

*Maria Urbina Rodríguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar – Simón Bolívar**

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

Señor:

**JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE LOS PATIOS**

E.S.D.

**REFERENCIA:** CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA  
**PROCESO:** PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO  
**DEMANDANTE:** RUTH ESTRELLA ZAMBRANO VARGAS  
**DEMANDADO:** ANDRES CASTELLANOS SALAZAR E INDETERMINADOS.  
**RADICADO:** 2021-00057

**MARÍA URBINA RODRÍGUEZ**, abogada titulada, inscrita y en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía No. 60.356.035 de Cúcuta y portadora de la Tarjeta Profesional No. 216.903 del Honorable Consejo Superior de La Judicatura, en mi calidad de apoderada del demandado el señor ANDRES CASTELLANOS SALAZAR, conforme al poder conferido, comedidamente y dentro del término legal me permito contestar a la demanda propuesta por la parte demandante así:

#### **FRENTE A LOS HECHOS**

**AL PRIMERO:** Es cierto, además que fue adquirido por los padres de mi representado, los señores ORLANDO CASTELLANOS DIAZ identificado con C.C. No. 13.824.930 de Bucaramanga y MARIA CRISTINA SALAZAR GIL identificada con C.C. No. 38.850.338 de Buga, a título de venta real y efectiva otorgado por el municipio de Los Patios, representado legalmente por el alcalde de la época el señor ALBERTO CAMILO GALVIS HERNANDEZ, como consta en la escritura pública No. 4060 de fecha 29/11/1993, suscrita por la Notaria Cuarta del Circulo de Cúcuta, el cual se indica en el numeral primero: “el derecho de propiedad y posesión que tiene sobre un lote de terreno ejido de propiedad del municipio, ubicado en la avenida SEGUNDA ESTE (2E) número 32-45 del barrio la cordialidad jurisdicción de este municipio, con una extensión superficial de 3.070 M2”

La propiedad actualmente se encuentra en cabeza de mi poderdante, la cual fue adjudicada según la escritura pública No. 1935 del 28/07/2015, en trámite notarial de liquidación sucesoral de la Notaria Séptima del círculo de Cúcuta, según se indica en el título del acervo hereditario, de la citada escritura, partida única: el cien por ciento (100%), de un lote de terreno propio de forma irregular, junto con la casa de habitación sobre el construida, con área de 3.070, 95 M2, ubicada en la avenida 2E No. 32-45 del barrio la cordialidad del municipio de Los Patios, alinderado así: NORTE: Con Carmen Úrsula Rodríguez y Rita Julia Díaz en 71 metros; SUR: Con Fermín Ríos y Luis Silva en 71 metros; ORIENTE: Con Rita Tulia Díaz en 46 metros y OCCIDENTE: Con la avenida segunda este en 37,70 metros. El cual fue adquirido por la causante y su cónyuge Orlando Castellanos Díaz, por compra que hiciera al municipio de Los Patios, mediante escritura pública No. 4060 del 29/11/1993 suscrita por la Notaria Cuarta del Circulo de Cúcuta. – Anexo Escritura.

*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar – Simón Bolívar**

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

**AL SEGUNDO:** Es parcialmente cierto, toda vez que se trata de un lote de terreno propio de forma irregular, junto con la casa de habitación sobre el construida, con área de 3.070, 95 M2, ubicada en la avenida 2E No. 32-45 del barrio la cordialidad del municipio de Los Patios, el cual fue adjudicado según la escritura pública No. 1935 del 28/07/2015, en trámite notarial de liquidación sucesoral por la Notaria Séptima del círculo de Cúcuta. – Anexo Escritura.

**AL TERCERO:** No es cierto lo manifestado por el apoderado de la parte demandante, ya que la parte actora quiere hacer caer en error al juzgado, toda vez que la señora RUTH ESTRELLA ZAMBRANO VARGAS (demandante) nunca ha ocupado el predio objeto del presente proceso como lo manifiesta en este hecho su apoderado, a sabiendas por parte del Juez y es de su conocimiento que en su despacho cursó un proceso reivindicatorio de radicado 2018-00733, en el cual se solicitó una inspección judicial en fecha del 02/02/2020, donde su señoría personalmente había estado en el predio objeto del presente proceso, donde se constató que no se encontraba otra persona diferente a la señora Cipriana Salamanca y no había ninguna construcción diferente a la que se menciona en la escritura pública. – Anexo copia de la Inspección Judicial.

Igualmente es de conocimiento del juzgado que el 05/05/2015 la señora Cipriana Salamanca que habita el inmueble, inicio un proceso de pertenencia bajo radicado 2015-239 ante el juzgado Primero Civil del Circuito de Los Patios en contra de mi poderdante e indeterminados, donde se alegaba la pertenencia del mismo inmueble y a su vez como se puede corroborar por parte de los testigos presentados por la señora Cipriana que bajo gravedad de juramento manifestaron que *“solo han conocido a la señora CIPRIANA SALAMANCA como la única persona que ha estado en el predio durante el tiempo que llevan viviendo en la zona”*; adicionalmente en audiencia realizada por el Tribunal Superior de Cúcuta el día 18/04/2018 se presentó el señor OLMEDO DE JESUS ZAPATA con su apoderado judicial, oponiéndose a la sentencia proferida por el juzgado Civil del Circuito, en calidad de tercer interviene como persona indeterminada, alegando también ser el titular y poseedor del bien inmueble objeto del presente proceso, como se puede corroborar en la grabación de la audiencia de la fecha. Posteriormente se dictó fallo por el Tribunal Superior de Cúcuta - Sala Civil Familia donde se desvirtuó la posesión de la señora Cipriana Salamanca e Indeterminados y manifestó que la señora Cipriana era tenedora de mala fe. – Anexo Copia del CD de la Audiencia.

Con lo anterior se deja en claro que lo manifestado por el apoderado de la señora RUTH ESTRELLA ZAMBRANO VARGAS, carece de veracidad al momento de revisar los antecedentes del inmueble del cual ella manifiesta see la supuesta poseedora, toda vez que no conoce la trayectoria que ha tenido el inmueble objeto del presente litigio en sus instancias judiciales.

**AL CUARTO:** No es cierto lo manifestado por el apoderado de la parte demandante, ya que como se manifestó en el hecho anterior, las construcciones alegadas por el extremo activo del presente proceso, fueron observadas mediante inspección judicial realizada el día 12/03/2020 por el Juzgado Primero Civil Municipal y en su momento fueron presentadas igualmente por la señora Cipriana Salamanca mediante proceso de pertenencia instaurado ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Los Patios bajo radicado 2015-239 como lo corrobora el acta de inspección judicial y el peritazgo

*Maria Urbina Rodríguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar – Simón Bolívar**

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

presentado por el Ing. Ramiro E. Villamizar, aportado por la señora Cipriana Salamanca el 22/06/2017 el cual reposa en el expediente del proceso de radicado 2015/239, donde manifiesta que es la señora Cipriana quien quiso en su momento hacer creer al juzgado que realizó las mejoras que la señora RUTH ZAMBRANO alega haber construido por costas propias en la presente demanda, acto que fue desvirtuado procesalmente dentro del proceso de pertenencia presentado por la señora Salamanca, mediante el peritazgo realizado por el Ing. José Báez, el cual fue aportado por el señor Andrés Castellanos; donde se menciona que para decretarse una construcción como mejora debe estar acogida a la norma NSR de 2010 y se aclara que las construcciones presentadas por la señora Cipriana y hoy la señora Ruth Sambrano NO son mejoras ya que no cuentan con el cumplimiento de la Norma NRS de 2010.

Posteriormente en sentencia del 05/04/2018 dictada por la Sala Civil Familia, compuesta por los Magistrados la Dra. Constanza Forero de Rael, el Dr. Gilberto Galvis y la Dra. Johana Carreño, mediante el fallo del recurso de apelación, se desvirtuó la presunta posesión de la señora Cipriana Salamanca e Indeterminados que pudieran tener sobre el inmueble objeto del presente litigio, dejando en claro que lo manifestado por el apoderado de la señora RUTH ESTRELLA ZAMBRANO VARGAS, carece de veracidad al momento de revisar los antecedentes del inmueble del cual ella manifiesta se la supuesta poseedora. – Anexo CD de la Audiencia.

**AL QUINTO:** No es cierto lo manifestado por el apoderado de la parte demandante, ya que como lo manifesté en el hecho anterior, la señora RUTH ESTRELLA ZAMBRANO VARGAS no ha habitado en el inmueble objeto del presente proceso por ningún periodo de tiempo, toda vez que no hizo parte dentro del proceso de pertenencia instaurado por la señora Cipriana Salamanca en el año 2015 ni calidad de supuesta poseedora que habitaba en el predio ni como persona indeterminada, considerando que manifiesta ser supuesta poseedora desde el año 2007, transcurriendo a la fecha 8 años desde su supuesta posesión, adicionalmente no manifiesta como ha adquirido dicha posesión, ni como ingreso al inmueble objeto del presente litigio.

Con respecto de los vecinos que manifiesta el apoderado de la parte demandante que dicen reconocer a la señora RUTH ESTRELLA ZAMBRANO VARGAS carecen de valor probatorio, ya que no aportan credibilidad al proceso puesto que no son de carácter conducentes, pertinentes, consecuentes ni necesarios para el esclarecimiento del proceso en mención, igualmente como se puede corroborar en la audiencia de fecha 02/06/2017 realizada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Los Patios, donde se dio el interrogatorio de parte a los testigos presentados por la señora Cipriana Salamanca, quienes bajo gravedad de juramento manifestaron que *“solo han conocido a la señora CIPRIANA SALAMANCA como la única persona que ha estado habitando en el predio durante el tiempo que llevan viviendo en la zona”*; lo cual lleva a pensar que los testigos allegados por el apoderado del extremo activo carecen de carácter probatorio toda vez que contradicen la acciones presentadas en otro proceso de iguales características sobre el mismo predio. – Anexo CD de la Audiencia.

*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar – Simón Bolívar**

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

**AL SEXTO:** No es cierto lo manifestado por el apoderado de la parte demandante, toda vez que la dependencia encargada de expedir los certificados de nomenclatura del municipio de Los Patios es la secretaria de control urbano de ese municipio y no la curaduría urbana, ya que esta última no existe dentro del municipio, por tal motivo la afirmación que menciona “*se expidió el certificado de nomenclatura av. 2E No. 32-50 barrio la cordialidad, por parte de la curaduría urbana de los patios*”; carece de valor probatorio toda vez que esa entidad no existe y no se aporta en el acápite de pruebas por parte del extremo activo dentro del presente proceso dicho documento, dejando en claro la intención de hacer caer en error al juzgado y la mala fe que promueve la demandante para hacerse a la posesión del predio objeto del presente proceso.

**AL SEPTIMO:** No es cierto lo manifestado por el apoderado de la parte demandante, como lo menciona en los numerales anteriores, la señora RUTH ESTRELLA ZAMBRANO VARGAS no ha habitado en el inmueble objeto del presente proceso por ningún periodo de tiempo e igualmente no ha ejercido la posesión de manera pacífica, pública e ininterrumpida y menos ha procreado su núcleo familiar en ese bien inmueble, ya que sobre el bien inmueble ha recaído la actuación de corrección de cabida y linderos interpuesto por la inspección de policía de Los Patios en fecha 14/05/2015 como los procesos de pertenencia de radicado 2015-239 cursado el Juzgado Primero Civil del Circuito de Los Patios instaurado por la señora Cipriana Salamanca y el proceso reivindicatorio de radicado 2018-00733 cursado en el Juzgado Primero Civil Municipal de los Patios instaurado por mi poderdante el señor Andrés Castellanos Salazar; adicionalmente en la Inspección de Policía del municipio de Los Patios, cursa un PROCESO VERBAL ABREVIADO ART. 233 LEY 1801/2016, POR INFRACCIÓN URBANÍSTICA – CONSTRUCCIÓN SIN LICENCIA ART. 135, 181 DE LA LEY 1801/2016, instaurada por mi poderdante el señor ANDRES CASTELLANOS contra la señora CIPRIANA SALAMANCA y Personas indeterminadas, por el motivo del inicio de una construcción a gran escala sin licencia en el predio objeto del presente proceso, donde la señora RUTH ESTRELLA ZAMBRANO VARGAS se hizo parte a este proceso verbal abreviado tras acercarse a la inspección de policía de los patios y manifestar que ella es promotora de dicha construcción, siendo este hecho conocido por el Juzgado Primero Civil Municipal, relacionado dentro del proceso reivindicatorio de radicado 2018-00733 cursado en ese despacho, como consta en los CD Anexados.

Hoy en día existe por parte de la Inspección de policía de Los Patios, una medida preventiva donde se ordena la suspensión de la obra en construcción ubicada sobre el inmueble objeto del presente proceso, al cual la señora hoy demandante RUTH ESTRELLA ZAMBRANO VARGAS querellada en el proceso policivo, en audiencia de descargos realizada por La Inspección de Policía Urbana de Los Patios en fecha 21/06/2021, manifiesta que se “*encuentra realizando los trámites de licencia ante la entidad competente*”, a lo cual, tras oficiar a la Secretaria de Control urbano de Los Patios entidad competente de expedir las licencias urbanísticas, esta responde que a la fecha no existe trámite correspondiente ante dicha entidad sobre una licencia de construcción por parte del titular del predio o un apoderado del mismo.

