

Señor
Juez Civil Municipal
La Mesa (Cundinamarca)

F 01

Referencia

Asunto: contestación demanda proceso declarativo de pertenencia.

Demandante:

Demandante: Carlos Felipe Gómez Quintero

Demandados: María Claudia Carrillo Corrales; Luz Mery Carrillo Corrales; Diana Patricia Carrillo Corrales; Jaime Alberto Carrillo Corrales y Cecilia Corrales de Carrillo.

Expediente No. 2020-012

Patricia Galindo Castro, abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderada judicial del Maria Claudia Carrillo Corrales; Luz Mery Carrillo Corrales; Diana Patricia Carrillo Corrales; Jaime Alberto Carrillo Corrales y Cecilia Corrales de Carrillo; lo anterior de conformidad al poder que me fue conferido y quienes actúan en condición de demandados; encontrándome en términos de conformidad al auto proferido por su despacho el día 6 de febrero de 2020 el cual fue notificado mediante aviso el día 3 de agosto del mismo año procedo a presentar escrito de contestación de la demanda, en los siguientes términos:

1. Pronunciamiento sobre las pretensiones de la demanda

En nombre de mis representados le manifiesto al despacho que me opongo a la prosperidad de las pretensiones formuladas como quiera que con ellas se pretende desconocer los derechos que legal y constitucionalmente tienen los demandados como propietarios del predio que les transferido mediante la escritura pública No. 721 de 14 de marzo de 2019 y aclarada mediante la escritura 1236 de 30 de abril de 2019 ambas otorgadas en la Notaria 39 del Circulo de Bogotá. Adicionalmente, me han indicado que el aquí demandante no ha realizado ningún acto de posesión respecto del inmueble que se pretende usucapir.

2. Pronunciamiento respecto de los hechos de la demanda.

NOTARIA
BOGOTÁ

88
ADP

En relación al hecho identificado con el numeral 1.1. Es cierto, pero aclaro que los aquí demandados desconocían el negocio jurídico que se encuentra plasmado en la escritura pública escritura pública No. 2422 de 22 de septiembre de 2009 otorgada en la Notaría 19 del Circulo de Bogotá y de la documentación allegada a la demanda se puede observar que se había autorizado por parte de la Oficina de Planeación de la Mesa (Cundinamarca) el desenglobe de la cuota parte adquirida por el demandante.

En relación al hecho identificado con el numeral 1.2. Es cierto, pero aclaro que los aquí demandados desconocían el negocio jurídico y el demandante si estaba interesado en legalizar la compraventa del inmueble que hoy pretende usucapir, debió realizar las gestiones necesarias tendientes a obligar a los vendedores a realizar las gestiones necesarias para realizar la aclaración de la escritura.

En relación al hecho identificado como el numeral 1.3. No es cierto. No se aportó prueba de algún requerimiento realizados por el demandante a los vendedores del predio y mucho menos a los aquí demandados para que estos procedieran a dar cumplimiento a lo indicado en la nota devolutiva por parte de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá. Adicionalmente, el demandante tampoco uso de los instrumentos jurídicos que tiene establecido el ordenamiento jurídico con el objeto de subsanar el incumplimiento de las partes.

En relación al hecho identificado como el numeral 1.4. No es cierto. El demandante no ha ejercido actos de señor y dueño respecto del predio que le fue vendido y cuya escritura nunca se registró; los aquí demandantes han ejercido actos de señor y dueño en el predio que les fue transferido y de ello da cuenta las actividades que ejecuta el señor Máximo Castro quien es la persona encargada de hacerle mantenimiento a la finca realizando roceria (la poda de pasto), arreglo de las cercas; además se encarga del cuidado casa de la finca y de la finca, impidiendo que extraños ingresen y pretendan ejercer algún acto de posesión. Adicionalmente, los aquí demandados han venido pagando los impuestos por la totalidad del predio y de ello da cuenta copia de los impuestos que se han pagado y se aportan con la contestación de la demanda.

En relación al hecho identificado como el numeral 1.5. No es cierto. El demandante no ha ejercido la posesión respecto del bien que se le transfirió mediante la escritura pública No. No. 2422 de 22 de septiembre de 2009 otorgada en la Notaría 19 del Circulo de Bogotá.

En relación al hecho identificado como el numeral 1.6. No es cierto que el demandante haya ejercido la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida y sin reconocer dominio ajeno, el demandante no ha realizado los actos que se mencionan por parte de su apoderado.

OFICINA DE
ENTREGA

Adicionalmente, si tuvo conocimiento de la venta que le realizaron a los aquí demandados porque no inició las acciones legales ante la Inspección de Policía con el objeto de evitar que se le perturbara la posesión que supuestamente ejerce sobre el predio.

