

ANDRES CHIQUIZA CUERVO

ABOGADO

Doctora

MIRYAM TILSIA LEON ESTUPIÑAN

Juez promiscuo Municipal de Cachipay - Cundinamarca

E. S .D

Asunto: Contestación Demanda Pertenencia.
Radicado 251234089001 2021 00004 00

ANDRES CHIQUIZA CUERVO, identificado con la cédula de ciudadanía numero C.C. 79.643.157, domiciliado en la ciudad de Bogotá, abogado en ejercicio con tarjeta profesional numero 136.363 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de **BLANCA GLADYS TORRES MARTÍNEZ**, en calidad de cónyuge sobreviviente c.c. 41.643.521; **LUZ LETY PRIETO TORRES**, c.c. 65.750.440 y **MARIELA PRIETO TORRES**, c.c. 52.108.844 en calidad de herederas del señor **LUIS ANTONIO PRIETO GARAY Q.E.P.D**, todas domiciliadas en el Municipio de Cachipay, Departamento de Cundinamarca, según poder debidamente conferido y aportado al plenario al momento de la correspondiente notificación, en debida oportunidad legal procedo a dar contestación a la DEMANDA de la referencia, así:

EN RELACION CON LAS PRETENSIONES

A la primera: ME OPONGO A SU PROSPERIDAD, pues no existen fundamentos fácticos ni jurídicos legalmente validos que den lugar a la declaración de DOMINIO PLENO Y ABSOLUTO que se pretende, en relación con las pretensiones de declaración en favor de la señora GLADIS CORTES DE PEREZ, porque nunca ha ostentado la calidad de poseedora y mucho menos ha ejercido actos de señor y dueño, sobre el predio con número de matrícula 156-124214, referenciado como LOTE 2, proveniente del folio de mayor extensión No 156-63550 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá, Cundinamarca de propiedad del señor **LUIS ANTONIO PRIETO GARAY Q.E.P.D**, suegro de la DEMANDANTE, fallecido desde el 3 de Septiembre de 2020, situación que llama la atención como quiera que después de cinco meses del fallecimiento de su propietario la demandante acude a pedir por prescripción el inmueble objeto de la demanda, siendo este parte de la masa herencial de sus Hijos entre ellos el señor **LUIS EDUARDO PRIETO**, hijo del causante y compañero permanente de la DEMANDANTE.

A la segunda: NO ES UNA PRETENSION, la inscripción de la sentencia es una consecuencia de titularidad de la demandante concedida por la Señora Juez en caso de que sea probado a su favor y para esto primero debe probar que existieron actos de señor y dueño que nunca han existido por parte de la misma y un componente importante como es la mala fe que se materializa por la demandante como lo pretendemos probar en la presente contestación.

ANDRES CHQUIZA CUERVO

ABOGADO

A la Tercera: **NO ES UNA PRETENSION**, el despacho por disposición legal ofició para la inscripción de la demanda en el folio de matrícula correspondiente, requisito de cumplimiento legal.

A la cuarta **NO ES UNA PRETENSION**, el despacho por disposición legal ordena el emplazamiento de todas las personas que se crean con derecho o demuestren tener derechos reales sobre el inmueble objeto de la presente demanda a fin de que intervengan en el proceso, razón por la que comparece la Cónyuge sobreviviente y sus hijos en calidad de herederos del propietario **LUIS ANTONIO PRIETO GARAY Q.E.P.D**, padre también del compañero permanente **LUIS EDUARDO PRIETO** de la demandante **GLADIS CORTES DE PEREZ**, pretensión que está orientada a confundir al despacho, toda vez que se notificó a heredero indeterminados, situación que no es cierta, pues la señora demandante conoció al señor Prieto padre de su compañero permanente y conoce a sus medio hermanos en calidad de herederos.

A la Quinta: El hecho de hacer oposición o ejercer el derecho a la defensa, no implica condena en costas, estas son a cargo de quien es vencido en el proceso judicial y a mis poderdantes le asiste el derecho pues están llamadas como cónyuge y herederas del señor **LUIS EDUARDO PRIETO Q.E.P.D**

A la Sexta: **NO ES UNA PRETENSION** es una disposición del despacho siempre que cumpla los requisitos de Ley y su reconocimiento se surte en el auto que admite la demanda.

