

Doctor

**FÉLIX ARMANDO FAJARDO BERNAL.**

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE GUASCA.

E. S. D.

**REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA No. 2020-00053.  
DEMANDANTE: WILSON JAVIER SÁNCHEZ RODRÍGUEZ.  
DEMANDADO: YEISON ORLANDO MUÑOZ B.**

**ZAIDA MILENA PEÑUELA ALFONSO**, abogada en ejercicio, domiciliada en el Municipio de Guasca, identificada con la cédula de ciudadanía No. 20.646.252 expedida en Guasca, portadora de la tarjeta profesional No. 212.024 del Consejo Superior de la Judicatura, apoderada del Señor **YEISON ORLANDO MUÑOZ BARACALDO**, también mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.069.303.484 expedida en Guasca, tal y como consta en poder adjunto, dentro del término a que se contrae el artículo 369 del CGP, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda de DECLARACIÓN DE PERTENENCIA de la referencia, instaurada por el señor **WILSON JAVIER SÁNCHEZ RODRÍGUEZ**, en los siguientes términos:

#### **A L O S H E C H O S:**

**AL PRIMERO.** Es cierto. De acuerdo con lo establecido en la Escritura Pública No. 860, otorgada el día dieciséis (16) de octubre del año dos mil siete (2007), en la Notaría Única del Círculo de Guatavita, la Señora DORALBA BARACALDO MARTÍNEZ transfirió a título de venta real y efectiva a favor de la Señora LEONILDE BARACALDO MARTÍNEZ, el derecho de dominio, propiedad y posesión que tenía y ejercía sobre el Lote de terreno denominado EL CHARQUITO, ubicado en la Vereda Pastor Ospina del Municipio de Guasca, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20325039 y código catastral No. 000000060640000, cuya área es de trescientos treinta y cinco metros cuadrados (335 m<sup>2</sup>).

Es igualmente cierto que el referido instrumento público fue aclarado mediante la Escritura Pública No. 027, suscrita en la Notaría Única del Círculo de Guatavita, el día dieciocho (18) de enero del año dos mil ocho (2008), en razón a que el título antecedente citado no correspondía al registrado en el folio de matrícula inmobiliaria.

**AL SEGUNDO.** No es cierto. El demandante no ha adquirido el predio objeto de pertenencia por compra que del mismo hiciera a la Señora LEONILDE BARACALDO MARTÍNEZ, mediante promesa de contrato de compraventa, pues si bien es cierto, en la cláusula tercera del referido negocio jurídico, se señaló que a la firma del mismo se haría la entrega real y material del inmueble, la citada promesa no tiene la virtualidad de transferir la posesión ni mucho menos la propiedad, pues tal y como se ahondará adelante, en el hipotético caso de que el demandante hubiera explotado económicamente el predio, circunstancia que se insiste, no corresponde a la realidad, máximo lo podía haber hecho como mero tenedor y no como poseedor.

**AL TERCERO.** Respecto de que la Señora LEONILDE BARACALDO MARTÍNEZ se reservó parte del predio denominado EL CHARQUITO no me consta, que se pruebe. En cuanto tiene que ver con la venta efectuada a mi representado, tal y como consta en la Escritura Pública No. 479, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Guatavita, el día veintisiete (27) de mayo del año dos mil diecinueve (2019), es cierto. Es pertinente indicar, que tal y como consta en el mencionado instrumento público, la Señora LEONILDE BARACALDO MARTÍNEZ transfirió a título de venta real y efectiva a favor del Señor YEISON ORLANDO MUÑOZ BARACALDO, el derecho de dominio, propiedad y posesión que tenía y ejercía sobre el lote de terreno denominado EL CHARQUITO, ubicado en la Vereda Pastor Ospina del Municipio de Guasca, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20325039 y código catastral No. 000000060640000, cuya área es de trescientos treinta y cinco metros cuadrados (335 m<sup>2</sup>), esto es, sobre la totalidad del inmueble.

**AL CUARTO.** Es cierto. De acuerdo con el levantamiento topográfico realizado por el Topógrafo RUBEN FONSECA, el predio denominado EL CHARQUITO, de mi propiedad, se encuentra alinderado tal y como allí se señala.