*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar – Simón Bolívar**

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

Es de acotar que en la CONSTANCIA DE NO COMPARECENCIA A AUDIENCIA de fecha 21/05/2021, se hace menester que el Dr. JESUS ARIAS quien funge hoy como apoderado de la parte demandante, también se hace presente en dicha acta como apoderado de la señora INGRID SALAMANCA el cual es notificado de la de las actuaciones presentes en la inspección de policía, lo que deja entre ver que tanto el apoderado como la hoy demandante se encuentran conspirando junto con la señora CIPRIANA SALAMANCA para incurrir en un posible fraude procesal.

Por tal motivo, la afirmación realizada por el apoderado de la parte demandante, carece de validez dejando en claro la mala fe que promueve la demandante para hacerse a la posesión del predio objeto del presente proceso, adicionando que recontados los hechos mencionados la señora RUTH ESTRELLA ZAMBRANO VARGAS es una invasora al predio objeto del presente proceso ya que no cuenta con ningún material probatorio relacionado con su acreditación de supuesta poseedora.

### **FRENTE A LAS PRETENCIONES**

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones del actor, solicitadas en esta demanda, en relación a mi representado el señor ANDRES CASTÉLLANOS SALAZAR, por cuanto carecen de fundamentos facticos y jurídicos, lo que conlleva a que no prosperen la pretensiones de la demanda y se absuelva a mi representado.

En ese sentido presento oposición de la siguiente manera:

**PRIMERO:** Me opongo a que se declare por vía de prescripción extraordinaria, los derechos que mi representado tiene como propietario legítimo del predio objeto de este litigio, pues la hoy demandante no se encuentra legitimada, ni facultada para solicitar esta declaración, pues mi representado y su padre siempre han ejercido sus derechos sobre esta propiedad, evitando en diferentes oportunidades las actuaciones invasoras realizadas por terceros, las cuales le han sido comunicadas en su momento por la señora Cipriana Salamanca al padre de mi poderdante cuando este era el titular de predio en cuestión.

Se encuentra suficientemente decantado por la jurisprudencia colombiana, que la posesión está integrada por dos elementos fundamentales y concurrentes; el animus y el corpus:

Animus: Este es el elemento subjetivo de la posesión, es la intención manifiesta de ser dueño. Se hace ostensible por el ejercicio público de los actos que el derecho poseído permita a su titular y ejercidos en forma excluyente porque no se reconoce poder semejante a favor de otra persona, salvo el caso de la coposesión, semejante al condominio. El animus comprende la profunda convicción actual de ser verdadero y único dueño; no la simple creencia de serlo ni el deseo de llegar algún día a ejecutar actos de señorío. Cuando falta el elemento animus no hay posesión, habrá cuando más una mera tenencia. (Arteaga Carbajal). Es el elemento psíquico de la voluntad, que existe en la persona, por el cual se califica y caracteriza la relación de hecho y que sirve, por así decirlo, de respaldo a los actos posesorios ejercidos sobre la cosa; es la voluntad de tenerla para sí

*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar – Simón Bolívar**

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

de modo libre e independiente de la voluntad de otra persona, y en función del derecho correspondiente, sea que este realmente exista en cabeza del poseedor o no. (Barragan). (Citado: <http://laposesionavirtualcivi1bienes.blogspot.com.co/2012/11/la-posesion.filml>)

Corpus: Son la cosa misma y la relación de hecho material o inmaterial que se tiene sobre Ella. El corpus se manifiesta por el ejercicio de los actos de señor y dueño ejecutados por el poseedor sobre la cosa poseída. Todo el conjunto de actos que ejerce el poseedor de manera continuada constituyen el corpus y hacen notorio ese elemento ante los terceros que aprecian la conducta del poseedor y lo tienen por eso como verdadero dueño del bien mientras dura la posesión. El corpus en la posesión se hace algo real con actos tales como los descritos en el artículo 981 del Código Civil "*Hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión*". Pero no es necesario que cuando se trata de una cosa corporal la tenencia material de la cosa poseída la tenga el poseedor para que exista el corpus en la posesión, ya que el poseedor, para ser tal, puede ejercer los actos de dominio directamente o por otra persona que lo tenga en lugar y a nombre de él. (Art. 762). La posesión también se puede tomar y ejercer mediante un mandatario (Art. 781), o mediante un título de mera tenencia otorgado por el poseedor al tenedor.

No siempre el corpus en la posesión se ejerce mediante actos materiales, sino que se puede ejercer también mediante actos inmateriales consistentes en el ejercicio del derecho que aparentemente se tiene, como sería la celebración de contratos de edición entre el editor y el poseedor de la propiedad intelectual sobre un libro. (Jaime Arteaga Carvajal)

(Citado: <http://aposesionavirtualcivi1bienes.blogspot.com.co/2912/11/la-posesion.html>).

En el caso que nos ocupa la hoy demandante la señora RUTH ESTRELLA ZAMBRANO VARGAS carece totalmente del animus y del corpus, es así que siempre que ha existido algún acto que amenaza la propiedad objeto de la Litis, el señor ANDRES CASTELLANOS se ha comunicado con sus abogados, para que este ejerza sus derechos como propietario legítimo del predio y mediante apoderado judicial realice las acciones encaminadas a proteger la propiedad, habida cuenta de lo anterior, igualmente en el mes de mayo de 2015, la hoy poseedora de mala fe la señora Cipriana Salamanca informa al padre de mi prohijado de las intenciones de un vecino, el señor MELQUISEDEC TORRES, de correr el lindero y realizar una construcción, por tal motivo el señor CASTELLANOS DIAZ padre de mi poderdante y titular del derecho en su momento, otorga poder al Dr. RAMIREZ OJEDA, para que realice las actuaciones ante las autoridades competentes, con el fin de evitar la invasión que le estaba informado la señora Cipriana Salamanca, quien habita el predio, por tal motivo el apoderado judicial eleva solicitud a la inspección de policía de Los Patios, para que se realice inspección ocular al predio en procura de evitar que avanzara la obra que estaba invadiendo el predio, es así que se presentaron el día 14 de mayo de 2015, los funcionarios de la inspección y el apoderado para la fecha del señor CASTELLANOS DIAZ, quienes fueron recibidos por la señora Cipriana Salamanca única residente del predio hasta esta fecha, quien les interrogó si venían de parte del señor Orlando a lo que le respondieron que sí, de esta forma la señora Cipriana

*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar – Simón Bolívar**

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

les permite que se adelante la diligencia, la cual culminó con la corrección del lindero, es decir el apoderado del señor CASTELLANOS DIAZ, defendió los linderos del predio.

De igual forma el hoy demandado ANDRÉS CASTELLANOS SALAZAR titular de derecho y dueño del predio objeto del presente proceso, ha ejercido sus derechos como propietario legítimo del predio y mediante apoderado judicial realizó y realiza las acciones encaminadas a proteger la propiedad, habida cuenta de lo anterior, ya que sobre el bien inmueble han recaído los procesos de pertenencia de radicado 2015-239 cursado el Juzgado Primero Civil del Circuito de Los Patios instaurado por la señora Cipriana Salamanca y el proceso reivindicatorio de radicado 2018-00733 cursado en el Juzgado Primero Civil Municipal de los Patios instaurado por mi poderdante el señor Andrés Castellanos Salazar; adicionalmente en la Inspección de Policía del municipio de Los Patios, cursa un PROCESO VERBAL ABREVIADO ART. 233 LEY 1801/2016, POR INFRACCIÓN URBANÍSTICA – CONSTRUCCIÓN SIN LICENCIA ART. 135, 181 DE LA LEY 1801/2016, instaurada por mi poderdante el señor ANDRES CASTELLANOS contra la señora CIPRIANA SALAMANCA y Personas indeterminadas, de la cual la hoy demandante la señora RUTH ESTRELLA ZAMBRANO VARGAS se hizo parte y aún se encuentra en trámite ante dicha entidad.

Es el padre de mi representado y el mismo señor Andrés Castellanos, los que han pagado las acometidas e instalación de los servicios públicos del predio, no se puede hablar de mejoras por que no se han realizado, solo existen las que se recibieron al momento de la compra del predio por parte del municipio, las cuales están indicadas en la escritura pública de compra No. 4060 de fecha 29/11/1993, suscrita por la Notaria Cuarta del Circulo de Cúcuta, demostrando que de igual forma la hoy demandante carece del corpus.

Es claro que el hoy el demandado ANDRÉS CASTELLANOS SALAZAR es el titular de derecho y dueño del predio objeto del presente proceso, es decir que ejerce el animus y el corpus que le exige la ley. Es así, que al no estar integrados los dos elementos fundamentales y concurrentes, para declarar la posesión sobre un bien determinado, no es posible que se acceda a la pretensión de la hoy demandante.

Por lo que la pretensión esta llamada a no prosperar y solicito a su señoría que se declare mediante SENTENCIA ANTICIPADA con base en el artículo 278 del C.G.P. la terminación del presente proceso a favor de mi poderdante, por **FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA**, en cuanto a que la hoy demandante no reúne los requisitos procesales mínimos para iniciar un proceso declarativo extraordinario adquisitivo de dominio, toda vez que la demandante no cuenta con el tiempo perentorio para que se configure el declarativo extraordinario adquisitivo de dominio para el cual el tiempo en posesión del demandante es inferior a los 10 años que exige la norma e igualmente no la ha ejercido de forma clara, pacífica e ininterrumpida por el periodo de tiempo descrito, así como se menciona en la contestación de los hechos, la hoy demandante no ha hecho parte ni ejercido derechos dentro de los procesos que se han configurado a lo largo del tiempo que lleva existiendo el predio en su vida jurídica, dejando en claro que la hoy demandante no es más que una invasora al predio de mi poderdante.

*Maria Urbina Rodríguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar – Simón Bolívar**

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

**SEGUNDO:** Me opongo, a la pretensión solicitada en ese numeral, ya que es consecuencia de la anterior pretensión, la cual está llamada a no prosperar, no habría lugar a que se ordene la cancelación del registro de propiedad de mi representado, ya que es el propietario actual y legítimo dueño del predio objeto de esta reclamación ya que ejerce el animus y el corpus, me opongo a la prosperidad de esta pretensión por considerarla anodina, ya que carece de asidero legal.

Por lo que la pretensión esta llamada a no prosperar.

**TERCERO:** Me opongo y en consecuencia por todo lo anteriormente expuesto solicito con todo respeto a su señoría que exonere de todas las pretensiones solicitadas en esta demanda a mi representado y condene enérgicamente a la parte demandante considerando que actuó de mala fe, utilizando apreciaciones sin fundamento legal ni probatorio, cargo de temeridad, causando un detrimento patrimonial injustificado del cual mi representado no está obligado a soportar, consiste en el pago de honorarios de abogado y demás costos asociados al proceso que SIN MOTIVO ALGUNO, promovió la parte demandante contra mi representado.

Solicito al señor juez, que en consecuencia que las pretensiones invocadas por el apoderado de la parte demandante carecen de fundamento legal, además de no ser ciertas y carecen de soporte probatorio, no acceda a ninguna de ella, y en su lugar exonere a mi representado de todas y cada una de esta mal intencionadas peticiones y acceda a declarar SENTENCIA ANTICIPADA a favor de mi poderdante, por cuanto la demandante no reúne los requisitos procesales mínimos para iniciar un proceso declarativo extraordinario de dominio alegando una falta de legitimación por activa, toda vez que la demandante no cuenta con el tiempo perentorio para que se configure el declarativo extraordinario de dominio.

### **EXCEPCIONES DE MERITO**

Con el mayor respeto para con su señoría, me permito solicitar las siguientes excepciones previas:

**FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES Y LEGALES PARA QUE SE DECLARE LA POSESION.**

Señor juez, solicito la presente excepción en ocasión a que la hoy demandante no reúne los requisitos legales necesarios para que se le declare como poseedora del bien inmueble objeto del litigio, en tal sentido no se podría declarar la prescripción de los derechos de dueño de mi representado sobre el lote de terreno mencionado, en favor de la de la demandante.

La falta de los requisitos formales para que se declare la posesión, se refiere a que la hoy demandante, no es poseedora del predio, esta señora no ocupa el bien, ni siquiera en calidad de mera tenedora, como se expuso y se sustentó anteriormente, dejando en claro que la hoy demandante no es más que una invasora al predio de mi poderdante.

*Maria Urbina Rodríguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar – Simón Bolívar**

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

Se encuentra suficientemente decantado por la jurisprudencia y la doctrina colombiana, que la posesión está integrada por dos elementos fundamentales y concurrentes; el Animus y Corpus:

Animus: Este es el elemento subjetivo de la posesión, es la intención manifiesta de ser dueño. Se hace ostensible por el ejercicio público de los actos que el derecho poseído permita a su titular y ejercidos en forma excluyente porque no se reconoce poder semejante a favor de otra persona, salvo el caso de la coposición, semejante al codominio. El animus comprende la profunda convicción actual de ser verdadero y único dueño; no la simple creencia de serlo ni el deseo de llegar algún día a ejecutar actos de señorío. Cuando falta el elemento animus no hay posesión, habrá cuando más una mera tenencia. (Arteaga Carbajal). Es el elemento psíquico de la voluntad, que existe en la persona, por el cual se califica y caracteriza la relación de hecho y que sirve, por así decirlo, de respaldo a los actos posesorios ejercidos sobre la cosa; es la voluntad de tenerla para sí de modo libre e independiente de la voluntad de otra persona, y en función del derecho correspondiente, sea que este realmente exista en cabeza del poseedor o no. (Barragan).

