

rad.2019-00090.pdf Categoría amarilla

FS

Fabio Suarez <suarezcfabio@gmail.com>

Mar 02/02/2021 14:48

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Tibirita

rad.2019-00090.pdf

17 MB

[Responder](#)

[Reenviar](#)



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

**NOTARÍA SEGUNDA
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**

COPIA	TERCERA
ESCRITURA	7584
FECHA	15/12/1986
ACTO	
OTORGANTES	
OFELIA GUARNIZO VELASQUEZ	
RAFAEL SERNA	

**LEOVEDIS ELÍAS MARTÍNEZ DURÁN
NOTARIO**

Carrera 13 No. 64 - 29 PBX: (1) 235 8799
Bogotá D.C. Colombia

E-mail: notariasegunda@notariasegunda.net
www.notariasegunda.net

HORARIO DE LUNES A VIERNES: Jornada Continua de 8:30 a.m. a 5:30 p.m.
TODOS LOS SÁBADOS de 8:30 a.m. a 1.00 p.m.



AB 07216370

Nº 07584 N U M E R O SIETE MIL

QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO

En la ciudad de Bogotá, Distrito Especial, Departamento de Cundinamarca,

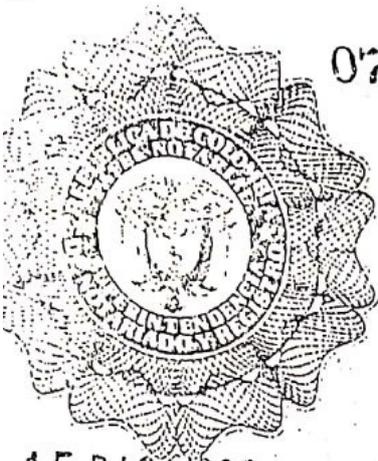
República de Colombia, a los QUINCE

15 DIC. 1986

(15) días del mes de DICIEMBRE

de mil novecientos ochenta y seis (1.986) COMPARECIERON
 (con minuta escrita) al Despacho de la Notaría, ante el
 suscrito Notario Segundo (2º.) de este Círculo : -OFELIA -
 GUARNIZO VASQUEZ . - - - - - ALVARO VELEZ GARCÍA y MER-
 CEDES ESPINOSA RIVERA, ambos mayores de edad, vecinos de -
 Bogotá, identificados con las cédulas de ciudadanía números
 2.901.292 de Bogotá y 41.579.612 de Bogotá, de estado civil
 casados, con sociedad conyugal vigente, y RAFAEL SERNA, ma-
 yor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula
 de ciudadanía número 131.401 de Bogotá, mayor de 50 años,
 de estado civil casado - - y manifestarón : P R I M E -
 R O .- Que por medio de este instrumento público, los dos -
 primeros comparecientes transfieren a favor del tercero, el
 derecho de dominio o propiedad, posesión y tenencia de que
 son titulares en el siguiente bien inmueble: Una finca ru-
 ral, con todas sus anexidades, con todas sus sementeras, -
 construcciones, cercas , planteaciones, servidumbres y cos-
 tumbres que actualmente le pertenecen, sin reserva ni limita-
 ción alguna, situada en la vereda de Gusvita, del Municipio
 de Tibirita (Cundinamarca), conocida con el nombre de -
 SAN LUIS, con una extensión aproximada de treinta y dos -
 mil metros cuadrados (32.000 M2.); inscrita en el Registro
 Catastral de Tibirita (Cundinamarca) bajo el número 00-
 202- 003-0360 y matrícula Inmobiliaria número 154-0000889.

dra nacida al pie de un camino veredal y la carretera del Va-
 lle de Tenza, sigue toda la carretera a encontrar dos piedras
 nacidas / grandes al pie de la carretera que conduce a Guateque; POR EL
 COSTADO DERECHO : Sube por una piedra nacida al pie de un hi-
 gueron, sube a encontrar una cerca de piedra, separando te-
 rrenos que son o fueron de Marco Antonio Rodríguez, voltea -
 toda la cerca de piedra a encontrar una piedra nacida al -
 pie de un camino veredal, pasa el camino veredal, sube por
 cerca de piedra hasta encontrar una piedra abierta, separa
 terrenos que son o fueron de FILOMENA RODRIGUEZ, y vuelve y
 sube por cerca de piedra a encontrar un cimiento de piedra,
 separando terrenos que son o fueron de GUILLERMO ZAMORA y -
 JESUS MORENO; POR LA CABECERA: sigue por toda una cerca de
 piedra y cerca de alambre de púas a encontrar una piedra na-
 cida al pie de un camino veredal, baja todo el camino veredal
 a encontrar el primer lindero y encierra, separando terrenos
 que son o fueron de LUIS HERNANDEZ Y MARCO RODRIGUEZ; PARA-
 GRAFO : Las partes acuerdan que no obstante la cabida y lin-
 deros antes anotados, el bien se vende y se compra como cuer-
 po cierto, debidamente demarcado por sus cercas. --- -- -- --
 S E G U N D O , . Que el precio que el compareciente RAFAEL
 SERNA paga a los vendedores ALVARO VELEZ GARCIA y MERCEDES
 ESPINOSA RIVERA, por partes iguales por ser cada uno dueño
 en un cincuenta por ciento (50%) del bien objeto de venta,
 es la suma total de OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$ 800.000.00) -
 Moneda Corriente, suma que el comprador tiene cancelada en -
 dinero efectivo a los vendedores, y que éstos aceptan tener
 recibida del comprador. ----- T E R C E R A .- Declaran los
 Vendedores que el inmueble que venden es de su exclusiva pro-
 piedad, que lo adquirieron por compra que de él hicieron al -



07534 - 2 -

AB 07216371

9

15 DIC. 1986

de la Notaría del Círculo de Chocontá registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá al Folio de Matrícula Inmobiliaria número 154-0000889 de fecha diez (10) de Enero de mil novecientos ochenta y seis (1.986)

OFELIA GUARNICOLÁSQUEZ
Notaría del Círculo de Chocontá

y aclarada conforme a la escritura pública número cero cinco (05) de fecha diez (10) de enero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), de la misma notaría de Chocontá y registrada al folio de Matrícula antes citada.-----

C U A R T O .- Que transfieren este inmueble a su comprador sin reserva ni limitación alguna y libre de gravámenes tales como : pleitos pendientes, demandas inscritas, arrendamientos por escritura pública, hipotecas, anticresis, censos, condiciones resolutorias de dominio, patrimonios de familia inembargable, etc, y que en todo caso saldrán al saneamiento en los casos de ley.----- Q U I N T O .- Entrega material:

Manifiestan los comparecientes que la entrega material del bien objeto de esta venta se hizo el día quince (15) de Noviembre de mil novecientos ochenta y seis (1.986), - fecha desde la cual el comprador se encuentra en posesión quieta, pacífica y pública del inmueble comprado.-----

S E X T A .- Presente el Comprador RAFAEL SERNA, expresamente manifiesta: Que acepta la presente escritura y la venta que por medio de ella se le hace por estar a su entera satisfacción; que desde el quince (15) de noviembre de mil novecientos ochenta y seis (1.986), se encuentra en posesión del bien, el cual recibió de manos de los vendedores a su entera satisfacción. =====

LEÍDO el presente instrumento con los comparecientes di

- Venci -
ALVARO -
SALVO -
= = =

AB 07216372



15 DIC. 1986

TA HOJA PERTENECE A LA ESCRITURA 0753

DE FECHA: QUINCE (15) DE DICIEMBRE .-

DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS

(1.986) . - - - - -

Viene del Sello: AB 07216371.-

OFELIA GUARNIZO VASQUEZ
Notaria Enc. de Bogotá Encargada

VENEDORES,

Alvaro Velez Garcia

ALVARO VELEZ GARCIA

C.C.# 9.901.292 Bogotá

L.M.# Mayor de 50 años

Mercedes Espinosa Rivera

MERCEDES ESPINOSA RIVERA

C.C.# 41 579 612 Bogotá

COMPRADOR,

Rafael Serna

RAFAEL SERNA

C.C.# 131401 Bta

L.M.# Mayor de cincuenta años

Derechos \$ 1570

EL NOTARIO SEGUNDO

Artículo 10. Decreto 1753/77

EBA.-

REPUBLICA DE COLOMBIA
OFELIA GUARNIZO VASQUEZ
Ofelia Guarnizo Vasquez
NOTARIA ENCARGADA
NOTARIA SEGUNDA - BOGOTÁ D.C.

Es 185 copia, tomada de su original: 86
 Escritura pública No. 7584 de Dic-15 de 1986
 que expido y autorizo en 3 hojas útiles,
 con destino a: Comprar

Papel: Art. 6o - Ley 2a. de 1975

Bogotá, D E 19 DIC. 1986

El Notario Segundo de Bogotá

IMPUESTOS NACIONALES
 AUTORIZACION
 N° 02 \$ 00.000
 A-3
 MES: IX 9 1986

NOTARIA SEGUNDA DE BOGOTÁ
 TIMBRE VISADO

REPUBLICA DE COLOMBIA
 OFELIA GUARNIZO VASQUEZ
 NOTARIA ENCARGADA
 NOTARIA SEGUNDA - BOGOTÁ D. E.

Ofelia Guarnizo Vasquez

SAN LUIS MAGISTERIAL
 MUNICIPAL DE CUNDINAMARCA
 Oficio de Registro de Instrumentos Públicos
 Of. 2-003-0360
 T-IB-IR-ITA
 SAN LUIS
 Registrado el 25-11-87

TURNO: 105/87

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos	
Fecha de Registro	No. de Matrícula
ENERO 27 DE 1987	154-0000889
No. de Matrícula de Predios Segregados	
De la	A la
Clase de Registro MODO DE ADQUIRIR	
VENTA	
Firma del Registrador	
El interesado debe comunicar al Registrador en el registro de este documento	
SAN LUIS.	

ANTONIO GARCIA MUÑOZ
 BOGOTÁ
 REGISTRADOR DEL CANTÓN

Copia autenticada

11

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

Nro Matricula: 154-889

Pagina 1

Impreso el 14 de Noviembre de 2014 a las 08:17:49 a.m

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 154 CHOCONTA DEPTO:CUNDINAMARCA MUNICIPIO:TIBIRITA VEREDA:GUSVITA
FECHA APERTURA: 29-04-1977 RADICACION: 77-606 CON: ESCRITURA DE: 05-03-1977
CODIGO CATASTRAL: 258070002000000030356000000000 COD. CATASTRAL ANT.: 25807000200030356000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON EXTENSION DE 3024 M2 ALINDERADO ASI: POR EL PIE, DE UNA PIEDRA NACIDA AL PIE DE UN CAMINO VEREDAL, Y LA CARRETERA VALLE DE TENZA SIGUE TODA LA CARRETERA A ENCONTRAR PIEDRAS NACIDAS GRANDES AL PIE DE LA ORILLA DE LA CARRETERA QUE CONDUCE A GUATEQUE; POR EL COSTADO DERECHO, SUBE POR UNA PIEDRA NACIDA AL PIE DE UN HIGUERON, SUBE A ENCONTRAR UNA CERCA DE PIEDRA, SEPARA TERRENOS DE MARCO ANTONIO RODRIGUEZ, VOLTEA TODA LA CERCA DE PIEDRA A ENCONTRAR UNA PIEDRA NACIDA AL PIE DE UN CAMINO VEREDAL, PASA EL CAMINO VEREDAL SUBE POR CERCA DE PIEDRA HASTA ENCONTRAR UNA PIEDRA ABIERTA, SEPARA TERRENOS DE FILOMENA RODRIGUEZ Y VUELVE Y SUBE POR CERCA DE PIEDRA A ENCONTRAR UN CIMIENTO DE PIEDRA SEPARA TERRENOS DE GUILLERMO ZAMORA Y JESUS MORENO; CABECERA, SIGUE POR TODA UNA CERCA DE PIEDRA Y CERCA DE ALAMBRE A ENCONTRAR UNA PIEDRA NACIDA AL PIE DE UN CAMINO VEREDAL, BAJA POR TODO EL CAMINO VEREDAL A ENCONTRAR EL PRIMER LINDERO Y ENCIERRA, SEPARANDO TERRENOS DE LUIS HERNANDEZ Y MARCOS RODRIGUEZ. LINDEROS DE REMANENTE Y AREA APROXIMADA DE 26.192.50 M2. SEGUN ESCRITURA #381 DE 04-09-2001 NOTARIA UNICA CHOCONTA. ANOTACION 10.

COMPLEMENTACION:

SE HACE IMPOSIBLE AMPLIAR MAS LA HISTORIA REGISTRAL DE ESTE INMUEBLE, EN RAZON A QUE LA INSCRIPCION QUE APARECE AL LIBRO 2 TOMO 2 FOLIO 16 PARTIDA 346 DE 1964, RELACIONADO CON LA ESCRITURA 145 DEL 14-06-64 DE LA NOTARIA UNICA DE MACHETA. NO PRESENTA MAS TITULO ANTECEDENTE.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: RURAL

1) LOTE SAN LUIS

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 09-09-1964 Radicacion: SR VALOR ACTO: \$ 2,000.00

Documento: ESCRITURA 145 del: 14-06-1964 NOTARIA UNICA de MACHETA

ESPECIFICACION: 610 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES CAUSANTE ISABEL MARTIN (FALSA TRADICION)

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

DE: SEGURA MARTIN ALFREDO

A: MU/OZ DE MORENO MARIA DEL CARMEN

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 04-10-1968 Radicacion: SR VALOR ACTO: \$ 3,000.00

Documento: ESCRITURA 119 del: 09-06-1968 NOTARIA UNICA de MACHETA

ESPECIFICACION: 610 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES CAUSANTE ISABEL MARTIN (FALSA TRADICION)

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

DE: LOBATON DE MORENO MARIA GENOVEVA

A: MU/OZ DE MORENO MARIA DEL CARMEN

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 20-02-1970 Radicacion: SR VALOR ACTO: \$ 6,000.00

Documento: ESCRITURA 291 del: 02-11-1969 NOTARIA UNICA de MACHETA

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: VALERO DE RODRIGUEZ EMPERATRIZ



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



Nro Matricula: 154-889

Pagina 2

Impreso el 14 de Noviembre de 2014 a las 08:17:49 a.m

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

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

A: MORENO SEGURA ANGEL MARIA
 A: MU/OZ DE MORENO MARIA DEL CARMEN

X
 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 24-05-1974 Radicacion: SR VALOR ACTO: \$ 7,000.00
 Documento: ESCRITURA 44 del: 18-02-1974 NOTARIA UNICA de MANTA
 ESPECIFICACION: 610 COMPRAVENTA - GANANCIALES CAUSANTE ENRIQUE RODRIGUEZ (FALSA TRADICION)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: VALERO DE RODRIGUEZ EMPERATRIZ
 A: MORENO SEGURA ANGEL MARIA
 A: MU/OZ DE MORENO MARIA DEL CARMEN

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 29-04-1977 Radicacion: SR VALOR ACTO: \$ 30,000.00
 Documento: ESCRITURA 108 del: 05-03-1977 NOTARIA UNICA de CHOCONTA
 ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: MORENO SEGURA ANGEL MARIA
 DE: MU/OZ DE MORENO MARIA DEL CARMEN
 A: MUNAR RODRIGUEZ DOMINGO

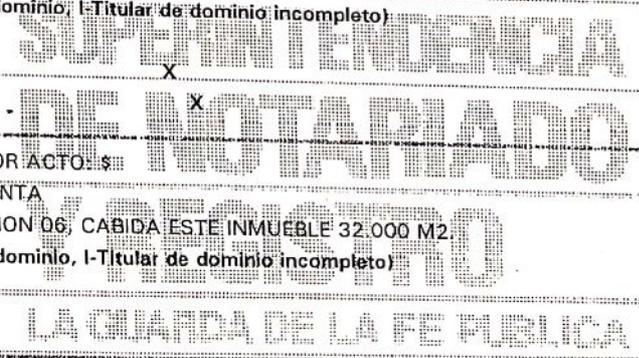
ANOTACION: Nro 6 Fecha: 10-01-1986 Radicacion: 00023 VALOR ACTO: \$ 600,000.00
 Documento: ESCRITURA 697 del: 16-11-1985 NOTARIA UNICA de CHOCONTA
 ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: MUNAR RODRIGUEZ DOMINGO
 A: VELEZ GARCIA ALVARO
 A: ESPINOSA RIVERA MERCEDES

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 10-01-1986 Radicacion: 00024 VALOR ACTO: \$
 Documento: ESCRITURA 05 del: 10-01-1986 NOTARIA UNICA de CHOCONTA
 ESPECIFICACION: 999 CORRECCION ESCRITURA NUMERO 697 ANOTACION 06, CABIDA ESTE INMUEBLE 32 000 M2
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: VELEZ GARCIA ALVARO
 DE: ESPINOSA RIVERA MERCEDES

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 27-01-1987 Radicacion: 105 VALOR ACTO: \$ 800,000.00
 Documento: ESCRITURA 07584 del: 15-12-1986 NOTARIA 2. de BOGOTA
 ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: VELEZ GARCIA ALVARO
 DE: ESPINOSA RIVERA MERCEDES
 A: SERNA RAFAEL

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 18-07-1992 Radicacion: 01164 VALOR ACTO: \$ 3,000,000.00
 Documento: ESCRITURA 0440 del: 22-04-1992 NOTARIA 28 de SANTA FE DE BOGOTA
 ESPECIFICACION: 106 ADJUDICACION POR LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL (MODO DE ADQUISICION)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: ORTEGON ORTEGON M. LILIA SOLEDAD
 A: SERNA RAFAEL

