

## JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

Ref. Proceso Verbal de Declaración de Pertenencia de AMANDA MERCEDES FELIZZOLA ARZUAGA contra JOSEFA LEONOR MAYA MARTINEZ Y OTRO. Radicación No. 2019-00-238-00.

---

ANTONIO RODRIGUEZ MENDOZA, mayor de edad, domiciliado y residente en Valledupar, Cesar, abogado titulado, portador de la T.P. No. 35.347 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, identificado con C.C. No. 70.088.245 de Medellín, obrando en mi condición de apoderado de la señora JOSEFA LEONOR MAYA MARTINEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en Valledupar, Cesar, según poder que adjunto, dentro del término legal de traslado, doy respuesta a la demanda en los siguientes términos:

### A LAS PRETENSIONES

Me opongo en nombre de mi representada a todas y cada una de las pretensiones de la demanda por carecer de sustento legal.

La anterior manifestación la hago teniendo en cuenta que la señora AMANDA FELIZZOLA ARZUAGA no ostenta la calidad de poseedora material de los lotes 5 y 6 que pretende usucapir, porque es simple tenedora de los mismos en virtud de entrega provisional realizada por el promitente vendedor según reza en la cláusula sexta del documento de promesa de compraventa suscrito entre Hernando Quintero Castro y la señora Amanda Felizzola Arzuaga, que textualmente expresa " *En la fecha de la suscripción del presente contrato de promesa de compraventa, el promitente vendedor hará la entrega provisional del inmueble al promitente comprador...*". Lo mismo cabe anotar respecto de la señora Cecilia Felizzola Arzuaga, quien adquirió el lote número 6 de la misma a parcelación, con un contrato idéntico. La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas –art. 2512 c.c. por haberse poseído las cosas, la promesa de compraventa, en cambio es un modo contractual o acto jurídico para adquirir las cosas, no a través de la prescripción, sino por compraventa al dueño, precisamente lo que sucede en este caso.

Por su parte la posesión según el artículo 762 del c.c. es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, de acuerdo con esta norma, la demandante no tiene los lotes con ánimo de señorío o dueño porque mientras exista un contrato de promesa de venta, está reconociendo dominio ajeno en cabeza del promitente vendedor, a quien debe exigir el cumplimiento de la promesa de compraventa para perfeccionar la propiedad que proyecta adquirir.

En consecuencia, no puede llamarse poseedor quien expresamente está reconociendo dominio ajeno al suscribir promesa de compraventa para adquirir de su legítimo dueño el dominio de unos inmuebles, una vez cumplidas las estipulaciones contractuales previstas en el documento, como son pago del precio y elevar a escritura pública el contrato prometido en la

notaría primera de Valledupar en fecha por determinar ya que las partes no la señalaron en el documento, deficiencia que incluso puede generar la nulidad de la promesa por carecer de uno de los requisitos esenciales para la validez del contrato de promesa de compraventa de inmueble, como lo señala el artículo 89 de la ley 153 de 1887.

De manera que la acción a seguir en este caso, para exigir la tradición de los lotes, no es la declaración de pertenencia sino el perfeccionamiento del contrato de promesa de compraventa celebrado entre la demandante y el señor Hernando Quintero Castro.

Se reitera, para ganar por prescripción el dominio de un bien se requiere que esté dentro del comercio y haberse poseído con las condiciones legales, según lo señala el 2518 del código civil. En este caso la demandante no ha poseído los lotes en las condiciones legales para ganarlos por prescripción adquisitiva, como se ha expresado precedentemente, y tampoco tiene el tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción que es de diez (10) años, de acuerdo con el artículo 2533 de c.c. reformado por la ley 791 de 2002, puesto que todo el periodo que ha detentado los lotes ha sido amparada en un contrato de promesa de compraventa y todos los actos realizados –que llama actos posesorios– han sido sólo actos de mera tolerancia del dueño en virtud de la entrega provisional hecha al firmar el contrato, actos, que por tanto no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna –art. 2520 c.c.–.

Frente a estas normas legales la demandante no es poseedor material de los lotes por cuanto no los posee con ánimo de señor y dueño sino en virtud del derecho derivado del contrato de promesa de compraventa suscrito con el señor HERNANDO QUINTERO CASTRO, razón por la cual reconoce dominio ajeno en cabeza del promitente vendedor.

En consecuencia, al no concurrir en la demandante los requisitos legales para obtener el dominio del bien por la vía de prescripción adquisitiva extraordinaria, la demanda debe ser desestimada denegando las pretensiones en este sentido formuladas y condenando en costas y agencias en derecho.