Corpus: Son la cosa misma y la relación de hecho material o inmaterial que se tiene sobre ella. El corpus se manifiesta por el ejercicio de los actos de señor y dueño ejecutados por el poseedor sobre la cosa poseída. Todo el conjunto de actos que ejerce el poseedor de manera continuada constituyen el corpus y hacen notorio ese elemento ante los terceros que aprecian la conducta del poseedor y lo tienen por eso como verdadero dueño del bien mientras dura la posesión. El corpus en la posesión se hace algo real con actos tales como los descritos en el artículo 981: "Hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión". Pero no es necesario que cuando se trata de una cosa corporal la tenencia material de la cosa poseída la tenga el poseedor para que exista el corpus en la posesión, ya que el poseedor, para ser tal, puede ejercer los actos de dominio directamente o por otra persona que lo tenga en lugar y a nombre de él. (art 762). La posesión también se puede tomar y ejercer mediante un mandatario (art 781), o mediante un título de mera tenencia otorgado por el poseedor al tenedor.

No siempre el corpus en la posesión se ejerce mediante actos materiales, sino que se puede ejercer también mediante actos inmateriales consistentes en el ejercicio del derecho que aparentemente se tiene, como sería la celebración de contratos de edición entre el editor y el poseedor de la propiedad intelectual sobre un libro. (Jaime Arteaga Carvajal)

(Citado: <http://aposesionavirtualcivi1bienes.blogspot.com.co/2912/11/la-posesion.html>).

En el caso que nos ocupa la hoy demandante la señora RUTH ESTRELLA ZAMBRANO VARGAS carece totalmente del animus y del corpus, es así que siempre que ha existido algún acto que amenaza la propiedad objeto de la Litis, el señor ANDRES CASTELLANOS se ha comunicado con sus abogados, para que este ejerza sus derechos como propietario legítimo del predio y mediante apoderado judicial realice las acciones encaminadas a proteger la propiedad, habida cuenta de lo anterior, igualmente en el mes de mayo de 2015, la hoy poseedora de mala fe la señora Cipriana

*Maria Urbina Rodríguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar – Simón Bolívar**

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

Salamanca informa al padre de mi prohijado de las intenciones de un vecino, el señor MELQUISEDEC TORRES, de correr el lindero y realizar una construcción, por tal motivo el señor CASTELLANOS DIAZ padre de mi poderdante y titular del derecho en su momento, otorga poder al Dr. RAMIREZ OJEDA, para que realice las actuaciones ante las autoridades competentes, con el fin de evitar la invasión que le estaba informado la señora Cipriana Salamanca, quien habita el predio, por tal motivo el apoderado judicial eleva solicitud a la inspección de policía de Los Patios, para que se realice inspección ocular al predio en procura de evitar que avanzara la obra que estaba invadiendo el predio, es así que se presentaron el día 14 de mayo de 2015, los funcionarios de la inspección y el apoderado para la fecha del señor CASTELLANOS DIAZ, quienes fueron recibidos por la señora Cipriana Salamanca única residente del predio hasta esta fecha, quien les interrogo si venían de parte del señor Orlando a lo que le respondieron que sí, de esta forma la señora Cipriana les permite que se adelante la diligencia, la cual culmino con la corrección del lindero, es decir el apoderado del señor CASTELLANOS DIAZ, defendió los linderos del predio.

De igual forma el hoy demandado ANDRÉS CASTELLANOS SALAZAR titular de derecho y dueño del predio objeto del presente proceso, ha ejercido sus derechos como propietario legítimo del predio y mediante apoderado judicial realizo y realiza las acciones encaminadas a proteger la propiedad, habida cuenta de lo anterior, ya que sobre el bien inmueble han recaído los procesos de pertenencia de radicado 2015-239 cursado el Juzgado Primero Civil del Circuito de Los Patios instaurado por la señora Cipriana Salamanca y el proceso reivindicatorio de radicado 2018-00733 cursado en el Juzgado Primero Civil Municipal de los Patios instaurado por mi poderdante el señor Andrés Castellanos Salazar; adicionalmente en la Inspección de Policía del municipio de Los Patios, cursa un PROCESO VERBAL ABREVIADO ART. 233 LEY 1801/2016, POR INFRACCIÓN URBANÍSTICA – CONSTRUCCIÓN SIN LICENCIA ART. 135, 181 DE LA LEY 1801/2016, instaurada por mi poderdante el señor ANDRES CASTELLANOS contra la señora CIPRIANA SALAMANCA y Personas indeterminadas, de la cual la hoy demandante la señora RUTH ESTRELLA ZAMBRANO VARGAS se hizo parte y aún se encuentra en trámite ante dicha entidad.

Es el padre de mi representado y el mismo señor Andrés Castellanos, los que han pagado las acometidas e instalación de los servicios públicos del predio, no se puede hablar de mejoras por que no se han realizado, solo existen las que se recibieron al momento de la compra del predio por parte del municipio, las cuales están indicadas en la escritura pública de compra No. 4060 de fecha 29/11/1993, suscrita por la Notaria Cuarta del Circulo de Cúcuta, demostrando que de igual forma la hoy demandante carece del corpus.

Es claro que el hoy el demandado ANDRÉS CASTELLANOS SALAZAR es el titular de derecho y dueño del predio objeto del presente proceso, es decir que ejerce el animus y el corpus que le exige la ley. Es así, que al no estar integrados los dos elementos fundamentales y concurrentes, para declarar la posesión sobre un bien determinado, no es posible que se acceda a la pretensión de la hoy demandante.

*Maria Urbina Rodríguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar – Simón Bolívar**

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

Por lo que la pretensión esta llamada a no prosperar y solicito a su señoría que se declare mediante SENTENCIA ANTICIPADA con base en el artículo 278 del C.G.P. la terminación del presente proceso a favor de mi poderdante, por FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA, en cuanto a que la hoy demandante no reúne los requisitos procesales mínimos para iniciar un proceso declarativo extraordinario adquisitivo de dominio, toda vez que la demandante no cuenta con el tiempo perentorio para que se configure el declarativo extraordinario adquisitivo de dominio para el cual el tiempo en posesión del demandante es inferior a los 10 años que exige la norma e igualmente no la ha ejercido de forma clara, pacífica e ininterrumpida por el periodo de tiempo descrito, así como se menciona en la contestación de los hechos, la hoy demandante no ha hecho parte ni ejercido derechos dentro de los procesos que se han configurado a lo largo del tiempo que lleva existiendo el predio en su vida jurídica, dejando en claro que la hoy demandante no es más que una invasora al predio de mi poderdante.

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria en su sentencia de noviembre 5 de 2003 se refirió al tema de la siguiente manera:

*"Para usucapir deben aparecer cabalmente estructurados los elementos configurativos de la posesión, esto es, del animus y el corpus, significando aquel, elemento subjetivo, la convicción o animo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno; y el segundo, material o externo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros parecidos. Tales elementos cuerpo y voluntad cuya base legal sustancial es fundamentalmente el artículo 762 del código civil al decir que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, son los que permiten de inmediato distinguir esta institución de la tenencia prevista en el artículo 775 de este ordenamiento".*

Como se presentó anteriormente, reitero no existe la presencia de los elementos que configuren la posesión, por parte de la hoy demandante, pues está demostrado que se ha reconocido siempre a mi representado como dueño del predio, dando aviso de en las oportunidades que ha considerado amenazada la propiedad de mi representado, aviso que da, para que mi representado defienda la propiedad, así mismo los pagos de impuestos municipales los realiza durante todo el tiempo, mi representado.

**INEXISTENCIA DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL DOMINIO.**

La doctrina y la jurisprudencia actual han unificado criterios con respecto al USUCAPIÓN, o acción prescriptiva de derecho como forma de adquirir el dominio, es así, que se tiene que, si conforme a lo dispuesto por el artículo 2512 con el Código Civil la prescripción extintiva de las acciones o derechos ajenos tiene ocurrencia cuando aquellas o éstos no se han ejercido "durante cierto lapso de tiempo"; En el caso que nos ocupa no es aplicable pues, a lo largo de toda la contestación de esta demanda se ha presentado, sustentado y soportando probatoriamente, que mi representado ha ejercido los derechos que tiene sobre el predio, mediante apoderado judicial, ha denunciado en el año 2000 la intención de invadir el predio por parte del señor ALBERTO URIBE, y posteriormente en el mes de

*Maria Urbina Rodríguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar – Simón Bolívar**

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

mayo de 2015, con acompañamiento de los funcionarios de la inspección de policía de Los Patios, defendió los linderos de su predio, ante la intensión del señor Melquisedec Torres, de realizar una construcción corriendo el lindero de su propiedad, invadiendo la de mi representado.

La defensa que ha realizado el padre de mi poderdante y mi prodigado, se ha realizado por los llamados que han realizado los encargados del predio como lo fue la señora Cipriana Salamanca en su momento – hoy tenedora de mala fe -, las diligencias que se han realizado en el predio, han sido posibles gracias a las intervenciones oportunas por parte de los apoderados de mi representado, verificando así que son emanadas de parte del padre de mi mandante en su momento o del mismo señor Andrés Castellanos titular del predio, quien permite el ingreso y el desarrollo de las mismas.

Es suficiente señor juez, las actuaciones que ha realizado mi representado y el padre de este en defensa del predio de las amenazas de terceros, haciendo valer sus derechos como dueños legítimos, como actualmente lo está ejerciendo mediante la contestación de esta demanda, por parte de la hoy demandante, la cual actúa de mala fe, ya que lo que pretende la demandante carece de veracidad jurídica.

Por lo anteriormente indicado, se presenta como excepción la inexistencia de la prescripción de los derechos de mi representado, pues como se puede demostrar y se allegan pruebas suficientes de las acciones ejercidas por el padre de mi representado y mi representado en ejercicio de los derechos que tiene sobre el predio objeto de este litigio.

#### FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

En cuanto a la legitimación en la causa, es preciso determinar que de conformidad con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, existen dos clases: la de hecho y la material. La primera hace referencia a la circunstancia de obrar dentro del proceso en calidad de demandante o demandado, una vez se ha iniciado el mismo en ejercicio del derecho de acción y en virtud de la correspondiente pretensión procesal, mientras que la segunda da cuenta de la participación o vínculo que tienen las personas -siendo o no partes del proceso-, con el acaecimiento de los hechos que originaron la formulación de la demanda. En este sentido, no siempre quien se encuentra legitimado de hecho tiene que estarlo materialmente, en consideración a que si bien puede integrar una de las partes de la litis, ello no implica que frente a la ley tenga un interés jurídico sustancial en cuanto al conflicto.

La ausencia de legitimación en la causa no inhibe al juzgador para pronunciarse de mérito, en consideración a que ésta es un elemento de la pretensión y no de la acción, motivo por el cual, no se relaciona con un aspecto procesal sino sustancial del litigio. De esta manera, cuando no se encuentra acreditada la legitimación material en la causa de alguna de las partes procesales, el juzgador deberá denegar las pretensiones elevadas en la demanda puesto que el demandante carecería de un interés jurídico perjudicado y susceptible de ser resarcido o el demandado no sería el llamado a reparar los perjuicios ocasionados.

*Maria Urbina Rodríguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar – Simón Bolívar**

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

Así las cosas, se advierte que la LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA atañe a dos aspectos, de una parte con relación sustancial –legitimatío ad causam- referida a alguno de los extremos de la relación jurídica de la que surge la controversia, así como con los derechos y obligaciones que se pretenden o excepcionan según el caso; y de otra parte, con la legitimación procesal –legitimatío ad processum- o la aptitud legal de las partes para comparecer y actuar en el proceso. Es por ello que la legitimatío ad causam no es un presupuesto procesal, ya que es objeto de análisis en el fondo del asunto; mientras que la legitimatío ad processum “si constituye un presupuesto procesal y su falta configura un vicio de nulidad que compromete el procedimiento y la sentencia que llegue a dictarse.

A su vez el artículo 175 del C.P.A.C.A., estableció que al contestar la demanda se propondría excepciones y el artículo 180 íbidem., precisó que en la audiencia inicial se decidirá sobre las excepciones previas y las de cosa juzgada, caducidad, transacción, conciliación, falta de legitimación en la causa y prescripción extintiva.

A juicio de este Despacho, el alcance de la excepción por FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA a que hace referencia el artículo 180 del C.P.A.C.A., como aquella que corresponde resolver en la audiencia inicial, atina a la legitimación formal y no a la material, en principio, puesto que en aquellos casos en los cuales sea evidente que está configurada la ausencia de legitimación material, nada impide que la misma debe ser declarada como excepción en audiencia inicial, honrando de esta forma los principios de economía y eficacia procesal.

Por su parte el H. CONSEJO DE ESTADO, ha considerado que si bien la FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA se constituye en un presupuesto necesario para proferir sentencia, ello no es óbice para que esa circunstancia alegada de manera de excepción pueda ser resuelta en esa oportunidad procesal, toda vez que, según lo dispuesto en el numeral 6° del artículo 180 del C.P.A.C.A., en el curso de la audiencia inicial, el Juez debe resolver acerca de las excepciones previas y sobre las de falta de legitimación en la causa, cosa juzgada, transacción, conciliación y prescripción extintiva, las cuales se pueden declarar solo si se tiene certeza acerca de su configuración, pues de lo contrario, en aras de garantizar el derecho fundamental del ACCESO A LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA, el estudio de este presupuesto debe abordarse al momento de proferirse la respectiva sentencia.

