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará á contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir”.*

José J. Gómez define la prescripción adquisitiva o usucapión como *“un modo de adquirir el dominio y los demás derechos reales ajenos en general, mediante la posesión que persona distinta de sus titulares ejerza sobre las cosas en que esos derechos recaen, por el tiempo y los demás requisitos legales”*

Considera el autor que *“la prescripción es la victoria de la posesión sobre la negligencia”.* Es una forma de adquirir de hondo significado social. Asimismo, menciona que los romanos llamaban a la prescripción *“matrona del género humano”*

La prescripción adquisitiva tiene efectos sociales más importantes, debido a que estabiliza la posesión con la sentencia judicial sobre la declaratoria de pertenencia y esta tiene efectos erga omnes. En este caso, el demandante pretende utilizar el aparato judicial para apoderarse de un terreno que NO le pertenece, además, vulnerando los derechos de los legítimos herederos.

La prescripción confiere el derecho de manera absoluta e incontrovertible al poseedor. La prescripción en las condiciones que exige la ley extingue todo derecho y acción ajena”.

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia ha expresado que la prescripción no trasgrede el derecho de propiedad *“puesto que mal podría desconocerse o vulnerarse el derecho de quien ha hecho voluntario abandono del mismo, renunciando a su ejercicio o no empleando la vigilancia que la preservación de su integridad demanda”*

Al respecto, se ha pronunciado en múltiples ocasiones la Corte Suprema de Justicia, la Ley y la doctrina.

Por nombrar alguna sentencia, traigo a colación la CSJ SC 007 de 1 de febrero de 2000, exp. C-5135.

Respecto a la -Fuente Doctrinal, es oportuno nombrar el texto de Gómez, José J. Bienes. Reimpresión Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 1983, pág. 100.

Conforme al Código Civil, la prescripción es un *“modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos...”* (artículo 2512).

La Corte Suprema de Justicia ha sostenido de manera inveterada 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 susceptible de ser adquirido por usucapión*

(sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCII, pág. 278. Reiterada en sentencia 007 de 1 de febrero de 2000, Exp. C-5135).

Exigencias que deben reunirse al unísono, de tal manera que la falta de cualquiera de ellos echa por tierra las aspiraciones de la parte demandante“

-NUÑEZ CANTILLO ADULFO. PRACTICA EN EL PROCESO DE PERTENENCIA. EDICIONES JURIDICAS RADAR.EDICION 2018. PAGINA 2.

“La prescripción para adquirir, hecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble adquiere la propiedad de ella por las continuaciones de la posesión, se rechaza, pues la prescripción sobre la cosa mueble, que doctrinalmente no está sólida. Por más que exagere el principio de que la posesión equivale al título.

Debe diferenciarse esta clase de prescripción adquisitiva o de dominio y la otra para liberarse por la razón siguiente:

1. *Con buena fe y justo título, estando en una provincia en donde se encuentra ubicado el inmueble vas a tener hoy un tiempo de 10 años la posesión continua según nuestra norma sustantiva.*
2. *Con buena fe y justo título, cuando el propietario esta domiciliado en lugar distinto al del predio o inmueble. En Colombia este tiempo de la posesión continua empezó de 30 años según la norma sustantiva. Después se redujo a 20 años y hoy solo es de 10 años, la Prescripción Civil Unificadora de la Acción Adquisitiva y la Extintiva en el campo del derecho civil.*

ALESSANDRI define la buena fe como “una convicción positiva: la firme creencia de no obrar contra derecho, de actuar legítimamente (...)” es una “persuasión que tiene un fundamento de razón” 13. Al contrario. La mala fe sería tener la conciencia de actuar contra derecho o tener conocimiento de la ilegalidad de una situación. Tan seguro está el legislador de la mala fe del poseedor que adquiere violentando la ley que el artículo 768 en su inciso final le presume la mala fe si por ejemplo se ignoran normas de negociación de inmuebles, o las que hablan sobre la naturaleza del justo título, o cualquiera de las que hablan sobre la forma como se adquieren los bienes por el modo de la usucapión.

-NUÑEZ CANTILLO ADULFO. PRACTICA EN EL PROCESO DE PERTENENCIA. EDICIONES JURIDICAS RADAR. EDICION 2018. PAGINA 79.

“TITULO JUSTO POR “TITULO APARENTE”

El artículo tercero de la mencionada norma crea una categoría del título que anteriormente no existía: la del título aparente y admite como tal a la promesa de compraventa “cuando haya dado origen a la entrega del inmueble” y “cualquier contrato que haya dado lugar a la adquisición de mejoras o de derechos y acciones sobre el inmueble, sea este público o privado”, entendemos que “cualquier clase de contrato” no exige un documento elevado a escritura pública ni mucho menos registrado en el folio correspondiente...”

-CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA, M.P.; Dr. Silvio Fernando Trejos Bueno, Sentencia: Septiembre 20 de 2000, Referencia: Expediente 6120.

