

FAUSTO ATANAEL GARCIA CHALÁ
ABOGADO
Universidad Santiago de Cali

SEÑOR
JUEZ 8° CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E. _____ S. _____ D. _____

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: ACCION FIDUCIARIA S. A. VOCERA Y
ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FG-310 GOLD. A1
DEMANDADOS: JORGE OLIVERIO MUÑOZ NAVARO Y OTROS E
INDETERMINADOS
RADICACION: 2019-337

FAUSTO ATANAEL GARCÍA CHALA, identificado con la C. C. N° 14'995.805 expedida en Cali y T. P. N° 33.174 del C. S. de la J., en mi condición de apoderado del señor **JORGE OLIVERIO MUÑOZ NAVARRO**, igualmente mayor de edad, vecino y residente en esta ciudad, demandado dentro del proceso de la referencia, al señor juez por medio del presente escrito le solicito muy respetuosamente, que previo el trámite del proceso correspondiente, con citación y audiencia de la firma demandante **ACCION FIDUCIARIA S. A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FG-310 GOLD. A1**, persona jurídica debidamente representada en el presente proceso por su apoderado **DIEGO SUAREZ ESCOBAR**, igualmente mayor de edad y de esta vecindad, al señor juez con todo comedimiento para manifestarle que de conformidad con lo establecido en el artículo 100 en concordancia con el artículo 101 del C. G. P., presento con las pruebas, la siguientes:

EXCEPCIONES PREVIAS:

Primero.-Declarar probada las excepciones de conformidad con lo ordenado en el artículo 100 del C. G. P.

1.-INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES (C.G.P. ARTICULO 100 numeral 5°)

FAUSTO ATANAEL GARCIA CHALÁ
ABOGADO
Universidad Santiago de Cali

2.-HABERSELE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE (C.G.P. ARTICULO 100 numeral 7).

RAZONES Y HECHOS EN QUE SE FUNDAMENTAN LAS EXCEPCIONES

1.1.-La demanda que ocupa nuestra atención, fue indebidamente notificada por la parte demandante, faltando a los deberes que le imponen los artículos 78 del C. G. P y 3° del Decreto 806 de 2020, así como también de no haberse aportado, El texto de la acción, ni los anexos correspondiente de que trata el artículo 8° del Decreto 806 de Junio 20 de 2020, lo anterior, en razón a que el interesado solo se limitó manifestar bajo juramento, la forma como obtuvo la dirección electrónica para donde se podía notificar a mi poderdante.

Por tanto, al presentarse esta irregularidad, es fundamental que el señor juez requiera a la parte demandante, con el fin de que cumpla con lo ordenado en la ley (Decreto 806/2020), a fin de evitar nulidades procesales de orden constitucional hacia el futuro.

2.2.- La firma demandante no está legitimada para demandar por prescripción ordinaria ni extraordinaria de dominio por cuanto que como se sabe, para invocar la declaración de pertenencia debe tener la calidad de:

1.1.-Poseedor

1.2.-Ser acreedor del poseedor y,

1.3.-Ser comunero.

El tratadista Alfonso Rivera Martínez en la página 45 de su obra “DERECHO PROCESAL CIVIL” Parte especial, establece:

“La declaración de pertenencia puede ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción. **En otras palabras,**

FAUSTO ATANAEL GARCIA CHALÁ
ABOGADO
Universidad Santiago de Cali

el poseedor es la persona legitimada para impetrar la acción".(Negrillas y subrayado, fuera del texto).

Luego, si bien es cierto el señor juez en cumplimiento de una orden superior admitió la demanda en contra de su posición, en razón al rechazo que hizo de la misma, no quiere decir que por ello la orden del superior haya sido la de violar la Constitución y la ley, puesto que los fundamentos jurídicos traídos a colación por el abogado de la parte demandante y el Magistrado Sustanciador del Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Sala Civil, con el debido respeto, están cimentados en normas ya derogadas, como son el C. de P. C. y una sentencia de la Corte Suprema de Justicia de Julio 3 de 1979 que como bien lo señala en su disenso el Magistrado,(**Sen. Civ., de julio 3 de 1979, no publicada**)."