Al respecto, el Alto Tribunal de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo ha referido:

La legitimación en la causa por activa hace referencia a la relación sustancial que debe existir entre las partes del proceso y el interés sustancial del litigio, de tal manera que aquella persona que ostenta la titularidad de la relación jurídica material es a quien habilita la ley para actuar procesalmente. Según lo ha dicho la jurisprudencia de esta Corporación, la falta de legitimación en la causa no constituye una excepción que pueda enervar las pretensiones de la demanda, sino que configura un presupuesto anterior y necesario para que se pueda proferir sentencia, en el entendido de que, si no se encuentra demostrada tal legitimación, el juez no podrá acceder a las pretensiones de la demanda. Si bien la falta de legitimación en la causa se constituye en un presupuesto necesario para proferir sentencia, ello no es óbice para que esa circunstancia alegada a manera de

*Maria Urbina Rodríguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar – Simón Bolívar**

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

excepción pueda ser resuelta en esta oportunidad procesal, toda vez que, según los dictados del numeral 6 del artículo 180 del CPACA, en el curso de la audiencia inicial, el juez debe resolver acerca de las excepciones previas y sobre las de falta de legitimación en la causa, cosa juzgada, transacción, conciliación y prescripción extintiva.

No obstante lo anterior, en pronunciamientos recientes de esta Corporación, de manera pacífica y reiterada se ha señalado que si bien el juez, de conformidad con la disposición normativa mencionada, puede declarar la falta de legitimación en la causa por activa durante el trámite de la audiencia inicial, dicha declaratoria solo podrá hacerse cuando se tenga certeza acerca de su configuración, pues de lo contrario, en aras de garantizar el derecho fundamental de acceso a la administración de justicia, el estudio de ese presupuesto deberá abordarse al momento de proferir la respectiva sentencia. Así lo ha expresado esta Subsección:

“...si bien el juez puede declarar la falta de legitimación en la causa durante el trámite de la audiencia inicial, pues el artículo 180 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en su numeral sexto, así lo dispone, -entendiendo que no es una excepción previa- lo cierto es que ello debe operar única y exclusivamente cuando se tiene certeza sobre la misma, es decir, que su configuración se encuentre plenamente acreditada, pues de lo contrario, se deberá esperar a que el proceso llegue hasta su etapa final y sea al momento de proferir sentencia, cuando, habiéndose agotado todo el trámite procesal, se valore todo el caudal probatorio obrante en el proceso y se defina sobre su ocurrencia.

“Lo anterior en virtud, por lo demás, de que si existiendo duda o falta de certeza acerca de la existencia de la legitimación en la causa por activa, se diera por terminado el proceso, se estaría vulnerando la prevalencia del derecho fundamental al Acceso a la Administración de Justicia.

“(..).

“En conclusión, no podrá decretarse la falta de legitimación en la causa por activa antes de dictarse sentencia, cuando no hay certeza sobre su configuración, en virtud del derecho fundamental mencionado anteriormente y entendiéndose que la finalidad de que se pueda decretar previamente se debe a que, habiendo plena seguridad de que ello es así, el proceso no se extienda hasta un fallo que sería desfavorable, creándole falsas expectativas a la parte cuando al juez ya le ha sido posible determinar sin lugar a dubitación alguna que la falta de legitimación se ha configurado” 6 (Se destaca).

Para el caso que nos atañe, se solicita al señor juez, en cuanto a que la hoy demandante no reúne los requisitos procesales mínimos para iniciar un proceso declarativo extraordinario adquisitivo de dominio como se menciona los artículos 2531 Y 2532 del código civil:

**2531: PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE COSAS COMERCIALES** El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

*Maria Urbina Rodríguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar – Simón Bolívar**

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

1. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.
2. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.
3. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:
  - 1a. Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.
  - 2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

**2532: TIEMPO PARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA.** El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de los enumerados en el artículo 2530 del Código Civil.

toda vez que la demandante no cuenta con el tiempo perentorio para que se configure el declarativo extraordinario adquisitivo de dominio para el cual el tiempo en posesión de la demandante contados a partir de los momentos en que se genera su supuesta posesión es inferior a 1 año que es cuando se termina el proceso de pertenencia instaurado por la señora Cipriana Salamanca, donde según la hoy demandante dice haber habitado desde el 2007 no se dio por enterada de esta actuación que duro 5 años, así mismo tampoco se vio enterada del proceso reivindicatorio realizado por mi poderdante en el año 2018 que duro hasta el presente año en el cual en inspección judicial realizada el 12/03/2020 la señora RUTH ESTRELLA ZAMBRANO VARGAS hoy demandante y supuesta poseedora no habitaba en el lugar que manifiesta en sus hechos ya que en este habita la señora Salamanca quien es poseedora de mala fe; solo la hoy demandante se ha hecho parte de una querrela instaurada en por mi poderdante en la inspección de policía del municipio de los patios por iniciar una construcción ilegal dentro del predio, por lo cual resalta a la realidad que la hoy demandante NO la ha ejercido de forma clara, pacífica e ininterrumpida la supuesta posesión que dice ostentar y menos ejercerla por el periodo de tiempo que afirma alegar como poseedora.

Así las cosas y como se menciona en la contestación de los hechos, la hoy demandante no ha hecho parte ni ejercido derechos como poseedora dentro de los procesos que se han configurado a lo largo del tiempo que lleva existiendo el predio en su vida jurídica, dejando en claro que la hoy demandante no es más que una invasora al predio objeto del proceso, para lo cual es suficiente señor juez, las actuaciones que ha realizado mi representado y el padre de este en defensa del predio de las amenazas de terceros, haciendo valer sus derechos como dueños legítimos, como actualmente lo está ejerciendo mediante la contestación de esta demanda, por parte de la hoy demandante, la cual actúa de mala fe, ya que lo que pretende la demandante carece de veracidad jurídica.

Por lo anteriormente indicado, se presenta como excepción FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA de la hoy demandante, pues como se puede demostrar y se allegan pruebas suficientes de las acciones ejercidas por el padre de mi representado y mi representado en ejercicio de los derechos que tiene sobre el predio objeto de este litigio.

*Maria Urbina Rodríguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar – Simón Bolívar**

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

### **PRUEBAS DE LAS EXCEPCIONES**

#### **DOCUMENTALES:**

- Poder para actuar
- Escritura Pública No. 4060 de fecha 29/11/1993, de compraventa de propiedad de terreno suscrita por la Notaria Cuarta del Círculo de Cúcuta.
- Escritura Pública No. 1935 del 28/07/2015, en trámite notarial de liquidación sucesoral de la Notaria Séptima del círculo de Cúcuta.
- CLT No. 260-191611 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.
- Acta de inspección ocular levantada por la Inspección de policía de fecha 14/05/2015.
- Registro Fotográfico del predio.

De conformidad con el artículo 174 del C.G.P. solicito cordialmente a su señoría se tenga como pruebas trasladadas las practicadas en el proceso radicado completo 239-2015 consistentes en:

- Demanda de pertenencia vista a los folios 34 a 40.
- Emplazamientos realizados a personas indeterminadas.
- Auto de fecha 02/05/2016 – Designación de curador ad-litem.
- Contestación de la demanda de pertenencia vista a los folios 95 a 112.
- Audiencia Virtual de la sentencia de fecha 18/04/2018.
- Escrito pericial presentado por el ing. Ramiro E. Villamizar, aportado por la señora Cipriana Salamanca al proceso.
- Escrito pericial presentado por el ing. José Luis Báez, aportado por el señor Andrés Castellanos Salazar al proceso.
- Audio del tercer interviniente como persona indeterminada del señor OLMEDO DE JESUS ZAPATA.
- Audio de sentencia de fecha 13/09/2017.

Del proceso 133-20019 como pruebas a saber:

- Cotejado del recibido proceso de reivindicatorio de fecha 08/08/2019.
- Auto de fecha 09/12/2019 – Inspección Judicial.
- Acta de la Inspección judicial de fecha 12/03/2020 vista en folios 86 a 87.
- Audiencia virtual de fecha 30/07/2020.
- Oficios allegados al proceso con forme la actuaciones policivas relacionadas al predio.

Del proceso verbal abreviado art. 233 ley 1801/2016, por infracción urbanística – construcción sin licencia art. 135, 181 de la ley 1801/2016 como pruebas a saber:

- Constancia de No comparecencia de fecha 21/05/2021 emitida por la inspección de policía.
- Copia del expediente general.

#### **DECLARACION DE TERCEROS:**

*Maria Urbina Rodríguez*

**ABOGADA**

Universidad Simón Bolívar – Simón Bolívar

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

Comedidamente le solicito a su señoría, se sirva señalar fecha y hora para que comparezcan a declarar las personas que adelante relaciono, para que declaren cuanto les consta de interés para el proceso y le consten los hechos:

**JOSE RICARDO RAMIREZ OJEDA**, varón, mayor de edad e identificado con la cedula de ciudadanía No. 9.691.554 de Aguachica, quien recibe notificaciones en el móvil: 315-6798931 o al E-mail: [jricardo\\_abogado@hotmail.com](mailto:jricardo_abogado@hotmail.com)

**CAROLINA MOROS DUARTE**, mujer, mayor de edad e identificada con la cedula de ciudadanía No. 60.329.837 de Cúcuta, quien recibe notificaciones en la Calle 10 No. 0E-132 Oficina 108 Edificio González de la ciudad de Cúcuta, móvil: 320-8537613 o al E-mail: [carolinamorosd@gmail.com](mailto:carolinamorosd@gmail.com)

**INSPECCION JUDICIAL:**

Solicito a su señoría realizar Inspección Judicial al Lote ubicado en la Avenida 2E No. 32-45 del Barrio La Cordialidad de Los Patios, con el fin de que se pueda determinar las condiciones del predio, así mismo determinar las características generales del mismo en cuanto al área y linderos, además de evidenciar el estado de las supuestas mejoras y poder hacer una idea de la realidad del predio.

**INTERROGATORIO DE PARTE:**

Solicito se interrogue a la demandante la señora RUTH ESTRELLA ZAMBRANO VARGAS, con el fin de que su testimonio ayude a esclarecer los hechos de la demanda.

**NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES**

La Demandante al correo relacionado en la demanda.

El Demandado en la Calle 10 No. 0E-132 edificio González oficina 108 de la ciudad de Cúcuta, al móvil 301-3317295, al correo electrónico [maura3939@hotmail.com](mailto:maura3939@hotmail.com)

La suscrita recibirá notificaciones en la Secretaría de su Despacho, en la calle 10 OE-132 OFICINA 108 Edificio Gonzales, Centro de Cúcuta, Celular 3013317295, e-mail: [maura3939@hotmail.com](mailto:maura3939@hotmail.com)

Del Señor Juez,

  
**MARIA URBINA RODRÍGUEZ**

C.C. No. 60.356.035 de Cúcuta

T.P. No. 216903 del C.S. de la J.

*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar – Simón Bolívar**

**Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108**

**Celular: 3013317295 - Cúcuta**

**OTORGAMIENTO DE PODER PARA ACTUAR SEGUN ARTICULO 5 DEL DECRETO 806 DE 2020.**

Andres Castellanos Salazar <ing.ancasa@gmail.com>

Mar 29/06/2021 12:48

Para: maria urbina <maura3939@hotmail.com>

Doctores:

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS

E.S.D

REF: PODER

Radicado: **54405400300120210005700**

PROCESO: PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

DEMANDANTE: RUTH ESTRELLA ZAMBRANO VARGAS

DEMANDADO: ANDRES CASTELLANOS SALAZAR

ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER PARA ACTUAR (ARTÍCULO 5 DEL DECRETO 806 DE 2020)

Cordial saludo;

El suscrito **ANDRES CASTELLANOS SALAZAR**, Varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía No. 9.431.162 de Yopal (Casanare), en calidad de demandado dentro del proceso **PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO** de radicado **2021-00057**, con toda atención, por medio del presente mensaje de datos enviado por correo electrónico, siguiendo los lineamientos legales dispuestos en el artículo 5 del Decreto 806 de 2020, confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a la Dra. **MARIA URBINA RODRIGUEZ**, mujer, mayor de edad, vecina y residente en la ciudad de Cúcuta, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 60.356.035 de Cúcuta, abogada en ejercicio, titular de la Tarjeta Profesional No. 216.903 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico inscrito en el Registro Nacional de Abogados [maura3939@hotmail.com](mailto:maura3939@hotmail.com), para que en mi nombre y representación **ACTUE** en mi defensa dentro del proceso de referencia con radicado **54405400300120210005700**.

Mi apoderada queda ampliamente facultada para tutelar, apelar, dar, recibir, sustituir, desistir, transigir, conciliar, aportar pruebas, solicitar pruebas, presentar recursos, solicitar pertenencia y en general cualquier actuación judicial que deba surtir en defensa de mis intereses, de conformidad con lo previsto en el artículo 77 de la Ley 1564 de 2012.

Atentamente,

**ANDRES CASTELLANOS SALAZAR**

**C.C. N° 9.431.162 DE YOPAL (CASANARE)**

*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia  
República de Colombia

**LA DIRECTORA DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y  
AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA**

**CERTIFICA**

**Certificado de Vigencia N.: 308108**

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional de Abogado, duplicados y cambios de formatos, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley. También le corresponde llevar el registro de sanciones disciplinarias impuestas en el ejercicio de la profesión de abogado, así como de las penas accesorias y demás novedades.