X



pagina 3



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

Nro Matricula: 154-889

Pagina 4

Impreso el 14 de Noviembre de 2014 a las 08:17:49 a.m

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

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

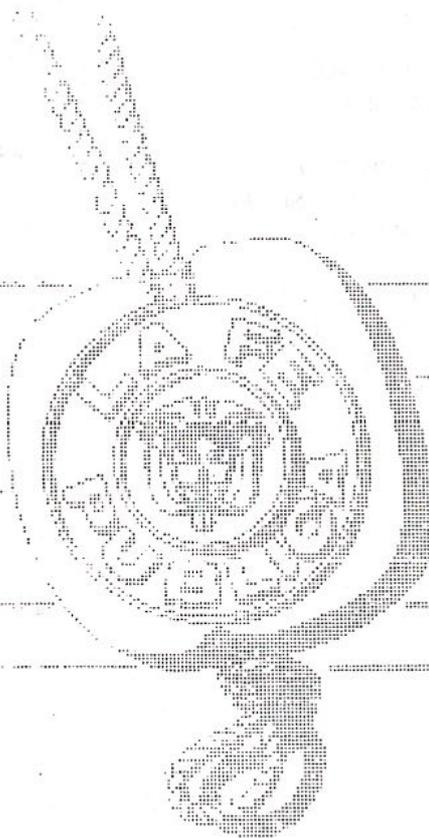
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: CAJERO6 Impreso por:CAJERO6

TURNO: 2014-17039 FECHA: 14-11-2014

EL Registrador (E):



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

154-3604 de este departamento 13
1889 Retiro

REPUBLICA DE COLOMBIA
Ministerio de Justicia y del Derecho
Superintendencia de Notariado y Registro



GRUPO CUENTA ESPECIAL DE NOTARIADO

NOTARIA: UNICA

DEL CIRCULO DE: CHOCOMA

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

COPIA DE LA ESCRITURA No.: 381

FECHA: 04 DE SEPTIEMBRE DE 2001

CLASE DE ACTO: VENTA

DE: RAFAEL SERNA

A: MIGUEL ARTURO PEZA PARRA

NOTARIO: MARTHA M. TORRES GONZALEZ

AA 3950189



NUMERO : TRESCIENTOS OCHENTA Y UNO
 - - - - - 381 - - - - -
 ACTO : VENTA PARCIAL. - - - -
 VENDEDORA : RAFAEL SERNA. - - - -
 COMPRADOR : MIGUEL ARTURO PIZA

PARRA. - - - - -

En el municipio de Chocontá, cabecera del círculo Notarial del mismo nombre, en el Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los CUATRO (04) días del mes de SEPTIEMBRE de Dos Mil Uno (2001), ante M^{te} MARTHA M. TORRES GONGORA, Notaria Unica del círculo, compareció : RAFAEL SERNA, mayor de edad, de estado civil casado con sociedad conyugal disuelta y liquidada, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 31.401 expedida en Bogotá y manifiesto:

PRIMERO : Que por medio de la presente publica escritura transfiere a título de venta en favor de MIGUEL ARTURO PIZA PARRA, mayor de edad, domiciliados en Bogotá, de estado civil soltero (Unión libre), identificado con la cédula de ciudadanía número 79.470.812 expedida en Bogotá a saber:
 El derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre un lote de terreno que se segrega de otro de mayor extensión, identificados con las cédulas catastrales números 000200030358000 y 000200030360000, ubicado en la vereda de Guavita, Jurisdicción municipal de Tibirita Cundinamarca, denominado "SAN LUIS", con un área aproximada de siete mil ochocientos siete punto cincuenta metros cuadrados (7.807,50 M²), el cual llevara de ahora en adelante el nombre de " SAN MIGUEL " y se encuentra dentro de un lote con linderos especiales que se describen con los aborjantes así: POR EL NORTE: Línea con terrenos de Pablo Herrera, cerca de alambré, en una extensión aproximada de sesenta y cinco metros (65,00

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Alcaldía y C. de Chocontá
 NOTARIA ÚNICA
 MARTHA TORRES GONGORA

mts): POR EL SUR: Linda con la carretera pública que conduce a Tibirita, separa terrenos del vendedor, en una extensión aproximada de cincuenta metros (50.00 mts); POR EL OCCIDENTE: Linda con terrenos de Filomena Rodríguez, separa cerca de piedra, en una extensión aproximada de sesenta y siete metros (67.00 mts) y POR EL ORIENTE: Linda con carretera via a Guateque, en una extensión aproximada de ciento treinta y cinco metros (135 mts) y encierra. - - - - -

NOTA: Dentro de esta venta queda incluida una casa de habitación con servicios de luz y agua. - - - - -

PARAGRAFO: Este lote será destinado para vivienda campesina.

SEGUNDO : Que el vendedor manifiesta en esta escritura que el predio que le queda como remanente despues de esta segregación, tiene un área aproximada de veintiseis mil ciento noventa y dos punto cincuenta metros cuadrados (26.192,50 M2) el cual se comprende dentro de los siguientes linderos suministrados por los otorgantes: - - - - -

POR EL NORTE: Linda con la carretera pública a Tibirita; POR EL OCCIDENTE: Linda con terrenos de herederos de Guillermo Zamora, Luus Hernández y Filomena Rodríguez; POR EL SUR: Linda con terrenos de Luis Hernández y POR EL ORIENTE: Linda parte con vía pública y parte con terrenos de Marcos Rodríguez separa camino público. - - - - -

PARAGRAFO: Este lote será destinado para vivienda campesina

TERCERO: Que el vendedor adquirió el predio general del cual se hace esta segregación y venta por adjudicación por liquidación a la sociedad cónyugal, según escritura pública número 0440 de fecha 22 de Abril de 1992, otorgada en la Notaría veintiocho (28) de Santafé de Bogotá, debidamente Registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 154-889. - - - - -

Alcaldía y Cab. de Chocontá
NOTARÍA ÚNICA
 Chocontá - Cundinamarca



AA 3950190



CUARTO: Que el precio de la presente venta es la suma de DIECISEIS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$16.000.000.00), suma de dinero que el vendedor declara recibida de

manos del comprador a su entera satisfacción en esta fecha. -

QUINTO: Que manifiesta el Vendedor que adquirió el predio general con un área de 32.000 M2, según título de adquisición y según corrección realizada por medio de la escritura pública número 05 de fecha 10 de Enero de 1986, otorgada en la Notaría Unica de Chocontá. - - - - -

SEXTO : Que lo vende junto con sus usos, costumbres, servidumbres, salidas, entradas, condiciones resolutorias, mejoras, dependencias y demás enajenaciones que le correspondan al citado predio el cual hace entrega al comprador sin hacer reserva ni limitación alguna. - - - - -

SEPTIMO: Que el vendedor se obliga a salir al saneamiento y evicción de lo vendido en los casos de la Ley, y que lo vende como cuerpo cierto libre y determinado. - - - - -

OCTAVO: Que el vendedor garantiza que el inmueble esta libre de embargos, hipotecas, demanda judicial, censo, anticresis, arrendamientos por escritura pública, pleitos, condiciones resolutorias, patrimonio de familia, limitaciones del dominio, y en general libre de toda clase de gravámenes. - -

Presente el comprador: MIGUEL ARTURO PIZA PARRA, de las condiciones civiles antes mencionadas, manifiesto: A) Que acepta la presente venta contenida en esta escritura por hallarla a su satisfacción y estar en posesion de lo que adquiere y sus mejoras. B.) Que tanto el lote que se vende, como el remanente serán destinados con fin distinto explotación agrícola. - - - - -

Notaría Unica
Chocontá
Cundinamarca

EN ESTE ESTADO LA SUSCRITA NOTARIA DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE VENTA, QUEDA POR MINISTERIO DE LA LEY SUJETO AL REGIMEN DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. - - - - -

Se pagaron los impuestos correspondientes de acuerdo los comprobantes que se adjuntan a la presente escritura que es el PAZ y SALVO municipal, expedidos por la tesoreria municipal de Tibirita Cundinamarca respecto del predio: - - -

NUMERO : 000200030356000

UBICACION : VEREDA GUSVITA

NOMBRE : SAN LUIS

EXTENSION : 1 Ha. 8000 M2

AVALUO : S 3.609.000.00

EXPEDIDO : 08 DE AGOSTO DE 2001

VALIDO A : 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

NUMERO : 000200030360000

UBICACION : VEREDA GUSVITA

NOMBRE : SAN LUIS

EXTENSION : 3024 M2. AC 76 M2

AVALUO : S 2.222.000.00

EXPEDIDO : 31 DE MAYO DE 2001

VALIDO A : 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

LEIDO el presente instrumento público a sus otorgantes y advertidos de las formalidades del registro, lo aprobaron en todas sus partes y lo firman junto conmigo La Notaria quien doy fé de ello y por eso lo autorizo. - - - - -

Esta escritura se otorgó en las hojas de papel notarial

número AA 3950189. 3950190. 3950191. - - - - -

Derechos notariales segun Resolución 5839 de fecha 27 de

Diciembre de 2000 e 58.847.00. - - - - -

Notaria Unica
Chocontá Cundinamarca

AA 3950191



EL VENDEDOR

Rafael Serua



RAFAEL SERUA

INDICE DERECHO

EL COMPRADOR

Miguel Arturo Piza Parra

MIGUEL ARTURO PIZA PARRA

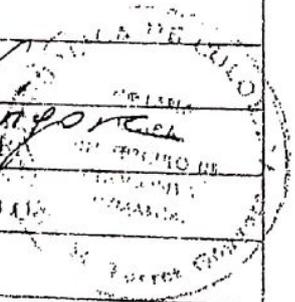
INDICE DERECHO



Martha Torres Gonzalez

MARTHA DE TORRES GONZALEZ

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO



ES FIEL COPIA FOTOSTATICA TOMADA DEL ORIGINAL, QUE EXPIDIO EN

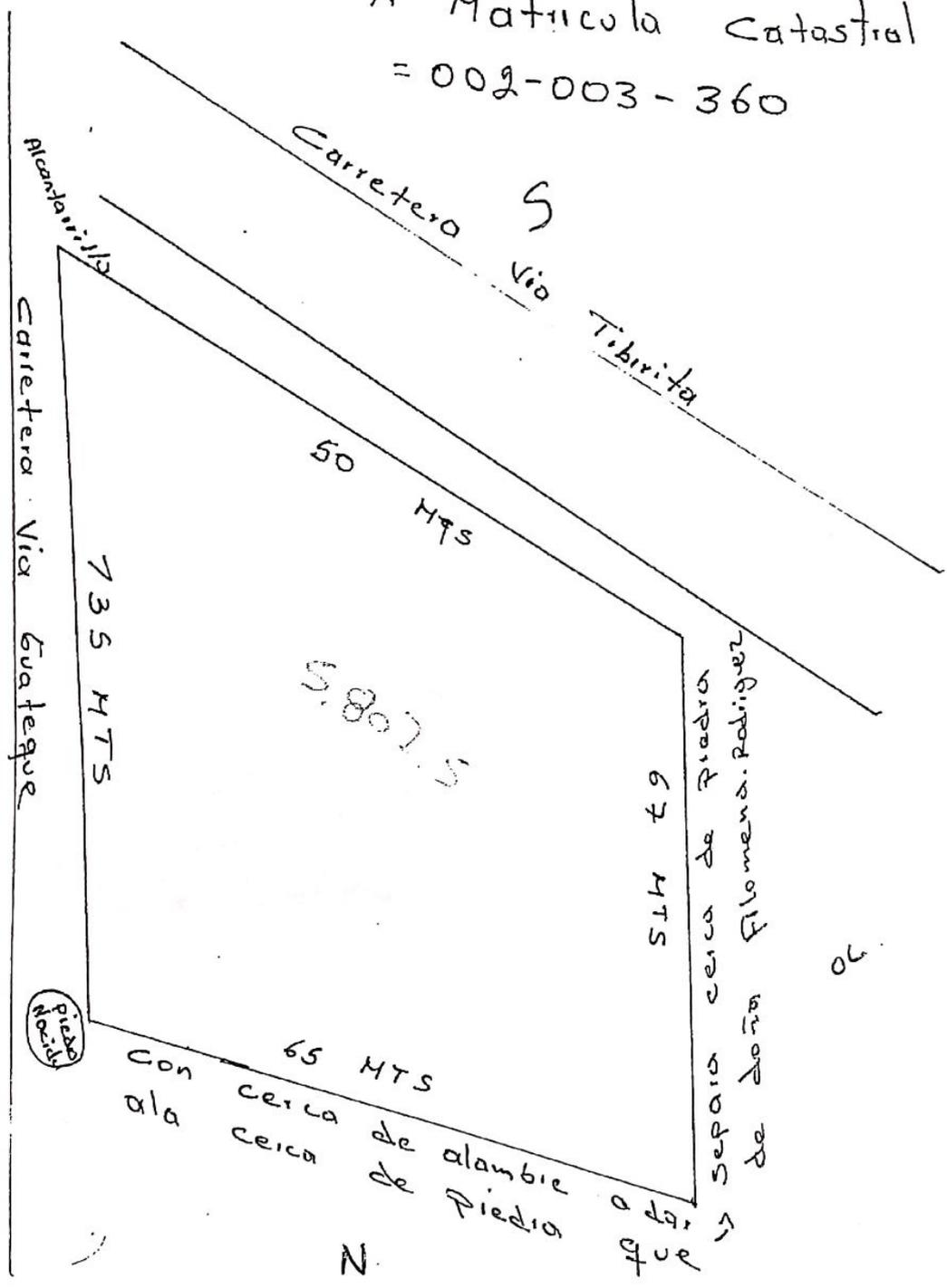
Tres

(03) HOJAS UTILES CON DESTINO A

RAFAEL SERUA

CHOCOTA

Nº Matricula Catastral
= 002-003-360



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA - DANE
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN COBAZZI
CERTIFICADO No. 002785

Foja 1

EL SUSCRITO DIRECTOR TERRITORIAL DE:
CUNDINAMARCA

A SOLICITUD DEL INTERESADO

CERTIFICA:

Después de revisar los archivos catastrales correspondientes al municipio de
CIBIRITA-----, departamento de CUNDINAMARCA-----,
se encontró la siguiente inscripción:

PRECIO NUMERO:	000200030556900	MATRÍCULA INMOBIL.:	154-0000389-87
ÁREA DE TERRENO:	1.8000 Has	ÁREA CONSTRUIDA:	0 M ²
VALOR CATASTRAL:	*****3,921.000	VIGENCIA PREDIAL:	01/01/2004
DIRECCIÓN:	SAN LUIS	USILACION:	RURAL

NOMBRE INSCRITO	IDENTIFICACION	ESTADO CIVIL
BERNA * RAFAEL	000000000000	

NOTA: LA INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO NO CONSTITUYE TÍTULO DE DOMINIO, NI SUPLENTE
LOS VICIOS QUE TENGAN UNA TITULACIÓN O POSESIÓN.
ART. 18 RESOLUC. 2595 DE 1988.

EN DIRECCIÓN TERRITORIAL:

CUNDINAMARCA 28/10/2004 RECIBO 4-3315

HERNANDO PEREZ VIEDA
DIRECTOR TERRITORIAL (E)

REVISO

MUNICIPIO DE TIBIRITA
ALCALDIA MUNICIPAL
OFICINA DE PLANEACION



OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 010

POR MEDIO DE LA PRESENTE SE CONCEDE UN PERMISO DE DIVISIÓN
PREDIAL

La suscrita jefe de Planeacion Municipal de Tibirita – Cundinamarca en uso de sus facultades legales y en especial las que confiere el Acuerdo No. 001/2003 del Honorable Concejo Municipal y el decreto 1052 de 16 de Junio de 1998, reglamentario de la ley 388 de 1997 y,

CONSIDERANDO

Que la señor **RAFAEL SERNA** identificado con cedula de ciudadanía No. 131.401 de Bogota, solicito a esta oficina la aprobacion de la division predial de un lote ubicada en el área rural, inscrito bajo el Numero Catastral 0002 – 0003- 0360-000, a llegando para esto los documentos para ello establecidos en el articulo 10 y 11 del Decreto 1052 de 1998 y en los articulos 119 y 121 del Acuerdo No. 001/2003 del Honorable Concejo Municipal.

356 =

Que presento a esta oficina el Plano Correspondiente del predio existente teniendo en cuenta la solicitud de division de esta division.

Que el predio es de forma irregular el cual tiene de medidas totales: **CIENTO SESENTA Y UN METROS (161.00 m.)** en línea recta por el costado Norte, **CIENTO OCHENTA Y DOS METROS CON CUARENTA CENTÍMETROS (182.40 m.)** en línea recta por el costado Sur, **CIENTO SETENTA Y CINCO METROS (175.00 m.)** por el costado Oeste, **DOSCIENTOS VEINTISÉIS METROS CON VEINTE (226.20 m.)** por el costado Este con un área Total de 26.216 m2. según lo establecido el los plano adjuntos.

Que surtió el tramite legal previo para este tipo de actuacion administrativa.