Y, hasta donde se conoce y se sabe, si la misma no fue publicada, es porque nunca nació a la vida jurídica y por tanto, no se puede tomar como precedente jurisprudencial.

De forma conjunta por el presente escrito me permito presentar excepciones de fondo, toda vez que la norma procedimental no nos limita ni prohíbe su presentación en forma conjunta con las excepciones previas.

EXCEPCIONES DE FONDO:

3.-NO EXISTIR IDENTIDAD ENTRE EL INMUEBLE OBJETO MATERIAL DE LA DEMANDA, CON EL INMUEBLE OBJETO MATERIAL DEL DEMANDADO.

4.-INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCION DE PRESCRIPCION.

FAUSTO ATANAEL GARCIA CHALÁ
ABOGADO
Universidad Santiago de Cali

RAZONES Y HECHOS EN QUE SE FUNDAMENTAN LAS EXCEPCIONES

3.1.- No existe identidad entre los inmuebles objeto material de la demanda, con el inmueble objeto material del demandado, es decir, el bien objeto material de la demanda de prescripción es distinto al bien inmueble que se pretende prescribir, el cual según la información suministrada, **tiene un área de 26.227.12 M2, determinado por los siguientes linderos especiales según lo consignado en la demanda: “Saliendo del punto A en dirección S-E al punto B en una distancia de 150.51 M lindando con la vía a la circunvalar, del punto B en dirección A-W al punto C en línea curva con radio de 75.20 M con una distancia de 39.05 M lindando con la línea paralela a la Avenida Circunvalar, del punto C con dirección SW al punto D, en una distancia de 16.61 M lindando con la vía paralela a la Avenida Circunvalar, del punto D en dirección S-E al punto E en una distancia de 96.37 M lindando con la vía peatonal al medio del lote N° 10; del punto E en dirección N-E al punto F en una distancia de 118 M lindando con la avenida Circunvalar; del punto F en dirección N-W al punto G en línea curva con radio interno de 70 M con una distancia de 43 M lindando con la Avenida circunvalar; del punto G en dirección N-W al punto H en distancia de 118 M lindando con la avenida circunvalar; del punto H dirección A-W al punto A en una distancia de 100.60 M lindando con la Avenida peatonal al medio del lote N° 14, punto de partida y cierra.**

El predio de propiedad de mi poderdante sobre el cual ejerce posesión y dominio con ánimo de señor y dueño desde hace más de diez (10) años se identifica por los siguientes linderos especiales: **Norte.-**con las once (11) fanegadas y 2.767.50 M2 de terreno de propiedad de Francisco Garcés Echeverry,) hoy sus herederos), **Sur.-**con predios que son o fueron de Alejandro Saa Arroyo, hoy del punto 7,6,5,4 al

FAUSTO ATANAEL GARCIA CHALÁ
ABOGADO
Universidad Santiago de Cali

punto 3, en una longitud de 318 metros, con la quebrada seca, **Oriente.**-con predios que son o fueron de Eduardo Gómez, hoy del punto 3,2 al punto 1 en longitud de 246 metros con la carretera vieja a Golondrinas y el tanque actual del acueducto de Emcali y **Occidente.**-con predios que son o fueron de Julio Camacho Montaña y Francisco Garcés Echeverry, hoy del punto 8 al punto 7 en una longitud de 147 metros, con Juan de la Cruz Flores.

Y como se observa, es fácil colegir que no existe identidad entre ellos.

6.6.-La inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción por parte de la demandante los explico así:

El artículo 2512 del C. C. establece: “**Art. 2512.**-La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.”

Luego, es improcedente pretender adquirir, los bienes inmuebles propios mediante un proceso de pertenencia, por cuanto la disposición antes enunciada es clara en establecer dos requisitos, el primero, el bien inmueble debe pertenecer a alguien diferente al prescribiente y segundo, que ese derecho se pierde por no ejercerse durante cierto lapso de tiempo y hasta donde se conoce, la demandante no ha perdido la posesión de su propiedad. Al parecer quiere por este medio hacerse propietaria de los lotes de sus vecinos.

