REPUBLICA DE COLOMBIA

Departamento Norte de Santander
JUZGADO PRIMERO CVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS
Distrito Judicial de Cúcuta

FIJACION EN LISTA Y TRASLADO

A partir de las ocho de la mañana (08:00 a. m.) de hoy, se fija en lista por **UN (1) DIA**, de conformidad con lo establecido en el inciso segundo del artículo 110 del Código General del Proceso, el anterior memorial contentivo de la **CONTESTACION DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES** propuestas por la apoderada de lo sociedad demandada, dentro del siguiente proceso:

RADICADO DEL JUZGADO N°:	**54-405-4003-001-2017-00581-00**
CLASE DE PROCESO:	**VERBAL (PERTENENCIA)**
CLASE DE ACTUACION:	**CONTESTACION DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES**
DEMANDANTE:	**RAFAEL ÁNGEL FUENTES DÁVILA y JOSEFINA BLANCO FUENTES**
DEMANDADOS:	**COMUNIDAD DE PADRES BENEDICTINOS DEL ROSAL Y/O ORDEN BENEDICTINA (CONSAGRACIÓN DE SANTA ODILIA)**

A partir del Dieciséis (16) de febrero de dos mil veintiuno (2021) y por **CINCO (5) DIAS** queda el anterior memorial contentivo de la **CONTESTACION DE LA DEMANDA y EXCEPCIONES** a disposición de la **PARTE CONTRARIA** para los efectos indicados en los artículos 370 y 110 del Código General del Proceso.

Los Patios (N. de S.), quince (15) de febrero de Dos Mil veintiuno (2021).

ROMAN JOSE MEDINA ROZO
SECRETARIO

mercedes camargo

Abogada

1

112

Doctor

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE LOS PATIOS

E. S. D.

11 DIC 2017 04:15

Ref. Pertenencia. Rdo. 54-405-03-001-2017-00581-00

Demandante: RAFAELANGEL FUENTES DAVILA

Demudando: Comunidad Padres Benedictinos

EXCEPC DE ME

MERCEDES HELENA CAMARGO VEGA, identificada con la cédula de ciudadanía número 60280424, Abogada con tarjeta profesional número 33.609 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en este acto como apoderada especial del demandado tal como consta en el poder contenido en la escritura pública número 117 de 27 de enero de 2017 de la Notaría Sexta de Cúcuta, que en copia auténtica que anexó el demandante en la demanda y obra en el expediente:

Demandado: La Orden Benedictina, Congregación de Santa Odilia, también denominada "Padres Benedictinos", con domicilio en Bogotá, con NIT 860019921-2 representado legalmente por el padre NORBERT JOHAN ZEILINGER, igualmente con domicilio en Bogotá, identificado con la cédula de extranjería número 212228 expedida en Bogotá.

Dentro del término, descorro el traslado de la demanda como a continuación lo expongo, manifestando desde ya mi OPOSICION, en representación de los Padres Benedictinos, a las pretensiones de la demanda.

RESPUESTA A LOS HECHOS:

Primero: No es cierto, y de las pruebas aportadas se puede concluir sin duda alguna la falta de certeza de esta afirmación, lo que a continuación explico.

En el hecho 4.3. manifiesta que paga impuesto desde el año 2016. Es inexplicable que adquiera en el año 1987 y pague impuesto a partir de diciembre del año 2016, fecha esta última que corresponde más a la decisión de pretensión de apropiación sobre el área mayor. Adicionalmente, el recibo del impuesto predial es sobre el predio sobre el cual ya se falló una pertenencia: si es el mismo predio, hay cosa juzgada, si es diferente los recibos anexos corresponden a otro predio.

En la demanda interpuesta por el mismo demandante que cursó en el Juzgado Civil del Circuito de Los Patios con el radicado no. 2015/047, con la misma pretensión de adquirir por pertenencia el mismo predio (aunque con menor área), el demandante expresa que su poderdante "**el día 19 del mes 12 del año 1987 compro a Efraín Cortez C la mejora y posesión**" sobre un predio de 1.050 Mts.2, que hace parte del globo de mayor extensión (141 Has aproximadamente) de los Padres Benedictinos, predio sobre el cual le fue reconocida la prescripción adquisitiva a su favor. Este predio, del cual ya es propietario el demandante, se identifica con el predial 01-00-0384-0044-000 y le correspondió la matrícula inmobiliaria derivada 260-309228 de la ORIP de Cúcuta.

Ahora en la presente demanda el demandante hace IDENTICA afirmación: "**el día 19 del mes 12 del año 1987 compró a Efraín Cortez C la mejora y posesión**", pero adiciona ahora 689 Mts2. a los 1050 mts.2 ya adquiridos por prescripción, según se aprecia en el plano anexo.

Esta supuesta posesión de 689 Mts, acreciendo el predio de 1.050 mts2 referido, es desmentida por el mismo demandante en el anterior proceso radicado no. 2015/047 atrás citado: en forma alguna en dicho proceso, señaló que su posesión era sobre 1.739 Mts.2: en el proceso referido el demandante claramente señala que el predio cuya posesión y mejora adquirió por dicha compraventa, y tal como constan en la misma, tenía un área de 1.050 mts.2.

Es decir, el mismo demandante, en el año 2015, hace expresa su posesión sobre un área de 1.050 mts.2, y no sobre 1.739 Mts.2, como ahora pretende adicionando los 689 Mts.2 a los 1.050 Mts.2 de los que ya obtuvo la declaratoria de pertenencia.

Aun mas, en el referido proceso Rdo. 2015/047 se constata, mediante peritazgo e inspección judicial, que el predio sobre el cual ejercía posesión derivado del título indicado medía 1.050 mts2 y no 1.739 mts.2, como ahora pretende.

EL DOCUMENTO de compraventa de mejoras que cita y adjunta como soporte de sus pretensiones SOLO SE REFIERE A LOS 1.050 MTS, **sobre los cuales recayó la declaración de pertenencia** -fallo en firme- debidamente registrado. Esta es una confesión, que ya hizo valer en anterior proceso: no es viable "reabrir" el proceso para darle otro alcance, desconociendo aquél.

Solo hasta el 2016 hace pública su voluntad de acrecer el predio así adquirido, acudiendo a un irregular tramite unilateral ante el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI "IGAC", afirmando que su predio, adquirido por declaración de prescripción, no mide 1.050 Mts, como lo señaló la sentencia en firme, sino 1.739 mt2¡¡ Es decir, **el mismo predio que adquirió mediante sentencia de pertenencia y fue previamente medido en el proceso en el 2015**[1], para el año 2016 lo agranda en 689 mts.2 y busca y obtiene que el IGAC, mediante "**RECTIFICACIÓN**" modifique el área. (ver Resolución 54-405-0428-2016 del IGAC que adjuntó el demandante: "el 23 de noviembre de 2016 ... el señor RAFAEL ANGEL FUENTE DAVILA ... SOLICITO LA RECTIFICACION DEL AREA DEL PREDIO 01-00-0384-0044-000 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE LOS PATIOS).