RESUELVE:

CON CARACTER, HONESTIDAD Y SERIEDAD PROGRESAREMOS
Administración 2.004 – 2.007

MUNICIPIO DE TIBIRITA
ALCALDIA MUNICIPAL
OFICINA DE PLANEACION



ARTICULO PRIMERO: Conceder licencia de División Predial al señor RAFAEL SERNA identificado con cedula de ciudadanía No. 131.401 de Bogota, solicito a esta oficina la aprobación de la división predial de un lote ubicada en el área rural, inscrito bajo el Numero Catastral 0002 - 0003-0360-000, para legalizar la división de este lote, el cual tiene un área de 26.216 m², teniendo en cuenta la solicitud basada en art. 45 de la ley 160 de 1964, toda vez que se destinaran estos predios para vivienda campesina y huerta casera, el cual se divide en dos predios denominados según plano anexo así:

- Lote No. 1 de medidas CIENTO SESENTA Y UN METROS (161.00 m.) línea quebrada por el costado Norte, ~~CIENTO NOVENTA Y UN METROS CON SESENTA CENTÍMETROS (191.60 m.)~~ línea quebrada por el costado Sur, ~~CIENTO SETENTA Y CINCO METROS (170.00 m.)~~ por el costado Oeste, ~~DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CON OCHENTA CENTÍMETROS (235.80 m.)~~ línea quebrada por el costado Este, con un área de 23.496.00 m². ✓
- Lote No. 2 de medidas CINCUENTA METROS CON CUARENTA CENTÍMETROS (50.40 m.) por el costado Norte, CUARENTA Y UN METRO CON VEINTE CENTÍMETROS (41.20 m.) en línea recta por el lado Sur, SESENTA Y TRES METROS CON OCHENTA CENTÍMETROS (63.80 m.) por el costado Oeste, CINCUENTA Y CUATRO METROS CON VEINTE CENTÍMETROS (54.20 m.), por el lado Oeste, con un área de 2.720 m². ✓

ARTICULO SEGUNDO: Advertir que cada uno de los predios resultantes de esta división deben realizar sus acometidas de servicios públicos independientes las cuales deben ser subterránea, para lo que deben solicitar los permisos y licencias correspondientes (Acuerdo No. 001 de 2003)

ARTICULO QUINTO: La presente Resolución surte efecto a partir de su notificación y contra ella proceden los recursos de reposición y apelación.


NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

NELLYDA CRISTINA ROA M.
JEFE DE PLANEACION MUNICIPAL
22 DE OCTUBRE DE 2004

CON CARACTER. HONESTIDAD Y SERIEDAD

Señor:

JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE TIBIRITA – CUNDINAMARCA -
E. S. D.

REFERENCIA: REIVINDICATORIO AGRARIO
RADICACION: 25 807 40 89 001 2019-00090 00.
DEMANDANTE: RAFAEL SERNA
DEMANDADO: JUAN DE JESUS MARTIN MORENO.

FABIO SUAREZ CUADRADO mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.276.507 de Bogotá, actuando en nombre propio por ser un asunto de mínima cuantía, encontrándome dentro del término legal, procedo a contestar el llamamiento al poseedor en el que he sido convocado al proceso, conforme a su providencia de fecha veinticinco (25) de noviembre dos mil veinte (2020) en los términos siguientes:

A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: Es parcialmente cierto, toda vez que así aparece en la escritura número 7584 del 15-12-1986, pero no es cierto que en la anotación número 4 del folio de matrícula inmobiliaria 154-889 aparezca registrada esta escritura, pues del folio en mención se lee:

ANOTACION Nro 4 Fecha 24-05-1974 Radicación: SR	
Documento: ESCRITURA 44 del: 18-02-1974 NOTARIA UNICA de MANTA	VALOR ACTO: \$7.000.00
ESPECIFICACION: 0610 COMPRA VENTA - GANANCIALES ENRIQUE RODRIGUEZ. (FALSA TRADICION)	
PERSONAS QUE INTERVINEN EN EL ACTO (X – Titular de Derecho real de dominio, I- Titular de dominio incompleto)	
DE: VALERO DE RODRIGUEZ EMPERATRIZ	
A: MORENO SEGURA ANGEL MARIA	I
A: MU/OZ DE MORENO MARIA DEL CARMEN	

Se precisa que dicha información se extrae de documentos extraídos de acción similar que curso en este mismo Despacho y que termino con la negación de las pretensiones. Se precisa que **NO ES CIERTO** que el demandante RAFAEL SERNA desde el día 15-12-1986 haya entrado en posesión ejerciendo actos de señor y dueño sobre la cuota parte del pedio objeto de este proceso, toda vez que enajeno los derechos adquiridos "Falsa Tradición" en el año 2002; es decir, que ahora después de diecinueve años, pretende se reivindique algo que el mismo entregó, es decir la simple tenencia, pues no era titular de derecho real y por tanto no esta legitimado para incoar esta acción, como se demostrara en el curso del proceso.

AL SEGUNDO: No me consta, deberá probarlo.

AL TERCERO: No es un hecho que interese al proceso.

AL CUARTO: Es cierto y, por lo mismo desde esa época 26 de noviembre de 2002 perdió la tenencia y/o posesión de la cuota parte del predio de este proceso, toda vez que no era titular de derecho real; es decir, que después de diecinueve años que perdió cualquier "derecho incompleto" que tenía sobre el lote como bien lo asegura en el mismo hecho, el comprador "*procedió a realizar determinadas mejoras y obras sobre el lote objeto de negocio ...*"

AL QUINTO: Es cierto. Pues no era titular de derechos reales sino derechos sucesorales sin legalizar, por lo cual no podía transferir bienes que no eran de su plena propiedad.

AL SEXTO: Este hecho no tiene nada que ver con el tema en estudio.

AL SEPTIMO: No es un tema que realmente interese al proceso, máxime si se tiene en cuenta que JAMAS por espacio de diecinueve años ni el aquí demandante RAFAEL SERNA y menos la señora NELLY MORENO CASTIBLANCO o cualquier otra persona ha tenido siquiera la tenencia, menos la posesión de la franja de terreno que alude la demanda, así es que el hecho no tiene relevancia con este asunto, pero además deberá probar que fue a través de demanda judicial, en donde se resolvió el contrato.

AL OCTAVO: No es cierto y aclaro. La señora Gloria Soto fue quien llevo al predio junto con su núcleo familiar a vivir a ese inmueble con autorización verbal y expresa de Martín Barrera Rodríguez para habitar el inmueble y los potreros sin retribución económica para ninguna de las partes, hasta el año 2015 en que el suscrito adquirido por compraventa los derechos derivados de la posesión.

AL NOVENO: No me consta, deberá probarse, toda vez que no se cumplió con ninguna notificación a mi antecesora y menos al suscrito a ese respecto y por tanto deberá probarse.

AL DECIMO: No me consta que se pruebe. Las razones son las mismas que las aludidas en el hecho anterior y por tanto al carecer del conocimiento del documento, no puedo referirme al mismo.

AL DECIMO PRIMERO: No me consta que se pruebe.

AL DECIMO SEGUNDO: No me consta pero preciso que ha de tenerse en cuenta que el aquí demandante afirma en los hechos haber perdido la posesión y tenencia desde el año 2002 y que no era propietario de derechos reales y que solo hasta 31 de enero de 2019 vino a ser titular de derechos reales, configurándose entonces la figura jurídica de "nuda propiedad", pues nadie puede pedir que se le devuelva algo que jamás ha tenido.

AL DECIMO TERCERO: No es cierto. No corresponde a la realidad, el suscrito fue quien adquirí por compra los derechos derivados de la posesión a la señora Gloria Soto y en ejercicio de mi posesión adquirida a la luz publica ejerzo actos de señor y dueño entre otros la construcción de conservación de la vivienda y sus potreros.

AL DECIMO CUARTO: Es cierto, por cuanto el aquí demandante, pretendía reclamar un predio que no aparecía ni era de él; aunado al hecho que desde el año 2002 no tenía nada que ver que el inmueble.

AL DECIMO QUINTO: que se pruebe. Se aclara que el aquí demandante RAFAEL SERNA pretende a través de la presente acción reivindicar un inmueble que jamás fue suyo, conforme a su propio dicho y menos tenía siquiera la mera tenencia desde el año 2002 conforme al hecho cuarto de la demanda; pero más allá, la inicia en contra de persona ajena a los hechos a pesar de tener certeza de mi calidad de poseedor de mi predio conforme a la relación contractual; se demostrara así en el curso del proceso, razón por la cual desde ya la acción que nos ocupa es completamente inoperante, ilegal y temeraria, aunado al desgaste de la administración de justicia con demandas como las que nos ocupa máxime si se tiene en cuenta que con anterioridad a esta acción, han cursado acciones policivas en donde en su momento se protegió la perturbación de la posesión en contra de este mismo señor Rafael Serna (perturbador), así como las acciones de orden legal tanto en este mismo estrado judicial como ante el señor Juez Civil del Circuito de Choconta en donde en todas las acciones se le ha reiterado la negativa a sus pretensiones, por ser temerarias e ilegales, toda vez que no es esta la acción, sino la que precisamente el legislador a determinado para retomar una posesión, si es lo pretendido.

DECIMA SEXTA: No es cierto. Es completamente falsa la afirmación directa y temeraria que refiere este hecho, pues como ya lo advertí el señor Juan de Jesús Martín se encuentra en el predio en calidad de arrendatario y sin ningún tipo de intereses sobre el inmueble a más de cumplir con lo de su encargo a través del contrato de arrendamiento.

DECIMO SEPTIMO: No es cierto. Es una afirmación temeraria que deberá probar. En cuanto al estado de salud del demandante y su domicilio no es de resorte de este proceso y respecto

a los contratos de arrendamiento que alude, se debe precisar en primer lugar que nadie toma en arriendo un predio al que ni siquiera puede ingresar, entonces resulta descabellado siquiera pensar que se toma en arriendo un inmueble y se paga un arriendo por ningún goce o disfrute del "supuesto" predio arrendado y en segundo lugar, porque jamás se ha presentado persona alguna al predio con la siquiera insinuación de ser arrendatario. Es totalmente falso.

DECIMO OCTAVO: Es cierto que el señor Juan de Jesús Martín no tiene capacidad para ganar litigio alguno respecto del inmueble objeto del proceso, pero por la única y potísima razón que no es poseedor, se encuentra en el inmueble en calidad de tenedor por relación contractual, razón por la cual es inocua la presente acción.

DECIMO NOVENO: No es un hecho, es una cuestión de derecho.

En cuanto a las **PRETENSIONES**,

Me opongo a todas y cada una de ellas conforme a los argumentos de hecho y de derecho que pasó a exponer:

A LA PRIMERA: Deberá negarse, toda vez que el demandante desde el año 2002 perdió la supuesta tenencia y posesión del inmueble objeto del proceso, tal y como él mismo lo afirma en los hechos de la demanda en donde transfirió derechos que no poseía, tales como "el dominio pleno y absoluto", pues este vino a reconocerse según lo informa el libelo hasta el año 2019, es decir 18 años atrás y jamás ha tenido ese derecho que afirma ostentar frente al inmueble objeto del proceso.

A LA SEGUNDA: Totalmente improcedente e inconducente, toda vez que nadie puede pedir la devolución de algo que jamás ha tenido. Máxime si se tiene en cuenta que el mismo demandante afirma en la demanda que transfirió en el año 2002 derechos que no poseía ni ostentaba; por tanto la restitución aludida no puede tener acogida y más aún cuando se le solicita a una persona ajena que no tiene ni posee el bien objeto del proceso.

A LA TERCERA: Improcedente y temeraria la petición del actor, el señor Juan de Jesús Martín Moreno no está obligado a lo imposible y si este señor se encuentra en el bien es a consecuencia de una relación contractual, nunca, jamás como poseedor sino a título de mera tenencia con relación al suscrito.

A LA CUARTA: Pretensión totalmente ilegal y absurda, al no ser la persona que en una eventual condena salga a resarcir temas dinerarios por fuera de todo ordenamiento jurídico, pero más aún, desde ya es el demandante quien en una eventual sentencia en mi contra, quien deberá cancelar todas y cada una de las mejoras plantadas y sembradas en el inmueble, que serán tasadas por un perito experto.

A LA QUINTA: Deberá ser denegada por improcedente, amén que las mejoras sembradas en el predio han justipreciado el valor del inmueble, tal y como se demostrará en el curso del proceso.

A LA SEXTA: Pretensión ilegal y temeraria, pues en una eventual orden de restitución el actor deberá reconocer todas y cada una de las mejoras sembradas en el predio conforme a los valores que serán determinados por el perito experto en el tema.

A LA SEPTIMA: No es objeto del proceso, sanear ni cancelar gravámenes que aparezcan en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de este asunto, razón por la cual debe ser desechada por ser notoriamente improcedente.

A LA OCTAVA: A consecuencia de las anteriores, es evidente que la pretensión es improcedente e inconducente.

A LA NOVENA: Por el contrario de lo solicitado, el demandante está en la obligación de reconocer costas y perjuicios a mi favor que desde ya solicito a su señoría en su debida

oportunidad así sea condenado, toda vez que inicia un proceso en contra de persona ajena al tema sin tener relación con los hechos y con relación al suscrito por estar causándome inmensos perjuicios, razón por la cual deberá ser condenado en costas y perjuicios en mi favor,

Conforme a lo expresado anteriormente, muy comedidamente me permito presentar ante su señoría las siguientes,

EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO.

COSA JUZGADA.

Frente a los requisitos de procedencia de la reivindicatoria se tiene claro que el actor debe probar la propiedad del bien.

Lo anterior se ha traído a colación a propósito de la demanda que iniciara el señor RAFAEL SERNA radicada bajo el número 2015-0006 en este Despacho y que termino con la negación de las pretensión idénticas e iguales a las solicitadas en este asunto.

Como quiera que en dicha acción el aquí demandante no probó su pretensión de estar legitimado para incoar acción idéntica a la que nos ocupa, **conllevo a que la demanda fuera declarará infundada y a consecuencia de ello, es su rechazo definitivo con efecto de cosa juzgada** al no haber demostrado la calidad propleitaria del actor; precisando que la figura jurídica de cosa juzgada solo cobija al actor, más no al demandado.

Como quiera que el actor ya hizo uso de la acción judicial que la Ley le otorga, es obvio que no puede pretender que se revivan términos y oportunidades legalmente concluidos, en donde como ya se advirtió el aquí demandante no demostró sumariamente el dominio, pues nuestro derecho civil patrimonial ordena en casos como el que nos ocupa la acreditación de la prueba de dominio para acceder a la acción de reivindicación, pero esta acción por ser de las denominadas como acción real, no puede enervarse dos, tres o más veces a criterio del actor, pues la providencia proferida en el anterior juicio tiene fuerza de cosa juzgada toda vez que el proceso que nos ocupa versa sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior (objeto y causa) configurándose los límites objetivos de la *res iudicata* y por último, el subjetivo, la semejanza de partes, pues de la lectura literal del libelo se extrae fácilmente que su reparo nace, según su dicho en contra de GUSTAVO MORENO y GLORIA SOTO sin que hoy día el actor tenga la certeza de quien es la persona que se encuentra en posesión del inmueble e inicia una acción en contra del señor Juan de Jesús Martín Moreno, quien no ostenta la calidad que se le imputa.

Así las cosas, muy comedidamente solicito a la señora Juez, se sirva acoger la presente excepción y consecuencialmente condenar en costas y perjuicios al demandante.

FALTA DEL DERECHO INVOCADO EN CONTRA DEL DEMANDADO.

La presente excepción tiene su asidero legal en el hecho que el señor Juan de Jesús Martín Moreno no se encuentra en el inmueble como poseedor, pues su presencia en el bien se debe al cumplimiento de un contrato y, por lo mismo se halla en el bien a título de mera tenencia en mi favor; aunado al hecho que no le asiste el derecho reclamado pues su calidad de titular deviene a penas del año 2019 y la suma de posesiones del año 2002 como se demostrará en el curso del proceso, razón por la cual desde ya solicito a su señoría se sirva acoger desde ya la excepción aquí propuesta.

Uno de los elementos indispensables para acceder a las pretensiones de acciones como la que nos ocupa, es que la posesión reclamada la ostente el demandado, conforme lo predica el artículo 952 del C.C. que indica: "la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor" implica que corre por cuenta del demandante demostrar que su oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar, para que así éste tenga la condición de contradictor idóneo.

La acción reivindicatoria tiene como presupuesto la existencia de una detentación posesoria

por parte del reclamado frente al propietario, y esa acción no resulta adecuada cuando no se da esa situación, de tal forma esta acción **únicamente procede** cuando la actuación del demandado ha perjudicado la plenitud de ejercicio, situación que no se advierte, toda vez que mí que mi anterioridad y hoy el suscrito desde el año 2002 hasta el año 2019 no teníamos ninguna detención o usurpación con relación al aquí demandante, por la sencilla razón que éste ni era tenedor, menos poseedor y mucho menos propietario. Hoy día acredita su titularidad pero únicamente bajo la figura jurídica de "Nuda Propiedad", porque jamás desde el año 2002 tuvo siquiera la tenencia, menos la titularidad que solo vino a arcaecer hasta el año 2019, razón por la cual la acción y pretensiones son inoperantes, inútiles e inoperantes, razón por la cual están llamadas al fracaso con la consecuente condena en costas y perjuicios en mí favor.

CONFUSIÓN:

El presente medio exceptivo tiene su fundamento legal, en que la parte demandante no solamente se encuentra confundida tanto e sus hechos como en sus pretensiones, sino que adicionalmente pretende llevar al Despacho a la misma situación.

En efecto, el hecho TERCERO de la demanda habla de la venta parcial del predio San Luis al señor MARTIN BARRERA RODRIGUEZ (q.e.p.d) el día 26 de noviembre de 2002 tal y consta en la escritura pública 3125 del 04-11-2004, que no fue registrada por no ser titular de derechos reales,

Es decir, que si el aquí demandante tenía algún vínculo de tenencia o posesión con el predio objeto del proceso LO PERDIO.