“Posesión. Uno de los fundamentos esenciales de la prescripción adquisitiva de dominio está integrada por dos elementos bien

definidos: el animus y el corpus, este relacionado con el poder de hecho que materialmente se ejerce sobre la cosa, y aquel, de naturaleza subjetiva, intelectual o psicológica que se concreta en que el poseedor actué como si fuera el verdadero y único dueño, sin reconocer dominio ajeno.”

(CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA M.P., DR. SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO, SENTENCIA OCTUBRE 20 DE 2004, REFERENCIA: Expediente 3651-01).

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO. Posesión continua e ininterrumpida como elemento estructurador. Prueba.”

-(CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA M.P., DR. JORGE SANTONS BALLESTEROS, SENTENCIA DICIEMBRE 14 DE 2001, REFERENCIA: Expediente 6659).

“Suma de posesiones. El hecho de agregar al tiempo de posesión propia el de los antecesores, facultad consagrada por el artículo 778 del Código Civil en armonía con el 2521 ibídem, supone la concurrencia de las condiciones para la prosperidad, cuales son: a) que haya un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor, b) que antecesor y sucesor hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida,

y c) que haya habido entrega del bien, lo cual descarta entonces la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo.”

-CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL. Expediente 11001 31 03 025 2002 01092 01 de 2017.

“SE DEBEN CUMPLIR TODOS LOS REQUISITOS ESTIPULADOS POR LA LEY PARA PODER RECONOCER LA PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO. Tanto las leyes como la jurisprudencia en materia civil han establecido que para poder predicar el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se requiere comprobar cuatro requisitos que son la posesión material en el usucapiente, la posesión debe durar el término previsto por la ley, cumplir tal posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida y que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea susceptible de ser adquirido por medio de la figura jurídica de usucapión. Confirma. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Documento disponible al público en junio de 2017. Temas: Pertenencia. Usucapión.”

-(CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA M.P., DR. NICOLAS BECHARA SIMANCAS, SENTENCIA ABRIL 22 DE 2002, REFERENCIA: Expediente 6278).

“Procesos de Pertenencia. Respecto de bienes inmuebles. Debe convocarse al proceso no solo a todo aquél que figure en el registro como titular de derecho real principal sobre el bien, sino además a las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el mismo. Para ello, el demandante debe acompañar a la demanda un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal.”

-SENTENCIA: SC19903-2017, Radicación: 73268-31-03-002-2011-00145-01, (Aprobado en Sala de dieciocho de julio de dos mil diecisiete).

Magistrado Ponente; LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

“La causa petendi. Lo anterior, al poseer el predio con ánimo de señor y dueño de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida durante “más de siete años”, contados a partir del 31 de julio de 2004, cuando lo recibió de Teodoro Espinosa, quien se lo “vendió” mediante escritura pública N°. 1317 suscrita en la mencionada fecha en la Notaría Segunda de Neiva, registrada en el folio de matrícula respectivo y cancelada luego por orden judicial...”

Finalmente, en la demanda no se observa la buena fe, pues en ella se hacen afirmaciones falsas y sin sustento probatorio alguno.

EXCEPCIONES

1. INEXISTENCIA DE TÍTULO

El “contrato” que aporta el demandante, además de no tener certeza de su procedencia, sería, en gracia de discusión, nulo absoluto, como quiera que carece de los elementos

esenciales para su existencia, tales como; la fecha, hora y notaría en la que se realizarían los trámites de escrituración.

2. FALTA DE REQUISITOS EXIGIDOS POR LA NORMA DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO PARA LA ACCIÓN DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA.

Conforme a lo establecido por el artículo 407 del CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL Y 375 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, la presente demanda no se observa clara ni precisamente los demandados contra los que se debe dirigir la demanda, por cuanto que hace falta identificar plenamente a las demás personas determinadas contra las que debe ir la demanda.

Adicional también, a que hace falta el avalúo catastral emitido por el IGAC y el dictamen pericial elaborado por perito inscrito en el RAA.

En mérito de lo anterior, se solicita la prosperidad de esta excepción.

3. EXCEPCIÓN FALTA DE IDENTIDAD PLENA Y PRECISA SOBRE EL BIEN QUE SE PRETENDE USUCAPIR.

En gracia de discusión de que existiera alguna razón de parte del demandante, que no la tiene, dentro del escrito de la demanda no se observa una identificación plena y precisa sobre el bien inmueble que se pretende usucapir, pues aunque a pesar de que en los hechos, se hace referencia a los linderos de mayor extensión, no sucede lo mismo en las pretensiones, aspecto que en todo caso, no viene soportado con un dictamen pericial respectivo donde se identifique plenamente el porcentaje que pretende en esta demanda, su delimitación, su forma en que se encuentra, su línea divisoria o delimita con respecto al otro porcentaje, y sobre cuál de los demandantes es que pretende que se le declare la pertenencia.

Lo anterior, de conformidad con lo señalada y explicado en sentencia de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA CIVIL, Sentencia SC-162502017 (88001310300120110016201), Oct. 9/17.

Tampoco se envía un estudio topográfico que precise cuál es la cabida del terreno al que tiene aspiraciones el demandante.

En mérito de lo anterior, se solicita al despacho atender favorablemente las excepciones aquí propuestas.