EN RELACION CON LOS HECHOS

1. **NO ES UN HECHO ES UNA AFIRMACION** que se puede corroborar con los títulos traslativos del bien inmueble como son las escrituras y el certificado que argumenta la parte demandante en donde claramente aparece como propietario el señor **LUIS ANTONIO PRIETO Q.E.P.D**, quien falleció el pasado 3 del mes de septiembre de 2020 y era padre del compañero permanente de la DEMANDANTE y quien siempre ejerció sus actos de señor y dueño en el inmueble que se pretende usucapir hasta el último día de su vida.
2. **ES CIERTO** Que de conformidad con el certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá se encuentra como titular de derechos reales y dominio el señor **LUIS ANTONIO PRIETO GARAY Q.E.P.D** y es obvio que la demandante tenga conocimiento del fallecimiento del titular del derecho pues era su suegro, padre de su compañero permanente y abuelo de sus hijas, nótese señora Juez que su vínculo es estrecho para pretender hacerlo ver como si no conociera al titular del derecho de dominio, muy seguramente para inducir en error al despacho, es extraño cuando omiten emplazar a los herederos determinados, toda vez que aquí están compareciendo la Cónyuge del

ANDRES CHQUIZA CUERVO

ABOGADO

titular del derecho y dos sus herederas, ampliamente también conocidas por la señora **GLADIS CORTES**, y que son los hermanos de su compañero permanente **LUIS EDUARDO PRIETO**, quienes han vivido en el predio por las condiciones ya dichas y con el consentimiento del titular del derecho en vida el señor **LUIS ANTONIO PRIETO GARAY Q.E.P.D.**, hasta el día 3 de septiembre de 2020, fecha de su muerte, además que causa curiosidad que en ningún aparte de la demanda se nombra al señor **LUIS EDUARDO PRIETO**, hijo del causante y que en ultimas la demandante llegó al predio por el vínculo familiar que los une.

3. **NO ES UN HECHO ES UNA AFIRMACION** que corresponde a la instrumentación para poder argumentar su demanda, lo que si es cierto es que el señor **LUIS ANTONIO PRIETO GARAY Q.E.P.D.**, dentro de sus actos de señor y dueño realizó, el levantamiento topográfico que se allega por la parte demandante y corresponde al que se incorporó inicialmente por el señor **PRIETO** para los trámites de división material en su momento, mediante la escritura No 33 del 3 de febrero de 2012 con el fin de vender el lote conocido como “lote 1” a los señores **INES ARAQUE DE MORENO Y SIERVO DE JESUS MORENO MARTINEZ**, mediante el modo de compraventa el cual fue segregado en dos folios de matrícula, no obstante en el “lote No 2” que pretenden usucapir **LA DEMANDANTE**, nunca fue enajenado por su legítimo propietario. Ahora bien, que más actos de señor y dueño que los realizados por su propietario en vida, concretados en pagos de impuestos, mejoras sobre el bien inmueble, conociéndose como propietario desde la compra del bien inmueble, sumado entre otros como fue la venta parcial a su hija Luz Lety Prieto Torres y Helmar Henry Mican Caicedo mediante escritura No 53 del 10- de febrero de 1994 en la Notaria de Anolaima.
4. **NO ES CIERTO** El señor **LUIS ANTONIO PRIETO GARAY Q.E.P.D** nunca vendió parte del predio A **LA DEMANDANTE** y la subdivisión obedeció precisamente a sus actos de señor y dueño.
5. **NO ES CIERTO:** La narrativa como se expone, lo que es cierto es que don **LUIS ANTONIO PRIETO GARAY Q.E.P.D** por ayudar a su hijo **LUIS EDUARDO PRIETO**, ante su evidente situación económica que estaba pasando, permitió que habitara en el predio con **LA DEMANDANTE** que desde entonces era su compañera permanente, junto con su familia, siempre reconociendo dominio ajeno, puesto que la intensión del señor **LUIS ANTONIO PRIETO Q.E.P.D**, fue autorizar el ingreso a su hijo junto con la **DEMANDANTE**, en calidad de tenedora, para que **LA DEMANDANTE** con el hijo del causante y su familia vivieran, eso sí con la promesa de restituirlo, una vez se me mejorara la condición económica de estos o cuando el señor **PRIETO** lo requiriera. Durante ese tiempo, El padre y cónyuge de mis poderdantes ejerció de manera ininterrumpida sus actos de señor y dueño pagando sumas de dinero para el mantenimiento del

