



Doctora  
**LINA MARITZA MUÑOS ARENAS**  
**JUEZ 9 CIVIL MUNICIPAL DE CALI**  
E. S. D.

Referencia: **Pertenencia**  
Demandante: **FANOR TULIO VALENCIA**  
Demandados: **PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS**  
RADICACION: **2015-00428**

Referente: **Recurso de Reposición contra el Auto Admisorio por “Excepción Previa”**

**DIANA C. BAHAMON CORTES**, abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de Curadora-Ad-Litem del Litis consorte necesario pasivo señor Jhon Jairo Cardona Cabanzo, por medio del presente escrito y encontrándome dentro del término legal, me permito proponer conforme el artículo 318 del C.G.P., “**RECURSO DE REPOSICIÓN**” contra el Auto Admisorio No. 1240 calendado 7 de abril de 2016, por inepta demanda por la falta de los requisitos formales, de acuerdo **EXCEPCION PREVIA**, contenida en el numeral 5° del artículo 100 del C.G.P.

***INEPTA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS O CONDICIONES  
LEGALES PARA INVOCAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.***

Esta excepción procede bajo el deficiente escrito de demanda, el cual, no cumple los requisitos de forma contemplados en los artículos 82 y 83 del Código general del Proceso, así como los requisitos específicos del artículo 375 de la misma obra procesal.

1. La parte actora en su escrito, invoca como acción “demanda especial para la titulación de la posesión material sobre inmueble rural destinado a vivienda contra indeterminados que se crean con derecho”, amparado en la Ley 1561 de 2012, norma que establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad **al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica** y sanear la falsa tradición, sin embargo, olvida que el artículo 5° de esta normatividad ordena que lo regulado en esta ley especial, se aplicará bajo las disposiciones previstas para el proceso verbal de declaración de pertenencia en el



---

estatuto general de procedimiento vigente, es decir, bajo los parámetros del artículo 375 del Código General del Proceso, norma que omite enunciar en su escrito.

2. Lo pretendido con la demanda es el reconocimiento de la titulación de la posesión material por vía de prescripción extraordinaria, sobre el bien: Lote con un área de 519 mts2, ubicado en el corregimiento la Elvira, jurisdicción de Santiago de Cali, con numero predial nacional 760010000610000030090500000001; Id 0000005573 estableciendo que dicho predio no se encuentra matriculado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, pero que hizo parte del lote de mayor extensión predio registrado con matrícula inmobiliaria No. 370-62520 de la ORIP de Cali.
3. A pesar de la inepta demanda, y de haberse enunciado como demandado solo a personas indeterminadas, el juzgado adelanta el trámite y dentro del mismo, el despacho realiza varias actuaciones deduciendo como demandado a los titulares de una de las porciones del predio de mayor extensión manifestado, decidiendo de oficio vincular como Litis consorte necesario pasivo a los señores **Wilson, Alexander y Jhon Jairo Cardona Cabanzo**, al colegir que la porción de terreno a usucapir se ubica en el predio, de los referidos señores, olvidándose que conforme los numerales 4° y 5° artículo 82 C.G.P., el demandante tiene la obligación de expresar con pretensión y claridad lo que pretende (bien a usucapir) y así mismo en los hechos que sirven de fundamento a sus pretensiones, enunciarlos debidamente determinados, clasificados y enumerados. Siendo así, incluidos en los hechos de la demanda la identificación plena del inmueble, los titulares de dominio del mismo, y la relación que tiene frente al bien y sus propietarios, e igualmente indicar su ubicación o en su defecto, la salvedad bajo juramento del desconocimiento total de su paradero.

La prescripción o usucapión, es conocida como la forma de adquirir la propiedad, sus efectos legales dependen del reconocimiento de un juez, quien debe constatar que el reclamante (poseedor) regular o irregular, haya ejercido derechos de señor y dueño de forma quieta y pacífica sobre el bien a usucapir dentro de un determinado tiempo estipulado en la ley. Conforme el artículo 2512 del Código Civil; pues la prescripción no es más que 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...».