La sociedad demandante debió escoger un proceso diferente al proceso de pertenencia, pues siendo el demandante quien pretende por este medio que sea declarada propietaria de un predio que ya le pertenece, de conformidad con el certificado de tradición que se conoce, la firma demandante, **NO** está legitimada para presentar esta

FAUSTO ATANAEL GARCIA CHALÁ
ABOGADO
Universidad Santiago de Cali

demanda, puesto que, de conformidad con las reglas que rigen el procedimiento para invocar la pertenencia y esta puede ser invocada:

1.-Por el poseedor

2.-Por los acreedores del poseedor, y

3.-Por el comunero.

El tratadista Alfonso Rivera Martínez en la página 45 de su obra “DERECHO PROCESAL CIVIL” Parte especial, establece:

“La declaración de pertenencia puede ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción. **En otras palabras, el poseedor es la persona legitimada para impetrar la acción**”.(Negrillas y subrayado, fuera del texto).

Luego, si bien es cierto el señor juez en cumplimiento de una orden superior admitió la demanda en contra de su posición, en razón al rechazo que hizo de la misma, no quiere decir que por ello la orden del superior haya sido la de violar la Constitución y la ley, puesto que los fundamentos jurídicos traídos a colación por el Magistrado Sustanciador del Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Sala Civil, con el debido respeto, están cimentados en normas ya derogadas, como son el C. de P. C. y una sentencia de la Corte de Julio 3 de 1979 que como bien lo señala en su disenso,(**Sen. Civ., de julio 3 de 1979, no publicada**).”

Y, hasta donde se conoce y se sabe, si la misma no fue publicada, es porque nunca nació a la vida jurídica y por tanto, no se puede tomar como precedente jurisprudencial.

Así, los argumentos escogidos por la demandante para prescribir, no prueban la posesión pública, pacífica, real y material sobre el inmueble de propiedad de mi poderdante señor JORGE OLIVERIO MUÑOZ

FAUSTO ATANAEL GARCIA CHALÁ
ABOGADO
Universidad Santiago de Cali

NAVARRO, quien ejerce dominio y posesión sobre el predio que hace parte del lote 67, distinguido con la matricula inmobiliaria **370-176377** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, el cual se ha descrito en líneas anteriores por su ubicación, cabida y linderos, sobre el cual ejerce posesión y dominio de forma quieta, pública, pacífica, sin reconocerle sobre el mismo derechos a terceros.

Es preciso indicarle al señor juez igualmente, que el proceso policivo adelantado por mi mandante en contra de la sociedad **CIUDAD CHIPICHAPE S.A.**, mediante el cual se emitió la orden de policía de amparo a la posesión, lo fue también contra personas indeterminadas y con el acervo probatorio podrá darse efectiva cuenta que por espacio de más de doce (12) años, las firmas componentes de ese conglomerado empresarial, han venido mutándose entre ellas la propiedad de dicho lote, para perjudicar a mi mandante, cometiendo toda clase de delitos entre los que se cuentan a mi juicio el fraude procesal iniciado por la firma **CENTRAL DE INVERSIONES S. A.** entidad que inició una acción policiva en contra de mi representado por perturbación a la posesión, el 8 de Octubre del año 2008, teniendo pleno conocimiento de la decisión de la inspección 1ª de policía “Fray Damián”, proceso que abandonó al parecer cuando evidenciaron que estaban incurriendo en un delito.

El trámite solicitado por la parte demandante en su escrito, no es consecuente con el proceso que jurídicamente debió presentar, puesto que como se sabe, el bien inmueble de su propiedad, es un bien rural, inscrito con matricula inmobiliaria **370-436450** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, , inscrito en el catastro municipal con la ficha **Y001901580000** y código único nacional **760010000650000030058000000000**, y el predio del cual es propietario el señor **JORGE OLIVERIO MUÑOZ NAVARRO** y ejerce posesión real y material de forma quieta, pública, pacífica,

FAUSTO ATANAEL GARCIA CHALÁ
ABOGADO
Universidad Santiago de Cali

ininterrumpida por más de diez (10) años, es un inmueble ubicado en el perímetro rural del municipio de Santiago de Cali, corregimiento de Golondrinas inscrito con la matrícula inmobiliaria **370-176377** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, inscrito en el catastro municipal con la ficha **Y001204660000** y **código único nacional 006500001204660000466**. Este predio tiene una extensión de sesenta y cuatro mil metros cuadrados (64.000 M2).