4. EXCEPCIÓN INEXISTENCIA DE PRUEBAS SOBRE LA PRESCRIPCIÓN EN FAVOR DE CADA DEMANDANTE.

Dentro de la demanda se hace una mera manifestación sobre las acciones adelantadas por el demandante, tales como construcción de obra civil y otras actividades, lo cual además de ser una mera manifestación, no constituye una prueba de que así haya ocurrido y menos, que el ejercicio de tales actividades les otorguen un derecho adquisitivo de dominio por prescripción extraordinaria.

La descripción sobre la propiedad que figura en el certificado de tradición que se aporta con la demanda y la forma como concluye que ello le da nacimiento a algún tipo de derecho, además de ser ingenua, no tiene el menor sustento jurídico, ni contractual y es una mera interpretación del demandante.

La falta de sustento probatorio, no resiste el menor análisis jurídico sobre las pretensiones del demandante, más aún, cuando existen derechos superiores en cabeza de mi poderdante, y de todos los herederos, que no pueden ser desconocidos.

Por ende, se solicita al despacho atender favorablemente las excepciones aquí propuestas.

5. EXCEPCIÓN POR FALTA DE JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA COMPETENCIA

Dentro de los documentos que se anexan en el escrito de la demanda, no figura el avalúo de catastro sobre el cual se pueda determinar con precisión el costo de los predios sobre los que se pretende el reconocimiento de pertenencia. Por ende, debo señalar que el juzgado no contaba con la información necesaria para saber si el proceso es o no de su competencia.

Al respecto, el Artículo 138 del CGP señala: *“Efectos de la declaración de falta de jurisdicción o competencia y de la nulidad declarada.*

Cuando se declare la falta de jurisdicción, o la falta de competencia por el factor funcional o subjetivo, lo actuado conservará su validez y el proceso se enviará de inmediato al juez competente; pero si se hubiere dictado sentencia, esta se invalidará.

La nulidad solo comprenderá la actuación posterior al motivo que la produjo y que resulte afectada por este. Sin embargo, la prueba practicada dentro de dicha actuación conservará su validez y tendrá eficacia respecto de quienes tuvieron oportunidad de controvertirla, y se mantendrán las medidas cautelares practicadas.

El auto que declare una nulidad indicará la actuación que debe renovarse.”

En concepto del suscrito, el juzgado debió exigir esta información para admitir o rechazar la demanda, según fuera el caso.

Por lo anterior, le solicito a su señoría conceder el reconocimiento de la presente excepción.

6. FALTA DE REQUISITOS FORMALES DE LA DEMANDA, (ARTÍCULO 82 CGP)

Al no haberse aportado el avalúo catastral, no está probada la cuantía de la demanda, como tampoco, que su señoría sea el competente para conocer del proceso que nos ocupa.

El Artículo 82 del CGP establece: *“Requisitos de la demanda*
Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

...7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario...

...9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite...”

Por lo anterior, le solicito a su señoría conceder el reconocimiento de la presente excepción.

1. EXCEPCIÓN GENÉRICA

Se propone para que se dé aplicación a lo previsto en el artículo 282 del Código General del Proceso.

PETICIÓN DE PRUEBAS

Solicito al Despacho decretar la práctica de las pruebas señaladas a continuación. Igualmente, manifiesto que me reservo el derecho de intervenir en la práctica de las pruebas solicitadas por las partes y en aquellas cuya práctica llegue a decretar de oficio el Despacho.

DOCUMENTALES

- Fotocopia cédula.
- Registro Civil de defunción de la señora madre de mi poderdante (ROSA AMELIA GAITÁN DE BAUTISTA)
- Registro civil de nacimiento de mi poderdante, que muestra la vinculación consanguínea con la señora Amelia Gaitán.
- Anuncio que, dentro del plazo de ley, remitiré la escritura en la que figura que la señora ROSA AMELIA GAITÁN DE BAUTISTA, era propietaria del inmueble que nos ocupa.

INTERROGATORIO DE PARTE

- Solicito se decrete el interrogatorio de parte, según formulario que propondré, a el demandante, para que rinda interrogatorio sobre lo que le conste en relación con los hechos de la demanda.

TESTIMONIALES

1. Dado que el artículo 198 del C.G.P. no restringe que la citación para el interrogatorio únicamente pueda hacerse respecto de la parte contraria, sino que permite la declaración de la propia parte, solicito se cite a mi poderdante MARIA EMMA BAUTISTA GAITÁN, con domicilio en Facatativá, identificada con cédula 20.714.933 de la Vega, para que declare todo lo que le conste en relación con los hechos de la presente demanda.

Mi poderdante podrá ser localizada en la recibirá notificaciones en la Calle 31 B # 11 C 04 BP piso 2 int apto sur Quintas de Santa Ana II Soacha, jhonrozobautista@gmail.com. Teléfono 314-2486852. De igual manera, solicito se cite al señor JAIRO CASTIBLANCO GAITÁN, cédula 19.249.415 de

Bogotá, quien recibirá notificaciones en la Carrera 44 No. 69N – 80 sur barrio Arborizadora alta de Bogotá D.C. Luisf.rodriquez@hotmail.com, teléfono 310-7560928.