Jurídicamente, la razón socio-práctica de la prescripción, es reconocer la situación de hecho prolongada en el tiempo, de manera que consolide un derecho legal al poseedor, por haber usado, mantenido y conservado la cosa, como dueño de la misma, desconociendo toda pretensión del propietario que abandono y no se ocupó de ella; actos



---

que realiza de forma pública; por tanto, al alegar su derecho ante la justicia y probar su señorío, de acuerdo a las normas procesales civiles vigentes, le sea compensado con el reconocimiento pleno del dominio sobre el bien a usucapir.

Siendo la posesión un modo de adquirir dominio de un bien, según lo consagrado en el artículo 672 del Código Civil, quien ejerce dicho acto de señor y dueño sobre una cosa determinada, podrá reputarse dueño de ella, siempre que otra persona no justifique serlo, así lo estipula el artículo 762 del C.C., de este modo la institución jurídica de la prescripción adquisitiva, regulada en el artículo 2518 C.C., permite al derechoso a través del transcurso del tiempo, consolidar la situación de hecho que ejerce, permitiendo la extinción del derecho de quien figura como titular de dominio del bien, para ser reconocido como nuevo titular de la cosa adquirida por la posesión durante el tiempo legal, acto que ejecuto y continua ejecutando, sin objeción de persona alguna.

**Sea lo primero destacar**, que no existe claridad por parte del demandante respecto si lo que pretende es el saneamiento de una falsa tradición o la adquisición del bien mediante la prescripción adquisitiva de dominio por la posesión material que supuestamente dice en sus hechos haber ejecutado en el lote que apenas logra describir; pues en sus hechos no determina la forma como entra al bien inmueble y la fecha exacta de ese hecho.

De acuerdo lo expresado por el actor en sus pretensiones, la intensión es el reconocimiento de la titulación por posesión material de un bien inmueble, mediante la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, amparándose en la norma especial, sin determinar tiene título imperfecto que deba se saneado o si simplemente es una titulación por prescripción de dominio, sin embargo no dice el tipo de actividad económica desarrollada en el predio que dice poseer, o si sus cultivos son de uso personal; en ese sentido, sus hechos y pretensiones no son claros ni suficientes para atemperarse al proceso especial de titulación establecido en la (Ley 1561 de 2012) no obstante de que dicho trámite debe adelantarse bajo las normas del proceso de pertenencia establecido en el artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 C.G.P. normatividad que no enuncia como fundamento de derecho.

Por otro lado, el reclamante no solo debe hacer una identificación plena del bien a usucapir, sino que está obligado a describir y establecer en sus hechos desde cuándo, cómo, y en qué forma, ha ejercido actos de señor y dueño sobre el bien que pretende se le titule, aportando pruebas suficientes que permitan establecer la veracidad de su relato. Hechos, pretensiones y pruebas insuficientes para que el señor Fanor Tulio Valencia acuda ante el juez para que reconozca su derecho y le otorgue una titulación por vía de prescripción extraordinaria de dominio.



---

*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 usucapición (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). SC8751-2017- Radicado11001-31-03-025-2002-01092-01 aprobada en sesión de 8 de marzo de 2017).*

Circunstancias jurídicas que no fueron claramente expresadas por el actor en su escrito de demanda, ni mucho menos argumentada y probada como es debido; pues no solo invoca una norma especial olvidándose de la regla general para adelantar este tipo de procesos, cuya disposición se encuentra en el artículo 375 del C.G.P., sino que no cumple con los requisitos esenciales para su presentación, tales como:

*i)* Si la titulación por prescripción del inmueble rural esta amparada en la ley 1561 de 2012, debió hacer claridad respecto a la destinación económica que se ejerce en el bien, y dar soporte probatorio del mismo.