**AL QUINTO.** No es cierto que el demandado haya ejercido hechos positivos que dan derecho al dominio, como hacer mejoras en el inmueble, mantenimiento y conservación de cercas, explotación económica mediante el cultivo de pasto para el pastoreo de bovinos,

pues el Señor WILSON JAVIER SÁNCHEZ RODRÍGUEZ, jamás ha efectuado tales actos.

Por el contrario, los mencionados actos posesorios han sido realizados, por la Señora LEONILDE BARACALDO MARTÍNEZ, antigua propietaria del predio, y por mi representado desde el día veintisiete (27) de mayo del año dos mil diecinueve (2019), fecha en la cual adquirió el inmueble hasta la actualidad, hechos estos que serán corroborados por los testigos, en la oportunidad procesal pertinente.

**AL SEXTO.** No es cierto. El demandado jamás ha ejercido actos posesorios sobre el inmueble pretendido en usucapión, por tanto, tampoco es válido, predicar que los mismos han sido ejercidos de manera pública, quieta, pacífica e ininterrumpida.

## A L A S P R E T E N S I O N E S

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda en razón a que en el presente caso no se cumplen los requisitos exigidos por la ley para que opere el fenómeno de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio deprecada por parte del Señor WILSON JAVIER SÁNCHEZ RODRÍGUEZ, esto es, la posesión del bien a usucapir con ánimo de señor y dueño, por un término de diez (10) años, de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida y que haya poseído de buena fe.

En cuanto a la tercera pretensión es preciso indicar que no se entiende la razón por la cual se solicita la apertura del folio de matrícula inmobiliaria para el predio pretendido en pertenencia y luego se señala el supuesto orden cronológico de los poseedores.

No obstante lo anterior, me referiré a lo que en la demanda se nominó como orden cronológico de los poseedores, manifestando que:

1. Tal y como lo señalé al referirme al hecho primero, de acuerdo con lo establecido en la Escritura Pública No. 860, otorgada el día dieciséis (16) de octubre del año dos mil siete (2007), en la Notaría Única del Círculo de Guatavita, la Señora DORALBA BARACALDO MARTÍNEZ transfirió a título de venta real y efectiva a favor de la Señora LEONILDE

BARACALDO MARTÍNEZ, el derecho de dominio, propiedad y posesión que tenía y ejercía sobre el Lote de terreno denominado EL CHARQUITO, ubicado en la Vereda Pastor Ospina del Municipio de Guasca, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20325039 y código catastral No. 000000060640000, cuya área es de trescientos treinta y cinco metros cuadrados (335 m2).

Es igualmente cierto que el referido instrumento público fue aclarado mediante la Escritura Pública No. 027, suscrita en la Notaría Única del Círculo de Guatavita, el día dieciocho (18) de enero del año dos mil ocho (2008).

2. No es cierto que el demandante haya adquirido el predio objeto de pertenencia por compra que del mismo hiciera a la Señora LEONILDE BARACALDO MARTÍNEZ, mediante promesa de contrato de compraventa, pues si bien es cierto, en la cláusula tercera del referido negocio jurídico, se señaló que a la firma del mismo se haría la entrega real y material del inmueble, lo cierto es que el Señor RODRÍGUEZ SÁNCHEZ nunca ha ejercido posesión material sobre el predio, menos aún cuando la citada promesa no tiene la virtualidad de transferir la posesión, pues tal y como se ahondará adelante, en el hipotético caso de que el demandante haya explotado económicamente el predio, circunstancia que se insiste, no corresponde a la realidad, lo hizo como mero tenedor y no como poseedor.

Finalmente, es preciso indicar que en presente caso no es viable solicitar la declaratoria de la prescripción adquisitiva de dominio del predio denominado EL CHARQUITO, en consideración a que el tiempo de posesión exigido por la ley, se cumple sumando la posesión ejercida por la Señora LEONILDE BARACALDO MARTÍNEZ y la supuesta posesión desplegada por el demandante, pues en primer lugar, se recalca, este jamás ha ejecutado actos posesorios sobre el fundo, en segundo lugar, porque no existe ni existió título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor, y en tercer lugar, porque no hay homogeneidad en la posesión.

Por lo anteriormente expuesto, le solicito al señor Juez que no se acceda a las pretensiones de la demanda.