Una vez revisados los registros que contienen la base de datos de esta Unidad se constató que el (la) señor (a) **MARIA URBINA RODRIGUEZ**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **60356035**., registra la siguiente información.

**VIGENCIA**

CALIDAD	NÚMERO TARJETA	FECHA EXPEDICIÓN	ESTADO
Abogado	216903	05/06/2012	Vigente

En relación con su domicilio profesional, actualmente aparecen registradas las siguientes direcciones y números telefónicos:

	DIRECCIÓN	DEPARTAMENTO	CIUDAD	TELEFONO
Oficina	<b>CALLE 10 # 0E-106 OFICINA 108 EDF GONZALEZ - CENTRO</b>	NORTE DE SANTANDER	CUCUTA	5755196 - 3013317295
Residencia	<b>CALLE 10 # 0E-106 OFICINA 108 EDF GONZALEZ - CENTRO</b>	NORTE DE SANTANDER	CUCUTA	5755196 - 3013317295
Correo	MAURA3939@HOTMAIL.COM			

Se expide la presente certificación, a los 16 días del mes de julio de 2021.

*Martha Esperanza Cuevas Meléndez*  
**MARTHA ESPERANZA CUEVAS MELÉNDEZ**  
Directora

Notas 1- Si el número de cédula, los nombres y/o apellidos presentan error, favor dirigirse a la Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia.  
2- El documento se puede verificar en la página de la Rama Judicial [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co) a través del número de certificado y fecha expedición.  
3- Esta certificación informa el estado de vigencia de la Tarjeta Profesional, Licencia Temporal, Juez de Paz y de Reconsideración

Maria Urbina Rodriguez

ABOGADA

Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

7

AB 32304386

276

NUMERO: CUATRO MIL SESENTA (4.060) -----

FECHA: NOVIEMBRE, VEINTINUEVE (29) DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES (1.993). -----

ACTO(S) JURIDICO(S): COMPRAVENTA -----

OTORGANTES: EL VENDEDOR: EL MUNICIPIO DE LOS PATIOS -----

LOS COMPRADORES: ORLANDO CASTELLANOS DIAZ Y MARIA CRISTINA SALAZAR GIL -----

CUANTIA: CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$147.750.00) MONEDA CORRIENTE -----

En la ciudad de San José de Cúcuta, departamento Norte de Santander, República de Colombia, a los veintinueve (29) días del mes de **NOVIEMBRE** ----- de mil novecientos noventa y tres (1993), ante mí JAIME GONZALEZ PENARANDA, Notario Cuarto del Circulo de Cúcuta, comparecieron el doctor ALBERTO CAMILO GALVIS HERNANDEZ, mayor de edad, vecino del municipio de Los Patios, de tránsito por esta ciudad, soltero, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.220.668 expedida en Cúcuta, con libreta militar número B 036886, del distrito militar número 1 Bogotá, quien obra en este acto en calidad de ALCALDE MUNICIPAL DE LOS PATIOS, departamento Norte de Santander, en calidad de representante legal, elegido mediante elección popular en los pasados comicios electorales y tomó posesión, cuya copia se protocoliza con este instrumento, y el doctor CARLOS JOSE TOLOSA RICO, varón, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Los Patios, de estado civil soltero, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.439.127 expedida en Cúcuta, con libreta militar número 13439127 del distrito militar número 35, quien obra en este acto como PERSONERO MUNICIPAL DE LOS PATIOS, Norte de Santander, de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

5  
47a copia exp. 25 de junio 2012

COPIA SIMPLE  
NOTARIA CUARTA - CUCUTA 47

*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

cuyo carácter oficial doy fé y manifestaron: = = = = =

= = = = = PRIMERO.- Que de conformidad con el artículo de la ley 28 de 1974, ley 41 de 1948, decreto ley 1333 de 1986, el acuerdo número 21 de 1989 y la resolución número 61 de junio 18 de 1993 de la Junta Asesora de Ejidos Municipales, mediante acta número 25 de mayo 12 de 1993, cuya copia entrega para ser protocolizada, transfieren por medio de la presente escritura pública a título de venta real y efectiva a favor de ORLANDO CASTELLANOS DIAZ y MARIA CRISTINA SALAZAR GIL, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, identificados con cédulas de ciudadanía números 13.824.930 y 38.850.338 expedidas en Bucaramanga y Buga respectivamente, el varón con libreta militar número 13.824.930 del distrito militar 32, estado civil casados con sociedad conyugal vigente, el derecho de propiedad y posesión que tiene sobre un lote de terreno ejido de propiedad del Municipio, ubicado en la avenida la Segunda E. número treinta y dos cuarenta y cinco (32-45) del barrio La Cordialidad, = jurisdicción de este municipio, con una extensión superficial de 3.070.95 metros cuadrados <sup>/de forma irregular/</sup> <sub>/alinderado así:</sub>

NORTE: Carmen Ursula Rodríguez y Rita Julica Diaz en 71.00 metros lineales; SUR: Con Fermin Rios y Luis Silva en 71.00 metros lineales; ORIENTE: Con Rita Tulia Diaz en 46.00 metros lineales; OCCIDENTE; Con la avenida segunda este en 37.70 metros lineales. = = = = =

= = = = = SEGUNDO.- Que el lote de terreno que transfiere el municipio de Los Patios, los adquirió por desmembración del municipio de Villa del Rosario, según ordenanza número 13 del 10 de diciembre de 1985, que a su vez los había adquirido en mayor extensión por compra hecha a Marcos Díaz y José Antonio Díaz Rueda, con fecha trece (13) de mayo de mil setecientos noventa y seis, según aparece en el protocolo que contienen las escrituras de mil setecientos

686,  
anti  
TERC  
CUARI  
(\$147  
recib  
Tesor  
ser  
= =  
entreg  
CASTEI  
usos,  
gravám  
saneam  
ley. :  
= -- 6  
99.  
Santand  
instala  
dispues  
= = :  
este ac  
GIL de  
manifest  
contenid  
ella le  
términos  
en posesi

JAMES GONZALEZ PERAZA  
Notario Cuadro de Cu

Maria Urbina Rodriguez

ABOGADA

Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

7

AB 32304387

277

cincuenta y cinco (1755) a mil setecientos noventa y seis (1796), de la extinguida notaria de Villa del Rosario, registradas en Cúcuta el dieciseis (16) de abril de mil novecientos setenta y uno (1971), libro 1, pagina 781, partida 686, matrícula número 2.218 de Villa del Rosario (sistema antiguo). = = = = =

TERCERO.- Que el precio de esta venta es la suma de CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$147.750.00) MONEDA CORRIENTE que el comprador pagó según recibo oficial número 0583.A del 27 de agosto de 1993 de la Tesorería Municipal de Los Patios, cuyo original entrega para ser protocolizado junto con este instrumento. = = = = =

= = = = = CUARTO.- Que desde hoy hace entrega material del lote de terreno vendido a ORLANDO CASTELLANOS DIAZ y MARIA CRISTINA SALAZAR GIL con todos sus usos, costumbres y servidumbres, libre de toda suerte de gravámenes fiscales, y comprometiéndose el comprador al saneamiento de esta venta en todos los casos y términos de ley. = = = = =

= = = = = QUINTO.- Así mismo el municipio de Los Patios, Norte de Santander, se reserva la franja de terreno necesaria para las instalaciones de servicios públicos de acuerdo a lo dispuesto para el efecto por las respectivas oficinas. = = = = =

= = = = = Presente en este acto ORLANDO CASTELLANOS DIAZ y MARIA CRISTINA SALAZAR GIL de las condiciones civiles anteriormente anotadas y manifestó que acepta la presente escritura pública en todo su contenido, en especial la transferencia que por medio de ella le hace el municipio de Los Patios, en la forma y términos concebidos en la presente escritura y del cual está en posesión. Además declara que sobre el lote materia de esta

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

COPIA SIMPLE NOTARIA CUARTA - CUCUTA 47

Maria Urbina Rodriguez

ABOGADA

Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

instrumento tiene construida una casa para habitación prefabricada en lámina de acesco, con dos habitaciones, cocina, baño, dos tanques para almacenamiento de agua, luz trifásica. . . . .

. Se presento el siguiente comprobante: Recibo de los Fondos Municipales de la Tesorería Municipal de Los Patios, número 0583A de ORLANDO CASTELLANOS DIAZ y MARIA CRISTINA SALAZAR GIL, valor \$147.750.00 expedido el 27 de agosto de 1993 y Certificaciones Nos. 000862 y 000863, emanadas del Instituto Geografico Agustin Codazzi, en la que consta que SALAZAR GIL MARIA CRISTINA y CASTELLANOS DIAZ ORLANDO, respectivamente, no aparecen inscritos en los documentos catastrales, expedidas el siete (7) de septiembre de mil novecientos noventa y tres (1993). . . . . Leída esta escritura a los comparecientes, contenida en los sellos AB 32304386/ AB 32304387/ AB 32304388 - - - y advertidos de la formalidad del registro de la copia, manifestaron estar de acuerdo con ella, la aceptaron en los términos en que está redactada y en testimonio de que le dan su asentimiento y aprobación, la firman conmigo el notario, de todo lo cual doy fe y por ello la autorizo. Derechos Notariales \$ 3.120,00

Entrelíneas: "de forma irregular" vale.

EL ALCALDE MUNICIPAL DE LOS PATIOS

*Alberto Camilo Galvis Hernandez*

ALBERTO CAMILO GALVIS HERNANDEZ  
EL PERSONERO MUNICIPAL DE LOS PATIOS

*Carlos José Toledosa Rico*

CARLOS JOSE TOLEDOSA RICO

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE LOS PATIOS

Notario

JAMIE GONZALEZ PENA RANDA  
NOTARIO CUARTO DE CUCUTA

MARIA  
EL NO  
RO

Maria Urbina Rodriguez

ABOGADA

Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

Superior Notarial Circuit

AB 32304388 278

LOS COMPRADORES

*[Signature]*  
ORLANDO CASTELLANOS DIAZ

*[Signature]*  
MARIA CRISTINA SALAZAR GIL  
EL NOTARIO CUARTO DE CUCUTA.

*[Signature]*  
JAIME GONZALEZ PENARANDA  
RO

REPUBLICA DE COLOMBIA  
Jaime Gonzalez Penaranda  
Notario Cuarto Cúcuta V. de S.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

COPIA SIMPLE  
NOTARIA CUARTA - CUCUTA 4

Maria Urbina Rodriguez

ABOGADA

Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta



República de Colombia



Aa023841547

402

NUMERO: MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO (01935) =====

CUANTIA: \$97.244.000 =====

ACTO JURIDICO: TRAMITE NOTARIAL DE LIQUIDACION SUCESORAL

OTORGANTES: JORGE RICARDO RAMIREZ OJEDA =====

CAUSANTE: MARIA CRISTINA SALAZAR GIL =====

En la ciudad de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander, República de Colombia, a los VEINTIOCHO (28) días del mes de JULIO del año DOS MIL QUINCE (2015), ante mi, **MANUEL JOSE CARRIZOSA ALVAREZ**, NOTARIO SEPTIMO DEL CIRCULO DE CUCUTA, Compareció el doctor **JORGE RICARDO RAMIREZ OJEDA**, varón, mayor de edad, vecino de Cúcuta, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.691.554 de Aguachica, con Tarjeta Profesional No.196517 del C.S de la J., y manifestó: PRIMERO: Que por el presente instrumento público obrando en su calidad de apoderado del señor **ANDRES CASTELLANOS SALAZAR**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No.9.431.162 de Yopal, en su condición de subrogatario y heredero, lo cual se comprueba con el poder debidamente autenticado el cual se anexa y protocoliza junto con este instrumento dentro de la sucesión intestada de la causante **MARIA CRISTINA SALAZAR GIL**, quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía No.38.850.338 de Buga fallecida el día 19 de diciembre de 1993 en la ciudad de Bucaramanga (Santander), conforme pruebo con la correspondiente acta de defunción que se anexa y protocoliza con este instrumento a la presente solicitud eleva a escritura pública el trabajo de partición y adjudicación de bienes efectuado dentro de la citada sucesión llevada a cabo en esta Notaría, e iniciada mediante acta número 059 del 19 de junio de 2.015, efectuadas las comunicaciones a la Superintendencia de Notariado y Registro el día 19 de junio de 2015 y practicadas las publicaciones mediante edicto No.059 del 19 de junio de 2015, en el periódico LA OPINION el día 24 de junio de 2015 y la emisora RADIO GUAIMARAL, el día 25 de junio de 2015, respuesta de la DIAN de fecha 13 de julio de 2015 cuya documentación y actuación se protocoliza con la presente escritura, vencido el término del emplazamiento de que trata el artículo 3o. numeral 2o del decreto 902 de mil novecientos ochenta y ocho (1988) se eleva a escritura pública en el siguiente tenor:

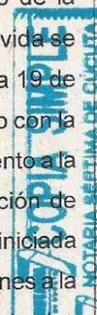
===== HECHOS =====

F 32739

1935 / 28.07.2015

1ra Copia  
12 AGO. 2015

NO 1935



COPIA EXHIBIDA

*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar**

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

1. Los señores **ORLANDO CASTELLANOS DIAZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.824.930 expedida en Bucaramanga y **MARIA CRISTINA SALAZAR GIL**, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 38.850.338 expedida en Buga, contrajeron Matrimonio el día 20 de Febrero de 1982, registrado en el serial 6019285 del Registro de Matrimonios. ....
2. Como producto del matrimonio, procrearon a los hijos **ANDRES CASTELLANOS SALAZAR**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.431.162 expedida en Yopal y **BEATRIZ ELENA CASTELLANOS SALAZAR**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.118.529.583 expedida en Buga.....
3. La señora **MARIA CRISTINA SALAZAR GIL**, falleció el día 19 de Diciembre de 1993, siendo la ciudad de Cúcuta su último domicilio conocido, cuyo deceso fue registrado bajo el número 1464017. del Registro de Defunción en la Notaría Octava del Círculo de Bucaramanga .....
4. Los señores **ORLANDO CASTELLANOS DIAZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.824.930 expedida en Bucaramanga y **BEATRIZ ELENA CASTELLANOS SALAZAR**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.118.529.583 expedida en Yopal, respectivamente, en su condición de Cónyuge Supérstite e Hija de la causante señora **MARIA CRISTINA SALAZAR GIL**, mediante Escritura Pública No. 1478 del 12 de Junio de 2015 de la Notaria Séptima de Cúcuta, realizaron a favor del señor **ANDRES CASTELLANOS SALAZAR**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.431.162 expedida en Yopal, LA VENTA A TITULO UNIVERSAL de los Derechos Herenciales que le correspondían en el presente trámite. ....
5. Al momento de presentar esta solicitud, mi poderdante es mayor de edad, plenamente capaz y en consecuencia aceptan la subrogación de la herencia de la causante, en forma pura y simple. ....
6. Mi mandante reitera tal y como lo manifestó en el poder conferido para iniciar el presente trámite, y declara que no conoce otros interesados de igual o mejor derecho del que él tiene, y desconoce la existencia de legatarios o acreedores.....
7. Mi poderdante eligieron esa Notaría para adelantar el trámite en cuestión.....