PERITAJE

- Anuncio que aportaré una evaluación grafológica que soporte la falsedad del documento que aporta el demandante, sobre el supuesto negocio de venta.

ANEXOS

- Poder para actuar.
- Tarjeta profesional del suscrito.

NOTIFICACIONES

- El suscrito recibirá notificaciones en la Carrera 14 No. 85 – 68 Oficina 601 en Bogotá D.C. Luisf.rodriquez@hotmail.com, teléfono 3014087707

De su señoría con toda atención y respeto.

Atentamente.

Luis Fernando Rodriguez

LUIS FERNANDO RODRIGUEZ RAMIREZ
TP 179732 CS Judicatura
c.c. 79.474.110

c.c. paulacalderon1896@gmail.com;
grupoasesorjuridico2@gmail.com;
luisantonio.castellanos@gmail.com;

Señores

JUZGADO 001 PROMISCO MUNICIPAL DE SASAIMA (CUNDINAMARCA)

Correo electrónico: jprmpalsasaima@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF: PODER ESPECIAL

Demandante/accionante: LUIS ANTONIO CASTELLANOS POVEDA

Demandado/indiciado/causante: MARIA EMMA GAITAN FEO DE HERNANDEZ
(Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: MARIA GEORGINA GAITAN DE CASTIBLANCO
(Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: JOSE GREGORIO GAITAN FEO (Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: ROSA LILIA GAITAN DE SANABRIA (Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: Y PERSONAS INDETERMINADAS I (Emplazado)

Demandado/indiciado/causante: TODAS LAS PERSONAS QUE SE CREAN CON
DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE USUCAPIÓN o (Emplazado)

Radicación: 25718408900120220014600

LUIS FERNANDO RODRIGUEZ RAMIREZ, identificado con C.C. No. 79474110 de Bogotá y T. P. No. 179732 del CSJ, abogado en ejercicio, obrando como apoderado de la señora MARIA LILIA BAUTISTA GAITÁN, con domicilio en Bogotá, identificada con cédula 20.714.334 de la Vega Cundinamarca, dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito dar, CONTESTACIÓN A LA PRESENTE DEMANDA dentro del término procesal vigente, en los siguientes términos:

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Ante todo, debo señalar que mi poderdante tiene plena legitimación en la causa, como quiera que ella es hija de la señora ROSA AMELIA GAITÁN DE BAUTISTA, y derechos sucesorales sobre el inmueble. Es de anotar, que la señora Rosa Amelia Gaitán no figura por error, en el certificado de tradición.

A LAS PRETENSIONES ME PRONUNCIO ASÍ

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones y me opongo a la prosperidad de las peticiones realizadas por la parte demandante, teniendo en cuenta que no prueba el derecho invocado y no existe prueba de la ocupación con ánimo de señor y dueño de parte del demandante.

Adicionalmente, el demandante no goza de justo título, y por el contrario, viene ocupando el predio de manera arbitraria, atribuyéndose derechos de los que no goza, y sin contar con la aprobación de los verdaderos propietarios, según lo señalaré a continuación.

También me opongo a todas y cada una de las pretensiones, peticiones o declaraciones de la demanda, por carecer éstas de fundamentos facticos y jurídicos, en el sentido de no probar de ninguna manera, la existencia del derecho invocado por el demandante.

Durante el escrito de la demanda, ni dentro de los soportes que aporta el demandante, se prueba que sustente los argumentos de la misma.

A LA PRIMERA: Me opongo en nombre de mi representada a la prosperidad de esta pretensión por carecer de elementos jurídicos, pues no existen argumentos jurídicos para que se declare que por vía de prescripción extraordinaria, la propiedad del cédula catastral No. 00-00-0011-0024-000 y matrícula inmobiliaria No 156-6398.

A LA SEGUNDA: Como consecuencia de lo anterior, me opongo a que se ordene la apertura del folio de matrícula inmobiliaria (Matrícula Inmobiliaria número **156-6398**)

A LA TERCERA: Me opongo a que se condene en costas a mi poderdante, y contrario a ello, deberá ser el demandante quien debe reconocer el pago de las costas procesales.

A LOS HECHOS ME PRONUNCIO ASÍ:

AL PRIMERO: NO ES UN HECHO.

AL SEGUNDO: NO ES CIERTO que EL señor LUIS ANTONIO CASTELLANOS, venga poseyendo el inmueble desde el 2008.

Todo lo contrario, el señor no cuenta con un justo título, ni con derecho para ocupar dicho inmueble.

AL TERCERO: NO ES UN HECHO. En todo caso, lo correspondiente a la ubicación y extensión del terreno, es el que se señala en la Escritura y en el Certificado de Tradición del inmueble.

AL CUARTO: ME ATENGO A LOS DOCUMENTOS que así lo prueben,

AL QUINTO: NO ES CIERTO que desde el 2008, el señor haya suscrito con los propietarios, un contrato de compraventa.

Como lo demostraremos, las firmas no coinciden, y además dos de ellas, desaparecieron hace muchos años, incluso, previamente a la celebración del supuesto negocio.