Este trámite deja claro: 1) El demandante actúa como propietario –solo el propietario puede hacer esta solicitud- del predio que le fue reconocida la prescripción en su favor. 2) Para adicionar el área de 689 Mts.2, afirma el demandante que se está refiriendo al mismo predio cuya prescripción ya fue fallada en su favor: es sobre este que ostenta propiedad[2], calidad que debió acreditar para la solicitud de rectificación ante el IGAC. 3) La irregular actuación del I.G.A.C. al actuar unilateralmente, sin citar ni notificar al propietario colindante y corregir sentencia en firme[3]. Afortunadamente, este irregular trámite no incide en la propiedad, siendo los documentos fuentes del registro, los que ostentan toda su validez y no se ven afectados: es decir, y para este caso, la sentencia de pertenencia en firme.

Adicionalmente, en el año 2015 en el referido proceso 00247, el demandante hizo expreso y escrito reconocimiento de propiedad de los padres Benedictinos sobre el predio de mayor extensión, expresando que su posesión recaía solo sobre un área de 1.050 mts2 que hacía parte de un predio de mayor extensión de los Padres Benedictinos. Justamente, la propiedad que reconoció sobre ese predio de mayor extensión, incluía e incluye los 689 Mts.2 que ahora pretende, sobre los cuales ya reconoció dominio ajeno en el año 2015, lo que excluye la supuesta posesión alegada. El reconocimiento de propiedad ajena rechaza de plano cualquier pretensión fundada en la posesión.

Es claro pues, la falta de certeza en la afirmación de la posesión que hace el demandante.

SEGUNDO. Es el mismo hecho anterior con especificación de linderos. De acuerdo con las pruebas que obran en el proceso, no existe posesión en cabeza del demandante sobre el área que pretende acrecer, MAXIME SI EL MISMO DEMANDANTE LA DESCONOCIO EN EL AÑO 2015. Reitero lo expuesto en el hecho anterior.

---

[1] El **dictamen del proceso 2015/047 que señala el área no objetado por el demandante**

[2] Predio con número predial 01-00-0384-0044-000 y matrícula inmobiliaria derivada 260-309228 de la ORIP de Cúcuta.

[3] "Si el propietario solicita a catastro una modificación de la información catastral, que conlleve cambiar la identificación física del inmueble, porque se trata de un predio más grande o más pequeño, o con otra forma, o con distinta ubicación, debe acreditar el título de dominio debidamente inscrito en el registro de instrumentos públicos que soporte su petición. Esta **citar a todos los que puedan tener interés en el trámite** *información debe verificarse en campo* por la autoridad catastral, *iniciar el expediente administrativo*, , decretar y practicar las pruebas a que haya lugar y decidir mediante resolución catastral individual" La comunidad Padres Benedictinos nunca fue citada ni notificada". INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA CONJUNTA INSTITUTO GEOGRÁFICO "AGUSTÍN CODAZZI" NÚMERO 01 SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO NÚMERO 11 de mayo de 2010

TERCERO. Es cierto, como lo es el reconocimiento de propiedad ajena que hace el demandante. Y no solamente en este hecho. Como se expuso, ya desde el año 2015, en la demanda de pertenencia entre las mismas partes, el demandante reconoció la propiedad de los Padres Benedictinos sobre el resto del predio, que incluye los 689 Mts. 2 que ahora pretende. No solamente por las pruebas que en ese proceso de pertenencia se practicaron sino que el solo hecho de haber dirigido dicha demanda contra la comunidad de los Padres Benedictinos, y expresar posesión solo sobre 1.050 mts.2: hizo reconocimiento expreso de la propiedad de la comunidad sobre el predio de mayor extensión y desconoció posesión sobre un área superior a 1.050 mts.2.

CUARTO. No me consta el ejercicio de ningún acto de señor y dueño desde el año 1987, como lo expresa, ni existe prueba alguna que lo sustente. Solo existe evidencia de un ánimo de apropiación desde el año 2016 de un área de 689 mts2 adicional a la ya adquirida por esta misma vía de la pertenencia, para acrecer la que ya le fue dada por prescripción adquisitiva. Además, es un hecho impreciso: señala la construcción de unos muros, sin más detalle, lo que no constituye prueba alguna de la posesión que refiere. Por lo demás, construir un muro en terreno ajeno, es un acto de mera tolerancia por el propietario conocido por el demandante, tal como lo dispone el artículo 2520 del código civil:

> *"<ACTOS DE MERA FACULTAD O TOLERANCIA>. La omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna.*
>
> *"Así, el que durante muchos años dejó de edificar en un terreno suyo, no por eso confiere a su vecino el derecho de impedirle que edifique.*
>
> *"Del mismo modo, el que tolera que el ganado de su vecino transite por sus tierras eriales, o paste en ellas, no por eso se impone la servidumbre de este tránsito o pasto.*
>
> *"Se llaman actos de mera facultad los que cada cual puede ejecutar en lo suyo, sin necesidad del consentimiento de otro"*

Así mismo, tal como lo ha reconocido la doctrina y la jurisprudencia, el pago de impuestos per se no constituye acto posesorio, sino de la voluntad de pretender un predio.

Como lo señaló la sentencia de fecha 2 de octubre de 2015 proferida en el proceso el Juzgado Civil del Circuito de Los Patios radicado no. 2015/047 atrás mencionado, su posesión recaía, para el año 2015, en un predio con un área de 1.050 mts.2, de los cuales solo 140 Mts se encontraban construidos.

QUINTA. No me consta. Es de anotar que los mismos vecinos que cita, ya declararon en el proceso de pertenencia radicado 2015/047, expresando que los reconocían como poseedor, pero de un predio de 1.050 mts.2.

SEXTA. No es cierto. No existe avalúo catastral del área de 689 Mts.2 que pretende el demandante, pues el demandante, como se expresó, lo que hizo fue hacer incluir el área de 689 mts.2 adicionándola en el predio que adquirió en el proceso de pertenencia rdo. 2015/047 mediante una "irregular rectificación de área": es decir, hizo engrosar el área del predio que se identifica con el predial 01-00-0384-0044-000 y le correspondió la matrícula inmobiliaria derivada 260-309228 de la ORIP, de 1.050 mts.2 a 1.739 mts.2, expresando ante el IGAC que era el mismo predio y rectificaba área.