Posteriormente y solo hasta el día 30 de enero de 2019 a través de la escritura pública de liquidación de la sucesión del extinto ENRIQUE RODRIGUEZ número 014 de la Notaría de Manta Cundinamarca consigue RAFAEL SERNA la titularidad del predio que por años (2002 al 2019) estuvo fuera de su tenencia, posesión y nunca de su propiedad. **Situación que debe ser valorada en debida forma, pues durante 17 años no tuvo ningún vínculo con el inmueble objeto del proceso, perdió cualquier relación con el inmueble, entre ellas la administración, la tenencia y posesión.**

En cuanto a esta última, o sea la pérdida de la "supuesta" posesión que se indica en la demanda en su hecho OCTAVO fue objeto de pronunciamiento judicial en la acción que el aquí demandante RAFAEL SERNA inició proceso reivindicatorio ante este mismo estrado judicial radicado bajo el número 2015-00006 que culminó con pronunciamiento en su contra; asimismo en el hecho DECIMO TERCERO de este libelo reconoce que el poseedor desde agosto de 2014 viene sembrando mejoras en el inmueble, es decir; que reconoce a poseedores desde el año 2014.

Se precisa que los poseedores devienen del año 2002 y no como lo afirma el actor, situación que será probada en el curso del proceso, por cuanto mí llegada al inmueble, deviene de la compraventa de suma de posesiones.

La excepción de confusión, nace precisamente de estos hechos, en donde se pretende reclamar para sí el "**dominio**" del inmueble, que durante 17 años estuvo fuera de su alcance en cuanto a la tenencia, posesión y menos la titularidad de derechos reales, primero por cuanto nunca fue titular de dichos derechos reales y en segundo lugar porque de haber tenido algún vínculo de tenencia o posesión con el inmueble la perdió a consecuencia de la venta del predio en el año 2002.

La Jurisprudencia y nuestra misma legislación han dejado claro que para que proceda la reivindicación es indispensable como elemento esencial demostrar **QUE EL POSEEDOR SE ENCUENTRA EN EL INMUEBLE CON FECHA POSTERIOR AL DIA DE REGISTRO DE LA ESCRITURA ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS**, caso contrario, como el que nos ocupa NO TIENE EL DEPECHO INVOCADO y por lo mismo las suplicas de la demanda serán despachadas desfavorablemente, toda vez que la posesión deviene del año 2002, en tanto la propiedad tan solo en el año 2019.

Al respecto en Sentencia SC6037-2015, Radicación n.º 11001-31-03-034-2002-00485-01 (Mg. Ponente JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ) dijo la H. Corte Suprema de Justicia.

"El examen conjunto de estos dos cargos se justifica porque el Tribunal se apoyó en dos fundamentos para concluir en la prosperidad de la reivindicación pretendida por la demandante, consistentes en que el demandado no demostró que su posesión se remontara a una fecha anterior a aquella en la cual el esposo de la demandante adquirió el inmueble luego transferido por causa de muerte a esta, de una parte; y de la otra, haber concluido que de todos modos era incierta la fecha de inicio de la posesión del demandado.

Al efecto bien vale señalar que el Tribunal, en forma conclusiva, señaló que "deviene, entonces, que no se demostró, en debida forma, cuándo se inició la posesión y menos aún que fuera anterior al derecho de la demandante". Su decisión tuvo entonces firme sustento en entender que ante la referida falencia probatoria, el título de propiedad de la demandante ha de primar sobre la posesión del convocado y tenerse por anterior.

En efecto, la demanda genitora del proceso alude en su hecho sexto a que la actora se encuentra privada de la posesión del predio pues el demandado se apoderó de él, sin mencionar desde cuándo, pero sí manifestando la circunstancia de modo que acompañó o propició la posesión, referida a un proceso ejecutivo iniciado en el año 1980 contra Marco Antonio Espinosa, de quien la actora es causahabiente, en el que actuó como mandatario judicial el hermano del demandado, quien entró a poseer cuando murió ese abogado, sin definirse la fecha. Es decir, si bien es cierto que se dice que el proceso ejecutivo comenzó en el año 1980, y que el mismo, de alguna forma y al decir de la demanda, sirvió de ocasión para que el demandado entrase a poseer, el inicio de esta posesión no se sitúa, conforme lo quiere dar a entender la censura, en ese año 1980, sino a partir del fallecimiento del hermano del poseedor, el abogado que tramitaba el proceso ejecutivo contra el causante Marco Antonio Espinosa, pero con la adversa circunstancia de no saberse cuándo fue el óbito de este abogado, ni figurar en el cargo alguna prueba que, omitida por el Tribunal, determine dicha data.

De suerte que si se ubica la Corte en la posición del Tribunal y procede a examinar las probanzas sobre las que recae el reproche de la censura, con miras a verificar la existencia del yerro de hecho que le endilga a la sentencia, debe llegar a la conclusión de que esos medios de convicción son notoriamente deficientes para establecer de modo inexorable que el inicio de la posesión del demandado está acreditado y es anterior al título de la demandante. De ellos mal puede extraerse en forma indubitable una posesión anterior al título de la demandante, esto es, a julio de 2001, cuando como consecuencia de la sentencia aprobatoria de la partición proferida por el Juzgado Séptimo de Familia de Bogotá, a la actora le fue adjudicada la heredad en disputa.

Como se advirtió al comienzo de estas consideraciones, la incertidumbre acerca de la época en la cual comenzó el demandado a poseer el predio objeto del litigio impide que se haga una comparación entre esa posesión y los títulos, o más cabalmente, el título aducido por la demandante, pues demostrando el mismo la propiedad que la legitima para pedir la reivindicación, no hay enfrentamiento que hacer entre la posesión y el título.

En síntesis, por lo que respecta al caso que nos ocupa, frustrada la prosperidad del cargo Tercero por las razones antes expuestas, resulta por completo inane el embate que lo precede, ya que al margen de lo allí reseñado, el hecho cierto es que la demandante acreditó de forma que no se cuestiona el título que determinó su condición de propietaria desde 2001, sin que se hubiere establecido que el demandado poseyera desde antes.

En efecto, a pesar de haber precisado el Juez colegiado que la condición de propietario se demuestra con el título, es decir, con la copia debidamente registrada de la escritura pública en la que conste la adquisición del bien raíz, para dar respuesta al reclamo formulado por la parte demandada con ocasión de la sustentación de su apelación, atinente a la necesidad de que el reivindicante demuestre que su título de propiedad es anterior a la posesión del demandado, arguyó esa corporación que

[E]l certificado de tradición del bien raíz pretendido, y la escritura pública No. 0599 de febrero 18 de 2002, dan cuenta que Belén Torres de Espinosa logró la titularidad sobre el inmueble por el modo de la sucesión, y que el causante, de quien la obtuvo, la había adquirido el 27 de abril de 1976, por adjudicación división material, sin que el extremo pasivo hubiera demostrado que con anterioridad a esa data detentara el inmueble con ánimo de señor y dueño, de manera que emerge el derecho de la actora para que se resuelva positivamente su pretensión reivindicatoria" (fl. 26, cdno.8)

Es decir, no echó de menos la corporación de segunda instancia la aportación al proceso del título del cual surgió el derecho de propiedad del causahabiente de la demandante, pues lo tuvo por establecido de la referencia que a él se hacía en la escritura pública 0599 del 18 de febrero de 2002, mediante la cual se protocolizaron las hijuelas en el sucesorio de Marco Antonio Espinosa Rincón, así como de su anotación en el certificado de tradición del predio, en el que, en efecto, figura bajo el Número 1 el registro realizado el 22 de febrero de 1988 de la sentencia del 27 de abril de 1976 proferida por el Juzgado 22 Civil del Circuito de Bogotá, en la que consta la adjudicación a Marco Antonio Espinosa por división material del predio.

Pero tal manera de abordar el examen de la prevalencia de los títulos de propiedad frente a la posesión desconoce la centenaria jurisprudencia de la Corte, formulada en el sentido de que

"Los certificados expedidos por las oficinas de registro de instrumentos públicos, como surge del artículo 54 del Decreto 1250 de 1970, son constancias sobre la situación jurídica de los bienes sometidos a registro, "mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones respectivas". De manera que si bien estos certificados son documentos públicos, de conformidad con el artículo 262 del Código de Procedimiento Civil, su alcance probatorio, de acuerdo con el 264 ibídem, se contrae a la fecha de su otorgamiento y a las declaraciones que haga el funcionario que los autoriza. Las declaraciones que hace el registrador se refieren a los documentos que se le adjugaron para su inscripción, pero en manera alguna prueban por sí solos el acto jurídico causa de la adquisición del derecho sobre los bienes.

Además, el artículo 29 del mismo Decreto 1250 al indicar lo que debe inscribirse en el registro, hace mención clara a los actos, contratos, providencias judiciales, administrativas o arbitrales que impliquen constitución, aclaración, adjudicación, modificación, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, salvo la cesión del crédito hipotecario o prendario. De donde se deduce que el título es la causa de adquisición del derecho real, cuyo ingreso al patrimonio se produce por el modo. El negocio jurídico o la providencia judicial o administrativa en virtud de la cual se ejecuta la forma jurídica consistente en el modo, es el que constituye el título que debiendo constar en documento público debe inscribirse en el registro. Por lo tanto, cuando se exige la prueba del dominio mediante el título respectivo, se hace relación al acto o negocio causa del modo. El certificado del registrador demuestra, pues, que al funcionario se le presentaron documentos para su inscripción y prueba la situación jurídica de los bienes, pero no está probando el título del dominio" (CSJ SC del 12 nov.1986, G.J. CLXXXIV, n.º 2423, pág. 339)

Sobre este particular recientemente indicó:

"Por el sendero del ejemplo, lo explicó esta misma Corte en jurisprudencia añeja al señalar: "En la acción consagrada por el art. 950 del C.C pueden contemplarse varios casos: llámase Pedro el demandante y Juan el demandado. 1º Pedro, con títulos registrados en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1911. Debe triunfar Pedro. 2º Pedro, con un título registrado en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1909. Debe triunfar Juan. 3º Pedro, con un título registrado en 1910, demanda a Juan, cuya posesión comenzó en 1909 y presenta además otro título registrado con el cual comprueba que su autor fue causahabiente de Diego desde 1908. Debe triunfar Pedro, no por mérito de su título, sino por mérito del título del autor. En estos tres casos, referentes a una propiedad privada, se ha partido de la base de que Juan es poseedor sin título. Cuando lo tiene se ofrecen otros casos harto complejos. (Sents., 26 de febrero de 1936, XLIII, 339; 5 de junio 1957, LXXXIX, 435)" (CSJ SC 3493 2014 del 20 de marzo de 2014, rad. 05045 3103 001 2007 00120 01)

Y es que no puede ser de otra manera si se tiene en cuenta el artículo 749 del Código Civil, formulado en el sentido de establecer que "si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas", acompañado con lo previsto en los artículos 1857 y 756 de ese mismo estatuto, esto es, en su orden, que la venta de los bienes raíces no se reputa perfecta ante la ley, "mientras no se ha otorgado escritura pública", y que la tradición del dominio de los bienes raíces se efectúa "por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos".

Conforme a lo anterior, es claro entonces que en el presente asunto no puede afirmarse que el actor a través del tiempo haya tenido vigente título o documento alguno respecto del inmueble objeto del proceso, por la sencilla y potísima razón de haberlo enajenado en el año 2002 en donde perdió si la tenía, la tenencia y posesión del mismo y solo diecisiete años después, luego de anular, resolver, etc, contratos y escrituras y demás temas, consigue la titularidad por primera vez del predio en cuestión y, que frente a la posesión desde el año 2002 hasta la fecha en forma continua e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño, mi antecesora y el suscrito poseedor jamás hemos reconocido dominio ajeno; **quedando claro que la posesión sin lugar a dudas deviene años atrás a la titularidad del actor**, pues como ya se dijo se rompió el laso de continuidad del actor con relación al inmueble, lo conlleva a que se nieguen de plano las pretensiones del libelo y consecuentemente la excepción prospere con la consecuentemente condenas en costas y perjuicios a cargo de la actora.

DEMANDA TEMERARIA.

Se funda el presente medio exceptivo en los siguientes hechos:

1. Al señor JUAN DE JESUS MARTIN MORENO se le vincula a la presente acción, sin tener en cuenta que se encuentra en el predio en calidad de simple tenedor a causa de una relación contractual, en donde se le reclama situaciones que en nada tiene que ver, pues si esta en esta calidad de tenedor es precisamente por la cercanía que tiene el predio objeto del proceso con el domicilio y residencia de su familia al mismo y, por lo que le pedí el favor para supervisar las obras y mejoras que desde hace años se vienen adelantando en el inmueble, su cuidado y mantenimiento del predio, muebles y enseres que allí se encuentran, todo lo cual tiene pleno conocimiento el actor, pues en una de tantas demandas que ha iniciado y no han prosperado, entre ellas ante este mismo Despacho en proceso **ORDINARIO REIVINDICATORIO AGRARIO**, radicado bajo el número **25 807 40 89 001 2015-00006 00**, de **RAFAEL SERNA** en contra de **GUSTAVO MORENO** y **GLORIA SOTO**, se presentó una demanda de reconvencción por parte mía, quien soy el actual poseedor de quien repito, el demandante RAFAEL SERNA tiene pleno conocimiento, no entendiendo hoy día como inicia una acción judicial temeraria en contra de persona diferente y ajena al tema de estudio.
2. Amén de lo anterior, es importante señor Juez, tener en cuenta que **el suscrito y actual poseedor**, he venido ejerciendo una posesión quieta tranquila y pacífica desde hace varios años, a consecuencia de la compraventa de los derechos derivados de la posesión sin reconocer dominio ajeno, con ánimo de señor y dada la buena fe con la que actuó, pues es a la luz pública, ejerzo y administro mi inmueble haciendo mejoras y construcciones, pero irregularmente se demanda a JUAN DE JESUS MARTIN MORENO quien en nada tiene que ver con el reclamo y pretensiones del actor, Situación irregular que estoy seguro, su señoría sabrá valorar, toda vez que en su ilusoria pretensión pretende confundir y amañar los hechos ciertos y reales, convirtiendo la acción en temeraria e inoperante para lo cual se deberá tener en cuenta:
 - A.- que el aquí demandante parcelo legalmente y transfirió el predio hoy reclamado en el año 2002; es decir, que si tenía posesión y tenencia la perdió desde esa época, rompió toda cadena o vínculo con el inmueble por más de 17 años.
 - B.- que es apresurado y ligero afirmar que los señores Gloria Soto y su esposo así como el suscrito actual poseedor del inmueble nos encontramos en el inmueble como invasores de mala fe, pues inicialmente dicha señora Gloria Soto ingreso al inmueble por autorización expresa de quien había adquirido y comprado el predio sin contraprestación alguna para que lo habitara junto con su familia, sin nunca jamás haber tenido noticias del comprador quien la autorizo y

dejo dentro del inmueble sin que tuviera que dar cuentas o informes a nadie, menos al aquí demandante quien no tenía ninguna relación con el inmueble a causa de la venta. Mi posesión quieta, tranquila y pacífica con ánimo de señor y dueño se viene ejerciendo a la luz pública en donde ejerzo actos de señor y dueño; por el contrario, el actor pretendió por vías de hecho, despojar de la posesión quieta y tranquila a los poseedores; situación que fue protegida por la Inspección de Policía de Tibirita quien lo declaro contraventor, ordeno respetar la posesión, requirió y amonesto, aquí demandante para que se abstuviera de actuar por vías de hecho y respetar la posesión del predio.

C.- Es de advertir que el demandante no tenía derechos reales sobre el inmueble hasta el año 2019, según su propio dicho, pero que en gracia de discusión, se advierte que en el evento de haber tenido una tenencia o posesión por parte del demandante, la misma fue terminada en el año 2002 y si resolvió el contrato de compraventa con la viuda del comprador señora Nelly Moreno Castiblanco, ello no afecta los derechos de los poseedores quienes no han tenido relación directa o indirecta con el vendedor hoy demandante ni la esposa del comprador y, por lo mismo es un tema ajeno al proceso, precisando que en el evento de existir algún tipo de reclamo y reivindicación solamente le compete a quien dejo en el inmueble a Gloria Soto y su Familia, es decir al comprador MARTIN BARRERA RODRIGUEZ hoy representado por su viuda o herederos y no del actor Rafael Serna, quien pretende de manera irregular y bajo hechos acomodados despojar a terceros de buena fe de la posesión del predio.; es decir, que no le asiste el derecho invocado y menos en mi contra, esta acción ilusoria no tiene asidero legal.

En los anteriores términos dejo sustentada la presente excepción, a fin que por su señoría la **DECLARE PROBADA** y consecuentemente condenar en costas a la parte actora.

INEXISTENCIA DE LA CAUSA PETENDI

Excepción que nace precisamente de los hechos aludidos en la demanda cometidos por terceros y pretender la vinculación directa de persona ajena a los hechos; aunado a la misma afirmación del actor, quien asevera que vendió el predio objeto de este proceso realizo su entrega real y material a su extinto comprador, es decir que perdió la tenencia y posesión (pues no era dueño), aclarando que no existe legitimación para la iniciación de una acción por no ser titulares de derechos reales que es un elemento esencial para la prosperidad de la demanda y que dicha titularidad devenga antes de la imaginaria invasión.

Nadie puede procurar la reivindicación de algo que jamás ha tenido. En el presente caso se tiene claro que el demandante entrego el bien desde el año 2002 y, que en gracia de discusión sería la viuda o sus herederos, los llamados a solicitar la reivindicación, pues el extinto MARTIN BARRERA RODRIGUEZ quien dejo a la señora Gloria Soto y ésta a su vez al suscrito Fabio Suarez Cuadrado a través de la correspondiente venta de los derechos derivados de la posesión.

En efecto, nos encontramos frente a una acción de responsabilidad civil contractual entre terceros que determina el error propio de la parte demandante, que no puede ser trasladado al poseedor. Situación está que se demostrará a través de las debidas probanzas, que revelaran y desdibujaran la demanda.

Sirvas señora Juez, en consecuencia **DECLARAR PROBADA LA EXCEPCION** y consecuentemente condenar en costas a la parte actora.