AL SEXTO: NO ES CIERTO, que el señor Jaro Antonio Ascanio, se hiciera a la posesión del inmueble que nos ocupa.

AL SÉPTIMO: NO ES CIERTO. El señor demandante no tiene, ni ha tenido nunca la calidad de poseedor sobre el inmueble.

AL OCTAVO: NO ES CIERTO. Aunque no es clara la redacción del hecho, si lo que quiere decir el demandante es que el señor Castellanos debió ser inscrito en la matrícula inmobiliaria, ello es absurdo, puesto que, para que haya lugar a tal aspecto se requiere de una enajenación legal, enmarcado por todos los aspectos que la perfeccionan, situación que no ocurrió, porque ni siquiera existió una promesa de compraventa.

AL NOVENO: NO ES CIERTO

AL DÉCIMO: NO ES CIERTO que el demandante haya ejercido la posesión real y material por NINGÚN tiempo.

AL UNDÉCIMO: ME ATENGO A LO QUE SE PRUEBE

AL DUODÉCIMO: ES un hecho repetido y NO ES CIERTO.

AL DÉCIMO TERCERO: NO ES UN HECHO.

AL DÉCIMO CUARTO: NO ES CIERTO. El demandante no goza de título alguno, ni derecho para que se le reconozca alguna propiedad sobre el predio.

AL DÉCIMO QUINTO: NO ES UN HECHO, sino un anuncio que, en todo caso, no se cumplirá debido a las inconsistencias y falsedades que obran en la demanda.

AL DÉCIMO SEXTO: NO ES UN HECHO

ARGUMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

Los documentos que aporta el demandante son apócrifos y no gozan de la menor veracidad. Los supuestos vendedores nunca suscribieron dicho documento, según lo probaremos con el peritaje grafológico que aportaremos en el momento procesal señalado por la ley.

Por otro lado, dicho documento, si se aceptara que es real, que no lo es, está tan mal redactado que, de tratarse de una promesa de compraventa, sería NULA ABSOLUTA.

Es de anotar que no existe la menor posibilidad de que el demandante, pueda por esa vía, acceder a la posesión del predio.

Por el contrario, se iniciarán las acciones para que éste, a través del respectivo proceso reivindicatorio, devuelva la totalidad del inmueble, si es está ocupando.

Dentro de la demanda no se aportaron las pruebas que lleven a evidenciar la posesión con ánimo de señor y dueño, de los cuales me abstengo de señalar hasta los alegatos, para no corregirle la demanda al demandante-

Es de anotar que, no se aporta un avalúo catastral, ni comercial, y por ende, desconozco la forma en que se calcula la cuantía de la demanda.

En otras palabras, no está demostrado que el demandante haya o puedan adquirir derechos por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

En el presente caso, NO se cumplen con todos los requisitos para adquirir con pleno derecho la propiedad, es decir, no prueba de ninguna manera, que haya ejercido la posesión material en el usucapiente,

Contrario a ello, aporta documentos falsos que prueban su mala fe y, en todo caso, no soporta ni posesión pacífica, no el tiempo requerido, para alegar una prescripción adquisitiva de dominio.

Respecto a la manera pública e ininterrumpida, todo lo contrario, tal y como lo sustentaré a través de los testigos, la señora ocupa una parte del inmueble es de manera arbitraria, e irregular, y por lo tanto, no es posible que tenga alguna posibilidad de adquirir por usucapión.

Como ya lo mencioné, el supuesto título ni siquiera pudo ser suscrito por las partes, porque de dos de ellas, no se conoce el paradero hace muchos años.

Es de anotar que a través de la ley 791 de 2002 se redujeron los términos de prescripción en materia civil. El artículo primero dispuso que reducen a 10 años todas las prescripciones de veinte años que establece el Código Civil. El artículo 4 de la misma ley modificó el artículo 2529 del Código Civil que reglamenta el tiempo necesario para la prescripción ordinaria que es de tres años para muebles y cinco años para inmuebles.

En el presente caso, el demandado no puede aspirar ni a la prescripción ordinaria de que trata la ley, ni a la prescripción extraordinaria, es decir, 10 años frente a lo señalado por la ley 791 de 2002, también ha cumplido sobradamente con el tiempo, ya que, a la fecha de presentación de la demanda, no prueba que se conjugue ninguno de los elementos arriba indicados.

Es importante tener en cuenta que el artículo 41 de la ley 153 de 1887 dispuso lo siguiente: *“La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera ó la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará á contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir”.*

José J. Gómez define la prescripción adquisitiva o usucapión como *“un modo de adquirir el dominio y los demás derechos reales ajenos en general, mediante la posesión que persona distinta de sus titulares ejerza sobre las cosas en que esos derechos recaen, por el tiempo y los demás requisitos legales”*

Considera el autor que *“la prescripción es la victoria de la posesión sobre la negligencia”.* Es una forma de adquirir de hondo significado social. Asimismo, menciona que los romanos llamaban a la prescripción *“matrona del género humano”*

La prescripción adquisitiva tiene efectos sociales más importantes, debido a que estabiliza la posesión con la sentencia judicial sobre la declaratoria de pertenencia y esta tiene efectos erga omnes. En este caso, el demandante pretende utilizar el aparato judicial para apoderarse de un terreno que NO le pertenece, además, vulnerando los derechos de los legítimos herederos.