*ii)* No anexa certificado especial del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de los derechos reales, o en su defecto, **el certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble objeto de este proceso**, pues su escrito de demanda indica como demandados solo personas indeterminadas con derechos, cuando nos encontramos ante un bien de propiedad privada.

*iii)* Si el bien inmueble a usucapir hace parte de otro de mayor extensión, no presentó el certificado que corresponde al predio objeto de la títis, limitándose a hacer omisión del mismo en sus hechos, a pesar de que aporta con la demanda folio de matrícula del predio de mayor extensión M.I. No. 370-62520, donde se encontraban anotados la apertura de los nuevos folios y el respectivo número de matrícula de cada lote segregado, pudiendo plenamente desde su inicio la identificación plena de la porción de terreno a usucapir, distinguiendo a su vez, **las personas titulares del derecho real, sobre quienes debió dirigir la demanda.**

*iv)* El plano presentado no cumple con los requisitos legales, pues no se logra identificar y establecer a que parte del predio de mayor extensión pertenece la porción de terreno a prescribir, de tajo se debe establecer la identificación plena del predio que se va a titular, pues la exigencia de la ley, es que dicho documento contenga: la localización del inmueble, cabida, linderos con las respectivas medidas, el nombre



completo e identificación de colindantes, la destinación económica, la vigencia de la información, la dirección o el nombre con el que se conoce el inmueble rural en la región. Circunstancia difícil de establecer con el documento aportado, pues de haber presentado un plano general del predio de mayor extensión, no existiría duda sobre a qué porción o lote de los segregados pertenece la parte reclamada por el actor.

v) No relata las circunstancias de modo tiempo y lugar de los hechos cronológicamente, de manera que ilustren el motivo de ingreso al inmueble a usucapir y la fecha exacta para contar el tiempo de posesión ejercida; como tampoco presenta pruebas que den fe de sus relatos, **(documentos públicos o privados en los que conste la relación jurídica del demandante con el inmueble, las constancias de pago de impuestos, servicios públicos, contribuciones, valorizaciones, actas de colindancias o cualquier otro medio probatorio que permita establecer la posesión alegada).**

vi) Aadiionalmente, no aporta certificado catastral actualizado del predio al que pertenece la porción parte a prescribir, o por lo menos un certificado de catastro del predio de mayor extensión, a fin de determinar la cuantía del bien para establecer la competencia funcional de este asunto; o, en el mejor de los casos, un peritaje de un avaluador; pues el documento a que hace relación en el hecho 4º de la demanda, no pertenece al predio de mayor extensión ni a ninguno de los nuevos predios segregados.

El artículo 82 del C.G.P., señala los requisitos que debe contener toda demanda que se promueva y el artículo 83 Ibídem, los requisitos adicionales cuando la demanda versa sobre bienes inmuebles, los cuales deben ser especificados según ubicación, linderos actuales, nomenclatura y demás circunstancias que lo identifiquen plenamente, circunstancia que tampoco se cumple en esta demanda.

Siendo que la parte atora no hace una buena identificación del bien a usucapir, para una mayor claridad, me permito relacionar cada uno de los predios segregados, tal como consta en la parte final del certificado de tradición o folio de matrícula del predio de mayor extensión, y que fue presentado como prueba documental con la demanda, obrante a (Adv. Fl.3 Cdo.1); para realizar la comparación con los nuevos folios, incluyo su número catastral y área establecida para cada terreno aperturado, conforme los certificados de tradición aportados por el mismo demandante obrantes a folios 108 a 118 del cuaderno principal.

Cuadro comparativo de los predios segregados, matrícula, código catastral y área.