## E X C E P C I O N E S D E M É R I T O

### **1. AUSENCIA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA SOLICITAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.**

De acuerdo con lo establecido en los artículos 762 y siguientes, 2518, 2519, 2522, 2527, 2531 y 2532 del Código Civil, para que opere el fenómeno de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es necesario que se reúnan los siguientes requisitos: **i)** La posesión material del actor; **ii)** Que la posesión se ejercite de manera quieta, publica e ininterrumpida; **iii)** La prolongación de la posesión por el tiempo requerido por la ley; y, **iv)** Que la cosa sea susceptible de adquirirse por el modo de la prescripción.

Al estudiar el primero de los requisitos, esto es, la posesión material del actor, se tiene que se debe probar el animus domini y el animus corpus. En el presente caso, el Señor WILSON JAVIER RODRÍGUEZ SÁNCHEZ nunca ha desplegado actos de señor y dueño respecto del predio que pretende en pertenencia.

Tal y como lo manifesté al referirme a los hechos de la demanda, el Señor RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, jamás ha ejercido hechos positivos que dan derecho al dominio, como falsamente se señaló al indicar que efectuó mejoras en el inmueble, mantuvo y conservó cercas y cultivó pasto para el pastoreo de bovinos, pues tales acciones no han sido desplegadas por el demandante, razón por la cual tampoco es lógico afirmar que dichas actuaciones lo fueron de manera pública, pacífica, quieta e ininterrumpida, por lo que tampoco se reúne el segundo de los requisitos antes enunciados.

Respecto del tercer requisito, la prolongación de la posesión por el tiempo requerido por la ley, pretende el actor dar cumplimiento a este requerimiento, tratando de sumar la posesión que la Señora LEONILDE BARACALDO MARTÍNEZ, como antigua propietaria ejerció sobre el predio EL CHARQUITO, con la supuesta posesión que el demandante dice hacer ejercido en el inmueble. Ante lo cual, en primer lugar, es preciso insistir en el hecho de que el demandante nunca ha poseído el inmueble, por tanto, no es viable que cumpla con la mencionada exigencia; en segundo lugar, y no obstante lo anterior, en el hipotético caso de que el señor WILSON JAVIER RODRÍGUEZ SÁNCHEZ hubiera ocupado el inmueble y/o hubiera explotado económicamente el

mismo, es menester señalar que la Corte Suprema de Justicia<sup>1</sup> ha dejado sentadas las condiciones para que tenga ocurrencia el fenómeno de la incorporación fáctica *accessio possessionis*, modalidad sumatoria, así: "(...)a) que haya un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) que antecesor y sucesor hayan ejercido la sucesión de manera ininterrumpida y c) que haya habido entrega del bien, lo cual descarta entonces la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo."

Pues bien, frente al caso que nos ocupa, pasemos a analizar cada uno de los condicionamientos, a saber:

a) Que haya un título idóneo o negocio jurídico válido que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor, esto es, que haya pleno consentimiento entre el poseedor que se despoja de la materialidad de la cosa y de quien la adquiere en su condición de causahabiente mediante un título cualquiera traslativo, como lo es la compraventa, la permuta, donación, etc.

En el presente caso, manifiesta el demandante haber adquirido el inmueble pretendido en usucapión por promesa de contrato de compraventa, celebrado entre este y la antigua propietaria, Señora LEONILDE BARACALDO MARTÍNEZ. En este sentido y en observancia de lo manifestado por la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia antes referida, quien obrando como propietario celebra una promesa de contrato sigue conservando el derecho de dominio, pues de tal negocio nace la obligación de hacer, de celebrar el contrato prometido, pero no ejecuta la tradición, ya que la promesa no tiene implícita la obligación de dar el derecho de dominio, y en caso de que exista entrega del bien, apenas se entrega la tenencia no el dominio.

Luego entonces, dado que la promesa de contrato de compraventa no tiene la virtualidad de transmitir la posesión ni el dominio, no se cumple con la condición de contar con un título idóneo o negocio jurídico válido que sirva de puente entre la posesión de antecesor y el sucesor.

b) Que antecesor y sucesor hayan ejercido la sucesión de manera ininterrumpida.

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC12323 de 11 de septiembre de 2015. Radicación N.º 41001-31-03-004-2010-00011-01. Magistrado Ponente Dr. Luis Armando Tolosa Villabona.