691

En relación al hecho identificado como el numeral 1.7. No es cierto que el demandante haya ejercido los actos positivos que da derecho al dominio. No ha realizado mejoras al inmueble, tampoco lo ha dado en arrendamiento y mucho menos ha pagado impuestos. Si hubiese sido así porque razón no se aportó al proceso al menos una sola prueba que acreditara su dicho. En el proceso se probará que no ha ejercido la posesión; el demandante con lo único que cuenta es con una escritura pública que no fue registrada.

En relación al hecho identificado como el numeral 1.8. Es cierto parcialmente, en lo que hace relación al valor catastral del predio de mayor extensión. En lo que respecta al predio que se le transfirió al demandante y cuya escritura no se registro no hay prueba que determine cuál es su valor.

En relación al hecho identificado como el numeral 1.9. No es cierto. El demandante no ha ejercido la posesión del inmueble. Con la demanda no se aportó ninguna prueba que demuestre su dicho. Con la contestación y en el proceso los demandados demostrarán la anterior manifestación.

En relación al hecho identificado como el numeral 1.10. Es cierto.

En relación al hecho identificado como el numeral 1.11. Es cierto.

En relación al hecho identificado como el numeral 1.2. No es cierto lo manifestado por el demandante en las escrituras públicas Nos. 721 de 14 de marzo de 2019 y aclarada mediante la escritura 1236 de 30 de abril de 2019 ambas otorgadas en la Notaria 39 del Circulo de Bogotá, allí aparecen las direcciones de los demandados.

3. Medios de prueba.

Respetuosamente le solicito al despacho que se decreten, practiquen y tengan como pruebas documentales las aportadas por parte del demandante con la demanda y se tengan en cuenta las que apporto con esta contestación:

Documentales:

**CERTIFICADO
ENTREGA**

3.1. Copia de la escritura pública No. 721 de 14 de marzo de 2019 otorgada en la Notaria 39 del Circulo de Bogotá.

3.2. Copia de la escritura pública No. 1236 de 30 de abril de 2019 otorgada en la Notaria 39 del Circulo de Bogotá.

3.3. Copia de los impuestos prediales con constancia de pago.

3.2. Interrogatorio de parte

Solicito al despacho que fije fecha y hora para escuchar en interrogatorio al demandante el señor Carlos Felipe Gómez Quintero sobre los hechos que son objeto del presente proceso y cuyas preguntas se allegarán en sobre cerrado por parte de la suscrita apoderada al momento que el despacho decrete la prueba.

3.3 Testimoniales

4.3.1. Solicito se sirva fijar fecha y hora, para que se recepcione el testimonio del señor José Ignacio Mendoza, para que rinda testimonio bajo la gravedad de juramento sobre los hechos que le consten del presente proceso. Lo anterior teniendo en cuenta que era un trabajador de la finca San Jacinto. El mencionado señor recibirá comunicaciones por conducto de la suscrita abogada.

4.3.2. Solicito se sirva fijar fecha y hora, para que se recepcione el testimonio del señor Máximo Castro, para que rinda testimonio bajo la gravedad de juramento sobre los hechos que le consten del presente proceso. Lo anterior, teniendo en cuenta que es el trabajador encargado del cuidado y mantenimiento de la finca objeto de solicitud de prescripción adquisitiva de dominio.

4. excepciones de fondo

4.1. **Falta de cumplimiento de los requisitos para adquirir el inmueble objeto del proceso por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio.**

En lo que nos interesa para el presente asunto se tiene que los modos de adquirir el dominio son: la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa y muerte, y la prescripción.

**VERIFICAR
ENTREGA**

DFV

VEN

La Corte Suprema de Justicia ha indicado que para que se pueda edificar la mutación de la titularidad del derecho a partir de la posesión material alegada por vía prescriptiva su comprobación requiere, de manera certera, la concurrencia de los siguientes componentes axiológicos¹:

- i. Posesión material actual en el prescribiente.
- ii. Que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley en forma pública, pacífica e ininterrumpida.
- iii. Identidad de la cosa a usucapir.
- iv. Que esta sea susceptible de adquirirse por pertenencia.

En cuanto al primer requisito relacionado con la posesión material del prescribiente se tiene que el artículo 762 del Código Civil prescribe "La posesión es la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en su lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo".

Para la configuración de la prescripción se requiere que el prescribiente se encuentre ejerciendo la posesión situación esta que no ocurre en el presente asunto como quiera que el demandante nunca ha ejercido actos de señor y dueño en el predio objeto de solicitud de prescripción, este con lo único que cuenta es con la escritura pública No. 2422 del 22 de septiembre de 2009 otorgada en la Notaria 19 del Circulo de Bogotá y a pesar de indicarse en ese instrumento público que los vendedores le entregaban el inmueble no ejerció ningún acto tendiente a ejercer la posesión la cual se forma de dos elementos, uno material que es el *corpus* y el otro subjetivo e intelectual, el *animus*. El *corpus* se refiere a los actos materiales del poseedor sobre la cosa poseída el *animus* a la intención de obrar por cuenta propia como dueño y señor. Así lo ha sostenido la Doctrina. De otra parte, son los **actos externos** apreciables por los sentidos los que conducen a terceros a asumir un criterio personal frente al tenedor de la cosa que conocen en su poder, lo que traduce la intención de ser dueño *animus dominie*. En el presente asunto no cumplen los presupuestos para adquirir los bien inmueble mencionado en líneas precedentes por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio. El demandante no ha realizado los actos de posesión indicados en los