La prescripción confiere el derecho de manera absoluta e incontrovertible al poseedor. La prescripción en las condiciones que exige la ley extingue todo derecho y acción ajena”.

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia ha expresado que la prescripción no trasgrede el derecho de propiedad *“puesto que mal podría desconocerse o vulnerarse el derecho de quien ha hecho voluntario abandono del mismo, renunciando a su ejercicio o no empleando la vigilancia que la preservación de su integridad demanda”*

Al respecto, se ha pronunciado en múltiples ocasiones la Corte Suprema de Justicia, la Ley y la doctrina.

Por nombrar alguna sentencia, traigo a colación la CSJ SC 007 de 1 de febrero de 2000, exp. C-5135.

Respecto a la -Fuente Doctrinal, es oportuno nombrar el texto de Gómez, José J. Bienes. Reimpresión Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 1983, pág. 100.

Conforme al Código Civil, la prescripción es un *“modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos...”* (artículo 2512).

La Corte Suprema de Justicia ha sostenido de manera inveterada 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 susceptible de ser adquirido por usucapión*

(sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCII, pág. 278. Reiterada en sentencia 007 de 1 de febrero de 2000, Exp. C-5135).

Exigencias que deben reunirse al unísono, de tal manera que la falta de cualquiera de ellos echa por tierra las aspiraciones de la parte demandante“

-NUÑEZ CANTILLO ADULFO. PRACTICA EN EL PROCESO DE PERTENENCIA. EDICIONES JURIDICAS RADAR.EDICION 2018. PAGINA 2.

“La prescripción para adquirir, hecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble adquiere la propiedad de ella por las continuaciones de la posesión, se rechaza, pues la prescripción sobre la cosa mueble, que doctrinalmente no está sólida. Por más que exagere el principio de que la posesión equivale al título.

Debe diferenciarse esta clase de prescripción adquisitiva o de dominio y la otra para liberarse por la razón siguiente:

1. *Con buena fe y justo título, estando en una provincia en donde se encuentra ubicado el inmueble vas a tener hoy un tiempo de 10 años la posesión continua según nuestra norma sustantiva.*
2. *Con buena fe y justo título, cuando el propietario esta domiciliado en lugar distinto al del predio o inmueble. En Colombia este tiempo de la posesión continua empezó de 30 años según la norma sustantiva. Después se redujo a 20 años y hoy solo es de 10 años, la Prescripción Civil Unificadora de la Acción Adquisitiva y la Extintiva en el campo del derecho civil.*

ALESSANDRI define la buena fe como “una convicción positiva: la firme creencia de no obrar contra derecho, de actuar legítimamente (...)” es una “persuasión que tiene un fundamento de razón” 13. Al contrario. La mala fe sería tener la conciencia de actuar contra derecho o tener conocimiento de la ilegalidad de una situación. Tan seguro está el legislador de la mala fe del poseedor que adquiere violentando la ley que el artículo 768 en su inciso final le presume la mala fe si por ejemplo se ignoran normas de negociación de inmuebles, o las que hablan sobre la naturaleza del justo título, o cualquiera de las que hablan sobre la forma como se adquieren los bienes por el modo de la usucapión.

-NUÑEZ CANTILLO ADULFO. PRACTICA EN EL PROCESO DE PERTENENCIA. EDICIONES JURIDICAS RADAR. EDICION 2018. PAGINA 79.

“TITULO JUSTO POR “TITULO APARENTE”

El artículo tercero de la mencionada norma crea una categoría del título que anteriormente no existía: la del título aparente y admite como tal a la promesa de compraventa “cuando haya dado origen a la entrega del inmueble” y “cualquier contrato que haya dado lugar a la adquisición de mejoras o de derechos y acciones sobre el inmueble, sea este público o privado”, entendemos que “cualquier clase de contrato” no exige un documento elevado a escritura pública ni mucho menos registrado en el folio correspondiente...”

-CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA, M.P.; Dr. Silvio Fernando Trejos Bueno, Sentencia: Septiembre 20 de 2000, Referencia: Expediente 6120.

“Posesión. Uno de los fundamentos esenciales de la prescripción adquisitiva de dominio está integrada por dos elementos bien

definidos: el animus y el corpus, este relacionado con el poder de hecho que materialmente se ejerce sobre la cosa, y aquel, de naturaleza subjetiva, intelectual o psicológica que se concreta en que el poseedor actué como si fuera el verdadero y único dueño, sin reconocer dominio ajeno.”

(CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA M.P., DR. SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO, SENTENCIA OCTUBRE 20 DE 2004, REFERENCIA: Expediente 3651-01).

“PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO. Posesión continua e ininterrumpida como elemento estructurador. Prueba.”

-(CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA M.P., DR. JORGE SANTONS BALLESTEROS, SENTENCIA DICIEMBRE 14 DE 2001, REFERENCIA: Expediente 6659).