===== ACTIVO =====

**PARTIDA UNICA:** El Cien por Ciento (100%) de Un lote de Terreno Propio de forma irregular junto con la casa de habitación sobre él construida, con área de 3.070.95 M2.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA SEPTIMA DE CUCUTA

Maria Urbina Rodríguez

ABOGADA

Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta



# República de Colombia



426

ubicado en la Avenida 2E # 32-45 del Barrio La Cordialidad del Municipio de Los Patios, alinderado así: NORTE: Con Carmen Ursula Rodríguez y Rita Julia Díaz en 71mts., SUR: Con Fermin Ríos y Luis Silva en 71mts., ORIENTE: Con Rita Tulia Díaz en 46mts. y OCCIDENTE: Con la avenida segunda este en 37,70mts. El cual fue adquirido por la causante y su cónyuge ORLANDO CASTELLANOS DÍAZ, por compra que de él hiciera al Municipio de Los Patios, mediante Escritura Pública No. 4060 del 29/11/1993 de la Notaría 4 del Círculo de Cúcuta, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran contenidas en la misma, e inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-191611 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cúcuta.....

AVALÚO: ..... \$97.244.000.oo

TOTAL ACTIVO INVENTARIADO: ..... \$97.244.000.oo

**SON: NOVENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS.**

===== PASIVO =====

No existe pasivo alguno que grave el activo de esta herencia, por lo tanto es cero (0).

===== ACERVO HEREDITARIO =====

**PARTIDA UNICA:** El Cien por Ciento (100%) de Un lote de Terreno Propio de forma irregular, junto con la casa de habitación sobre él construida, con área de 3.070.95 M2 ubicado en la Avenida 2E # 32-45 del Barrio La Cordialidad del Municipio de Los Patios alinderado así: NORTE: Con Carmen Ursula Rodríguez y Rita Julia Díaz en 71mts. SUR: Con Fermin Ríos y Luis Silva en 71mts., ORIENTE: Con Rita Tulia Díaz en 46mts. y OCCIDENTE: Con la avenida segunda este en 37,70mts. El cual fue adquirido por la causante y su cónyuge ORLANDO CASTELLANOS DÍAZ, por compra que de él hiciera al Municipio de Los Patios, mediante Escritura Pública No. 4060 del 29/11/1993 de la Notaría 4 del Círculo de Cúcuta, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran contenidas en la misma, e inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-191611 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cúcuta.....

AVALÚO: ..... \$97.244.000.oo

TOTAL ACTIVO INVENTARIADO: ..... \$97.244.000.oo

Según el inventario y avalúo el monto del activo es de **NOVENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$97.244.000.oo)**, y como se dijo en el punto correspondiente y en consecuencia los bienes propios del activo son los

..... en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

NO 1935

COPIA SIMPLE  
SECRETARIA SEPTIMA DE CUCUTA  
USO EXCLUSIVO

*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

siguientes: .....

**===== LIQUIDACION Y DISOLUCION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL =====**

Teniendo en cuenta que la causante **MARIA CRISTINA SALAZAR GIL**, al momento de su deceso se encontraba casada y con sociedad conyugal vigente con el señor **ORLANDO CASTELLANOS DIAZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.824.930 expedida en Bucaramanga, mediante Matrimonio el día 20 de Febrero de 1982, registrado en el serial 6019285 del Registro de Matrimonios, se procede a LIQUIDAR Y DISOLVER la SOCIEDAD CONYUGAL, y ADJUDICAR la PROCIÓN CONYUGAL que le corresponde al cónyuge supérstite señor **ORLANDO CASTELLANOS DIAZ**, por concepto de GANANCIALES, la cual ascenderá al CINCUENTA POR CIENTO (50%) del TOTAL DEL ACERVO HEREDITARIO, el cual fue CEDIDO por VENTA que éste hiciera a favor de su hijo **ANDRES CASTELLANOS SALAZAR**, protocolizada mediante Escritura Pública No. 1478 del 12 de Junio de 2015 de la Notaría Séptima de Cúcuta. ....

**===== LIQUIDACIÓN DE LA HERENCIA =====**

Del acervo inventariado, sin pasivo, cuyo monto asciende a **NOVENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$97.244.000.00)**, como ya se dijo, se repartirá y adjudicará enteramente al señor **ANDRES CASTELLANOS SALAZAR**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.431.162 expedida en Yopal, en su condición de hijo de la causante y como **COMPRADOR** de los **DERECHOS Y ACCIONES** que mediante Escritura Pública No. 1478 del 12 de Junio de 2015 de la Notaría Séptima de Cúcuta, le hicieron los señores **ORLANDO CASTELLANOS DIAZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.824.930 expedida en Bucaramanga como cónyuge supérstite de la causante y **BEATRIZ ELENA CASTELLANOS SALAZAR**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.118.529.583 expedida en Buga, respectivamente, adjudicándosele el TOTAL DEL ACERVO HEREDITARIO, es decir, la suma de **NOVENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$97.244.000.00)**. ....

En conclusión, la liquidación de los bienes sucesorales es como sigue: .....

Valor de los bienes inventariados..... **\$97.244.000.00**

Legítima efectiva de **ANDRES CASTELLANOS SALAZAR** Correspondiente al 100% del

Acervo Hereditario **\$ 97.244.000.00** .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA SÉPTIMA DE CÚCUTA

*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta



**República de Colombia**



Aa023841564

SUMAS IGUALES:..... \$97.244.000.00

===== **DISTRIBUCIÓN DE HIJUELAS** =====

**HIJUELA DE ANDRES CASTELLANOS SALAZAR**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.431.162 expedida en Yopal, en su condición de hijo de la causante y como **COMPRADOR** de los **DERECHOS Y ACCIONES** que mediante Escritura Pública No. 1478 del 12 de Junio de 2015 de la Notaría Séptima de Cúcuta, le hicieran los señores **ORLANDO CASTELLANOS DIAZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.824.930 expedida en Bucaramanga en su calidad de cónyuge superstite y **BEATRIZ ELENA CASTELLANOS SALAZAR**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.118.529.583 expedida en Buga, respectivamente, también como HIJO LEGÍTIMO y por tanto heredero de la causante: Le corresponde por concepto de HERENCIA el CIEN POR CIENTO (100%) del Acervo Hereditario, es decir, la cantidad de **NOVENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$97.244.000.00)**, la cual se integra y se paga así: El CIEN POR CIENTO (100%), de la PARTIDA UNICA, es decir: **PARTIDA UNICA:** El Cien por Ciento (100%) de Un lote de Terreno Propio de forma irregular, junto con la casa de habitación sobre él construida con área de 3.070.95 M2, ubicado en la Avenida 2E # 32-45 del Barrio La Cordialidad del Municipio de Los Patios, alinderado así: NORTE: Con Carmen Ursula Rodríguez y Rita Julia Díaz en 71mts., SUR: Con Fermin Ríos y Luis Silva en 71mts., ORIENTE: Con Rita Tulia Díaz en 46mts. y OCCIDENTE: Con la avenida segunda este en 37,70mts. la cual fue adquirido por la causante y su cónyuge ORLANDO CASTELLANOS DÍAZ, por compra que de él hiciera al Municipio de Los Patios, mediante Escritura Pública No. 4060 del 29/11/1993 de la Notaría 4 del Círculo de Cúcuta, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran contenidas en la misma, e inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-191611 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cúcuta. ....

AVALÚO: ..... \$97.244.000.00

TOTAL HIJUELA DE ANDRES CASTELLANOS SALAZAR..... \$97.244.000.00

===== **COMPROBACIÓN** =====

Valor Acervo inventariado	\$97.244.000.00
---------------------------	-----------------

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

No 1935

COPIA SIMPLE  
NOTARIA SÉPTIMA DE CÚCUTA  
USO EXCLUSIVO  
INSTRUMENTOS PÚBLICOS

*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

Legítima efectiva de <b>ANDRES CASTELLANOS SALAZAR</b> , 100% del Acervo Hereditario, como heredero y <b>COMPRADOR</b> de los Derechos y Acciones (Cesionario)	\$97.244.000.00
<b>SUMAS IGUALES</b>	\$97.244.000.00

===== **CONCLUSIÓN** =====

En la sucesión del Causante **MARIA CRISTINA SALAZAR GIL**, se le adjudicó el total del Acervo Hereditario al señor **ANDRES CASTELLANOS SALAZAR**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.431.162 expedida en Yopal, en su condición de hijo de la causante y como **COMPRADOR** de los **DERECHOS Y ACCIONES -CESIONARIO** que mediante Escritura Pública No. 1478 del 12 de Junio de 2015 de la Notaría Séptima de Cúcuta, tal como quedó establecido en las hijuelas respectivas. **TERCERO**: Que en esta forma se ha dado estricto cumplimiento a lo ordenado por el decreto 902 de 1988 para el trámite de liquidación de sucesiones y sociedades conyugales vinculadas a ella, efectuadas de común acuerdo entre los interesados. **LEIDO** el presente instrumento público al compareciente y advertido de la formalidad del registro, lo acepta, aprueba y firma conmigo el Notario de todo lo cual doy Fé. Se protocoliza Paz y salvo Municipal DE LOS PATIOS No.8678 Predio No.010004340009000 aval. \$97.244.000 exp.11/06/15 Val. 31-12-15 a nombre de CASTELLANOS DIAZ ORLANDO- Derechos Notariales \$512526 VA \$82004 APORTES \$14.500 Esta escritura se extendió en hojas códigos de barras Nos.Aa 023841547 /023841563 /023841564 /023841562

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA SEPTIMA DE CUCUTA

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA SEPTIMA DE CUCUTA

EL COMPARECIENTE

*[Firma]*  
**JORGE RICARDO RAMIREZ OJEDA**  
DIRECCION Av. O # 5-38 Lc 3. (Lera)  
TELEFONO 3156798931  
ACTIVIDAD ECONOMICA *Abogado*

MARCELO JOSE GARRIGUEA ALVARO  
OTORGAMIENTO  
JORGE RICARDO RAMIREZ OJEDA  
CC No. 9911504



*gt*

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta



**República de Colombia**



Aa023841562

Esta hoja viene del código de barras No.Aa 023841547

EL NOTARIO SEPTIMO DEL CIRCULO DE CUCUTA

**MANUEL JOSE CARRIZOSA ALVAREZ**

asf



Radico:	
Digitó:	
Identificó:	
V/bo. Poder:	
Revisó:	
Liquidó:	<i>F</i>
Cerró:	<i>af</i>

**No 1935**



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadema S.A. - Hecho en Colombia

Maria Urbina Rodriguez

ABOGADA

Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrbotondepago.gov.co/certificado/](http://www.snrbotondepago.gov.co/certificado/)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210419617741979802

Nro Matrícula: 260-191611

Página 1 TURNO: 2021-260-1-48183

Impreso el 19 de Abril de 2021 a las 01:20:58 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: LOS PATIOS VEREDA: LOS PATIOS

FECHA APERTURA: 23-10-1996 RADICACIÓN: 96-23451 CON: ESCRITURA DE: 29-11-1993

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA ESCRIT. # 4060 DE FECHA 29-11-93- DE LA NOTARIA 4 DE CUCUTA.- UN LOTE DE TERRENO PROPIO JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA CON UN AREA DE 3.070.95 M2.- ( DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- REGISTRO DEL 02-09-1924 ESCRIT.# SIN DEL 13-05-1793-NOTARIA UNICA DE VILLA DEL ROSARIO- COMPRAVENTA- MODO DE ADQUIRIR- DE; DIAZ MATEO; DIAZ RUEDA JUAN JOSE; DIAZ RUEDA JOSE ANTONIO- A: MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AVENIDA 2E #32-45- BARRIO LA CORDIALIDAD- MPIO.LOS PATIOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

260 - 8305

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-10-1996 Radicación: 1996-23451

Doc: ESCRITURA 4060 DEL 29-11-1993 NOTARIA 4 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$147,750

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA LOTE B.F.#69973 \$ 3.400,00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE LOS PATIOS

A: CASTELLANOS DIAZ, ORLANDO

CC# 13824930 X

A: SALAZAR GIL, MARIA CRISTINA

CC# 38850338 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-08-2015 Radicación: 2015-260-6-18512

Doc: ESCRITURA 1935 DEL 28-07-2015 NOTARIA SEPTIMA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$97,244,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrbotondepago.gov.co/certificado/](http://www.snrbotondepago.gov.co/certificado/)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210419617741979802**

**Nro Matrícula: 260-191611**

Pagina 3 TURNO: 2021-260-1-48183

Impreso el 19 de Abril de 2021 a las 01:20:58 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2021-260-1-48183**

**FECHA: 19-04-2021**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

Señores:  
Inspector de policía  
Los patios.  
E. S. D.