MATRICULA	CODIGO CATASTRAL	ID	AREA Mts2
1. No. 370-109213	760010000610000030251000000251	Y001003130000	1.868,50
2. No. 370-150657	760010000610000030252000000252		3.539,12
3. No. 370-155186	760010000610000030091000000091		600,00
4. No. 370-250784	760010000610000030237000000237		650,00
5. No. 370-330310	S/N cerrado <b>Nuevo fol.351319</b>		6.206,00
6. No. 370-344971	760010000610000030088000000088		
7. No. 370-582940	760010000610000030160000000169		2.968,00

Matriculas de bienes inmuebles, plenamente identificables en su número catastral y titulares del derecho real, pedios que son totalmente diferente al relacionado por el demandante, en el hecho 4° de la demanda, donde indica que el Departamento de Hacienda Municipal le cobra, impuesto predial por el predio **No.760010000610000030090500000001, con Id 0000005573**; cuyo titular del derecho real es el señor Juan Clímaco Meneses Muñoz, quien no hace parte de esta demanda; datos que constan en la factura de impuesto predial del año 2014 (Fl.6 Cdo.1) aportada como prueba para reclamar la posesión. Razones más que suficientes para determinar que el bien objeto de la usucapión no fue claramente identificado y, por ende, las falencias del escrito de demanda presentado.

Ahora bien, el artículo 90 del C.G.P., estipula que cuando el escrito de demanda no reúna los requisitos formales, no acompañe los anexos ordenados por la ley y/o contemple pretensiones indebidas o contradictorias, el juez inadmitirá la demanda para que el demandante en su respectivo termino subsane los defectos encontrados, siendo que la nueva legislación permite al juez corregir y adelantar por la vía procesal adecuada el respectivo tramite, así el demandante haya indicado una vía procesal diferente, dicha situación es exclusiva, y muy diferente al respectivo control de legalidad que como director del proceso el juez debe hacer de forma oficiosa; por ende, corregir las falencias del escrito de demanda, determinando el bien por deducciones de información allegada del predio de mayor extensión, no solo es modificar las pretensiones sino los hechos que la fundamentan generando con ello decisiones revestidas de Nulidad, totalmente vulneradoras de derechos procesales y sustanciales.

Por ende, solicito al despacho la NULIDAD de todo lo actuado y revocar el Auto Admisorio No. 1240 calendado 7 de abril de 2016, inadmitiendo la demanda en virtud de la carencia del lleno de los requisitos legales del escrito de demanda y falta de anexos requeridos para su presentación, pues como bien se ha expuesto, el despacho no puede inferir que el fondo del litigio versa sobre el bien inmueble predio identificado con **M.I. No.370-582940 y código catastral No.760010000610000030160000000169**; donde mi



defendido posee derechos de parte, **muy diferente al bien relacionado en el poder y la demanda**, por tanto, vincular de forma oficiosa al señor Jhon Jairo Carmona Cabanzo, como Litis consorte necesario pasivo, no solo reforma la demanda en su totalidad, pues modifica la parte accionada y el bien objeto de la misma.

Teniendo en cuenta que dicha situación, no pasó desapercibida por esta profesional del derecho, solicito comedidamente corregir los yerros presentados, en aras de no afectar los derechos de mi defendido, toda vez que la parte demandante no identificó plenamente el bien que pretende usucapir, y, que según parece, ni siquiera pertenece al predio de mayor extensión a que hace mención en la demanda, pues su determinación como: Lote con un área de 519 mts<sup>2</sup>, ubicado en el corregimiento la Elvira, jurisdicción de Santiago de Cali, no lo individualiza en uno de los predios segregados, toda vez que, el recibo predial que hace mención en el hecho 4° el pago realizado del predial nacional no pertenece al inmueble descrito como mayor extensión, como tampoco pertenece a los inmuebles segregados del mismo, pues según recibo aportado como prueba se refiere al predial **No.760010000610000030090500000001; Id 0000005573** y del cual hace salvedad, que dicho predio no se encuentra matriculado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, pero no hay prueba que determine que este predio pertenezca o haga parte del lote de mayor extensión registrado con matrícula inmobiliaria No. 370-62520 de la ORIP de Cali.