INEXISTENCIA DE PRUEBA SOBRE FRUTOS NATURALES Y/O CIVILES

Se funda esta excepción en el hecho que no han sido legalmente sustentados, ni menos calificados por un perito experto; peor aún, no existe la debida prueba en que basa su apreciación, **NO EXISTE** juramento estimatorio y menos puede tasarse al arbitrio o acomodo por expresa disposición de nuestro ordenamiento procesal civil, razón por la cual **OBJETO** aunque no exista el Juramento Estimatorio, la tasación referida en la demanda por carecer de fondo y forma contradiciendo lo previsto en el artículo 206 del C.G.P., que indica que debe ser estimado **EXACTAMENTE** y **RAZONADAMENTE**, su metodología y demás que brillan por su

dejo dentro del inmueble sin que tuviera que dar cuentas o informes a nadie, menos al aquí demandante quien no tenía ninguna relación con el inmueble a causa de la venta. Mi posesión quieta, tranquila y pacífica con ánimo de señor y dueño se viene ejerciendo a la luz pública en donde ejerzo actos de señor y dueño; por el contrario, el actor pretendió por vías de hecho, despojar de la posesión quieta y tranquila a los poseedores; situación que fue protegida por la Inspección de Policía de Tiburita quien lo declaró contraventor, ordeno respetar la posesión, requirió y amonestó, aquí demandante para que se abstuviera de actuar por vías de hecho y respetar la posesión del predio.

C.- Es de advertir que el demandante no tenía derechos reales sobre el inmueble hasta el año 2019, según su propio dicho, pero que en gracia de discusión, se advierte que en el evento de haber tenido una tenencia o posesión por parte del demandante, la misma fue terminada en el año 2002 y si resolvió el contrato de compraventa con la viuda del comprador señora Nelly Moreno Castiblanco, ello no afecta los derechos de los poseedores quienes no han tenido relación directa o indirecta con el vendedor hoy demandante ni la esposa del comprador y, por lo mismo es una tema ajeno al proceso, precisando que en el evento de existir algún tipo de reclamo y reivindicación solamente le compete a quien dejo en el inmueble a Gloria Soto y su Familia, es decir al comprador MARTIN BARRERA RODRIGUEZ hoy representado por su viuda o herederos y no del actor Rafael Serna, quien pretende de manera irregular y bajo hechos acomodados despojar a terceros de buena fe de la posesión del predio; es decir, que no le asiste el derecho invocado y menos en mi contra, esta acción ilusoria no tiene asidero legal.

En los anteriores términos dejo sustentada la presente excepción, a fin que por su señoría la **DECLARE PROBADA** y consecuencialmente condenar en costas a la parte actora.

INEXISTENCIA DE LA CAUSA PETENDI

Excepción que nace precisamente de los hechos aludidos en la demanda cometidos por terceros y pretender la vinculación directa de persona ajena a los hechos; aunado a la misma afirmación del actor, quien asevera que vendió el predio objeto de este proceso realizo su entrega real y material a su extinto comprador, es decir que perdió la tenencia y posesión (pues no era dueño), aclarando que no existe legitimación para la iniciación de una acción por no ser titulares de derechos reales que es un elemento esencial para la prosperidad de la demanda y que dicha titularidad devenga antes de la imaginaria invasión.

Nadie puede procurar la reivindicación de algo que jamás ha tenido. En el presente caso se tiene claro que el demandante entrego el bien desde el año 2002 y, que en gracia de discusión sería la viuda o sus herederos, los llamados a solicitar la reivindicación, pues el extinto MARTIN BARRERA RODRIGUEZ quien dejo a la señora Gloria Soto y ésta a su vez al suscrito Fabio Suarez Cuadrado a través de la correspondiente venta de los derechos derivados de la posesión.

En efecto, nos encontramos frente a una acción de responsabilidad civil contractual entre terceros que determina el error propio de la parte demandante, que no puede ser trasladado al poseedor. Situación está que se demostrará a través de las debidas probanzas, que revelaran y desdibujaran la demanda.

Sirvas señora Juez, en consecuencia **DECLARAR PROBADA LA EXCEPCION** y consecuencialmente condenar en costas a la parte actora.

INEXISTENCIA DE PRUEBA SOBRE FRUTOS NATURALES Y/O CIVILES

Se funda esta excepción en el hecho que no han sido legalmente sustentados, ni menos calificados por un perito experto; peor aún, no existe la debida prueba en que basa su apreciación, **NO EXISTE** juramento estimatorio y menos puede tasarse al arbitrio o acomodo por expresa disposición de nuestro ordenamiento procesal civil, razón por la cual **OBJETO** aunque no exista el Juramento Estimatorio, la tasación referida en la demanda por carecer de fondo y forma contradiciendo lo previsto en el artículo 206 del C.G.P., que indica que debe ser estimado **EXACTAMENTE** y **RAZONADAMENTE**, su metodología y demás que brillan por su

ausencia y que desde ya solicito a su señoría, se sirva imponer las correspondientes sanciones a la parte actora de conformidad con la norma en cita, por el contrario, señor Juez, desde ya solicito a su señoría que en una eventual restitución, deberán cancelarse al suscrito el valor de todas y cada una de las mejoras plantadas que serán debidamente tasadas e indexadas por un perito experto.

FALTA DE REQUISITOS SUSTANTIVOS Y PROCESALES PARA INCOAR LA ACCION

La presente excepción tiene su fundamento legal, en que la demanda presentada no cuenta con los requisitos y elementos legales y veamos:

Se tiene claro, que la acción reivindicatoria debe reunir ciertos y determinados elementos estructurales, de lo contrario, como en el presente caso, se estructura la falta y/o ausencia de causa para demandar, entre ellos:

1. artículo 946 del Código Civil, indica "(...) que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, **para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.**" Se dirige en consecuencia contra el actual poseedor (Art.952 C.C.); situación que no se da en el caso en estudio, por cuanto la demanda está dirigida contra un tenedor y no el poseedor del bien; es decir, no existe identidad entre el bien objeto de controversia con el demandado, por cuanto fue impetrada en contra de Juan de Jesús Martín Moreno quien no tiene relación con los hechos de esta demanda.
2. A lo anterior hay que decir, que el demandante solo hasta el año 2019 adquiere la titularidad con derechos reales sobre el inmueble objeto de este proceso, recordemos que desde el año 2002 perdió la tenencia y posesión por venta que hiciera del predio, es decir, que no existe cadena que lo ligue al inmueble para hoy día reclamar algo que no tiene, pues lo único que posee o tiene en la denominada NUDA PROPIEDAD y que por consiguiente no lo legitima para accionar en esta acción, toda vez que no reúne la calidad para pedir reivindicación.
3. **Los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.**

Sobre este particular hay que decir, que el título del actor, según se advierte de los hechos narrados en la demanda deviene del año 2019 que frente a la posesión inicialmente de Gloria Soto y su familia deviene desde el año 2002, hoy día del suscrito, no puede ni debe ser tenido en cuenta como quiera que dicha titularidad es muy posterior "por muchos años" a la posesión del inmueble, lo que desdibuja la acción reivindicatoria, pues si existió algún vínculo del actor con el predio, fue rota o interrumpida en el año 2002 por la venta y entrega real y material del bien al comprador y ahora 17 años después logra la titularidad.

Así señora Juez, encontrándose demostrado que dentro del presente proceso no se dan todos los elementos esenciales estructurales de la acción reivindicatoria, es procedente que por su Despacho se proceda a **DECLARAR PROBADA LA PRESENTE EXCEPCION** y consecuencialmente condenar en costas y perjuicios a la parte actora.

CULPA EXCLUSIVA DEL ACTOR

Excepción que hago consistir en el hecho que género la terminación del contrato con la viuda del extinto comprador y que conlleva al denominado caso fortuito y fuerza mayor por la intervención de terceras personas que no puede ser trasladado al suscrito.

La jurisprudencia y doctrina han dejado claro que la denominada "fuerza mayor o caso fortuito" es una eximente de responsabilidad, que consiste como en el caso que nos ocupa en **un evento externo** al terminar de manera bilateral el contrato que no tiene nada que ver con la señora GLORIA SOTO, GUSTAVO MORENO y FABIO SUAREZ que, por sus características y objeto impiden la reclamación a los demandados.

En el sistema de responsabilidad civil colombiano, el fenómeno constitutivo de **fuerza mayor o caso fortuito tiene la capacidad de romper no solo el vínculo causal** entre el supuesto (responsabilidad o perjuicio sufrido) y la conducta del demandado; igualmente desvirtúa la culpa

del agente. Para que se den las condiciones de la denominada Fuerza Mayor o Caso Fortuito, existen ciertos y determinados requisitos y efectos a saber:

1. El hecho deba ser irresistible:

En donde el fenómeno constitutivo de caso fortuito o fuerza mayor debe poner al demandado - a pesar de sus mayores esfuerzos - en una situación de imposibilidad absoluta y permanente de cumplir (en materia contractual) o de evitar el daño (en materia extracontractual), que para el caso en estudio, se evidencia claramente, pues la culpa ajena al suscrito poseedor no puede ser de mi resorte; pues en primer lugar, quien funge como demandado no es poseedor del inmueble, toda vez que como ya se dijo se encuentra en calidad de tenedor mío; aunado al hecho que por voluntad propia que el aquí demandante junto con la señora NELLY MORENO CASTIBLANCO terminaron o disolvieron el contrato de compraventa que impide que por parte de la señora Nelly Moreno Castiblanco quien es la llamada a reivindicar por ser la parte que dejó en el año 2002 a la señora Gloria Soto en el inmueble tendría un eventual derecho y legitimación y no como de manera acomodada lo pretende el demandante RAFAEL SERNA que solo hasta el año 2019 vino a tener los derechos reales del predio, es decir, diecisiete años después de haber perdido cualquier derecho sobre el inmueble pretender que se le reivindique algo que jamás tuvo -LA TITULARIDAD- y la tenencia o posesión de haberla perdido, debió ser alegada ante la autoridad competente dentro de los términos de Ley a través de la querrela correspondiente; Situación que estoy seguro su Despacho valorará en debida forma.

2. El hecho deba ser imprevisto:

Situación que se evidencia, con la conducta del demandante al terminar el contrato de compraventa con la viuda del comprador NELLY MORENO CASTIBLANCO, pues repito, nadie puede alegar su propia culpa en contra de terceros, ahora sin tener legitimación instaura acciones temerarias; además como en el caso que nos ocupa en donde el hecho imprevisto de iniciar y agotar la acción reivindicatoria en oportunidad anterior (cosa juzgada) impide accionar nuevamente de la Rama de Judicial en acción similar, toda vez que se trata de derechos reales.

3. El hecho debe ser jurídicamente ajeno al causante del daño:

El fenómeno constitutivo de fuerza mayor o caso fortuito debe haberse producido sin contribución o culpa alguna del demandado. - Situación que a toda luces se encuentra demostrado, como quiera que Juan de Jesús Martín Moreno no tiene nada que ver la posesión y reivindicación incoada en este proceso; menos el suscrito poseedor quien no tengo porque intervenir en contratos o disoluciones de los mismos de terceras personas.

Bajo los anteriores argumentos, se puede establecer que la excepción planteada de culpa exclusiva del actor en consonancia con la denominada fuerza mayor o caso fortuito procede en el caso en estudio como causal de exoneración de reivindicación y cualquier tipo de responsabilidad civil contractual entre terceros, que desvirtúa las pretensiones del libelo en contra de mi patrocinado, razón por la cual solicito a su señoría se sirva acoger la presente excepción y, consecuentemente condenar en costas a la parte actora.

EXCEPCION DE INEPTA DEMANDA

El medio exceptivo tiene su asidero legal, en el entendido que el Legislador a dejado claro y establecido de manera particular el tipo de acción legal en procura de determinada (s) pretensiones.

En el caso que nos ocupa, vemos de los hechos de la demanda que el mismo actor afirma que:

- 1) Que adquirió un inmueble de mayor extensión en donde se encuentra Incluido el predio objeto de este proceso, pero solo respecto de DERECHOS HERENCIALES Y FALSA TRADICION (existe documento que así lo acredita).
- 2) Vendió el predio objeto del proceso en el año 2002 (existe documento que así lo

acredita).

- 3) Que entrego la posesión real y material del mismo a su comprador en el año 2002. (Existe documento que así lo acredita).
- 4) Que por años jamás reclamo el inmueble por no tener ningún vínculo contractual o extracontractual con el inmueble. (existen documentos que así lo precisan como la querrela ante la inspección de Policía de Tíbirita Cundinamarca)
- 5) Que disolvió el contrato de compraventa celebrado con el finado Martín Barrera Rodríguez.
- 6) Que luego del trámite legal, logro la adjudicación y titularidad del predio de mayor extensión, dentro del cual se encuentra incluido el inmueble de mi posesión. (existe documento que así lo acredita).

Todo esto conlleva a que no esta la vía legal para pretender que se le declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto el predio de mi posesión, como quiera que no existía por años ningún vínculo entre el inmueble y el aquí demandante, menos era titular de derecho real y por lo mismo la demanda impetrada es inepta.

Pues si bien el demandante busca el acceso a la tenencia y posesión, no es esta la acción que -repito- el Legislador ha trazado, pues existe la acción ante la autoridad policial o en la jurisdicción ordinaria especial y única para garantizar y restablecer la posesión de un inmueble.

No es procedente la demanda formulada, por carecer conforme a lo hechos narrados de fundamento para reivindicar, razón por la cual solicito a su señoría se sirva despachar favorablemente esta excepción y consecuentemente condenar en costas y perjuicios al demandante.

EXCEPCION DE FONDO SUBSIDIARIA GENERICA

La cual por no requerir formulación expresa, deberá ser declarada de oficio por el Despacho, en el evento de avizorarse dentro del trámite del presente proceso.

FUNDAMENTO DE DERECHO Y CONSIDERACIONES

1. En relación con este ítem, se debe precisar que no le asiste ningún derecho al demandante para incoar acción en contra del señor Juan de Jesús Martín Moreno por no ser el poseedor del inmueble; menos en contra del suscrito, al no tener ningún vínculo que ate al demandante con el predio durante 17 años, pues ahora solo tiene la denominada NUDA PROPIEDAD, que en nada infiere mis derechos.
2. No le asiste el derecho al actor, toda vez que perdió la tenencia y posesión desde el año 2002 al haber vendido el predio objeto del proceso.
3. no le asiste ningún derecho al demandante y menos pretender la reivindicación de un inmueble del cual solo hasta el año 2019 vino a ostentar la titularidad; es decir diecisiete años después de la posesión del inmueble. (la posesión es anterior a la titularidad, lo que lo imposibilita para incoar la presente demanda).
4. No le asiste derecho al actor, toda vez que con anterioridad inicio acción similar, lo que constituye cosa juzgada.
5. Inicia acción en contra de persona extraña al poseedor, razón por la cual la acción debe ser negada, pero más aun pretende a su albedrío iniciar demandas sin tener en cuenta que con anterioridad y ante diferentes autoridades ya se han pronunciado al respecto.
6. Invoco como fundamentos de derecho los artículos 762, 946, 950, 952, 2518 y 2527 del Código Civil y demás normas consecuencias y subsidiarias, Código general del Proceso.

PETICION ESPECIAL

A pesar de ser oficioso el pronunciamiento del Despacho respecto de las **RESTITUCIONES MUTUAS** en un eventual fallo en contra de la parte que represento, desde ya solicito a su

señoría así pronunciar, frente a las mejoras sembradas y plantadas teniendo en cuenta la prueba y/o dictamen pericial que más adelante solicito, para que las mismas sean reconocidas en favor de la parte que represento.

En cuanto a los frutos pedidos por el actor, desde ya me opongo, toda vez que es imposible pretender este cobro de algo que jamás ha tenido y, por cuanto no existe juramento estimatorio (Art. 206 del C.G.P.).

PRUEBAS:

DOCUMENTALES:

Solicito al señor juez tener como pruebas los siguientes documentos:

PRUEBA TRASLADADA.

Sírvase señora Juez, ordenar el traslado de documentos y anexos que componen el expediente 2015-0006 que curso ante su Despacho a fin que obren como plena y total prueba dentro del presente asunto.

TESTIMONIALES: Solicito con todo respeto se reciban declaraciones de las siguientes personas, todas mayores de edad y vecinas de esta ciudad, a fin que en audiencia y bajo la gravedad del juramento depongan sobre los hechos y contestación de este proceso, los dos primeros quienes son vecinos con domicilio y residencia en esta Municipalidad en la Vereda Gusvita Baja y el tercero de los nombrados en la carrera 6 No. 12 C- 48 Oficina 603 de Bogotá D.C. para lo cual solicito a su señoría se sirva fijar fecha y hora.

- 1.- PAULINA MARTIN MORENO
- 2.- LUIS ANTONIO VIVAS SEGURA
- 3.- LUIS ALFONSO QUINTERO

INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito Señor juez que en el día y hora que tenga a bien señalar cite al demandante RAFAEL SERNA para que en audiencia y bajo la gravedad del juramento absuelva el interrogatorio que allegaré en sobre cerrado, o las preguntas que en ese instante formularé. Sírvase señor Juez señalar día y hora.

OFICIOS:

Sírvase señor Juez ordenar librar oficios así:

- A.** A la ALCALDIA MUNICIPAL DE TIBIRITA – Oficina de Planeación Municipal -, a efecto que remita copia completa de la resolución número 010 de octubre de 2004, toda vez que la aportada a las diligencias se encuentra incompleta.
- B.** A la NOTARIA 28 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C., para que remita copia autentica de la escritura de compraventa número 3125 del día 4 de noviembre de 2004 de esa notaria, por medio de la cual se dio cumplimiento y se perfecciono la promesa de compraventa y conciliación, a favor de la señora NELLY MORENO.