Respecto de este requisito es preciso indicar que debe existir homogeneidad en la posesión, esto es, identidad o uniformidad en la cosa poseída con sucesión cronológica ininterrumpida, de modo que el antecesor o antecesores, hayan sido poseedores del mismo bien formando una cadena de posesiones ininterrumpidas.

En el presente caso, no es posible que esta condición se cumpla, en consideración a que tal y como se señaló anteriormente, el demandante afirma haber adquirido el predio mediante la promesa de contrato de compraventa, celebrado con la Señora LEONILDE BARACALDO MARTÍNEZ, negocio jurídico este, de donde tal y como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, no se reputa la transmisión de la posesión o del dominio, sino que se adquiere la mera tenencia, por tanto, no es lógico pretender que se sume la posesión que la Señora BARACALDO MARTÍNEZ, ejercía en el predio como anterior propietaria, con la mera tenencia, que jamás detentó el hoy demandante, surgida con ocasión de la celebración de la promesa de contrato de compraventa, rompiéndose de esta manera la homogeneidad en la posesión con sucesión cronológica ininterrumpida.

c) Que haya habido entrega del bien.

En cuanto tiene que ver con este último condicionamiento, a pesar de que en la cláusula tercera de la mencionada promesa de contrato de compraventa, se indicó que a la fecha de suscripción de aquella, se hacía la entrega real y material del bien, esto jamás ocurrió, tal y como se ha insistido en repetidas oportunidades, el Señor RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, nunca ha explotado económicamente ni ha ejecutado actos posesorios sobre predio objeto de usucapión.

Por lo anteriormente argumentado, obvio es concluir que no se reúnen las condiciones para deprecar el fenómeno de suma de posesiones.

**2.** Las que de oficio se encuentren probas.

Por lo que solicito se declaren probadas dichas excepciones.

## **P R U E B A S**

Solicito Señor Juez, se decreten, practiquen y tengan como pruebas las siguientes:

### **1. DOCUMENTALES**

1.1. Copia de la Escritura Pública No. 479, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Guatavita, el día veintisiete (27) de mayo del año dos mil diecinueve (2019).

1.2. Las allegadas por la parte demandante.

### **2. TESTIMONIALES**

Sírvase Señor Juez citar a las siguientes personas, para que declaren sobre los hechos de la demanda y su contestación:

2.1. LEONILDE BARACALDO MARTÍNEZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 20.586.094 expedida en Gachetá, quien podrá ser citada en la carrera 1A No. 1 – 36 Bis, Bloque 6, Casa 31 o por mi intermedio.

2.2. FLAVIO BEJARANO, identificado con la C.C. No. 3.027.178, quien podrá ser localizada en la Vereda Santa Ana, Finca El Mirador del Municipio de Guasca Cundinamarca o por mi intermedio.

2.3. CAROLINA ROMERO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 20.644.076 expedida en Guasca, quien podrá ser ubicado en la Vereda Santa Ana, Finca Las Acacias de esta Localidad o por mi intermedio.

### **3. INTERROGATORIO DE PARTE**

Sírvase Señor Juez decretar el Interrogatorio de parte del Señor WILSON JAVIER RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, para que se sirva absolver el interrogatorio que en el momento procesal oportuno le realizaré.

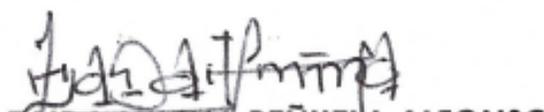
## **N O T I F I C A C I O N E S**

El demandado recibe notificaciones en la carrera 45 No. 51 – 69, Vía al INER, Necoclí Antioquia. Correo electrónico: [yeisonor25@hotmail.com](mailto:yeisonor25@hotmail.com)

La suscrita, en la calle 4 No. 1 – 119 Este, Barrio El Prado del Municipio de Guasca Cundinamarca. Email: [zamipeal16@hotmail.com](mailto:zamipeal16@hotmail.com)

Del Señor Juez,

Atentamente,



**ZAIDA MILENA PEÑUELA ALFONSO.**

**C.C. No. 20.646.252 de Guasca.**

**T.P. No. 212.024 del C.S.J.**