“Suma de posesiones. El hecho de agregar al tiempo de posesión propia el de los antecesores, facultad consagrada por el artículo 778 del Código Civil en armonía con el 2521 ibídem, supone la concurrencia de las condiciones para la prosperidad, cuales son: a) que haya un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor, b) que antecesor y sucesor hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida,

y c) que haya habido entrega del bien, lo cual descarta entonces la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo.”

-CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL. Expediente 11001 31 03 025 2002 01092 01 de 2017.

“SE DEBEN CUMPLIR TODOS LOS REQUISITOS ESTIPULADOS POR LA LEY PARA PODER RECONOCER LA PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO. Tanto las leyes como la jurisprudencia en materia civil han establecido que para poder predicar el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se requiere comprobar cuatro requisitos que son la posesión material en el usucapiente, la posesión debe durar el término previsto por la ley, cumplir tal posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida y que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea susceptible de ser adquirido por medio de la figura jurídica de usucapión. Confirma. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Documento disponible al público en junio de 2017. Temas: Pertenencia. Usucapión.”

-(CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA M.P., DR. NICOLAS BECHARA SIMANCAS, SENTENCIA ABRIL 22 DE 2002, REFERENCIA: Expediente 6278).

“Procesos de Pertenencia. Respecto de bienes inmuebles. Debe convocarse al proceso no solo a todo aquél que figure en el registro como titular de derecho real principal sobre el bien, sino además a las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el mismo. Para ello, el demandante debe acompañar a la demanda un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal.”

-SENTENCIA: SC19903-2017, Radicación: 73268-31-03-002-2011-00145-01, (Aprobado en Sala de dieciocho de julio de dos mil diecisiete).

Magistrado Ponente; LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

“La causa petendi. Lo anterior, al poseer el predio con ánimo de señor y dueño de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida durante “más de siete años”, contados a partir del 31 de julio de 2004, cuando lo recibió de Teodoro Espinosa, quien se lo “vendió” mediante escritura pública N°. 1317 suscrita en la mencionada fecha en la Notaría Segunda de Neiva, registrada en el folio de matrícula respectivo y cancelada luego por orden judicial...”

Finalmente, en la demanda no se observa la buena fe, pues en ella se hacen afirmaciones falsas y sin sustento probatorio alguno.

EXCEPCIONES

1. INEXISTENCIA DE TÍTULO

El “contrato” que aporta el demandante, además de no tener certeza de su procedencia, sería, en gracia de discusión, nulo absoluto, como quiera que carece de los elementos

esenciales para su existencia, tales como; la fecha, hora y notaría en la que se realizarían los trámites de escrituración.

2. FALTA DE REQUISITOS EXIGIDOS POR LA NORMA DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO PARA LA ACCIÓN DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA.

Conforme a lo establecido por el artículo 407 del CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL Y 375 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, la presente demanda no se observa clara ni precisamente los demandados contra los que se debe dirigir la demanda, por cuanto que hace falta identificar plenamente a las demás personas determinadas contra las que debe ir la demanda.

Adicional también, a que hace falta el avalúo catastral emitido por el IGAC y el dictamen pericial elaborado por perito inscrito en el RAA.

En mérito de lo anterior, se solicita la prosperidad de esta excepción.

3. EXCEPCIÓN FALTA DE IDENTIDAD PLENA Y PRECISA SOBRE EL BIEN QUE SE PRETENDE USUCAPIR.

En gracia de discusión de que existiera alguna razón de parte del demandante, que no la tiene, dentro del escrito de la demanda no se observa una identificación plena y precisa sobre el bien inmueble que se pretende usucapir, pues aunque a pesar de que en los hechos, se hace referencia a los linderos de mayor extensión, no sucede lo mismo en las pretensiones, aspecto que en todo caso, no viene soportado con un dictamen pericial respectivo donde se identifique plenamente el porcentaje que pretende en esta demanda, su delimitación, su forma en que se encuentra, su línea divisoria o delimita con respecto a otro porcentaje, y sobre cuál de los demandantes es que pretende que se le declare la pertenencia.

Lo anterior, de conformidad con lo señalada y explicado en sentencia de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA CIVIL, Sentencia SC-162502017 (88001310300120110016201), Oct. 9/17.

Tampoco se envía un estudio topográfico que precise cuál es la cabida del terreno al que tiene aspiraciones el demandante.

En mérito de lo anterior, se solicita al despacho atender favorablemente las excepciones aquí propuestas.

4. EXCEPCIÓN INEXISTENCIA DE PRUEBAS SOBRE LA PRESCRIPCIÓN EN FAVOR DE CADA DEMANDANTE.

Dentro de la demanda se hace una mera manifestación sobre las acciones adelantadas por el demandante, tales como construcción de obra civil y otras actividades, lo cual además de ser una mera manifestación, no constituye una prueba de que así haya ocurrido y menos, que el ejercicio de tales actividades les otorguen un derecho adquisitivo de dominio por prescripción extraordinaria.

La descripción sobre la propiedad que figura en el certificado de tradición que se aporta con la demanda y la forma como concluye que ello le da nacimiento a algún tipo de derecho, además de ser ingenua, no tiene el menor sustento jurídico, ni contractual y es una mera interpretación del demandante.