DOCUMENTALES:

- a)** Copia de la escritura publica numero 7584 del 15 de diciembre de 1986 otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Bogotá, en donde el demandante adquirió derecho herenciales y no reales.
- b)** Folio de Matricula inmobiliaria numero 154-889 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Choconta Cundinamarca donde se inscribe la compraventa en favor del actor de derechos incompleto (no reales).

- c) Copia de la escritura publica numero 381 del 4 de septiembre de 2001 por medio del cual el demandante vende la cuota parte del inmueble en favor de Miguel Arturo Pizza Parra.
- d) Copia de la resolución numero 010 expedida por la Alcaldía Municipal – Oficina de Planeación – en donde se aprueba la división predial del lote objeto del proceso.

INSPECCION JUDICIAL CON INTERVENCION DE PERITO.

Comedidamente solicito a la señora Juez, se sirva **DECRETAR LA PRACTICA DE INSPECCION JUDICIAL** al predio objeto de controversia con la intervención de un perito experto en bienes muebles a fin de determinar:

- Ubicación e identificación del predio y si el mismo corresponde al referido en la demanda.
- Que personas se encuentran en el mismo y en qué calidad.
- Mejoras sembradas, discriminadas por su calidad, materiales utilizados, acabados y su data.
- Que persona o personas fueron quienes sembraron las mejoras.
- Justipreciar el valor de las mismas.
- Las demás que me reservo el día de la práctica de la diligencia y las que su señoría considere pertinentes.

ANEXOS

1. Las mencionadas en el acápite de pruebas.
2. Poder debidamente otorgado al suscrito abogado.

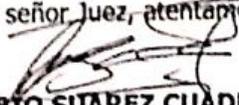
NOTIFICACIONES

El demandante las recibirá en el lugar indicado en el libelo para notificaciones.
El suscrito las recibiré en la secretaria de su Despacho o en la Carrera 6 11-54 Oficina 515 Edificio "La Libertad" de la ciudad de Bogotá D.C., mail suarezcfabio@gmail.com teléfono 315-503-23-03.

PETICION ESPECIAL:

Como quiera que en este estrado judicial, cursa el proceso de **VERBAL ESPECIAL DE TITULACION DE LA POSESION (PERTENENCIA AGRARIA) Ley 1561 de 2012.**, incoado por el suscrito **FABIO SUAREZ CUADRADO** en contra de **RAFAEL SERNA e INDETERMINADOS**, radicado bajo el numero **25-807-40-89-001-2020-00007-00**, comedidamente me permito solicitarle a su señoría se sirva **DECRETAR LA ACUMULACION DE LOS PROCESOS**, por cuanto los mismos versan sobre las mismas partes, el predio objeto de los procesos es el mismo, existiendo identidad para que sea así sea decretado.

Del señor Juez, atentamente.


FABIO SUAREZ CUADRADO
C.C.No. 79.276.507 de Bogotá,

OFICINA MUNICIPAL DE TIBERITA - CUNDINAMARCA -
U.

RECORRIDO LA:
RECORRIDO AL TOPO:
RECORRIDO AL TOPO:
RECORRIDO AL TOPO:
RECORRIDO AL TOPO:

REINTEGRATORIO AGRARIO
25 807 40 89 INTI 2019-00090 00.
PAFAEL SERNA
JUAN DE JESUS MARTIN MORENO.

PABLO SUAREZ GUARIBANO mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 14.275.511 de Bogotá, actuando en nombre propio por ser un demandante de buena fe, compareció dentro del término legal, procedió a contestar el llamamiento al proceso en el que ha sido convocado al proceso, conforme a su providencia de fecha veintidós (22) de noviembre dos mil veinte (2020) en los términos siguientes:

A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: Es parcialmente cierto, toda vez que así aparece en la escritura número 7584 del 18-12-1986, pero no es cierto que en la anotación número 4 del folio de matrícula inmobiliaria 194 889 aparezca registrada esta escritura, pues del folio en mención se lee:

ANOTACION No. 4 Fecha 24-05-1974 Radicación: SR	VALOR ACTO:
Documento: ESCRITURA 44 del: 18-12-1974 NOTARIA UNICA de MANTA	47.000.000
ESPECIFICACION: OBIO COMPRA VENTA - GANANCIALES ENRIQUE RODRIGUEZ.	
(FALSA TRADICION)	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X - Titular de Derecho real de dominio, I- Titular de dominio Incompleto)	
DE: VALEPO DE RODRIGUEZ EMPERATRIZ	
A: ROBERTO SEGURA ANGEL MARIA	I
A: MUJUZ DE MORENO MARIA DEL CARMEN	

Se precisa que dicha información se extrae de documentos extraídos de acción similar que corre en este mismo Despacho y que terminó con la negación de las pretensiones. Se precisa que NO ES CIERTO que el demandante PAFAEL SERNA desde el día 15-12-1986 haya entrado en posesión ejerciendo actos de señor y dueño sobre la cuota parte del pedio objeto de este proceso, toda vez que enajeno los derechos adquiridos "Falsa Tradición" en el año 2002; es decir, que ahora después de diecinueve años, pretende se reivindique algo que el mismo entregó, es decir la simple tenencia, pues no era titular de derecho real y por tanto no está legitimado para iniciar esta acción, como se demostrara en el curso del proceso.

AL SEGUNDO: No me consta, deberá probarlo.

AL TERCERO: No es un hecho que interese al proceso.

AL CUARTO: Es cierto y, por lo mismo desde esa época 26 de noviembre de 2002 perdió la tenencia y/o posesión de la cuota parte del predio de este proceso, toda vez que no era titular de derecho real; es decir, que después de diecinueve años que perdió cualquier "derecho incompleto" que tenía sobre el lote como bien lo asegura en el mismo hecho, el comprador *procedió a realizar determinadas mejoras y obras sobre el lote objeto de negocio ..."*

AL QUINTO: Es cierto. Pues no era titular de derechos reales sino derechos sucesorales sin legalizar, por lo cual no podía transferir bienes que no eran de su plena propiedad.

AL SEXTO: Este hecho no tiene nada que ver con el tema en estudio.

AL SEPTIMO: No es un tema que realmente interese al proceso, máxime si se tiene en cuenta que JAMAS por espacio de diecinueve años ni el aquí demandante RAFAEL SERNA y menos la señora NELLY MORENO CASTIBLANCO o cualquier otra persona ha tenido siquiera la tenencia, menos la posesión de la franja de terreno que alude la demanda, así es que el hecho no tiene relevancia con este asunto, pero además deberá probar que fue a través de demanda judicial, en donde se resolvió el contrato.

AL OCTAVO: No es cierto y aclaro. La señora Gloria Soto fue quien llevo al predio junto con su núcleo familiar a vivir a ese inmueble con autorización verbal y expresa de Martín Barrera Rodríguez para habitar el inmueble y los potreros sin retribución económica para ninguna de las partes, hasta el año 2015 en que el suscrito adquirido por compraventa los derechos derivados de la posesión.

AL NOVENO: No me consta, deberá probarse, toda vez que no se cumplió con ninguna notificación a mi antecesora y menos al suscrito a ese respecto y por tanto deberá probarse.

AL DECIMO: No me consta que se pruebe. Las razones son las mismas que las aludidas en el hecho anterior y por tanto al carecer del conocimiento del documento, no puedo referirme al mismo.

AL DECIMO PRIMERO: No me consta que se pruebe.

AL DECIMO SEGUNDO: No me consta pero preciso que ha de tenerse en cuenta que el aquí demandante afirma en los hechos haber perdido la posesión y tenencia desde el año 2002 y que no era propietario de derechos reales y que solo hasta 31 de enero de 2019 vino a ser titular de derechos reales, configurándose entonces la figura jurídica de "nuda propiedad", pues nadie puede pedir que se le devuelva algo que jamás ha tenido.

AL DECIMO TERCERO: No es cierto. No corresponde a la realidad, el suscrito fue quien adquirí por compra los derechos derivados de la posesión a la señora Gloria Soto y en ejercicio de mi posesión adquirida a la luz publica ejerzo actos de señor y dueño entre otros la construcción de conservación de la vivienda y sus potreros.

AL DECIMO CUARTO: Es cierto, por cuanto el aquí demandante, pretendía reclamar un predio que no aparecía ni era de él; aunado al hecho que desde el año 2002 no tenía nada que ver que el inmueble.

AL DECIMO QUINTO: que se pruebe. Se aclara que el aquí demandante RAFAEL SERNA pretende a través de la presente acción reivindicar un inmueble que jamás fue suyo, conforme a su propio dicho y menos tenía siquiera la mera tenencia desde el año 2002 conforme al hecho cuarto de la demanda; pero más allá, la inicia en contra de persona ajena a los hechos a pesar de tener certeza de mi calidad de poseedor de mi predio conforme a la relación contractual; se demostrara así en el curso del proceso, razón por la cual desde ya la acción que nos ocupa es completamente inoperante, ilegal y temeraria, aunado al desgaste de la administración de justicia con demandas como las que nos ocupa máxime si se tiene en cuenta que con anterioridad a esta acción, han cursado acciones policivas en donde en su momento se protegió la perturbación de la posesión en contra de este mismo señor Rafael Serna (perturbador), así como las acciones de orden legal tanto en este mismo estrado judicial como ante el señor Juez Civil del Circuito de Choconta en donde en todas las acciones se le ha reiterado la negativa a sus pretensiones, por ser temerarias e ilegales, toda vez que no es esta la acción, sino la que precisamente el legislador a determinado para retomar una posesión, si es lo pretendido.

DECIMA SEXTA: No es cierto. Es completamente falsa la afirmación directa y temeraria que refiere este hecho, pues como ya lo advertí el señor Juan de Jesús Martín se encuentra en el predio en calidad de arrendatario y sin ningún tipo de intereses sobre el inmueble a más de cumplir con lo de su encargo a través del contrato de arrendamiento.

DECIMO SEPTIMO: No es cierto. Es una afirmación temeraria que deberá probar. En cuanto al estado de salud del demandante y su domicilio no es de resorte de este proceso y respecto

a los contratos de arrendamiento que alude, se debe precisar en primer lugar que nadie toma en arriendo un predio al que ni siquiera puede ingresar, entonces resulta descabellado siquiera pensar que se toma en arriendo un inmueble y se paga un arriendo por ningún goce o disfrute del "supuesto" predio arrendado y en segundo lugar, porque jamás se ha presentado persona alguna al predio con la siquiera insinuación de ser arrendatario. Es totalmente falso.

DECIMO OCTAVO: Es cierto que el señor Juan de Jesús Martín no tiene capacidad para ganar litigio alguno respecto del inmueble objeto del proceso, pero por la única y potísima razón que no es poseedor, se encuentra en el inmueble en calidad de tenedor por relación contractual, razón por la cual es inocua la presente acción.

DECIMO NOVENO: No es un hecho, es una cuestión de derecho.

En cuanto a las **PRETENSIONES**,

Me opongo a todas y cada una de ellas conforme a los argumentos de hecho y de derecho que pasó a exponer:

A LA PRIMERA: Deberá negarse, toda vez que el demandante desde el año 2002 perdió la supuesta tenencia y posesión del inmueble objeto del proceso, tal y como él mismo lo afirma en los hechos de la demanda en donde transfirió derechos que no poseía, tales como "el dominio pleno y absoluto", pues este vino a reconocerse según lo informa el libelo hasta el año 2019, es decir 18 años atrás y jamás ha tenido ese derecho que afirma ostentar frente al inmueble objeto del proceso.

A LA SEGUNDA: Totalmente improcedente e inconducente, toda vez que nadie puede pedir la devolución de algo que jamás ha tenido. Máxime si se tiene en cuenta que el mismo demandante afirma en la demanda que transfirió en el año 2002 derechos que no poseía ni ostentaba; por tanto la restitución aludida no puede tener acogida y más aún cuando se le solicita a una persona ajena que no tiene ni posee el bien objeto del proceso.

A LA TERCERA: Improcedente y temeraria la petición del actor, el señor Juan de Jesús Martín Moreno no está obligado a lo imposible y si este señor se encuentra en el bien es a consecuencia de una relación contractual, nunca, jamás como poseedor sino a título de mera tenencia con relación al suscrito.

A LA CUARTA: Pretensión totalmente ilegal y absurda, al no ser la persona que en una eventual condena salga a resarcir temas dinerarios por fuera de todo ordenamiento jurídico, pero más aún, desde ya es el demandante quien en una eventual sentencia en mi contra, quien deberá cancelar todas y cada una de las mejoras plantadas y sembradas en el inmueble, que serán tasadas por un perito experto.

A LA QUINTA: Deberá ser denegada por improcedente, amén que las mejoras sembradas en el predio han justipreciado el valor del inmueble, tal y como se demostrará en el curso del proceso.

A LA SEXTA: Pretensión ilegal y temeraria, pues en una eventual orden de restitución el actor deberá reconocer todas y cada una de las mejoras sembradas en el predio conforme a los valores que serán determinados por el perito experto en el tema.

A LA SEPTIMA: No es objeto del proceso, sanear ni cancelar gravámenes que aparezcan en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de este asunto, razón por la cual debe ser desechada por ser notoriamente improcedente.

A LA OCTAVA: A consecuencia de las anteriores, es evidente que la pretensión es improcedente e inconducente.

A LA NOVENA: Por el contrario de lo solicitado, el demandante está en la obligación de reconocer costas y perjuicios a mi favor que desde ya solicito a su señoría en su debida

oportunidad así sea condenado, toda vez que inicia un proceso en contra de persona ajena al tema sin tener relación con los hechos y con relación al suscrito por estar causándome inmensos perjuicios, razón por la cual deberá ser condenado en costas y perjuicios en mi favor.

Conforme a lo expresado anteriormente, muy comedidamente me permito presentar ante su señoría las siguientes,

EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO.

COSA JUZGADA.

Frente a los requisitos de procedencia de la reivindicatoria se tiene claro que el actor debe probar la propiedad del bien.

Lo anterior se ha traído a colación a propósito de la demanda que iniciara el señor RAFAEL SERNA radicada bajo el número 2015-0006 en este Despacho y que termino con la negación de las pretensión idénticas e iguales a las solicitadas en este asunto.

Como quiera que en dicha acción el aquí demandante no probó su pretensión de estar legitimado para incoar acción idéntica a la que nos ocupa, **conllevo a que la demanda fuera declarará infundada y a consecuencia de ello, es su rechazo definitivo con efecto de cosa juzgada** al no haber demostrado la calidad propietaria del actor; precisando que la figura jurídica de cosa juzgada solo cobija al actor, más no al demandado.

Como quiera que el actor ya hizo uso de la acción judicial que la Ley le otorga, es obvio que no puede pretender que se revivan términos y oportunidades legalmente concluidos, en donde como ya se advirtió el aquí demandante no demostró sumariamente el dominio, pues nuestro derecho civil patrimonial ordena en casos como el que nos ocupa la acreditación de la prueba de dominio para acceder a la acción de reivindicación, pero esta acción por ser de las denominadas como acción real, no puede enervarse dos, tres o más veces a criterio del actor, pues la providencia proferida en el anterior juicio tiene fuerza de cosa juzgada toda vez que el proceso que nos ocupa versa sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior (objeto y causa) configurándose los límites objetivos de la *res iudicata* y por último, el subjetivo, la semejanza de partes, pues de la lectura literal del libelo se extrae fácilmente que su reparo nace, según su dicho en contra de GUSTAVO MORENO y GLORIA SOTO sin que hoy día el actor tenga la certeza de quien es la persona que se encuentra en posesión del inmueble e inicia una acción en contra del señor Juan de Jesús Martín Moreno, quien no ostenta la calidad que se le imputa.

Así las cosas, muy comedidamente solicito a la señora Juez, se sirva acoger la presente excepción y consecuencialmente condenar en costas y perjuicios al demandante.

FALTA DEL DERECHO INVOCADO EN CONTRA DEL DEMANDADO.

La presente excepción tiene su asidero legal en el hecho que el señor Juan de Jesús Martín Moreno no se encuentra en el inmueble como poseedor, pues su presencia en el bien se debe al cumplimiento de un contrato y, por lo mismo se halla en el bien a título de mera tenencia en mi favor; aunado al hecho que no le asiste el derecho reclamado pues su calidad de titular deviene a penas del año 2019 y la suma de posesiones del año 2002 como se demostrará en el curso del proceso, razón por la cual desde ya solicito a su señoría se sirva acoger desde ya la excepción aquí propuesta.

Uno de los elementos indispensables para acceder a las pretensiones de acciones como la que nos ocupa, es que la posesión reclamada la ostente el demandado, conforme lo predica el artículo 952 del C.C. que indica: "la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor" implica que corre por cuenta del demandante demostrar que su oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar, para que así éste tenga la condición de contradictor idóneo.

La acción reivindicatoria tiene como presupuesto la existencia de una detentación posesoria

por parte del reclamado frente al propietario, y esa acción no resulta adecuada cuando no se da esa situación, de tal forma esta acción **únicamente procede** cuando la actuación del demandado ha perjudicado la plenitud de ejercicio, situación que no se advierte, toda vez que mi que mi antecesora y hoy el suscrito desde el año 2002 hasta el año 2019 no teníamos ninguna detensación o usurpación con relación al aquí demandante, por la sencilla razón que éste ni era tenedor, menos poseedor y mucho menos propietario. Hoy día acredita su titularidad pero únicamente bajo la figura jurídica de "Nuda Propiedad", porque jamás desde el año 2002 tuvo siquiera la tenencia, menos la titularidad que solo vino a acaecer hasta el año 2019, razón por la cual la acción y pretensiones son inoperantes, inútiles e inoperantes, razón por la cual están llamadas al fracaso con la consecuente condena en costas y perjuicios en mi favor.