#### A LOS HECHOS

Los hechos de la demanda se responden así:

El 1º, NO es cierto, conforme a las promesas de compraventas presentadas, la accionante NO es poseedora material de los lotes por cuanto los detenta como consecuencia de entrega provisional realizada al firmar contrato de promesa de compraventa con el propietario.

El 2º, NO me consta, pero si el pago se verificó debió ser en cumplimiento de la promesa de venta del lote número 5.

El 3º, es cierto, de haberse efectuado el pago del precio estipulado en el contrato, era con la intención de que el vendedor hiciera la tradición del inmueble.

El 4º, es cierto que la señora Cecilia Felizzola Arzuaga compró el lote numero 6 como se desprende del documento allegado, en cambio sobre el pago de precio, no tengo conocimiento del mismo, luego ni lo afirmo, ni lo niego.

El 5º, es cierto, si se verificó el pago era obviamente para que el vendedor hiciera la tradición del lote.

El 6º, debe ser cierto, según el documento presentado con la demanda.

El 7º NO existe este hecho.

El 8º No es cierto. Como se expuso con antelación los actos y hechos realizados por la demandante en los lotes No constituyen posesión material sino actos propios de un comprador que ha recibido en forma provisional el bien prometido en venta mientras se verifica la tradición.

El 9º, NO es cierto. Se reitera, todos los actos relacionados en este hecho los ha podido efectuar la demandante, no como poseedora, sino como compradora.

El 10º, NO es cierto. La demandante no es poseedora de buena ni de mala fe, es tenedora provisional de un lote que está en proceso de compra.

El 11º, es cierto.

El 12º, es cierto. Pero debe quedar claro que mi poderdante no tiene ningún derecho real sujeto a registro en la matricula inmobiliaria 190-51024, que corresponde al predio de mayor extensión.

El 13º, es cierto.

El 14º, es cierto.

El 15º, No me consta, es un punto de derecho que definirá el juzgado en sus pronunciamientos.

El 16º, es cierto.

#### EXCEPCION DE MERITO

#### FALTA DE LOS REQUISITOS PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA

Como se dijo al contestar los hechos de la demanda y al momento de formular la oposición a las pretensiones, la demandante no reúne los requisitos exigidos para adquirir la propiedad de los inmuebles por prescripción adquisitiva, ya que no es poseedora sino tenedora en virtud de promesa de compraventa celebrada con el señor HERNANDO QUINTERO CASTRO, contrato que aún vincula a las partes, porque no sido declarado sin validez por ninguna autoridad judicial o por voluntad de las partes,

siendo por tanto ley para las partes, derivándose de ello que la relación de la demandante con los lotes no es de posesión sino contractual.

Por su parte el artículo 2531-3 del c.c., numeral 1a.) Modificado por el art. 5, Ley 791 de 2002, establece "*Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción*", y en este caso el demandante pagó los lotes al promitente vendedor por cuotas, luego por esta circunstancia reconoció en ese momento y sigue reconociendo al señor HERNANDO QUINTERO CASTRO, como dueño, circunstancia que excluye cualquier derecho posesorio en cabeza de la demandante.

#### PRUEBAS

Solicito oficios, así:

1. Oficiar a las curadurías urbanas No. 1 y 2 de Valledupar, para que certifiquen si han expedido licencia de construcción a nombre de los demandantes, en caso afirmativo, expidiendo copia de la licencia.
2. Solicitar a la Curaduría Urbana No. 2 de Valledupar, copia de la Licencia de la Urbanización Cerrada María Helena, solicitada por el señor HERNANDO QUINTERO CASTRO.

#### DECLARACION DE PARTE.-

Solicito citar a al demandante AMANDA FELIZZOLA ARZUAGA, para que absuelva declaración de parte que se les formulará en el curso de la audiencia, o en sobre cerrado.

#### ANEXOS

1. Poder, en 1 folio.
2. Copia de este escrito, para el archivo del juzgado.

#### NOTIFICACIONES

Las partes demandante y demandada, en las direcciones consignadas en el expediente.

Como apoderado de la señora JOSEFA MAYA MARTINEZ en la secretaría de su despacho o en mi oficina de abogado, situada en la carrera 9 No. 13B-127, Of. 202, Edificio Ovalcentro, Tel. 5722843, Valledupar, Cesar.

Atentamente,

  
ANTONIO RODRIGUEZ MENDOZA  
C.C. No. 70.088.245 de Medellín  
T.P. No. 35.347 del C.S.J.