El dictamen de perito allegado no contiene ningún avalúo comercial: el perito, en cuanto al valor, se limitó a una simple regla de tres. Si 1.739 mts. (como aumentó unilateralmente el área original de 1.050 mts2) están avaluados por catastro en $90'718.000,00 para el año 2016, el valor de 689 mts.2 (que hacen parte del mismo predio) es de $35'942.897,64, operación matemática para la cual está capacitado cualquier bachiller. Ni siquiera se consultó el avalúo catastral para el año 2017fecha cuando se interpone la demanda y para cuando se debe determinar el valor para efectos de cuantía, competencia y trámite.

SEPTIMA. No es cierto. A este proceso no le es aplicable la Ley 1561 de 2012.

OCTAVA. De acuerdo con la partida de matrimonio aportada, es cierto.

NOVENA. No es cierto: no se allegó prueba alguna para demostrar esta afirmación. Reitero la respuesta del hecho primero.

DECIMA. No es cierto. Reitero la respuesta del hecho primero.

DECIMA PRIMERA. Es un punto de derecho: no es un hecho, y es justamente la cuestión sobre la cual debe pronunciarse el Juez competente.

DECIMA SEGUNDA. Es cierto. El proceso rdo. 2015/00211 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Los Patios. El demandante según él lo confiesa tiene expectativas sobre el predio cuya declaratoria de pertenencia se pretende en este proceso, pero expresa que no son las mismas áreas, afirmación que no me consta y que el demandante cual no prueba.

DECIMA TERCERA. Es cierto. El proceso rdo. 2015/00201 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Los Patios. El demandante según él lo confiesa tiene expectativas sobre el predio cuya declaratoria de pertenencia se pretende en este proceso, pero expresa que no son las mismas áreas, afirmación que no me consta y que el demandante cual no prueba.

DECIMA CUARTA. Es cierto. El proceso rdo. 2015/00463 del Juzgado Primero Civil Municipal de Los Patios. El demandante según él lo confiesa tiene expectativas sobre el predio cuya declaratoria de pertenencia se pretende en este proceso, pero expresa que no son las mismas áreas, afirmación que no me consta y que el demandante cual no prueba.

DECIMA QUINTA. Es cierto. El proceso rdo. 2015/00446 del Juzgado Primero Civil Municipal de Los Patios. El demandante según él lo confiesa tiene expectativas sobre el predio cuya declaratoria de pertenencia se pretende en este proceso, pero expresa que no son las mismas áreas, afirmación que no me consta y que el demandante cual no prueba.

DECIMA SEXTA. Es cierto. El proceso Rdo. 2015/00087 del Juzgado Primero Civil Municipal de Los Patios. El demandante según él lo confiesa tiene expectativas sobre el predio cuya declaratoria de pertenencia se pretende en este proceso, pero expresa que no son las mismas áreas, afirmación que no me consta y que el demandante cual no prueba.

DECIMA SEPTIMA. Es cierto. El proceso Rdo. 2015/00248 del Juzgado Primero Civil Municipal de Los Patios. El demandante según él lo confiesa tiene expectativas sobre el predio cuya declaratoria de pertenencia se pretende en este proceso, pero expresa que no son las mismas áreas, afirmación que no me consta y que el demandante cual no prueba.

DECIMA OCTAVA. Es un punto de derecho.

RESPUESTA A LA PETICIONES DE LA DEMANDA:

En nombre y representación Orden Benedictina, Congregación de Santa Odilia, también denominada Padres Benedictinos, en su calidad de propietarios legítimos inscritos del predio adquirido según escritura pública número 989 de 5 de abril de 1960 otorgada y autorizada por la notaria Segunda, registrada el día 27 de septiembre de 1960 al folio de matrícula inmobiliaria número 260-28370 de la ORIP de Cúcuta, me opongo a todas y cada una de las peticiones:

Petición primera: no se configuraron los presupuestos o elementos exigidos para que se configure la prescripción adquisitiva de dominio.

Petición segunda: de ninguna forma procede la cancelación del acto administrativo que constituye el registro de propiedad sobre su bien inmueble que se identifica con la matrícula inmobiliaria número 260-28370

EXCEPCIONES DE FONDO.

COSA JUZGADA

De acuerdo con la jurisprudencia reiterada, se presenta cosa juzgada cuando entre se da la triple identidad: d*el objeto, la causa y los sujetos.*

En cuanto a la identidad de objeto se ha precisado que se cuando *"el escrito verse sobre la misma pretensión material o inmaterial de la cual ella se predica; y se presenta cuando, en relación a lo reclamado existe un derecho reconocido, declarado o modificado respecto de una o varias cosas dentro de una relación jurídica. La identidad de causa (eadem causa petendi), alude a que la demanda y la decisión que hizo tránsito a cosa juzgada tengan los mismos fundamentos o hechos como sustento. A su turno, la identidad de partes presupone que al juicio concurran los mismos sujetos intervinientes o sus causahabientes o cesionarios que resultaron vinculados y obligados por la decisión que se tome."*

Sobre el predio que se identifica con el predial 01-00-0384-0044-000 y la matrícula inmobiliaria derivada 260-309228 de la ORIP ubicado en el perímetro urbano del municipio de Los Patios, en la calle 32 No. 0E-70 (1E-70), ya se pronunció el Juzgado Civil de Circuito de Los Patios, dentro del proceso de pertenencia entre las mismas partes y por el mismo objeto: ya fue objeto de decisión judicial de fondo y en firme en cuanto su propiedad en el referido proceso de pertenencia.

HECHOS:

Veamos los hechos que demuestran su configuración respecto del tan mencionado proceso de pertenencia que cursó ante el Juzgado civil del circuito de Los Patios, radicado 544053103001-2015-00047-00, en adelante 2015/047:

1. Identidad de partes. Tanto en el presente proceso de pertenencia como en el proceso de pertenencia que se adelantó ante el Juzgado Civil del Circuito de Los Patios bajo el radicado 2017/047, existió identidad de sujetos: el demandante fue RAFAEL ANGEL FUENTE DAVILA, con cc. No. 13219293, y demandado la comunidad de los PADRES BENEDICTINOS.
2. Identidad de causa: los fundamentos fácticos son los mismos y solo varían en la descripción del área del predio, pero en este no se busca adquirir por usucapión un predio diferente sino ampliar el área del predio sobre el cual ya hubo pronunciamiento judicial.