ANDRES CHQUIZA CUERVO

ABOGADO

inmueble y efectuar reparaciones, comprando los materiales necesarios para las mejoras necesarias del inmueble, pagando los impuestos prediales, pagando las acometidas de instalación de los servicios públicos de agua y energía y asumió todos los tramites de división del predio en el año 1994 y 2012 para comercializar varios lotes pero manteniendo la propiedad en el que habitó su nuera e hijo, es decir en el lote No 2, todo esto, para que **GLADIS CORTES** y **LUIS EDUARDO PRIETO** con sus dos hijas, es decir su núcleo familia, pudieran continuar con la tenencia del inmueble en condiciones habitables, lo cuidaran, vigilaran, mantuvieran y repelieran a los invasores o perpetradores de mala fe. En resumen, el inmueble de propiedad del señor **ANTONIO PRIETO QEPD**, entregó en préstamo de uso con el compromiso de restituirlo. es evidente que mientras el señor Prieto estuvo en vida en el predio que se pretenden usucapir no se ha realizado un solo acto de señor y dueño por parte de la DEMANDANTE. Quien fue con autorización de su propietario y Jamás se desentendió de sus obligaciones frente al predio que se pretende usucapir.

6. **NO ES CIERTO:** Se debe probar, si existieron mejoras debieron estar en cabeza del señor **ANTONIO PRIETO QEPD**, tanto de contratación como de cambios de puertas y remodelaciones, ahora bien, los servicios públicos que pagó la señora **GLADIS CORTES DE PEREZ**, son los que corresponde al consumo de la demandante con su familia que sería ilógico que los pagara el señor PRIETO antes de su fallecimiento, como quiera que eran para su uso personal.
7. **NO ES CIERTO:** En ningún momento la DEMANDANTE le pagó al señor **LUIS ANTONIO PRIETO GARAY QEPD** la suma de dos millones ochocientos mil pesos (\$2.800.000) por concepto de compraventa del predio objeto de esta demanda, Ahora bien si en gracia de discusión se tuviera por cierto el dicho de la demandante el hecho de no haber formalizado la escritura pública de venta (título traslaticio de dominio), constituye un error en materia de derecho y una presunción de mala fe por parte de LA DEMANDANTE, alegar un error en derecho prácticamente equivale a invocar como una excusa la ignorancia de la Ley y no admite prueba en contrario, tenga en cuenta señora Juez que el apoderado de la parte DEMANDANTE manifiesta que existió un negocio de compraventa, razón aún más para que no prospere la presente acción, pues sería otra la vía para hacer valer su derecho, solo se limita a nombrarlo pero no lo prueba.
8. **NO ES CIERTO** el señor **LUIS ANTONIO PRIETO GARAY Q.E.P D** si conmino a la señora **GLADIS CORTES DE PEREZ** y a su compañero permanente **LUIS EDUARDO PRIETO** para la entrega del bien inmueble, mediante solicitud de conciliación el cinco (5) de diciembre de 2018 ante la personería de Cachipay. Todas las mejoras existentes fueron realizadas por el señor PRIETO.

ANDRES CHQUIZA CUERVO

ABOGADO

9. **NO ES CIERTO:** Mi representado siempre le entregó el bien en tenencia y los vecinos al que siempre han reconocido como dueño fue al señor **LUIS ANTONIO PRIETO GARAY Q.E.P. D** hasta el día de su fallecimiento, es decir hasta el 3 del mes de septiembre de 2020, y reitero donde es evidente que entre sus actos de señor y dueño estaba el pago de impuesto predial entre otros y ninguna autoridad le había molestado y/ requerido.