Este predio hace parte del lote 67, se encuentra localizado geográfica y espacial con identidad legal diferente al relacionado en la demanda, puesto que no tienen relación en su identidad legal, son diferentes, no son los mismos. Así se prueba con el certificado de tradición actualizado, el levantamiento topográfico, número de matrícula inmobiliaria, códigos IGAC, escritura, ficha catastral.

Por tanto, sería ilegal si la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, inscribiera la demanda de pertenencia de la sociedad demandante ACCION FIDUCIARIA S. A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FG-310 GOLD. A1, en el folio de matrícula inmobiliaria 370-176377 perteneciente a mi poderdante, lo cual no solo sería ilegal, sino que le acarrearía graves perjuicios en su propiedad, violando de paso el artículo 58 de la C. N.

Ahora bien, el artículo 762 del C. Civil nos enseña que “para prescribir deben aparecer cabalmente estructurados los elementos configurativos de la posesión, esto es, el animus y el corpus, significando aquel elemento subjetivo la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno y el segundo, material o externo, tener la cosa”...

Mi poderdante JORGE OLIVERIO MUÑOZ NAVARRO, nunca ha perdido o ha dejado de ejercer dominio y la posesión sobre su propiedad, lo que se demuestra con hechos reales como haberla

FAUSTO ATANAEL GARCIA CHALÁ
ABOGADO
Universidad Santiago de Cali

defendido cuando la sociedad CIUDAD CHIPICHAPE S. A. la invadió en el año 2008, habiendo obtenido decisión favorable, por haberse identificado el bien inmueble objeto de la querrela policiva, decisión que vinculaba igualmente a la firma hoy demandante en su calidad de indeterminado.

La sociedad aquí demandante **ACCION FIDUCIARIA S. A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FG-310 GOLD. A1**, siendo concedores de esta decisión, optaron por ejercer no solo violencia contra mi poderdante, de conformidad con lo establecido en los artículos 772 a 774 del C. Civil, destruyéndole los cercos instalados por orden de policía, esto es, impidiéndole el ingreso a su propiedad, colocando guardia armada y sobre todo traslapando el predio, pretendiendo con esta actitud, obtener la posesión del predio, impidiendo que a su legítimo propietario le expida la oficina de catastro la copia de la ficha catastral, en la creencia al parecer que la ficha catastral da posesión, lo que contraviene lo establecido en la resolución 0070 de 2011 del IGAC.

Los actos que sí amparan el ejercicio de la posesión, son la defensa de su propiedad adelantada ante la alcaldía de Cali, los sendos memoriales que año tras año en representación de mi mandante y en defensa de sus derechos a la propiedad he venido presentando ante el Alcalde, inspectores de policía, personería municipal, secretaria de gobierno, comandante de policía del barrio La Flora, jueces constitucionales de la jurisdicción civil y penal, que de siempre le han reconocido su derecho a la propiedad y la posesión al señor **JORGE OLIVERIO MUÑOZ NAVARRO**, en las decisiones que han sido sometidas a su estudio, echando por tierra con pruebas, la manifestación que hace la demandante. Así mismo se anexará el certificado expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

FAUSTO ATANAEL GARCIA CHALÁ
ABOGADO
Universidad Santiago de Cali

PRUEBAS

Téngase como pruebas para todo efecto legal de estas excepciones las aportadas con la contestación de la demanda.

En los anteriores términos dejo presentadas las excepciones previas y de mérito.

Del señor Juez, respetuosamente:

FAUSTO ATANAEL GARCIA CHALA

C.C. N°. 14.995.805 de Cali

TP N°. 33174 del C.S de la J.

Cali, Enero 29 de 2021