La "causa petendi" en ambas demandas fue expresada así:

proceso 2015/047	Proceso 2017/581
Mi poderdante en el día 19 del mes 12 año 1987 compro a Efraín Cortez C la Mejora y Posesión	Mi poderdante en el día 19 del mes 12 año 1987 compro a Efraín Cortez C la Mejora y Posesión
El inmueble que cita hizo hace parte del predio con matrícula inmobiliaria número 260-28370	El inmueble que cita hizo hace parte del predio con matrícula inmobiliaria número 260-28370.
Desde el día 19 mes 12 año 1987 el demandante ha sido reconocido como señor y dueño del bien inmueble objeto de litigio por los siguientes vecinos: AURORA DELGADO y EDDY MELO (hecho quinto)	Desde el día 19 mes 12 año 1987 el demandante ha sido reconocido como señor y dueño del bien inmueble objeto de litigio por los siguientes vecinos: AURORA DELGADO y EDDY MELO (hecho quinto)

Con la variación del área, que el mismo demandante expresa que es del mismo inmueble que ya ganó por prescripción, los hechos de ambas demandas son idénticos, teniendo idéntica causa petendi.

3. Identidad de Objeto.

3.1. El Juzgado Civil del Circuito de Los Patios, en el referido proceso radicado no. 2015/047, con fecha 2 de octubre de 2015, declarando la prescripción adquisitiva de dominio en favor de RAFAEL ANGEL FUENES DAVILA, identificado con la c.c. no. 13.219.293 del bien inmueble ubicado en el perímetro urbano del municipio de Los Patios, en la calle 32 No. 0E-70 (1E-70) con una extensión aproximada de 1.050 metros2 de los cuales solo 140 se encontraban construidos. Y que este predio hacía parte de uno de mayor extensión de 141 hectáreas aproximadamente.

3.2. En la parte motiva, señala que este predio de mayor extensión se identifica con la matrícula inmobiliaria número 260-28370 "donde se verifica que efectivamente la parte demandada (Comunidad de Padres Benedictinos) es la propietaria inscrita del mismo".

3.3. Esta sentencia, título de dominio una vez en firme, fue registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta y le correspondió la matrícula inmobiliaria 260-309228 derivada de la matrícula 260-28370 de propiedad de los Padres Benedictinos. En el IGAC, le fue asignado el número predial número 01-00-0384-0044-000.

3.4. El área de 689 Mts2 que ahora pretende para engrosar el predio que ya le fue adjudicado, y que podría hacer la diferencia de objeto, no constituye tal diferencia pues el demandante se está refiriendo al mismo predio sobre el cual recayó el reconocimiento de la prescripción en su favor: el mismo predio que se identifica con el predial 01-00-0384-0044-000 y la matrícula inmobiliaria derivada 260-309228 de la ORIP, como sin duda alguna se concluye del acervo probatorio anexado por él mismo.

3.5. El predio sobre el cual pretende nueva declaración de pertenencia, según lo confiesa el mismo demandado, es el mismo cuya mejora y posesión adquirió "el día 19 del mes 12 del año 1987 compró a Efraín Cortez C"

3.6. De acuerdo con dicho documento, ese predio tenía una extensión de 1.050 mts.. sobre este predio recayó la sentencia de pertenencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Los Patios referida.

3.7. El "título" citado por el demandante por el cual entró en posesión del predio adicional del cual depreca el reconocimiento de una posesión de mas de 20 años, ES EL MISMO DEL PROCESO 2015/047: la compraventa que hizo el demandante "el día 19 del mes 12 del año 1987" mediante la cual compro a Efraín Cortez C la mejora y posesión"-con un área solo de 1.050. MTS.2- Sobre este predio justamente recayó la decisión judicial hoy en firme.

3.8. La sentencia del proceso 2015/047 -fundamentada en las pruebas practicadas en el proceso radicado- señala claramente que el predio sobre el cual el demandante ejercía posesión, adquirida por la compraventa que hizo el día 19 del mes 12 del año 1987 compro a Efraín Cortez C, estaba ubicado en el perímetro urbano del municipio de Los Patios, en la calle 32 No. 0E-70 (1E-70), y tenía una extensión aproximada de 1.050 metros2.

3.9. Ni la referida sentencia fue recurrida, ni en dictamen pericial que apoya dicha área fue objetado por el demandante en el referido proceso ni en la inspección judicial se probó un área mayor.

3.8 RAFAEL ANGEL FUENTES DAVILA, como propietario4 del **predio 01-00-0384-0044-000** ubicado en el perímetro urbano del municipio de Los Patios, en la **calle 32 No. 0E-70 (1E-70)** –adquirido según sentencia del proceso 2015/047- solicita el 23 de noviembre de 2016 ante el I.G.A.C. "**RECTIFICACION DEL AREA" de ese mismo predio**[5].

---

[4] Solo el propietario puede hacer esta petición. "3.1. **(...) Si el propietario** solicita a catastro una modificación de la información catastral, que conlleve cambiar la identificación física del inmueble, porque se trata de un predio más grande o más pequeño, o con otra forma, o con distinta ubicación, **debe acreditar el título de dominio debidamente inscrito** en el registro de instrumentos públicos que soporte su petición" INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA CONJUNTA, INSTITUTO GEOGRÁFICO "AGUSTÍN CODAZZI" NÚMERO 01, SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO NÚMERO 11, Diario Oficial No. 47.720 de 25 de mayo de 2010 (Subrayo)

[5] De acuerdo con la Resolución 54-405-0428-2016 del IGAC que adjuntó el demandante: "el 23 de noviembre de 2016 (...) el señor RAFAEL ANGEL FUENTE DAVILA (...) SOLICITO LA RECTIFICACION DEL AREA DEL PREDIO 01-00-0384-0044-000 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE LOS PATIOS" acreciendo unilateralmente el área que del predio que ya le había sido adjudicado

3.9 Atendiendo solícitamente dicha petición, el IGAC profiere la Resolución 54-405-0428-2016 del IGAC, que rectificar el área" acreciéndola de 1.050 mts.2 a 1.739 mts.2. Luego, el predio del demandante identificado con el predial 01-00-0384-0044-000 ubicado en el perímetro urbano del municipio de Los Patios, en la calle 32 No. 0E-70 (1E-70), ya no medía 1.050 mts.2 como señaló la sentencia –título de propiedad- sino 1.739 mts. PERO EL MISMO PREDIO.

3.10 Los recibos del impuesto predial allegados por el demandante son del predio01-00-0384-0044-000 ubicado en la calle 32 No. 0E-70 (1E-70).

3.10. El certificado 2017 SPP 114 del Secretaria de Planeación y Proyecto del municipio de Los Patios, de 31 de mayo de 2017, allegado por el demandante para demostrar que el predio (689 mts.2) que pretende no se encuentre ubicado en las áreas o zonas de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Los Patios, así no estar incluido dentro de las exclusiones que señala el artículo 6 numeral 4 de la Ley 1561 de 2012, recae sobre el mismo predio ya adquirido por prescripción: el certificado se refiere al predio 01-00-0384-0044-000 ubicado en la C 32 0E-10 (1E-70) Br la Cordialidad del municipio de Los Patios: el mismo sobre el cual recayó la sentencia del proceso de pertenencia radicado 2015/047 referido. Al allegarlo como prueba en el presente proceso, una vez mas el demandante señala que es el mismo predio.