10. **ES UNA AFIRMACIÓN** Que se prueba con la incorporación del mismo al expediente.

PRUEBAS

Respetuosamente solicito a la H. señora Juez tener y decretar como tales las siguientes

Documentales

Las que dan fe del vínculo familiar que dio origen al permiso de habitar el bien inmueble que se disputa por parte de su propietario al señor Eduardo Prieto, compañero de quien hoy demanda.

1. Registro civil de matrimonio Luis Antonio prieto garay
2. Registro Civil de defunción
3. Registro Civil Mariela Prieto Torres
4. Registro Civil Lety Prieto Torres
5. Registro civil nacimiento Luis Eduardo Prieto Tiguaque (hijo del propietario del inmueble)
6. Registro Civil de Nacimiento de Zuly Liseth Karina Prieto Cortes (nieta del propietario de inmueble)
7. Registro Civil de Nacimiento de Diana Marcela Prieto Cortes (nieta del propietario del inmueble)
8. Certificado de tradición de inmueble.
9. Copia Escritura Pública 53 del 10 de febrero de 1994 otorgada en la notaria única de Anolaima - clase de acto: venta de un lote de terreno de Cachipay, De: Luis Antonio Garay a Elmar Henry Mican Caicedo
10. Solicitud de conciliación ante la Personería de Cachipay radicado 20180398 del 6 de noviembre de 2018 (1 folio - 2 caras) Convocante: Luis Antonio Prieto Garay (q.e.p.d.) Convocados: María Gladys Cortes y Luis Eduardo Prieto Auto que inadmite solicitud de conciliación - radicado 20180398 el 6 de noviembre de 2018 (1 folio)
11. Escrito de subsanación de la solicitud de conciliación No. 019-2018 (2 folios)
12. Original acta fracasada de conciliación (2 folios)
13. Original factura de cobro impuesto predial 2011003525 con soporte de pago en el Banco Agrario. Años 2007-2008-2010 y 2011
14. Original factura de cobro impuesto predial 2012000768 con soporte de pago en el Banco Agrario. Año 2012
15. Original liquidación oficial impuesto predial unificado No. 4100, años 2017 y 2018 debidamente pagado el 28 de septiembre de 2018 por el propietario del bien

ANDRES CHQUIZA CUERVO

ABOGADO

16. Original liquidación oficial impuesto predial unificado No. 4100, año 2021 debidamente pagado en febrero de 2021 por los herederos del propietario del inmueble
17. En nueve (9) folios, copia simple Escritura Publica 33 del 3 de febrero de 2012. Acto: Actualización de área y venta parcial de un lote de terreno
18. En un (1) folio, ORIGINAL plano topográfico levantado en octubre de 2011 por el Ing. Miguel Ángel Luz - protocolizado mediante escritura pública 33 de 2012.
19. En un (1) folio, original certificado de paz y salvo por concepto de contribución de valorización del inmueble objeto de litigio con fecha de expedición 30 de marzo de 2021
20. En un (1) folio, paz y salvo por concepto de impuesto predial unificado y complementarios hasta el 31 de marzo de 2021 expedido el 30 de marzo de 2021 por la Secretaria de Hacienda Municipal del Municipio de Cachipay

2. Interrogatorio de Parte

2.2 Para la fecha y hora que determine el H. Despacho, respetuosamente solicito citar a la demandante, señora, **GLADIS CORTES DE PEREZ** para que personalmente absuelva el interrogatorio que le formularé con respecto a los hechos de la demanda y la contestación de la misma

3. Testimoniales

Sírvase señora juez citar y hacer comparecer a su despacho a las personas que a continuación indico, quienes son mayores de edad y residentes en el lugar que cito, para que bajo la gravedad del juramento declaren lo que sepan y les conste acerca de los hechos en que se basa la demanda y su contestación:

- **INES ARAQUE DE MORENO, C.C 41.456.196** Municipio de Cachipay Cundinamarca.
- **JOSE RAUL SALINAS SALGADO, C.C.80.310.012** Municipio de Cachipay, Cundinamarca.
- **GIOVANNY ZAMBRANO C.C 80.131.268**
- **LUZ CRISTINA PINZON FERNANDEZ C.C 20.380.597** Municipio de Cachipay Cundinamarca.