CONFUSIÓN:

El presente medio exceptivo tiene su fundamento legal, en que la parte demandante no solamente se encuentra confundida tanto e sus hechos como en sus pretensiones, sino que adicionalmente pretende llevar al Despacho a la misma situación.

En efecto, el hecho TERCERO de la demanda habla de la venta parcial del predio San Luis al señor MARTIN BARRERA RODRIGUEZ (q.e.p.d) el día 26 de noviembre de 2002 tal y consta en la escritura pública 3125 del 04-11-2004, que no fue registrada por no ser titular de derechos reales.

Es decir, que si el aquí demandante tenía algún vínculo de tenencia o posesión con el predio objeto del proceso LO PERDIO.

Posteriormente y solo hasta el día 30 de enero de 2019 a través de la escritura pública de liquidación de la sucesión del extinto ENRIQUE RODRIGUEZ número 014 de la Notaria de Manta Cundinamarca consigue RAFAEL SERNA la titularidad del predio que por años (2002 al 2019) estuvo fuera de su tenencia, posesión y nunca de su propiedad. **Situación que debe ser valorada en debida forma, pues durante 17 años no tuvo ningún vínculo con el inmueble objeto del proceso, perdió cualquier relación con el inmueble, entre ellas la administración, la tenencia y posesión.**

En cuanto a esta última, o sea la pérdida de la "supuesta" posesión que se indica en la demanda en su hecho OCTAVO fue objeto de pronunciamiento judicial en la acción que el aquí demandante RAFAEL SERNA inicio proceso reivindicatorio ante este mismo estrado judicial radicado bajo el número 2015-00006 que culminó con pronunciamiento en su contra; asimismo en el hecho DECIMO TERCERO de este libelo reconoce que el poseedor desde agosto de 2014 viene sembrando mejoras en el inmueble, es decir; que reconoce a poseedores desde el año 2014.

Se precisa que los poseedores devienen del año 2002 y no como lo afirma el actor, situación que será probada en el curso del proceso, por cuanto mi llegada al inmueble, deviene de la compraventa de suma de posesiones.

La excepción de confusión, nace precisamente de estos hechos, en donde se pretende reclamar para sí el "**dominio**" del inmueble, que durante 17 años estuvo fuera de su alcance en cuanto a la tenencia, posesión y menos la titularidad de derechos reales, primero por cuanto nunca fue titular de dichos derechos reales y en segundo lugar porque de haber tenido algún vínculo de tenencia o posesión con el inmueble la perdió a consecuencia de la venta del predio en el año 2002.

La Jurisprudencia y nuestra misma legislación han dejado claro que para que proceda la reivindicación es indispensable como elemento esencial demostrar **QUE EL POSEEDOR SE ENCUENTRA EN EL INMUEBLE CON FECHA POSTERIOR AL DIA DE REGISTRO DE LA ESCRITURA ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS**, caso contrario, como el que nos ocupa NO TIENE EL DERECHO INVOCADO y por lo mismo las suplicas de la demanda serán despachadas desfavorablemente, toda vez que la posesión deviene del año 2002, en tanto la propiedad tan solo en el año 2019.

Al respecto en Sentencia SC6037-2015, Radicación n.º 11001-31-03-034-2002-00485-01 (Mg. Ponente JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ) dijo la H. Corte Suprema de Justicia.

“El examen conjunto de estos dos cargos se justifica porque el Tribunal se apoyó en dos fundamentos para concluir en la prosperidad de la reivindicación pretendida por la demandante, consistentes en que el demandado no demostró que su posesión se remontara a una fecha anterior a aquella en la cual el esposo de la demandante adquirió el inmueble luego transferido por causa de muerte a esta, de una parte; y de la otra, haber concluido que de todos modos era incierta la fecha de inicio de la posesión del demandado.

Al efecto bien vale señalar que el Tribunal, en forma conclusiva, señaló que “deviene, entonces, que no se demostró, en debida forma, cuándo se inició la posesión y menos aún que fuera anterior al derecho de la demandante”. Su decisión tuvo entonces firme sustento en entender que ante la referida falencia probatoria, el título de propiedad de la demandante ha de primar sobre la posesión del convocado y tenerse por anterior.

En efecto, la demanda genitora del proceso alude en su hecho sexto a que la actora se encuentra privada de la posesión del predio pues el demandado se apoderó de él, sin mencionar desde cuándo, pero sí manifestando la circunstancia de modo que acompañó o propició la posesión, referida a un proceso ejecutivo iniciado en el año 1980 contra Marco Antonio Espinosa, de quien la actora es causahabiente, en el que actuó como mandatario judicial el hermano del demandado, quien entró a poseer cuando murió ese abogado, sin definirse la fecha. Es decir, si bien es cierto que se dice que el proceso ejecutivo comenzó en el año 1980, y que el mismo, de alguna forma y al decir de la demanda, sirvió de ocasión para que el demandado entrase a poseer, el inicio de esta posesión no se sitúa, conforme lo quiere dar a entender la censura, en ese año 1980, sino a partir del fallecimiento del hermano del poseedor, el abogado que tramitaba el proceso ejecutivo contra el causante Marco Antonio Espinosa, pero con la adversa circunstancia de no saberse cuándo fue el óbito de este abogado, ni figurar en el cargo alguna prueba que, omitida por el Tribunal, determine dicha data.

De suerte que si se ubica la Corte en la posición del Tribunal y procede a examinar las probanzas sobre las que recae el reproche de la censura, con miras a verificar la existencia del yerro de hecho que le endilga a la sentencia, debe llegar a la conclusión de que esos medios de convicción son notoriamente deficientes para establecer de modo inexorable que el inicio de la posesión del demandado está acreditado y es anterior al título de la demandante. De ellos mal puede extraerse en forma indubitable una posesión anterior al título de la demandante, esto es, a julio de 2001, cuando como consecuencia de la sentencia aprobatoria de la partición proferida por el Juzgado Séptimo de Familia de Bogotá, a la actora le fue adjudicada la heredad en disputa.

Como se advirtió al comienzo de estas consideraciones, la incertidumbre acerca de la época en la cual comenzó el demandado a poseer el predio objeto del litigio impide que se haga una comparación entre esa posesión y los títulos, o más cabalmente, el título aducido por la demandante, pues demostrando el mismo la propiedad que la legítima para pedir la reivindicación, no hay enfrentamiento que hacer entre la posesión y el título.

En síntesis, por lo que respecta al caso que nos ocupa, frustrada la prosperidad del cargo Tercero por las razones antes expuestas, resulta por completo inane el embate que lo precede, ya que al margen de lo allí reseñado, el hecho cierto es que la demandante acreditó de forma que no se cuestiona el título que determinó su condición de propietaria desde 2001, sin que se hubiere establecido que el demandado poseyera desde antes.

En efecto, a pesar de haber precisado el juez colegiado que la condición de propietario se demuestra con el título, es decir, con la copia debidamente registrada de la escritura pública en la que conste la adquisición del bien raíz, para dar respuesta al reclamo formulado por la parte demandada con ocasión de la sustentación de su apelación, atinente a la necesidad de que el reivindicante demuestre que su título de propiedad es anterior a la posesión del demandado, arguyó esa corporación que

El certificado de tradición del bien raíz pretendido, y la escritura pública No. 0599 de febrero 18 de 2002, dan cuenta que Belén Torres de Espinosa logró la titularidad sobre el inmueble por el modo de la sucesión, y que el causante, de quien la obtuvo, la había adquirido el 27 de abril de 1976, por adjudicación divisió material, sin que el extremo pasivo hubiera demostrado que con anterioridad a esa data detentara el inmueble con ánimo de señor y dueño, de manera que emerge el derecho de la actora para que se resuelva positivamente su pretensión reivindicatoria" (fl. 26, eduo.B)

Ex dectr, no echó de menos la corporación de segunda instancia la aportación al proceso del título del cual surgió el derecho de propiedad del causahabiente de la demandante, pues lo tuvo por establecido de la referencia que a él se hace en la escritura pública 0599 del 18 de febrero de 2002, mediante la cual se protocolizaron las hijuelas en el sucesorio de Marco Antonio Espinosa Rincón, así como de su anotación en el certificado de tradición del predio, en el que, en efecto, figura bajo el Número 1 el registro realizado el 22 de febrero de 1988 de la sentencia del 27 de abril de 1976 proferida por el Juzgado 22 Civil del Circuito de Bogotá, en la que consta la adjudicación a Marco Antonio Espinosa por divisió material del predio.

Pero tal manera de abordar el examen de la prevalencia de los títulos de propiedad frente a la posesión desconoce la centenaria jurisprudencia de la Corte, formulada en el sentido de que

"Los certificados expedidos por las oficinas de registro de instrumentos públicos, como surge del artículo 54 del Decreto 1250 de 1970, son constancias sobre la situación jurídica de los bienes sometidos a registro, "mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones respectivas". De manera que si bien estos certificados son documentos públicos, de conformidad con el artículo 262 del Código de Procedimiento Civil, su alcance probatorio, de acuerdo con el 264 ibidem, se contrae a la fecha de su otorgamiento y a las declaraciones que haga el funcionario que los autoriza. Las declaraciones que hace el registrador se refieren a los documentos que se le adjugaron para su inscripción, pero en manera alguna prueban por sí solos el acto jurídico causa de la adquisición del derecho sobre los bienes.

Además, el artículo 29 del mismo Decreto 1250 al indicar lo que debe inscribirse en el registro, hace mención clara a los actos, contratos, providencias judiciales, administrativas o arbitrales que impliquen constitución, aclaración, adjudicación, modificación, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, salvo la cesión del crédito hipotecario o prendario. De donde se deduce que el título es la causa de adquisición del derecho real, cuyo ingreso al patrimonio se produce por el modo. El negocio jurídico o la providencia judicial o administrativa en virtud de la cual se ejecuta la forma jurídica consistente en el modo, es el que constituye el título que debiendo constar en documento público debe inscribirse en el registro. Por lo tanto, cuando se exige la prueba del dominio mediante el título respectivo, se hace relación al acto o negocio causa del modo. El certificado del registrador demuestra, pues, que al funcionario se le presentaron documentos para su inscripción y prueba la situación jurídica de los bienes, pero no está probando el título del dominio" (CSJ SC del 12 nov.1986, G.J. CLXXXIV, n.º 2423, pág. 339)

Sobre este particular recientemente indicó:

"Por el sendero del ejemplo, lo explicó esta misma Corte en jurisprudencia añeja al señalar: "En la acción consagrada por el art. 950 del C.C pueden contemplarse varios casos: llámase Pedro el demandante y Juan el demandado. 1º Pedro, con títulos registrados en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1911. Debe triunfar Pedro. 2º Pedro, con un título registrado en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1909. Debe triunfar Juan. 3º Pedro, con un título registrado en 1910, demanda a Juan, cuya posesión comenzó en 1909 y presenta además otro título registrado con el cual comprueba que su autor fue causahabiente de Diego desde 1908. Debe triunfar Pedro, no por mérito de su título, sino por mérito del título del autor. En estos tres casos, referentes a una propiedad privada, se ha partido de la base de que Juan es poseedor sin título. Cuando lo tiene se ofrecen otros casos harto complejos. (Sents., 26 de febrero de 1936, XLIII, 339; 5 de junio 1957, LXXXIX, 435)" (CSJ SC 3493 2014 del 20 de marzo de 2014, rad. 05045 3103 001 2007 00120 01)

Y es que no puede ser de otra manera si se tiene en cuenta el artículo 749 del Código Civil, formulado en el sentido de establecer que "si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas", acompañado con lo previsto en los artículos 1857 y 756 de ese mismo estatuto, esto es, en su orden, que la venta de los bienes raíces no se reputa perfecta ante la ley, "mientras no se ha otorgado escritura pública", y que la tradición del dominio de los bienes raíces se efectúa "por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos".

Conforme a lo anterior, es claro entonces que en el presente asunto no puede afirmarse que el actor a través del tiempo haya tenido vigente título o documento alguno respecto del inmueble objeto del proceso, por la sencilla y potísima razón de haberlo enajenado en el año 2002 en donde perdió si la tenía, la tenencia y posesión del mismo y solo diecisiete años después, luego de anular, resolver, etc, contratos y escrituras y demás temas, consigue la titularidad por primera vez del predio en cuestión y, que frente a la posesión desde el año 2002 hasta la fecha en forma continua e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño, mi antecesora y el suscrito poseedor jamás hemos reconocido dominio ajeno; **quedando claro que la posesión sin lugar a dudas deviene años atrás a la titularidad del actor**, pues como ya se dijo se rompió el lazo de continuidad del actor con relación al inmueble, lo conlleva a que se nieguen de plano las pretensiones del libelo y consecuentemente la excepción prospere con la consecuentemente condenas en costas y perjuicios a cargo de la actora.

DEMANDA TEMERARIA.

Se funda el presente medio exceptivo en los siguientes hechos:

1. Al señor JUAN DE JESUS MARTIN MORENO se le vincula a la presente acción, sin tener en cuenta que se encuentra en el predio en calidad de simple tenedor a causa de una relación contractual, en donde se le reclama situaciones que en nada tiene que ver, pues si esta en esta calidad de tenedor es precisamente por la cercanía que tiene el predio objeto del proceso con el domicilio y residencia de su familia al mismo y, por lo que le pedí el favor para supervisar las obras y mejoras que desde hace años se vienen adelantando en el inmueble, su cuidado y mantenimiento del predio, muebles y enseres que allí se encuentran, todo lo cual tiene pleno conocimiento el actor, pues en una de tantas demandas que ha iniciado y no han prosperado, entre ellas ante este mismo Despacho en proceso **ORDINARIO REIVINDICATORIO AGRARIO**, radicado bajo el número **25 807 40 89 001 2015-00006 00**, de **RAFAEL SERNA** en contra de **GUSTAVO MORENO** y **GLORIA SOTO**, se presentó una demanda de reconvencción por parte mía, quien soy el actual poseedor de quien repito, el demandante RAFAEL SERNA tiene pleno conocimiento, no entendiendo hoy día como inicia una acción judicial temeraria en contra de persona diferente y ajena al tema de estudio.
2. Amén de lo anterior, es importante señor Juez, tener en cuenta que **el suscrito y actual poseedor**, he venido ejerciendo una posesión quieta tranquila y pacífica desde hace varios años, a consecuencia de la compraventa de los derechos derivados de la posesión sin reconocer dominio ajeno, con ánimo de señor y dada la buena fe con la que actuó, pues es a la luz pública, ejerzo y administro mi inmueble haciendo mejoras y construcciones, pero irregularmente se demanda a JUAN DE JESUS MARTIN MORENO quien en nada tiene que ver con el reclamo y pretensiones del actor, Situación irregular que estoy seguro, su señoría sabrá valorar, toda vez que en su ilusoria pretensión pretende confundir y amañar los hechos ciertos y reales, convirtiendo la acción en temeraria e inoperante para lo cual se deberá tener en cuenta:

A.- que el aquí demandante parcelo legalmente y transfirió el predio hoy reclamado en el año 2002; es decir, que si tenía posesión y tenencia la perdió desde esa época, rompió toda cadena o vínculo con el Inmueble por más de 17 años.

B.- que es apresurado y ligero afirmar que los señores Gloria Soto y su esposo así como el suscrito actual poseedor del inmueble nos encontramos en el inmueble como invasores de mala fe, pues inicialmente dicha señora Gloria Soto ingreso al inmueble por autorización expresa de quien había adquirido y comprado el predio sin contraprestación alguna para que lo habitara junto con su familia, sin nunca jamás haber tenido noticias del comprador quien la autorizo y

dejo dentro del inmueble sin que tuviera que dar cuentas o informes a nadie, menos si así demandante quien no tenía ninguna relación con el inmueble a causa de la venta. El inmueble quieto, tranquilo y pacífico era objeto de cultivo y cuidado, se tiene expresado a la vez que en donde ejerció actos de cultivo y cuidado, se está ejerciendo, por los hechos, despojar de la posesión quieto y tranquilo a los poseedores, situación que fue verificada en la Inspección de Policía de Titania quien lo declaró, corroborado, que, respecto a la posesión, requirió y amonestó, aquí demandante para que se abstuviera de entrar en los terrenos y respetar la posesión del predio.

C.- Es de advertir que el demandante no tenía derechos reales sobre el inmueble hasta el año 2019, según su propio dicho, pero que en gracia de discusión, se admite que en el evento de haber tenido una tenencia o posesión por parte del demandante, la misma fue terminada en el año 2002 y si resolvió el contrato de compraventa con la viuda del comprador señora Nelly Moreno Castiblanco, ello no afecta los derechos de los poseedores quienes no han tenido relación directa o indirecta con el vendedor hoy demandante ni la esposa del comprador y, por lo mismo es una tema ajeno al proceso, precisando que en el evento de existir algún tipo de reclamo y reivindicación solamente le compete a quien dejó en el inmueble a Gloria Soto y su Familia, es decir al comprador MARTIN BARRERA RODRIGUEZ hoy representado por su viuda o herederos y no del actor Rafael Serna, quien prescrite de manera irregular y bajo hechos acomodados despojar a terceros de buena fe de la posesión del predio; es decir, que no le asiste el derecho invocado y menos en mi contra, esta acción ilusoria no tiene objeto legal.

En los anteriores términos dejo sustentada la presente excepción, a fin que por su señoría la **DECLARE PROBADA** y consecuencialmente condene en costas a la parte actora.