Por todas las razones anteriormente descritas, solicito a la señora juez declarar prospera la excepción de *“inepta demanda por falta de requisitos o condiciones legales para invocar la prescripción adquisitiva”* por parte del señor Fanor Tulio Valencia.

#### **PRETENSIONES:**

Como Curador Ad-litem del Litis consorte necesario pasivo señor Jhon Jairo Cardona Cabanzo solicito se decrete la **NULIDAD** de todo lo actuado y se proceda a **REVOCAR** el Auto Admisorio No. 1240 calendado 7 de abril de 2016, y en su lugar INADMITIR la *“demanda especial para la titulación de la posesión material sobre inmueble rural destinado a vivienda contra indeterminados que se crean con derecho”*, presentada por el señor Fanor Tulio Valencia, a través de apoderado judicial, **por inepta demanda por falta de los requisitos de forma**, conforme el numeral 5° del artículo 100 del C.G.P., en concordancia con el artículo 318 del C. G. del P. y demás normas concordantes.



---

## DERECHO

Invoco como fundamento de derecho el numeral 5 del artículo 100 del Código General del Proceso, en concordancia con los artículos 10 y 11 de la Ley 1561 de 2012, el artículo 375 del C. G. del P., y los numerales 4° y 5° artículo 82 *Ibidem.*, y demás normas concordantes.

## PRUEBAS

### DOCUMENTALES

Señor Juez, la suscrita no tiene pruebas documentales adicionales para aportar por lo que me acojo a las aportadas con la demanda y al valor probatorio que usted les dé en el curso del presente proceso. Sin embargo, como soporte a mi oposición, resalto como pruebas:

- **La copia del Folio de Matricula Inmobiliaria No.370-62520**, correspondiente al predio de mayor extensión, y que fue aportado con la demanda, visible en los folios 2 al 4 del cuaderno principal; certificado de tradición, donde consta la inscripción de la apertura de los folios segregados por las ventas parciales de terrenos, así como el terreno determinado y adjudicado en sucesión a los señores WILSON, ALEXANDER y JHON JAIRO CARDONA CABANZO, la cual se encuentra visible en la parte inferior del adverso del folio 3 de este cuaderno, donde se aprecia la apertura del folio No. 582940 para el acto de la anotación 16.
- La copia de la factura de impuesto predial del año 2014 perteneciente al predio identificado con **No.760010000610000030090500000001**, e Id **0000005573**; cuyo titular del derecho real es Juan Climaco Meneses Muñoz, emitida por el Departamento de Hacienda, prueba aportada con la demanda, visible a (Fl.6 Cdo.1).
- La copia del folio segregado de la Matricula Inmobiliaria No.370-62520 correspondiente al lote de terreno de menor extensión, adjudicado en sucesión a los señores WILSON, ALEXANDER y JHON JAIRO CARDONA CABANZO, es decir el **Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-582940**, aportado por la parte actora, visible a folio 108 del cuaderno principal; certificado donde se observa el surgimiento del folio de matrícula y su tradición, así como la identificación plena del bien inmueble y los titulares de dominio del mismo.





---

## COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

Al presente escrito debe darse el trámite indicado en el artículo 101 del Código General del Proceso. Es Usted competente, Señor Juez, por estar conociendo del proceso principal.

## NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES

Las personales las recibiré en la secretaria de su despacho, o en la Carrera 4 No. 14-50 Oficina 4-106 Edificio Atlantis en esta ciudad.

Al demandante en la que glosa a la demanda. -

Al Litis consorte necesario pasivo señor Jhon Jairo Cardona Cabanzo, bajo la gravedad del juramento manifiesto, que desconozco su actual residencia, domicilio y/o lugar de trabajo.

De la señora juez,

Atentamente,

---

**DIANA C. BAHAMON CORTES**

**Curadora Ad-litem**

C.C. 65.748.732

T.P. 226.544 del C.S.J.