ALCALDIA  
MUNICIPAL  
LOS PATIOS



HA FECHA 03.0.19  
MAY-2015 8.20h  
Alo

REF: solicitud Inspección ~~judicial~~.

Respetuosamente, solicito a ustedes, se sirva practicar Inspección Judicial, al predio ubicado en la Av. 2E # 32-50 Barrio La Cordialidad de este municipio, a fin de poder verificar las medidas del mencionado inmueble, debido a que un vecino corrió uno de los linderos para empezar a construir, invadiendo el mismo.

Así mismo, solicito el acompañamiento de personal de la oficina de control urbano para tal fin.

sin otro particular,

Jorge Ricardo Ramírez Ojeda.

C.C. 9.691.554.

T.P. 196.517 C.S.J.

Av O # 5-38 Lleras - Cúcuta

Cel. 3156798931.

*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar**

**Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108**

**Celular: 3013317295 - Cúcuta**



*MR*



*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

Fecha del informe: Año 2017 Mes 03 Día 17		Fecha del informe: Año 2017 Mes 04 Día 04		1.5 Tipo de Inmueble: VIVIENDA - LOTE DE TERRENO	
1. Localización: AVENIDA 2E CON CALLE 32 BARRIO LA CORDIALIDAD - MUNICIPIO LOS PATIOS					
Dirección: AVENIDA 2E # 32-50		1.8 Urbanización: BARRIO CORDIALIDAD		1.9 Estrato: 2	
Ciudad o Municipio: LOS PATIOS		1.11 Destinación Actual del Inmueble: VIVIENDA FAMILIAR			
1.12 Documentos suministrados para el avalúo					
ESCRITURA PÚBLICA N° 1935 DEL 28 DE JULIO DE 2016 DE LA NOTARIA SEPTIMA DEL CIRCULO DE CUCUTA					
REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS No 260-191611					
CARTA CATASTRAL DE LA VIVIENDA - LOTE IGAC					
CERTIFICADO DE NOMENCLATURA EXPEDIDO POR LA CURADURÍA URBANA DE LOS PATIOS					
2. TITULACION					
2.1 Propietario: POSESIÓN: CIPRIANA SALAMANCA		2.2 Título de Adquisición: POSESIÓN MATERIAL			
2.3 Matricula Inmobiliaria: 260-191611		2.3.1 Fuente: OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS			
2.4 Registro Catastral: 01-00-0434-0000-000		2.4.1 Fuente: OFICINA DEL I.G.A.C.			
3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR					
3.1 Características del sector de localización: USO ÚNICAMENTE PARA VIVIENDA FAMILIAR, INMUEBLES DE UN SOLO PISO Y ALGUNOS DE 2, CON REFORMAS REALIZADAS.					
3.2 Delimitación del Sector Catastral CON LA AVENIDA 2E - CALLE 32 Y 33 Y LA AVENIDA 3E			3.3 Sectores Catastrales Próximos BARRIO SINAI BARRIO LA CORDIALIDAD LOTES PARA CONSTRUCCIÓN		
3.4 Actividades Predominantes del Sector			3.5 Tipos de Edificación del Sector		
3.6 Edificaciones Importantes del Sector ESCUELA 12 DE OCTUBRE		3.7 Vías de Acceso AVENIDA 2E, CALLES 32 Y 33 BARRIO LA CORDIALIDAD		3.8 Transporte Público BUSETAS - TAXIS	
3.9 Actividad Edificadora					
3.9.1 Mercado de Soluciones Habitacionales: PARA LOS ESTRATOS 1, 2, 3 EXISTEN LOTES DISPONIBLES PARA LA CONSTRUCCIÓN (VIVIENDA UNIFAMILIAR, BLOQUES PARA APARTAMENTOS) QUE REALIZA LOS GOBIERNOS NACIONAL, DEPARTAMENTAL Y MUNICIPAL PARA DESARROLLAR LOS PROGRAMAS CORRESPONDIENTES.					
3.9.2 Perspectivas de Valorización: PERMANENTES					
4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO					
4.1 Identificación Urbanística: INFRAESTRUCTURA VIAL EN PAVIMENTO FLEXIBLE Y CONCRETO, ANDENES EN CONCRETO, ALUMBRADO PÚBLICO, OPERADORES DE TELÉFONO DIGITAL E IGUALMENTE SERVICIOS GENERALES.					
4.2 Cobertura Superficial: 2.971 M <sup>2</sup>		4.2.1 Fuente: PERSONAL - DIRECTA.			

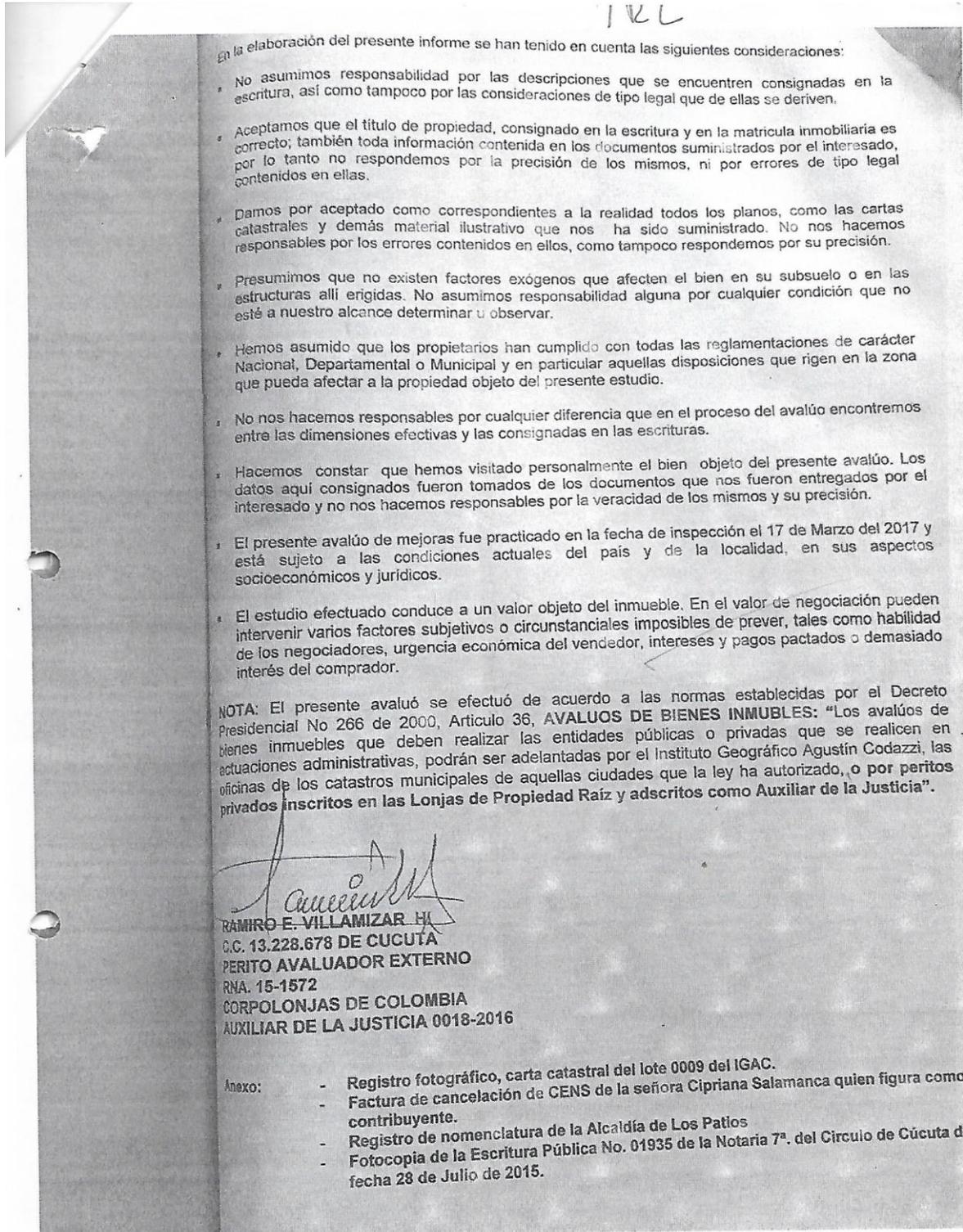
*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta



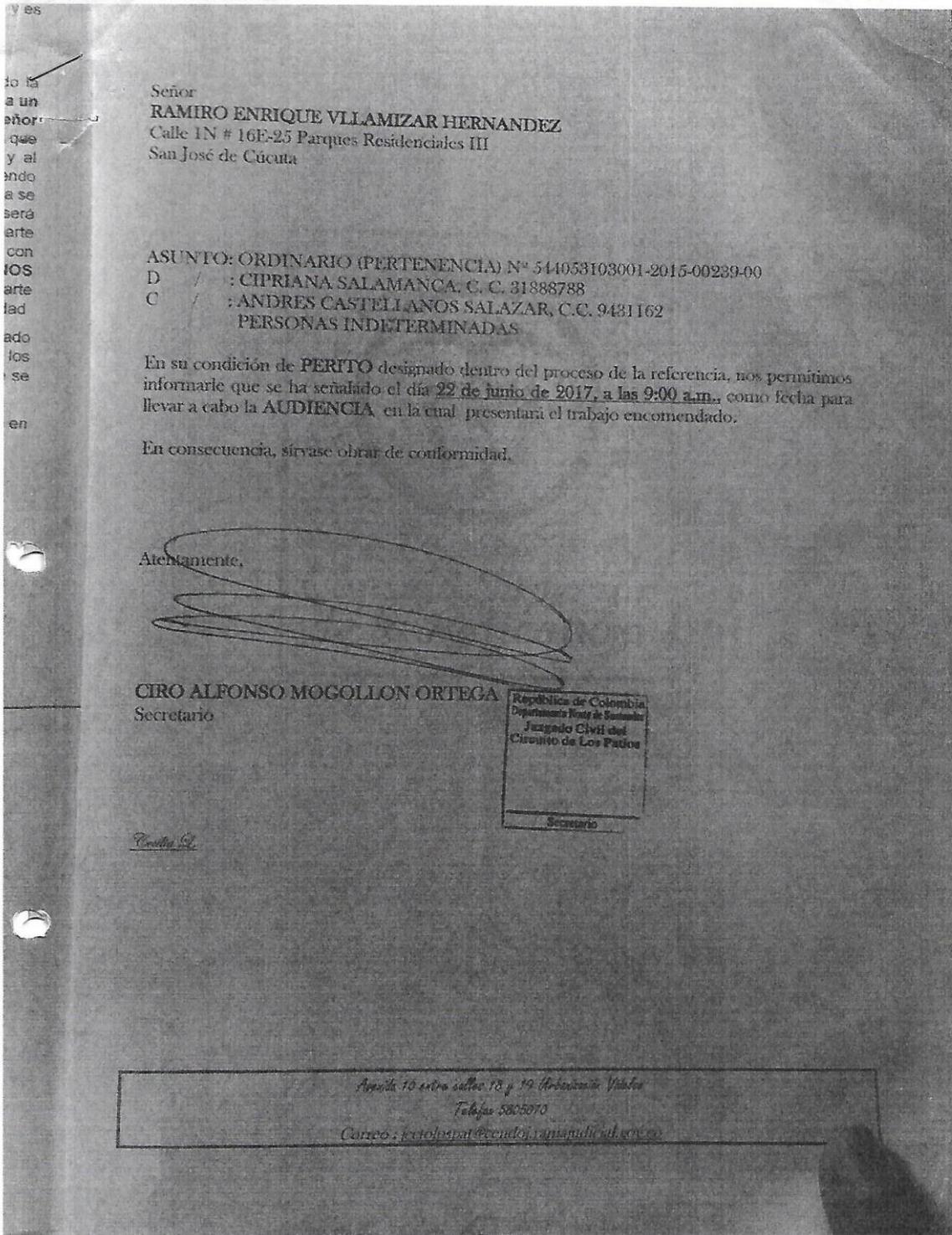
*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta



*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

ING. JOSE LUIS BAEZ FUENTES-AVALUADOR PROFESIONAL-ESPECIALISTA EN  
AVALUOS URBANOS-RURALES-MAQUINARIA Y ESPECIALES-ESPECIALISTA EN  
PLANEACION Y GESTION DEL TERRITORIO

San Jose de Cúcuta, 10 de Agosto del 2017

Señores  
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS  
Ciudad.