¹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. Sentencia de 9 de octubre de 2017. Radicado No. SC-162502017 (88001310300120110016201). M. P. Luis Armando Tolosa)

CERTIFICAR
ENTREGA

261

hechos de la demanda tales como pagar impuestos (estos han sido pagados por los demandados); pagar servicios públicos (el predio que encuentra descrito en la escritura No. 2422 del 22 de septiembre de 2009 otorgada en la Notaria 19 del Circulo de Bogotá no cuenta con servicios públicos), no le ha realizado mejoras y tampoco ha sido objeto de arrendamiento. El encargado de cuidar la finca el señor Máximo Castro no lo conoce y tampoco los demandados han recibido alguna comunicación o requerimiento por parte del demandante relacionado con actividades que va ha ejecutar como poseedor.

En lo que hace relación al segundo requisito: Que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley en forma pública, pacífica e ininterrumpida. Este tampoco se cumple; el demandante no ha ejercido ningún acto de señor y dueño en el predio que le fue transferido en el año 2019, tampoco inició ninguna acción judicial tendiente a resolver lo relacionado con la aclaración solicitada por la oficina de registro e instrumentos públicos y no ha realizado ninguna actuación en contra de los demandados tendiente a iniciar con los actos posesorios que se requieren para adquirir el dominio a través de este modo.

El tercer requisito indicado por la Corte para acceder a las pretensiones de prescripción es la relacionado con la identidad de la cosa a usucapir. Si se observa por parte del despacho la demanda no es clara en determinar la parte del bien inmueble que le fue transferido y cuya prescripción solicita en el hecho No 1.5 indica que el demandante ha ejercido la posesión respecto de un inmueble rural denominado "Bambú" pero al revisar la escritura que no fue registrada en ninguna parte indica que este se llama así; lo único que indica es que hace parte de un predio de mayor extensión denominado San Jacinto; adicionalmente relaciona unos linderos que aparecen en una escritura pública que no se aportó al proceso y que tampoco corresponde a la escritura que le transfirió el derecho de dominio a los aquí demandados. Por lo expuesto, tampoco se cumple con este requisito, la información suministrada en la demanda es ambigua, confusa y no se puede determinar con certeza cual fue la parte del predio de mayor extensión objeto de desenglobe y transferida al demandante; situación esta que no permitiría fundamentar por parte del despacho que conoce de la acción una declaración de pertenencia de aceptarse el no cumplimiento de este requisito llevaría a admitir que el ordenamiento jurídico permite alterar el derecho de dominio, mediante cierta dosis de incertidumbre.

Finalmente, el cuarto requisito indicado por la Corte que el bien objeto de solicitud de prescripción sea de aquellos susceptibles de prescripción y se encuentren en el comercio humano, conforme se predica en los artículos 2512 y 2513 en el Código Civil. En ese orden de ideas al examinar el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de solicitud de prescripción expedidos por la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos se deduce que el inmueble corresponde a aquellos

CERTIFICAR
INSTRUMENTOS PÚBLICOS

123

susceptibles de adquirirse por vía de la prescripción, se cumple entonces así con el cuarto de los presupuestos axiológicos de la acción incoada.

Después de haber verificado el cumplimiento de los requisitos para usucapir, se tiene que el demandante no ha ejercido la posesión del inmueble cuya prescripción quienes han ejercido dicha posesión han sido los demandados ellos han detentado de manera exclusiva e ininterrumpida la posesión ejecutando actos materiales propios de dueño; a la demanda no se aportó ni una sola prueba que demuestre o acredite los hechos posesorios ejecutados por el demandante. Por otro lado, al no cumplirse los otros dos requisitos indicados por la Corte relacionados con la identidad de la cosa a usucapir y el tiempo tampoco se cumple.

Para demostrar la prosperidad de la excepción solicito al despacho se tengan en cuenta las pruebas documentales allegadas con la demanda y la contestación de esta y se decreten lo testimonios solicitados en el acápite de pruebas.

Por lo brevemente expuesto la excepción esta llamada a prosperar.

4.2. Genérica.

Cualquiera otra excepción que resulte probada en el proceso.

5. Anexos.

Poder para actuar con las respectivas notas de presentación personal y lo enunciado en el acápite anterior.

Atentamente,



Patricia Galindo Castro
C.C. No. 52.491.490 de Bogotá
T.P. No. 122.361 del C. S. J.

**CERTIFICAR
ENTREGA**