En síntesis, es de las afirmaciones del mismo demandante mismo donde se colige que se trata del MISMO PREDIO, al solicitar la rectificación del área de SU predio ante el I.GA.C.

Rectificar es "Corregir las imperfecciones, errores o defectos de algo ya hecho". Es decir, el señor Fuentes Davila buscó -y lo obtuvo con sorprendente rapidez- que un ente administrativo en un acto absolutamente irregular "corrigiera" el área de su predio que le había sido adjudicado por sentencia judicial en firme, es decir, "corrigiera" la sentencia, aumentándole en 689mts.2 el área: pero afirmando que SE TRATABA DEL MISMO PREDIO.

Se estaba modificando por este irregular trámite la sentencia del proceso 2015/047, adicionalmente y para poder llegar a esta decisión ilegal, se hizo en forma unilateral ignorando las normas que ha debido seguir para la modificación de área como es la notificación al propietario. Nunca fueron notificados los Padres Benedictinos[6]. Y el IGAC NO TIENE facultad para modificar una providencia judicial, como es la sentencia que en el presenta caso constituye el título de dominio, y el documento fuente de dicha entidad para sus registro y actuaciones. Lo ignoró, y decidió la petición del 23 de noviembre de 2016 en un tiempo extra-rápido: 30/11/2016, inusual para los largos tiempos que toma esa entidad en resolver las peticiones, como es de conocimiento público. Son las actuaciones dudosas propias a un trámite irregular.

La modificación del área de 1030 mts.2 como fue originalmente a 1739 mts. para incluirla en el pago de impuestos y hacerla valer en nuevo proceso, surge de la irregular actuación mencionada. PERO ESTOS IMPUESTOS SON REFERIDOS AL MISMO PREDIO: EL ADQUIRIDO POR EL SEÑOR RAFAEL ANGEL FUENES DAVILA. Luego, no se pueden predicar de un predio diferente, sino del adquirido por prescripción.

Si el predio sobre el cual ejercía posesión, cuya posesión adquirió por la compraventa señalada, tenía un área mayor, no es a través de un irregular trámite administrativo donde lo puede ENGROSAR, sino en la ha debido hacer valer en el proceso judicial referido ya culminado cuya decisión en firme justamente recayó sobre dicho predio, y no pretender esa modificación mediante el presente proceso. No alegó posesión del área mayor que luego "rectificó" ante el IGAC, no objetó el dictamen, no hizo intervención alguna en la inspección judicial señalando que el área del predio adquirido "el día 19 del mes 12 del año 1987 compró a Efraín Cortez C la mejora y posesión"tuviese un área mayor de 1.050 mts2.

---

[6] "3.1. (...) "Si **el propietario solicita a catastro una modificación de la información catastral, (...)**. Esta *información debe verificarse en campo* por la autoridad catastral, *iniciar el expediente administrativo*, citar a todos los que puedan tener interés en el trámite, decretar y practicar las pruebas a que haya lugar y decidir mediante resolución catastral individual", INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA CONJUNTA, cit.

No existe duda alguna de la identidad jurídica del predio. La diferencia en lo material, surge del irregular "engrosamiento" o como la denominó el mismo demandante la irregular "RECTIFICACIÓN DEL AREA" de SU predio adquirido por usucapión según la sentencia proferida en el proceso radicado 2015/047 que adelantó ante el IGAC. La "RECTIFICACION DE AREA" SIN DUDA ALGUNA ES MODIFICACIÓN DE LA SENTENCIA, que constituye el título de propiedad con base en el cual justamente pidió la "rectificación de área". Pero sin duda alguna, EL MISMO DEMANDANTE SE ESTA REFIERIENDO AL MISMO PREDIO.

Es el mismo predio, sobre el que ahora pretende nueva declaración de pertenencia radicado no. 2015/047 para poder aumentar su área, lo que no alegó ni probó en su oportunidad: todo lo contrario, la desconoció.

Mediante este esguince jurídico, la pretensión finalmente es modificar una sentencia en firme, acreciendo el área señalada en ésta, ignorando de esta forma el proceso que adelantó, las pruebas que en el mismo se practicaron y que fundamentaron la sentencia y así como la sentencia misma cuando señala, al declarar la prescripción adquisitiva, que el área es de 1.050 mts.2, con sentencia que hizo tránsito a cosa juzgada.

FALTA DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES PARA SENTENCIA FAVORABLE EN PROCESO DE PERTENENCIA.

Ahora bien, si en aras a la discusión aceptásemos que se tratan de predios diferentes –afirmación que niegan las pruebas existentes-, no se configuran los elementos para sentencia de fondo favorable a las pretensiones del demandante.

Dice la Corte que "De conformidad con lo anterior, cuando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que fue la que en este caso el Tribunal interpretó como pedida, sin que ese entendimiento haya merecido reparo, el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; (...)", acreditación inexistente en este caso.

Para sustentar esta excepción, reitero todo lo expuesto en la respuesta al Hecho primero de la demanda, consignada en la parte inicial de este documento.

De las pruebas allegadas con la demanda, se desprenden los siguientes HECHOS:

1- El documento de compraventa en que se apoya como "título" y para afirmar una posesión de más de 20 años: día 19 del mes 12 año 1987 compro a Efraín Cortez C la Mejora y Posesión
2- Ese predio, según constan en el mismo documento, tiene un área de 1.050 mts.2..
3- Sobre ese predio, ASI ADQUIRIDO, recayó la sentencia de pertenencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Los Patios, en el referido proceso radicado no. 2015/047, con fecha 2 de octubre de 2015, declarando la prescripción adquisitiva de dominio en favor de RAFAEL ANGEL FUENES DAVILA, identificado con la c.c. no. 13.219.293.
4- El predio referido está ubicado en el perímetro urbano del municipio de Los Patios, en la calle 32 No. 0E-70 (1E-70) con una extensión aproximada de 1.050 metros2 de los cuales solo 140 se encontraban construidos. A este predio le correspondió la matrícula inmobiliaria 260-309228 derivada de la matrícula 260-28370 de propiedad de los Padres Benedictinos. En el IGAC, le fue asignado el número predial número 01-00-0384-0044-000 Este predio hacía parte de uno de mayor extensión de 141 hectáreas aproximadamente de propiedad de los Padres Benedictinos, propiedad claramente señalada en los considerandos de dicha sentencia y en los mismos certificados de tradición citados.