Las personas relacionadas pueden ser contactadas por parte del suscrito apoderado para que acudan a diligencia en la fecha y hora que determine el h. despacho Judicial. No se proporciona información personal de los testigos en procura de proteger sus datos personales.

ANDRES CHQUIZA CUERVO

ABOGADO

EXCEPCIONES DE MERITO

➤ **CARENCIA DE DERECHO PARA PEDIR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL INMUEBLE.**

Fundamentada en que la demandante nunca ha ostentado la calidad de poseedor que es el requisito esencial para adquirir el predio por prescripción, pues siempre ha estado con el pleno consentimiento de señor **LUIS ANTONIO PRIETO GARAY Q.E.P. D** hasta la fecha de su fallecimiento que fue en el 3 del mes de septiembre de 2020, desconociendo hoy a quien fue su suegro y propietario del inmueble que pretende obtener por prescripción y a quienes están llamados hoy ser los titulares del derecho real en su calidad de herederos como son mis mandantes junto con su cónyuge que continúan con sus actos de señorío respecto de ese bien, tal y como se prueba con documentales anexas y con las testimoniales pedidas como pruebas, inmueble que debe hacer parte de la maza sucesoral por los hoy demandados por sucesión intestada, como consecuencia del fallecimiento del señor del señor **LUIS ANTONIO PRIETO GARAY Q.E.P. D**, persona ésta última cónyuge, padre de los demandados y suegro de la demandante.

➤ **FALTA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO ALEGADO POR LA DEMANDANTE**

La prescripción está consagrada en el artículo 2512 del Código Civil y constituye un instrumento para la extinción de derechos por haber poseído en el tiempo y requiere unos elementos mínimos para la posesión material como son el animus que no es más que la intención de detentar o tenerlo como propio y el corpus que se transforma en la conservación y el goce del bien inmueble, situación que carece LA DEMANDANTE para pretender obtener sentencia a su favor de declaratoria de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del inmueble citado en la pretensión primera con folio de matrícula inmobiliaria número 156-124214, referenciado como LOTE 2, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativa Cundinamarca, supuestamente por haber ostentado la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida desde hace más de 35 años; no opera la posesión en el caso que nos ocupa, toda vez que el simple hecho de habitar el inmueble materia de litigio, no le otorga la posesión a la señora **GLADIS CORTES DE PEREZ**, nunca ha ejercido actos de señor y dueño y más cuando vivió en el inmueble en compañía de su cónyuge hijo del propietario del inmueble señor **LUIS ANTONIO PRIETO GARAY Q.E.P. D**, quienes llegaron al predio por autorización del señor **PRIETO** para ayudarlos en vista de la situación económica que atravesaron en su momento; la demandante solamente se autoproclama como poseedora hasta el mes de febrero de 2021, cinco (5) meses después de la muerte del propietario y suegro de la misma; no se prueba el ánimo de señor y dueño que se dice ejerció la señora CORTES en relación con el bien que se pretende usucapir; no se concretan ni se prueban los actos propios de

ANDRES CHQUIZA CUERVO

ABOGADO

señor y dueño ejercidos por ella; La señora CORTES ha reconocido siempre, el dominio ajeno del inmueble, solo que quiere aprovechar la muerte del propietario del inmueble para crear toda una situación que parezca que lo adquirió por prescripción.

➤ AUSENCIA DEL REQUISITO DE BUENA FE CUALIFICADA.

La buena fe que se exige al poseedor de facto no se satisface solamente con la conciencia de haber actuado correctamente, sino que además requiere la presencia de un comportamiento encaminado a regular el negocio jurídico, en este caso a haber efectuado la compraventa en las condiciones que la Ley exige, hecho que la demandante nunca honro si existiere tal negocio; Pretende la demandante sacar provecho de su supuesto error al no corresponder a los requisitos propios de un negocio que si se tuviera por cierto, ni siquiera allegó prueba que lo materializa con la solemnidad para surtir el modo de la compraventa.