**Referencia: Radicado**

**1. IDENTIDAD:**

Yo, Ing. JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado con cedula No. 13.505.975 de Cúcuta, residente en la avenida 3E No. 0N-26 del barrio Quinta Bosch de la ciudad de Cúcuta,

**2. DIRECCION:**

AVENIDA 3E No. 0N-26 QUINTA BOSCH CEL 317-4388775 CEL 314-3522370 TEL OFICINA 5771287

**3. PROFESION:**

Ingeniero Civil de Profesión con Matrícula No. 54202215170 NTS, Avaluador Profesional con matrícula RNA-MI 0758 DE ASOLONJAS, Actualmente Presidente de la Corporación Lonja Inmobiliaria del Norte de Santander y Arauca-ASOLONJAS, Avaluador Externo del Grupo Aval para la firma ISA para Norte de Santander y Avaluador del FNA Y Avaluador Del Banco Agrario; Avaluador de Caprovimco para Norte de Santander y Auxiliar de la Justicia desde el año 2006 hasta la fecha para la Rama Judicial con matrícula 083.

**4. LISTA DE PUBLICACIONES**

BANCO INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO  
PLUSVALIA EN LA CIUDAD DE CUCUTA SECTOR CLUB TENNIS EN CUCUTA

**5. LISTA DE PROCESOS COMO AUXILIAR E LA JUSTICIA QUE HE SIDO ASIGNADO COMO PERITO:**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO RADICADO 2011-0155-00 ORDINARIO DE PERTENENCIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL RADICADO 157-2006 EJECUTIVO HIPOTECARIO

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS RADICADO 331-2012 EJECUTIVO HIPOTECARIO

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS RADICADO 416-2010 EJECUTIVO HIPOTECARIO

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO RADICADO 2016-0308-02 EJECUTIVO HIPOTECARIO

AVENIDA 3E No. 0N-26 QUINTA BOSCH CEL 314-3522370 CEL 317-4388775

*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar – Simón Bolívar**

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

**ING. JOSE LUIS BAEZ FUENTES-AVALUADOR PROFESIONAL-ESPECIALISTA EN  
AVALUOS URBANOS-RURALES-MAQUINARIA Y ESPECIALES-ESPECIALISTA EN  
PLANEACION Y GESTION DEL TERRITORIO**

---

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN TIERRAS RADICADO 5542014ER11909-01F

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS RADICADO J2CCERT-02584

JUZGADO SEGUNDO DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS RADICADO 5400131210002-00171-00

6. NO HE SIDO DESIGNADO EN PROCESOS ANTERIORES O EN CURSO POR LA MISMA PARTE O POR EL MISMO APODERADO DE LA PARTE

7. MANIFIESTO QUE NO ME ENCUENTRO CON NINGUNA INHABILIDAD CON LA CONTRALORIA Y PROCURADURIA ARTICULO 50.

8. DECLARO QUE ESTOS METODOS NO SON DIFERENTES A LOS QUE HE REALIZADO EN PROCESOS ANTERIORES QUE VERSEN SOBRE LA MISMA MATERIA.

**NORMA BASE A SEGUIR**

LEY 388 DEL 1997

RESOLUCION 620 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 DEL IGAC

METODO DE INVESTIGACION Y DE MERCADO Y METODO DE COSTO DE REPOSICION POR METRO CUADRADO PARA EL ANALISIS DEL VALOR M2 PARA CONSTRUCCION.

ESTOS METODOS NO SON DIFERENTES A LOS METODOS REALIZADOS EN AVALUOS EN ANTERIORES PROCESOS YA QUE ES LA NORMA JURIDICA NACIONAL PARA AVALUOS ESTABLECIDA POR EL IGAC

9. DECLARO QUE ESTOS METODOS NO SON DIFERENTES A LOS QUE ESTABLEZCO EN EL EJERCICIO DE MIS FUNCIONES COMO AVALUADOR PROFESIONAL.

**10. INFORME TECNICO**

**10.1. UBICACIÓN DEL EDIFICIO:**

AVENIDA 2E No.32-50 BARRIO LA CORDIALIDAD SEGÚN LA BASE PREDIAL DEL IGAC.

AVENIDA 2E No.32-45 BARRIO LAN CORDIALIDAD SEGÚN EL FOLIO DE MATRICULA

AVENIDA 2E No.32-45 BARRIO LA CORDIALIDAD SEGÚN LA ESCRITURA

AVENIDA 3E No.0N-26 QUINTA BOSCH CEL 314-3522370 CEL 317-4388775

*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar**

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

**ING. JOSE LUIS BAEZ FUENTES-AVALUADOR PROFESIONAL-ESPECIALISTA EN  
AVALUOS URBANOS-RURALES-MAQUINARIA Y ESPECIALES-ESPECIALISTA EN  
PLANEACION Y GESTION DEL TERRITORIO**

**10.2. DOCUMENTOS ANALIZADOS:**

CARTA CATASTRAL VIGENTE

FOTOCOPIA DE LA ESCRITURA No.1935 DEL 28 DE JULIO DEL AÑO 2015 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE CUCUTA.

FOLIO DE MATRICULA No.260-191611

CERTIFICACION DE CUENTA EN CENS UBICADO EN LA AVENIDA 2E No.32-54

CERTIFICACION DE LA INSPECTORA DE POLICIA DE LOS PATIOS EN CUANTO A NOMENCLATURA.

**SEGÚN LO VERIFICADO EN CAMPO SE PUDO APRECIAR LO SIGUIENTE:**

**ESTADO ACTUAL:**

HAY PRESENCIA DE ENRAMADAS DE 35 M2 EN TABLAS

ENRAMADAS DE 66 M2

ENRAMADAS DE 24 M2

ENRAMADAS DE 14 M2

TANQUE DE ALMACENAMIENTO SIN SERVICIO

TANQUE PLASTICO EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION.

**NOTA:** ESTAS ENRAMADAS NO APARECEN INSCRITAS EN EL IGAC.

NO TIENEN LICENCIA DE CONSTRUCCION SEGÚN LA OFICINA DE CONTROL URBANO DE LOS PATIOS

SON ENRAMADAS EN TABLAS, PISO EN CEMENTO, PAREDES EN TABLA, CUBIERTA EN ZINC.

LA VETUSTED DE ESTAS ENRAMADAS SEGÚN SE PUEDE APRECIAR NO SUPERAN LOS 5 AÑOS POR LA CALIDAD DE LOS MATERIALES Y LA TEXTURA DE LOS MISMOS.

HAY PRESENCIA DE BASES EN CONCRETO EN LA PARTE POSTERIOR DEL LOTE O LINDERO ORIENTAL.

NO SE PUEDEN CONSIDERAR MEJORAS; PARA QUE SEAN MEJORAS DEBEN CUMPLIR CON LA NORMA NSR2010 QUE REZA QUE SON CONTRUCCIONES EN CONCRETO REFORZADO, MUROS EN LADRILLO.

SEGÚN CONSULTADO LA BASE PREDIAL DEL IGAC EN LOS PATIOS PARA ESTE PREDIO EN PARTICULAR NO APARECEN REGISTRADAS NINGUNA MEJORA; NI SE TUVO EN CUENTA EN LA ULTIMA ACTUALIZACION POR PARTE DEL IGAC EN EL MUNICIPIO DE LOS PATIOS.

SEGÚN EL MANUAL DE RECONOCIMIENTO DEL IGAC LO UNICO QUE EXISTE EN CAMPO SON ENRAMADAS.

SEGÚN LA ESCRITURA PUBLICA No.1935 DEL AÑO 2015 SE DECLARO UNA CASA DE HABITACION PREFABRICADA.

Atentamente,

*Jose Luis Baez Fuentes*  
ING. JOSE LUIS BAEZ FUENTES

C.C..13.505.975 DE CUCUTA

RNA-MI 0758 ASOLONJAS

M.P.54202215170 NTS

AVENIDA 3E No.0N-26 QUINTA BOSCH CEL 314-3522370 CEL 317-4388775

*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar**

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO**

Los Patios, dos (02) de mayo de dos mil dieciséis (2016)

Se encuentra al Despacho el presente proceso ORDINARIO (pertenencia), radicado bajo el N° 544053103001-2015-00239-00, adelantado por CIPRIANA SALAMANCA contra ANDRES CASTELLANOS SALAZAR, para darle trámite a lo pertinente.

Allegadas las constancias de publicación de los edictos emplazatorios de las personas indeterminadas y encontrándose vencido el término previsto en el artículo 407 del C. De P. C., este despacho, conforme a lo dispuesto en las normas en cita y el artículo 9 Ibídem, reformado por la Ley 794 de 2003 designa curador Ad- litem a las personas indeterminadas.

Teniendo en cuenta que lo solicitado es procedente, el Despacho de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 del .C. de P. C., ordena reconocer como apoderado sustituto de la parte demandada al doctor EDISON FABIAN RINCON OTERO, en los términos y para los efectos del poder inicialmente conferido.

Respecto a las excepciones presentadas por la parte demandada, en su momento se correrán traslado a las excepciones.

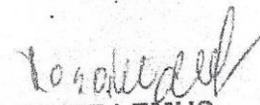
**RESUELVE**

PRIMERO: Designar como CURADOR AD LITEM de las personas indeterminadas a los doctores DANIEL ALIBIO BAPTISTA A. MARTHA LUCIA BAPTISTA MARTHA HELENA BLANCO R. cargo que será ejercido por el primero que comparezca a notificarse. Comunicarles la designación y hacerles las advertencias de ley.

SEGUNDO: Reconocer como apoderado sustituto de la parte demandada, al D EDISON FABIAN RINCON OTERO, en la forma estipulada en el escrito de sustitución.

TERCERO: En su momento oportuno procesal se tendrán cuenta las excepciones presentadas.

NOTIFIQUESE

  
**ROSALÍA GELVEZ LEMUS**  
Juez

Avenida 10 entre calles 18 y 19 urbanización Videldo  
Telefax 5805070

Correo : [jcctolospat@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jcctolospat@cendoj.ramajudicial.gov.co)

*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta



**DR. OMAR CAICEDO MELO**  
Abogado Universidad Libre de Colombia

Señor  
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE LOS PATIOS  
E S D.

RAD: No. 133/2019

DEMANDANTE: ANDRES CASTELLANOS SALAZAR

D/DO: CIPRIANA SALAMANCA

DDA: ACCION REIVINDICATORIA DE DOMINIO

OMAR CAICEDO MELO, identificado como aparezco al pie de mi correspondiente firma, actuando como apoderado de la señora CIPRIANA SALAMANCA, demandada en este proceso me permit dentro de los terminos de ley dar contestacion a la demanda de la siguiente manera:

En cuanto a los hechos:

Hecho 1. Cierto

Hecho 2. Cierto

Hecho 3. Cierto

Hecho 4. Cierto

Hecho 5. No me consta

Hecho 6. Parcialmente cierto ya que en este proceso se demostro que existe un contrato de comodato precario verbal con indemnizacion por parte del comodante.

Hecho 7. Parcialmente cierto pero no existen prestaciones por parte de la señora CIPRIANA SALAMANCA ya que existe un comodato precario verbal con indemnizacion por parte del comodante.

Hecho 8. Cierto

Hecho 9. Cierto

Hecho 10. No me consta.

JUZGADO 1º CIVIL MUNICIPAL  
LOS PATIOS NORTES DE SANTANDER

Los Peticos 06 SEP 2019 Hora 09:40c

Folios, 27 folios + 04 cds

Recibi,

*Maria Urbina Rodriguez*

**ABOGADA**

**Universidad Simón Bolívar - Simón Bolívar**

Calle 10 N. 0E-132 Edf. González Oficina 108

Celular: 3013317295 - Cúcuta

EL SECRETARIO DEL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS

CITA Y EMPLAZA

A TODAS LAS PERSONAS INDETERMINADAS, que se crean con derecho a intervenir en la demanda ORDINARIA (PERTENENCIA) N° 544053103001-2015-00239-0 adelantada por CIPRIANA SALAMANCA, C. C. 31888788 contra ANDRES CASTELLANCA SALAZAR, C.C. 9431162 y PERSONAS INDETERMINADAS, para que comparezca mediante apoderado a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes al vencimiento del presente emplazamiento y aleguen la pertenencia del siguiente bien:

El inmueble ubicado en la avenida 2E # 32-50 del Barrio La Cordialidad del municipio de Los Patios, con un área de 3.070.95 metros cuadrados, calle 12 # 0E-60 junto con mejoras construidas, distinguido como predio N° 54405-010004340009000, alindado al Norte, en 71 metros con predio de Carmen Rodríguez y; Sur, en 71 metros con predio Fermín Ríos y Luis Silva; Oriente, en 46 metros con Rita Tulia Díaz; Occidente, con avenida 2E en 37.70 metros. Matrícula inmobiliaria N° 260- 191611.

Se le advierte a los emplazados que si no comparecen en el término indicado se designará curador ad-litem con quien se surtirá la notificación.

Para los efectos del artículo 407 del C. De P. C., en concordancia con el artículo 408 del mismo, se fijó el presente edicto en lugar público y visible de la secretaría del juzgado por el término de veinte (20) días y copias se entregan al actor para su publicación dos (2) veces con intervalos no menores de cinco (5) días calendario dentro del mismo término, en el diario *La Opinión* y en una emisora del lugar, entre las 7:00 de la mañana y las 10:00 de la noche.

Los Patios, 4 de marzo de 2016. Hora: 8:00 a. m.

**CIRO ALFONSO MOGOLLON ORTEGA**

Secretario