5- La solicitud de "rectificación" de área que presentó el demandante ante el I.G.A.C. en diciembre de 2016 solamente evidencia su voluntad de apropiación de un área adicional para engrosar el predio que ha había ganado por prescripción, por lo demás por vías irregulares. No es constitutivo de posesión per se.
6- La pretensión de ganar por prescripción un área mayor carece también de título que en alguna forma, así sea incompleto, que pudiese fundamentar su actual pretensión. EL DOCUMENTO de compraventa de mejoras se refiere a un predio sobre el cual recayó el fallo en firme, debidamente registrado.
7- Los recibos de pago del impuesto predial anexos con la demanda: claramente corresponde al predio 01-00-0384-0044-000 ubicado en el perímetro urbano del municipio de Los Patios, en la calle 32 No. 0E-70 (1E-70). O el predio que se pretende en este proceso es el mismo, o es un predio diferente al 01-00-0384-0044-000.
8- El certificado 2017 SPP 114 de 31 de mayo de 2017 de la Secretaria de Planeación y Proyectos del Municipio de Los Patios, allegado para demostrar que no se estaba dentro de una de las exclusiones de la ley 1561 de 2012, es sobre el predio 01-00-0384-0044-000 ubicado en el perímetro urbano del municipio de Los Patios, en la calle 32 No. 0E-70 (1E-70), sobre el cual ya hubo pronunciamiento judicial. Si el reclamado en este proceso es diferente, no se allegó el certificado correspondiente.
9- El encerramiento concomitante que realizó para "engrosar" el predio que ganó por prescripción, se efectuó sin la licencia permisos que exige la ley para encerramientos.
10- En el proceso de pertenencia referido 2015/047 el demandante No expresó que su posesión del predio -como lo hizo después ante el I.G.A.C. - fuese sobre un área mayor, no objetó el dictamen que señalaba que el área era de 1040 mts.2, no señaló en forma alguna que alguna porción sobre el resto del predio DE PROPIEDAD de los Padres Benedictinos estuviese ejerciendo posesión.

En síntesis, no existe la prueba de la posesión requerida por la ley para que prospera la petición de adquisición por prescripción adquisitiva.

El documento de compraventa de posesión y mejoras NO incluye la nueva área que el demandante pretende ahora en nuevo proceso.

Los recibos de pago del impuesto predial anexos con la demanda: claramente corresponde al predio 01-00-0384-0044-000 ubicado en el perímetro urbano del municipio de Los Patios, en la calle 32 No. 0E-70 (1E-70). O el predio que se pretende en este proceso es el mismo, o es un predio diferente al 01-00-0384-0044-000. Es decir: si es el mismo predio sobre el cual recayó la sentencia de pertenencia **–como lo afirmó el mismo demandante ante el I.G.A.C. al solicitar "rectificación" del área**- se configuró la cosa juzgada. Si es un predio diferente, los recibos de pago del impuesto predial no pueden ser apreciados en este proceso, porque amen de no constituir prueba per se para demostrar posesión sino solamente el "animus"[7], y haber expresado este "animus" a partir de noviembre de 2016, se refieren a otro predio.

El encerramiento, cuya fecha desconocemos, además de ilegal, tampoco le confiere la posesión. "La omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna".

No solamente las pruebas aportadas no apoyan su afirmación de actos posesorios por el tiempo requerido para prescripción extraordinaria al carecer de título, sino que el demandante hizo expreso reconocimiento de dominio ajeno en su actuación en el proceso referido 2015/047. Al afirmar, en dicho proceso, su posesión solo de un predio de 1.050 mts.2 para solicitar la declaratoria de prescripción adquisitiva a su favor, consecuencialmente reconoció el dominio sobre el resto del predio

---

[7] Derechos reales. Usucapión. Pago de impuestos. En los casos de usucapión, el pago en fecha de los impuestos es solo una prueba más y no de las más importantes, puesto que no acredita el corpus de la posesión, sino que su valor probatorio se limita a probar el animus domini" Jurisprudencia: Análisis de los actos posesorios en los casos de usucapión. https://www.facebook.com/notes/erreius/jurisprudencia-an%C3%A1lisis-de-los-actos-posesorios-en-los-casos-de-usucapi%C3%B3n/530721510280326/

260-28370 del cual hacia parte en titularidad de la Comunidad Padres Benedictinos. Y sin duda alguna, lo afirmó en las peticiones de la demanda cuando cita a dicha comunidad como "anterior propietario del bien inmueble". Justamente el resto del predio cuya propiedad se reconoce en los Padres Benedictinos -dominio claramente reconocido también en la sentencia-, comprende el área de 689 mts.2 que ahora pretende con los cuales ahora pretende acrecer el que ya ganó por prescripción.

Justamente, ese predio de mayor extensión cuya propiedad reconoció -y fue señalada en la sentencia que dirimió dicho litigio- en titularidad de la comunidad PADRES BENEDICTINOS, comprendía y comprende los 689 mts. Luego, expresamente en el año 2015 se reconoció la propiedad ajena sobre los 689 mts2., que ahora pretende.

Amén de no haberse demostrado la posesión requerida, el solo tiempo transcurrido desde noviembre de 2016 - donde el demandante hace público su propósito de apropiación de una porción adicional a la que había adquirido y sobre la cual ya se le había reconocido prescripción a su favor, con la solicitud de "rectificación" del área del predio – o sea, rectificación de a sentencia de pertenencia que recayó sobre el mismo- y hasta la presentación de la demanda es insuficiente para colmar las exigencias relativas al tiempo necesario para ganar la propiedad por prescripción extraordinaria8, no configurándose los presupuestos procesales para sentencia de fondo favorable a sus pretensiones.

La Orden Benedictina, Congregación de Santa Odilia, también denominada Padres Benedictinos, es el propietario legítimo inscrito del predio adquirido según escritura pública número 989 de 5 de abril de 1960 otorgada y autorizada por la notaria Segunda, registrada el día 27 de septiembre de 1960 al folio de matrícula inmobiliaria número 260-28370 de la ORIP de Cúcuta.

CODIGO CIVIL

Artículo 785. "Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el registro de instrumentos públicos, nadie podrá adquirir la posesión de ellas (sic) sino por este medio".

Artículo 789 (...) "Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella, ni pone fin a la posesión existente".

"Artículo 980. "La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción, y mientras esta subsista y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla".

Artículo 2526. PRESCRIPCION ADQUISITIVA CONTRA TITULO INSCRITO. Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito, ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo.

<u>JURAMENTO ESTIMATORIO</u>.

Los perjuicios los estimo en el valor comercial del área que pretende el demandante adquirir por prescripción y, consecuencialmente, extinguirle el dominio de su legitimo propietario.

Por cuanto no existe un avalúo comercial del área que pretende el demandante ganar por prescripción adquisitiva, para determinar éste aplicamos por analogía aplicamos la norma prevista en el artículo 444 numeral cuarto del código general del proceso acerca de los avalúo de inmuebles, es decir, el valor catastral aumentado en un 50%[9].