La falta de sustento probatorio, no resiste el menor análisis jurídico sobre las pretensiones del demandante, más aún, cuando existen derechos superiores en cabeza de mi poderdante, y de todos los herederos, que no pueden ser desconocidos.

Por ende, se solicita al despacho atender favorablemente las excepciones aquí propuestas.

5. EXCEPCIÓN POR FALTA DE JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA COMPETENCIA

Dentro de los documentos que se anexan en el escrito de la demanda, no figura el avalúo de catastro sobre el cual se pueda determinar con precisión el costo de los predios sobre los que se pretende el reconocimiento de pertenencia. Por ende, debo señalar que el juzgado no contaba con la información necesaria para saber si el proceso es o no de su competencia.

Al respecto, el Artículo 138 del CGP señala: *“Efectos de la declaración de falta de jurisdicción o competencia y de la nulidad declarada.*

Cuando se declare la falta de jurisdicción, o la falta de competencia por el factor funcional o subjetivo, lo actuado conservará su validez y el proceso se enviará de inmediato al juez competente; pero si se hubiere dictado sentencia, esta se invalidará.

La nulidad solo comprenderá la actuación posterior al motivo que la produjo y que resulte afectada por este. Sin embargo, la prueba practicada dentro de dicha actuación conservará su validez y tendrá eficacia respecto de quienes tuvieron oportunidad de controvertirla, y se mantendrán las medidas cautelares practicadas.

El auto que declare una nulidad indicará la actuación que debe renovarse.”

En concepto del suscrito, el juzgado debió exigir esta información para admitir o rechazar la demanda, según fuera el caso.

Por lo anterior, le solicito a su señoría conceder el reconocimiento de la presente excepción.

6. FALTA DE REQUISITOS FORMALES DE LA DEMANDA, (ARTÍCULO 82 CGP)

Al no haberse aportado el avalúo catastral, no está probada la cuantía de la demanda, como tampoco, que su señoría sea el competente para conocer del proceso que nos ocupa.

El Artículo 82 del CGP establece: *“Requisitos de la demanda*
Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

...7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario...

...9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite...”

Por lo anterior, le solicito a su señoría conceder el reconocimiento de la presente excepción.

1. EXCEPCIÓN GENÉRICA

Se propone para que se dé aplicación a lo previsto en el artículo 282 del Código General del Proceso.

PETICIÓN DE PRUEBAS

Solicito al Despacho decretar la práctica de las pruebas señaladas a continuación. Igualmente, manifiesto que me reservo el derecho de intervenir en la práctica de las pruebas solicitadas por las partes y en aquellas cuya práctica llegue a decretar de oficio el Despacho.

DOCUMENTALES

- Fotocopia cédula.
- Registro Civil de defunción de la señora madre de mi poderdante (ROSA AMELIA GAITÁN DE BAUTISTA)
- Registro civil de nacimiento de mi poderdante, que muestra la vinculación consanguínea con la señora Amelia Gaitán.
- Anuncio que, dentro del plazo de ley, remitiré la escritura en la que figura que la señora ROSA AMELIA GAITÁN DE BAUTISTA, era propietaria del inmueble que nos ocupa.

INTERROGATORIO DE PARTE

- Solicito se decrete el interrogatorio de parte, según formulario que propondré, a el demandante, para que rinda interrogatorio sobre lo que le conste en relación con los hechos de la demanda.

TESTIMONIALES

1. Dado que el artículo 198 del C.G.P. no restringe que la citación para el interrogatorio únicamente pueda hacerse respecto de la parte contraria, sino que permite la declaración de la propia parte, solicito se cite a mi poderdante MARIA LILIA AUTISTA GAITÁN, para que declare todo lo que le conste en relación con los hechos de la presente demanda.

Mi poderdante podrá ser localizada en la Carrera 12 No. 21 – 38 sur Bogotá D.C.,
Tel: 322-4503477 y 321-3882228, Correo electrónico: luisf.rodriquezr@hotmail.com

2. De igual manera, solicito se cite al señor JAIRO CASTIBLANCO GAITÁN, cédula 19.249.415 de Bogotá, quien recibirá notificaciones en la Carrera 44 No. 69N – 80

sur barrio Arborizadora alta de Bogotá D.C. Luisf.rodriquezr@hotmail.com, teléfono 310-7560928.

PERITAJE

- Anuncio que aportaré una evaluación grafológica que soporte la falsedad del documento que aporta el demandante, sobre el supuesto negocio de venta.

ANEXOS

- Poder para actuar.
- Tarjeta profesional del suscrito.

NOTIFICACIONES

- El suscrito recibirá notificaciones en la Carrera 14 No. 85 – 68 Oficina 601 en Bogotá D.C. Luisf.rodriquezr@hotmail.com, teléfono 3014087707

De su señoría con toda atención y respeto.

Atentamente.

Luis Fernando Rodriguez

LUIS FERNANDO RODRIGUEZ RAMIREZ
TP 179732 CS Judicatura
c.c. 79.474.110

c.c. paulacalderon1896@gmail.com;
grupoasesorjuridico2@gmail.com;
luisantonio.castellanos@gmail.com;