INEXISTENCIA DE LA CAUSA PETENDI

Excepción que nace precisamente de los hechos aludidos en la demanda cometidos por terceros y pretender la vinculación directa de persona ajena a los hechos; aunado a la misma afirmación del actor, quien asevera que vendió el predio objeto de este proceso realizó su entrega real y material a su extinto comprador, es decir que perdió la tenencia y posesión (pues no era dueño), aclarando que no existe legitimación para la iniciación de una acción por no ser titulares de derechos reales que es un elemento esencial para la prosperidad de la demanda y que dicha titularidad devenga antes de la imaginaria invasión.

Nadie puede procurar la reivindicación de algo que jamás ha tenido. En el presente caso se tiene claro que el demandante entrego el bien desde el año 2002 y, que en gracia de discusión sería la viuda o sus herederos, los llamados a solicitar la reivindicación, pues el extinto MARTIN BARRERA RODRIGUEZ quien dejó a la señora Gloria Soto y ésta a su vez al suscrito Fabio Suarez Cuadrado a través de la correspondiente venta de los derechos derivados de la posesión.

En efecto, nos encontramos frente a una acción de responsabilidad civil contractual entre terceros que determina el error propio de la parte demandante, que no puede ser trasladado al poseedor. Situación está que se demostrará a través de las debidas probanzas, que revelaran y desdibujaran la demanda.

Sirvas señoría Juez, en consecuencia **DECLARAR PROBADA LA EXCEPCION** y consecuencialmente condene en costas a la parte actora.

INEXISTENCIA DE PRUEBA SOBRE FRUTOS NATURALES Y/O CIVILES

Se funda esta excepción en el hecho que no han sido legalmente sustentados, ni menos calificados por un perito experto; peor aún, no existe la debida prueba en que basa su apreciación, NO EXISTE Juramento estimatorio y menos puede tasarse al arbitrio o acomodo por expresa disposición de nuestro ordenamiento procesal civil, razón por la cual **OBJETO** aunque no exista el Juramento Estimatorio, la tasación referida en la demanda por carecer de fondo y forma contradiciendo lo previsto en el artículo 206 del C.G.P., que indica que debe ser estimado **EXACTAMENTE** y **RAZONADAMENTE**, su metodología y demás que brillan por su

ausencia y que desde ya solicito a su señoría, se sirva imponer las correspondientes sanciones a la parte actora de conformidad con la norma en cita, por el contrario, señor Juez, desde ya solicito a su señoría que en una eventual restitución, deberán cancelarse al suscrito el valor de todas y cada una de las mejoras plantadas que serán debidamente tasadas e indexadas por un perito experto.

FALTA DE REQUISITOS SUSTANTIVOS Y PROCESALES PARA INCOAR LA ACCION

La presente excepción tiene su fundamento legal, en que la demanda presentada no cuenta con los requisitos y elementos legales y veamos:

Se tiene claro, que la acción reivindicatoria debe reunir ciertos y determinados elementos estructurales, de lo contrario, como en el presente caso, se estructura la falta y/o ausencia de causa para demandar, entre ellos:

1. artículo 946 del Código Civil, indica "(...) que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, **para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.**" Se dirige en consecuencia contra el actual poseedor (Art.952 C.C.); situación que no se da en el caso en estudio, por cuanto la demanda está dirigida contra un tenedor y no el poseedor del bien; es decir, no existe identidad entre el bien objeto de controversia con el demandado, por cuanto fue impetrada en contra de Juan de Jesús Martin Moreno quien no tiene relación con los hechos de esta demanda.
2. A lo anterior hay que decir, que el demandante solo hasta el año 2019 adquiere la titularidad con derechos reales sobre el inmueble objeto de este proceso, recordemos que desde el año 2002 perdio la tenencia y posesión por venta que hiciera del predio, es decir, que no existe cadena que lo ligue al inmueble para hoy día reclamar algo que no tiene, pues lo único que posee o tiene en la denominada NUDA PROPIEDAD y que por consiguiente no lo legitima para accionar en esta acción, toda vez que no reúne la calidad para pedir reivindicación.
3. **Los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.**

Sobre este particular hay que decir, que el título del actor, según se advierte de los hechos narrados en la demanda deviene del año 2019 que frente a la posesión inicialmente de Gloria Soto y su familia deviene desde el año 2002, hoy día del suscrito, no puede ni debe ser tenido en cuenta como quiera que dicha titularidad es muy posterior "por muchos años" a la posesión del inmueble, lo que desdibuja la acción reivindicatoria, pues si existió algún vínculo del actor con el predio, fue rota o interrumpida en el año 2002 por la venta y entrega real y material del bien al comprador y ahora 17 años después logra la titularidad.

Así señora Juez, encontrándose demostrado que dentro del presente proceso no se dan todos los elementos esenciales estructurales de la acción reivindicatoria, es procedente que por su Despacho se proceda a **DECLARAR PROBADA LA PRESENTE EXCEPCION** y consecuencialmente condenar en costas y perjuicios a la parte actora.

CULPA EXCLUSIVA DEL ACTOR

Excepción que hago consistir en el hecho que género la terminación del contrato con la viuda del extinto comprador y que conlleva al denominado caso fortuito y fuerza mayor por la intervención de terceras personas que no puede ser trasladado al suscrito.

La jurisprudencia y doctrina han dejado claro que la denominada "fuerza mayor o caso fortuito" es una eximente de responsabilidad, que consiste como en el caso que nos ocupa en **un evento externo** al terminar de manera bilateral el contrato que no tiene nada que ver con la señora GLORIA SOTO, GUSTAVO MORENO y FABIO SUAREZ que, por sus características y objeto impiden la reclamación a los demandados.

En el sistema de responsabilidad civil colombiano, el fenómeno constitutivo de **fuerza mayor o caso fortuito tiene la capacidad de romper no solo el vínculo causal** entre el supuesto (responsabilidad o perjuicio sufrido) y la conducta del demandado; igualmente desvirtúa la culpa

del agente. Para que se den las condiciones de la denominada Fuerza Mayor o Caso Fortuito, existen ciertos y determinados requisitos y efectos a saber:

1. El hecho debe ser irresistible:

En donde el fenómeno constitutivo de caso fortuito o fuerza mayor debe poner al demandado – a pesar de sus mayores esfuerzos – en una situación de imposibilidad absoluta y permanente de cumplir (en materia contractual) o de evitar el daño (en materia extracontractual), que para el caso en estudio, se evidencia claramente, pues la culpa ajena al suscrito poseedor no puede ser de mi resorte; pues en primer lugar, quien funge como demandado no es poseedor del inmueble, toda vez que como ya se dijo se encuentra en calidad de tenedor mío; aunado al hecho que por voluntad propia que el aquí demandante junto con la señora NELLY MORENO CASTIBLANCO terminaron o disolvieron el contrato de compraventa que impide que por parte de la señora Nelly Moreno Castiblanco quien es la llamada a reivindicar por ser la parte que dejó en el año 2002 a la señora Gloria Soto en el inmueble tendría un eventual derecho y legitimación y no como de manera acomodada lo pretende el demandante RAFAEL SERNA que solo hasta el año 2019 vino a tener los derechos reales del predio, es decir, diecisiete años después de haber perdido cualquier derecho sobre el inmueble pretender que se le reivindique algo que jamás tuvo –LA TITULARIDAD- y la tenencia o posesión de haberla perdido, debió ser alegada ante la autoridad competente dentro de los términos de Ley a través de la querrela correspondiente; Situación que estoy seguro su Despacho valorará en debida forma.

2. El hecho debe ser imprevisto:

Situación que se evidencia, con la conducta del demandante al terminar el contrato de compraventa con la viuda del comprador NELLY MORENO CASTIBLANCO, pues repito, nadie puede alegar su propia culpa en contra de terceros, ahora sin tener legitimación instaura acciones temerarias; además como en el caso que nos ocupa en donde el hecho imprevisto de iniciar y agotar la acción reivindicatoria en oportunidad anterior (cosa juzgada) impide accionar nuevamente de la Rama de Judicial en acción similar, toda vez que se trata de derechos reales.

3. El hecho debe ser jurídicamente ajeno al causante del daño:

El fenómeno constitutivo de fuerza mayor o caso fortuito debe haberse producido sin contribución o culpa alguna del demandado. – Situación que a toda luces se encuentra demostrado, como quiera que Juan de Jesús Martín Moreno no tiene nada que ver la posesión y reivindicación incoada en este proceso; menos el suscrito poseedor quien no tengo porque intervenir en contratos o disoluciones de los mismos de terceras personas.

Bajo los anteriores argumentos, se puede establecer que la excepción planteada de culpa exclusiva del actor en consonancia con la denominada fuerza mayor o caso fortuito procede en el caso en estudio como causal de exoneración de reivindicación y cualquier tipo de responsabilidad civil contractual entre terceros, que desvirtúa las pretensiones del libelo en contra de mi patrocinado, razón por la cual solicito a su señoría se sirva acoger la presente excepción y, consecuencialmente condenar en costas a la parte actora.

EXCEPCION DE INEPTA DEMANDA

El medio exceptivo tiene su asidero legal, en el entendido que el Legislador a dejado claro y establecido de manera particular el tipo de acción legal en procura de determinada (s) pretensiones.

En el caso que nos ocupa, vemos de los hechos de la demanda que el mismo actor afirma que:

- 1) Que adquirió un inmueble de mayor extensión en donde se encuentra incluido el predio objeto de este proceso, pero solo respecto de DERECHOS HERENCIALES Y FALSA TRADICION (existe documento que así lo acredita).
- 2) Vendió el predio objeto del proceso en el año 2002 (existe documento que así lo

acredita).

- 3) Que entrego la posesión real y material del mismo a su comprador en el año 2002. (Existe documento que así lo acredita).
- 4) Que por años jamás reclamo el inmueble por no tener ningún vínculo contractual o extracontractual con el inmueble. (existen documentos que así lo precisan como la querrela ante la Inspección de Policía de Tibirita Cundinamarca)
- 5) Que disolvió el contrato de compraventa celebrado con el finado Martin Barrera Rodríguez.
- 6) Que luego del trámite legal, logro la adjudicación y titularidad del predio de mayor extensión, dentro del cual se encuentra incluido el inmueble de mi posesión. (existe documento que así lo acredita).

Todo esto conlleva a que no esta la vía legal para pretender que se le declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto el predio de mi posesión, como quiera que no existía por años ningún vínculo entre el inmueble y el aquí demandante, menos era titular de derecho real y por lo mismo la demanda impetrada es inepta.

Pues si bien el demandante busca el acceso a la tenencia y posesión, no es esta la acción que -repto- el Legislador ha trazado, pues existe la acción ante la autoridad policiva o en la jurisdicción ordinaria especial y única para garantizar y restablecer la posesión de un inmueble.

No es procedente la demanda formulada, por carecer conforme a lo hechos narrados de fundamento para reivindicar, razón por la cual solicito a su señoría se sirva despachar favorablemente esta excepción y consecuentemente condenar en costas y perjuicios al demandante.

EXCEPCION DE FONDO SUBSIDIARIA GENERICA

La cual por no requerir formulación expresa, deberá ser declarada de oficio por el Despacho, en el evento de avizorarse dentro del trámite del presente proceso.

FUNDAMENTO DE DERECHO Y CONSIDERACIONES

1. En relación con este ítem, se debe precisar que no le asiste ningún derecho al demandante para incoar acción en contra del señor Juan de Jesús Martin Moreno por no ser el poseedor del inmueble; menos en contra del suscrito, al no tener ningún vínculo que ate al demandante con el predio durante 17 años, pues ahora solo tiene la denominada NUDA PROPIEDAD, que en nada infiere mis derechos.
2. No le asiste el derecho al actor, toda vez que perdió la tenencia y posesión desde el año 2002 al haber vendido el predio objeto del proceso.
3. no le asiste ningún derecho al demandante y menos pretender la reivindicación de un inmueble del cual solo hasta el año 2019 vino a ostentar la titularidad; es decir diecisiete años después de la posesión del inmueble. (la posesión es anterior a la titularidad, lo que lo imposibilita para incoar la presente demanda).
4. No le asiste derecho al actor, toda vez que con anterioridad inicio acción similar, lo que constituye cosa juzgada.
5. Inicia acción en contra de persona extraña al poseedor, razón por la cual la acción debe ser negada, pero más aun pretende a su albedrío iniciar demandas sin tener en cuenta que con anterioridad y ante diferentes autoridades ya se han pronunciado al respecto.
6. Invoco como fundamentos de derecho los artículos 762, 946, 950, 952, 2518 y 2527 del Código Civil y demás normas consecuencias y subsidiarias, Código general del Proceso.

PETICION ESPECIAL.

A pesar de ser oficioso el pronunciamiento del Despacho respecto de las **RESTITUCIONES MUTUAS** en un eventual fallo en contra de la parte que represento, desde ya solicito a su

señoría así pronunciarse, frente a las mejoras sembradas y plantadas teniendo en cuenta la prueba y/o dictamen pericial que más adelante solicito, para que las mismas sean reconocidas en favor de la parte que represento.

En cuanto a los frutos pedidos por el actor, desde ya me opongo, toda vez que es imposible pretender este cobro de algo que jamás ha tenido y, por cuanto no existe juramento estimatorio (Art. 206 del C.G.P.).

PRUEBAS:

DOCUMENTALES:

Solicito al señor juez tener como pruebas los siguientes documentos:

PRUEBA TRASLADADA.

Sírvase señora Juez, ordenar el traslado de documentos y anexos que componen el expediente 2015-0006 que curso ante su Despacho a fin que obren como plena y total prueba dentro del presente asunto.

TESTIMONIALES: Solicito con todo respeto se reciban declaraciones de las siguientes personas, todas mayores de edad y vecinas de esta ciudad, a fin que en audiencia y bajo la gravedad del juramento depongan sobre los hechos y contestación de este proceso, los dos primeros quienes son vecinos con domicilio y residencia en esta Municipalidad en la Vereda Gusvita Baja y el tercero de los nombrados en la carrera 6 No. 12 C- 48 Oficina 603 de Bogotá D.C. para lo cual solicito a su señoría se sirva fijar fecha y hora.

- 1.- PAULINA MARTIN MORENO
- 2.- LUIS ANTONIO VIVAS SEGURA
- 3.- LUIS ALFONSO QUINTERO

INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito Señor Juez que en el día y hora que tenga a bien señalar cite al demandante RAFAEL SERNA para que en audiencia y bajo la gravedad del juramento absuelva el interrogatorio que allegaré en sobre cerrado, o las preguntas que en ese instante formularé. Sírvase señor Juez señalar día y hora.

OFICIOS:

Sírvase señor Juez ordenar librar oficios así:

- A. A la ALCALDIA MUNICIPAL DE TIBIRITA – Oficina de Planeación Municipal -, a efecto que remita copia completa de la resolución número 010 de octubre de 2004, toda vez que la aportada a las diligencias se encuentra incompleta.
- B. A la NOTARIA 28 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C., para que remita copia autentica de la escritura de compraventa número 3125 del día 4 de noviembre de 2004 de esa notaría, por medio de la cual se dio cumplimiento y se perfecciono la promesa de compraventa y conciliación, a favor de la señora NELLY MORENO.

DOCUMENTALES:

- a) Copia de la escritura publica numero 7584 del 15 de diciembre de 1986 otorgada en la Notaría Segunda del Circulo de Bogotá, en donde el demandante adquirió derecho herenciales y no reales.
- b) Folio de Matrícula Inmobiliaria numero 154-889 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Choconta Cundinamarca donde se inscribe la compraventa en favor del actor de derechos incompleto (no reales).

- c) Copia de la escritura publica numero 381 del 4 de septiembre de 2001 por medio del cual el demandante vende la cuota parte del Inmueble en favor de Miguel Arturo Pliza Parra.
- d) Copia de la resolución numero 010 expedida por la Alcaldía Municipal – Oficina de Planeación – en donde se aprueba la división predial del lote objeto del proceso.

INSPECCION JUDICIAL CON INTERVENCION DE PERITO.

Comedidamente solicito a la señora Juez, se sirva DECRETAR LA PRACTICA DE INSPECCION JUDICIAL al predio objeto de controversia con la Intervención de un perito experto en bienes muebles a fin de determinar:

- Ubicación e identificación del predio y si el mismo corresponde al referido en la demanda.
- Que personas se encuentran en el mismo y en qué calidad.
- Mejoras sembradas, discriminadas por su calidad, materiales utilizados, acabados y su data.
- Que persona o personas fueron quienes sembraron las mejoras.
- Justipreciar el valor de las mismas.
- Las demás que me reservo el día de la práctica de la diligencia y las que su señoría considere pertinentes.

ANEXOS

1. Las mencionadas en el acápite de pruebas.
2. Poder debidamente otorgado al suscrito abogado.

NOTIFICACIONES

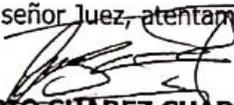
El demandante las recibirá en el lugar indicado en el libelo para notificaciones.

El suscrito las recibirá en la secretaria de su Despacho o en la Carrera 6 11-54 Oficina 515 Edificio "La Libertad" de la ciudad de Bogotá D.C., mail suarezcfabio@gmail.com teléfono 315-503-23-03.

PETICION ESPECIAL:

Como quiera que en este estrado judicial, cursa el proceso de VERBAL ESPECIAL DE TITULACION DE LA POSESION (PERTENENCIA AGRARIA) Ley 1561 de 2012., incoado por el suscrito FABIO SUAREZ CUADRADO en contra de RAFAEL SERNA e INDETERMINADOS, radicado bajo el numero 25-807-40-89-001-2020-00007-00, comedidamente me permito solicitarle a su señoría se sirva DECRETAR LA ACUMULACION DE LOS PROCESOS, por cuanto los mismos versan sobre las mismas partes, el predio objeto de los procesos es el mismo, existiendo identidad para que sea así sea decretado.

Del señor Juez, atentamente.


FABIO SUAREZ CUADRADO
C.C.No. 79.276.507 de Bogotá,