Teniendo en cuenta el avalúo catastral para el año 2017 el avalúo catastral es de $93'440.000,00[10], con un área de 1739 mts.2, tenemos que los 689 Mts.2 tienen un valor de $55'532.053,00.

---

[8] Carece de título no puede alegar prescripción ordinaria

[9] 4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real

[10] http://lospatios-nortedesantander.gov.co/Ciudadanos/Paginas/Impuesto-Predial-Unicifado.aspx#modal-custom

M

122

PRUEBAS APORTADAS CON LA RESPUESTA Y SOLICITADAS

Para que se tengan como pruebas, acompaño:

1- CD y Copias simples expedidas por el Juzgado Civil del Circuito de Los Patios de la demanda interpuesta por el mismo demandante contra la comunidad de los Padres Benedictinos, que cursó en el Juzgado Civil del Circuito de Los Patios con el radicado no. 2015/047, así como de las siguientes piezas procesales del mismo expediente:

- Demanda – AUTENTICADA
- Sentencia (ya anexada en la demanda)
- Copia acta audiencia de 9 de septiembre de 2015, en la cual se recaudaron los testimonio y el Interrogatorio de parte
- Copia del acta de Inspección Judicial de 9 de septiembre de 2015
- CD de las diligencia y audiencias señaladas
- Copia del recibo de pago de desarchivo para efectos de expedición de las anteriores copias.

2- Copia de la Resolución 54-405-0428-2016 del IGAC, en respuesta a la solicitud presentada por el señor Rafael Fuentes Dávila
3- Copia auténtica de la Escritura pública número 989 de 5 de abril de 1960 otorgada y autorizada por la notaria Segunda
4- Certificado de tradición del predio 260-309228, derivado del predio 260-28370 de propiedad de los Padres Benedictinos
5- Copia auténtica de la escritura pública número 117 de 27 de enero de 2017 otorgada en la Notaría Sexta de Cúcuta contentiva del poder que me fue conferido, del certificado de existencia y representación legal de la orden de los Padres Benedictinos y certificado de vigencia del poder.

Comedidamente solicito se decreten las siguientes:

Oficiar al I.G.A.C. de esta ciudad para que allegue copia de:

1- La solicitud radicado 5542016ER7967 presentada por el señor Rafael Ángel Fuentes Dávila, con cc. 13219293 –oficio de 23 de noviembre de 2016-para rectificación del área de su predio 01-00-0384-0044-000 ubicado en el perímetro urbano del municipio de Los Patios, en la calle 32 No. 0E-70 (1E-70), radicado I.G.A.C. 5542016er7967
2- Así mismo los anexos que hubiese adjuntado a la anterior solicitud
3- La Resolución 54-405-0428-2016 de 30/11/2016del I.G.A.C., y los documentos soporte para la "rectificación de área" efectuada por esta Resolución.
4- Ficha catastral del predio 01-00-0384-0044-000
5- Certificado catastral ciento por ciento donde conste el documento antecedente de propiedad del señor el señor Rafael Ángel Fuentes Dávila que tiene el I.G.A.C. en sus archivos del predio que se identifica con el número predial 01-00-0384-0044-000

Estos documentos reposan en las oficinas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi de esta ciudad, quien solo expide copia por solicitud del propietario o por orden judicial.

No obstante lo dispuesto en el artículo 246 del C.G.P. según el cual "Las copias tendrán el mismo valor probatorio del original" salvo que se norma especial disponga lo contrario, si el Juzgado así lo considera ordenar se expida copia por el Juzgado Civil del Circuito de Los Patios de las piezas que considere del proceso de pertenencia que cursó ante él radicado 2015/047.

PRUEBAS APORTADAS CON LA DEMANDA

Objeción. Dictamen pericial aportado por el demandante: tal como lo expresé anteriormente, a pesar de haber mostrado idoneidad el perito, el dictamen en el avalúo se limitó a hacer una simple operación aritmética partiendo de un avalúo catastral del año anterior a la fecha de la demanda, no habiendo efectuado avalúo comercial, lo que demuestra su error y falta de técnica. Sobre los muros, no consta

12

123

si consultó o no acerca de los permisos de encerramiento que se exigen para construcciones legales, ni fundamento de la supuesta edad que señala.

EL poder que me fue conferido por escritura pública así como la prueba de existencia y representación, adjuntas a la escritura, fueron allegados por el demandante en copia auténtica, obrando ya en el proceso: solicito el reconocimiento de personería.

NOTIFICACIONES

Dirección de la Comunidad Orden Benedictinos: Monasterio San Benito, municipio El Rosal, Cundinamarca – Colombia.

Tanto mi mandante como yo, recibimos notificaciones por vía electrónica a mi correo:

mercedes.camargovega@gmail.com

Dirección tanto para el demandante como para mi como su apoderada: avenida 5 no. 9-58 of. 804, Cúcuta. Teléfono: 5717911.

Atentamente

MERCEDES HELENA CAMARGO VEGA

C.C. No. 60.280.424

T.P. No. 33.609 C.S. de la J.

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE LOS PATIOS N.S.

TRASLADO DE EXCEPCIONES DE PREVIAS

CLASE DE PROCESO : VERBAL (PERTENENCIA)

RADICADO : RAD. 54-405-40-03-001-2017-00581-00

DEMANDANTE : RAFAEL ÁNGEL FUENTES DÁVILA y JOSEFINA BLANCO DE FUENTES

APODERADO : DARWIN DELGADO ANGARITA

DEMANDADA : COMUNIDAD DE PADRES BENEDICTINOS DEL ROSAL Y/O ORDEN BENEDICTINA (CONSAGRACIÓN DE SANTA ODILIA) Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS

APODERADA : MERCEDES HELENA CAMARGO VEGA

CLASE DE TRASLADO : EXCEPCIONES PREVIAS

TERMINO DEL TRASLADO : TRES (3) DIAS

FECHA DE FIJACIÓN : QUINCE (15) DE FEBRERO DE 2021 - Hora 8:00 am.

FECHA DE DESFIJACION : QUINCE (15) DE FEBRERO DE 2021 - Hora 5:00 pm.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 110 del C. G. del P, se fija la presente lista en lugar visible de secretaria por un (1) día, y correrá el término del traslado a partir del día siguiente de la fijación de la misma.

ROMÁN JOSÉ MEDINA ROZO
Secretario

La presente lista permaneció fijada en un lugar público y visible de la secretaría del juzgado por el término de ley, la desfijo hoy, pasadas las 5:00 p.m. y la agrego al respectivo expediente.