La posesión y la compraventa no pueden coexistir. Nótese que ni tan siquiera presenta la prueba del pago del precio de la compraventa.

Presento esta excepción por cuanto que la demandante pretende hacer uso del proceso de pertenencia planteando una situación fáctica muy diferente al acontecer de la realidad con el propósito de defraudar los intereses de mis mandantes en su condición de herederos de quien figura como titular del derecho de dominio, siempre reconocido en tal calidad por la actora.

PETICION ANTES DE TIEMPO.

- Conforme al acervo probatorio allegado por la DEMANDANTE no existe prueba que indique en qué momento hubo interversión de tenedora a poseedora, nótese que no le es posible acreditar una posesión como mínima por diez (10) o más años como lo establece la Ley, manifestación imprecisa para argumentar la temporalidad de la posesión que está alegando, pues si bien es cierto como se ha dicho a lo largo de esta contestación que la demandante llegó como la compañera permanente junto con el hijo del señor **LUIS ANTONIO PRIETO GARAY Q.E.P.D** en calidad de tenedora, reconociendo el dominio siempre a su legítimo propietario, ahora bien, solo después de cinco (5) meses del fallecimiento del señor **LUIS ANTONIO PRIETO GARAY Q.E.P.D**, es decir 3 de septiembre de 2020 es que inicia la acción de Pertenencia ante el H Despacho.

➤ FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.

Toda vez que la demandante solamente ocupa el inmueble a título de tenedora que pretenden usucapir, pues como se expuso al contestar la demanda y como se pretende probar con documentales, testimoniales y demás probatoria que se pide ser decretada en esta contestación, el inmueble materia de la presente Litis es un predio en donde el cónyuge y padre de mis mandantes **LUIS ANTONIO PRIETO GARAY Q.E.P. D** ejerció actos de señor y dueño desde que lo compro hasta el mes de septiembre de 2020, fecha en que acaeció su muerte y lo realizó de manera permanente ininterrumpida, Así las cosas, no está legitimada para pedir la

ANDRES CHIQUIZA CUERVO

ABOGADO

demandante y pretender que se declare en cabeza suya la pertenencia del bien pues nótese que cinco (5) meses después de la muerte del propietario es que inicia una acción encaminada a obtener el bien inmueble por prescripción y que es extraño que no la iniciara en vida del señor **LUIS ANTONIO PRIETO GARAY Q.E.P. D**

➤ ABUSO DEL DERECHO.

Sorprende el contenido de esta demanda al revisar en su texto la habilidad con que la demandante pretende despojarle a mis representadas el derecho de dominio que le asiste ahora como herederas y como cónyuge y que siempre le asistió sobre el bien objeto de la Litis al señor **LUIS ANTONIO PRIETO GARAY Q.E.P.D**, queriendo obtener provecho para sí, de un bien que jamás estuvo bajo la posesión de quien se dice, pues obsérvese que ni tan siquiera existe claridad en la demanda en lo referido a como lo ha adquirido, las fechas en que ocurre la alegada posesión y ni se acredita el ánimo de señorío.

Señora Juez aquí vulnera el principio de la buena fe y se pretende defraudar intereses directos de mis representadas, queriendo hacerse uso de una figura jurídica no llamada a prosperar por cuanto que la situación fáctica que se muestra al despacho no corresponde a la realidad de los hechos.

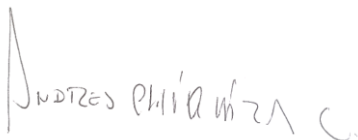
ANEXOS

- Documentos relacionados como pruebas
- Copias de esta contestación para el Despacho y correspondiente traslado de excepciones propuestas.

NOTIFICACIONES

- Las demandadas reciben notificaciones Carrera 4 No 2-07 Cachipay Cundinamarca.
- El suscrito apoderado. Buzón electrónico andreschiquizacuervo@gmail.com
D.C. Teléfono móvil 3166903608-3115348272

Con mi acostumbrado respeto, de la señora Juez;



ANDRES CHIQUIZA CUERVO
C.C.79.643.157 de Bogotá
T.P. 136.363 del C.S. de la J.