Los Patios, 15 de febrero de 2021

ROMÁN JOSÉ MEDINA ROZO
Secretario

mercedes camargo
Abogada

Doctor

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE LOS PATIOS

E. S. D.

Ref. Pertenencia. Rdo. 54-405-03-001-2017-00581-00

Demandante: RAFAEL ANGEL FUENTES DAVILA

Demandado: Comunidad Padres Benedictinos

MERCEDES HELENA CAMARGO VEGA, identificada con la cédula de ciudadanía número 60280424, Abogada con tarjeta profesional número 33.609 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en este acto como apoderada especial de la Orden Benedictina, Congregación de Santa Odilia, también denominada Padres Benedictinos, tal como consta en el poder contenido en la escritura pública número 117 de 27 de enero de 2017 de la Notaría Sexta de Cúcuta, que anexó el demandante y obra en el expediente, dentro del término, presento las siguientes excepciones previas:

1- <u>INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES.</u>

EXCEPCION PREVIA

Junto con la declaratoria de pertenencia de un área adicional de 689 mt2 que hace parte del predio 260-28370 de propiedad de mis mandantes que tiene un área de 141 has 912 mts.2 según se lee en el certificado de tradición aportado, solicita "la cancelación del registro de propiedad de la persona jurídica denominada; Comunidad de Padres Benedictinos del Rosal (...)":

- Carece de fundamento total que pretenda cancelar la propiedad de Orden Benedictina, Congregación de Santa Odilia "Padres Benedictinos" sobre su predio legítimamente adquirido no siendo la validez del título de propiedad objeto de discusión en este proceso.
- La propiedad de los Padres Benedictinos sobre el predio que se identifica con la matrícula inmobiliaria número 260-28370 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, consta en la escritura de compraventa número 989 de 5 de abril de 1960 otorgada y autorizada por el Notario Segundo de Cúcuta, y registrada el día 27 de septiembre de 1960.
- Pretendiendo adicionar a su propiedad 689 Mts.2, no puede el demandado pretender adicionalmente que a los Padres Benedictinos se le cancele su registro como propietarios sobre el predio de mayor extensión.

El acto de registro de propiedad de mis mandantes es un acto administrativo que recae sobre un predio de 140 hectáreas aproximadamente, que en forma alguna puede cancelar el Juez mediante este proceso.

2- <u>TRAMITE INADECUADO</u>

El señor apoderado del demandante solicita que se le de trámite de mínima cuantía, y previsto por la Ley 1561 de 2012. En el auto admisorio de la demanda, no se pronuncia si el tramite corresponde a mínima o menor cuantía, y si se aplicara el previsto por la Ley 1561 de 2012 como lo señala el demandante en sus fundamentos de derecho como norma aplicable al caso.

Teniendo en cuenta que:

1- En el Juzgado Civil del Circuito de Los Patios con el radicado no. 2015/047 el demandante RAFAEL ANGEL FUENTES DAVILA adelantó hasta su terminación proceso de pertenencia sobre el predio de 1050 mts.2 contiguo al que ahora pretende.

Expediente administrativo

Asunto:

Doctor

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL EL CARMEN DE LOS PATIOS

E. S. D.

Ref: Pertenencia Exp. 54-405-0-00-0-2017-00058-00

Demandante: RAFAEL ANGEL FUENTES DAVILA

Demandado: Comunidad Padres Benedictinos

MERCEDES BETENIA CAMARGO VEDA, identificada con la cédula de ciudadanía número 60280-12, Abogada con tarjeta profesional número 33.009 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en este acto como apoderada especial de la Orden Benedictina, Congregación de Santa Odilia, Luis Alfonso Rodríguez Benedictinos, tal como consta en el poder conferido en la escritura pública número 147 de 27 de enero de 2017 de la Notaría Sexta de Cúcuta, que anexo al documento y obra en el expediente, dentro del término procesal, las siguientes excepciones previas:

1- INEXISTENCIA ACUMULACION DE PRETENSIONES.

Tanto con la declaratoria de pertenencia de un área adicional de 659 m2 que hace parte del predio 200-84270 de propiedad de mis mandantes que tiene un área de 141 has 9112 m2, según se lee en el certificado de tradición aportado, solicita "la cancelación del registro de propiedad de la persona jurídica denominada comunidad de Padres Benedictinos del Rosario".

- Carece de fundamento total que pretenda cancelar la propiedad de Orden Benedictina, Congregación de Santa Odilia "Padres Benedictinos" sobre su predio registrado adquirido con vencido la validez del título de propiedad objeto de discusión en este proceso.
- La propiedad de los Padres Benedictinos sobre el predio que se identifica con la matrícula inmobiliaria número 260-28577 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, consta en la escritura de compra venta número 563 de 5 de abril de 1950 otorgada y autorizada por el Notario segundo de Cúcuta, y registrada el día 27 de septiembre de 1950.
- Pretendiendo adicionar a su propiedad 659 M2, no puede el demandante pretender adicionalmente que a los Padres Benedictinos se le cancele el registro como propietarios sobre el predio de mayor extensión.

El acto de registro de propiedad de mis mandantes es un acto administrativo que recae sobre un predio de 140 hectáreas aproximadamente, que en forma alguna puede cancelar el juez en este proceso.

2- TRAMITE INADECUADO

El señor apoderado del demandante solicita que se le de trámite de mínima cuantía, y previsto por la Ley 1561 de 2012. En el auto admisorio de la demanda, no se pronuncia el trámite correspondiente a mínima o menor cuantía, y si se aplicara el previsto por la Ley 1561 de 2012 como lo señala el demandante en sus fundamentos de derecho, como no es aplicable al caso.

Teniendo en cuenta que:

1- En el Juzgado Civil del Circuito de los Patios con radicado no. 2015-00-0 el demandante RAFAEL ANGEL FUENTES DAVILA adelantó hasta su terminación proceso de pertenencia sobre el predio de 1981 m2 contiguo al que ahora pretende.

si consultó o no acerca de los permisos de encerramiento que se exigen para construcciones legales, ni fundamento de la supuesta edad que señala.

EL poder que me fue conferido por escritura pública así como la prueba de existencia y representación, adjuntas a la escritura, fueron allegados por el demandante en copia auténtica, obrando ya en el proceso: solicito el reconocimiento de personería.

NOTIFICACIONES

Dirección de la Comunidad Orden Benedictinos: Monasterio San Benito, municipio El Rosal, Cundinamarca – Colombia.

Tanto mi mandante como yo, recibimos notificaciones por vía electrónica a mi correo:

mercedes.camargovega@gmail.com

Dirección tanto para el demandante como para mi como su apoderada: avenida 5 no. 9-58 of. 804, Cúcuta. Teléfono: 5717911.

Atentamente

MERCEDES HELENA CAMARGO VEGA

C.C. No. 60.280.424

T.P. No. 33.609 C.S. de la J.