



Señora:

**JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE QUEBRADANEGRA**

[jprmpalquebradanegra@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jprmpalquebradanegra@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

Referencia: **DECLARATIVO DE PERTENENCIA**  
Proceso No.: **29592408900120210000900**  
Demandante: **ESTELA FLORIAN NUÑEZ**  
Demandado: **MARLENY VELÁSQUEZ NAVAS Y OTROS**

**ERNESTO CORTÉS PÁRAMO**, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.149.440 expedida en Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional No. 41.442 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando de conformidad con el mandato conferido al tenor de lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 806 de 2020 por los demandados **MARLENY VELÁSQUEZ NAVAS, MARIBEL VELÁSQUEZ NAVAS y EDGAR VELÁSQUEZ NAVAS**, por medio del presente escrito y encontrándome en la oportunidad procesal correspondiente, me permito dar contestación a la demanda en los siguientes términos:

### **FRENTE A LOS HECHOS**

**AL HECHO PRIMERO:** SE ACEPTA, pues corresponde a la descripción del inmueble objeto del proceso.

**AL HECHO SEGUNDO:** SE ACEPTA, pues tal situación se corrobora con la documental aportada.

**AL HECHO TERCERO:** SE ACEPTA, por afirmación realizada por mis mandantes.

**AL HECHO CUARTO:** NO ME CONSTA. pues no se tiene certeza de la fecha exacta en que se dio la situación referida en el hecho.

**AL HECHO QUINTO:** NO SE ACEPTA como está planteado, ya que para el año 1999, el señor **SANTOS VELÁSQUEZ MARTÍNEZ**, les entrego a la demandante y a **JOSÉ NELSON VELÁSQUEZ NAVAS** un área de noventa y seis metros 96 M2 únicamente, para que construyeran su casa de habitación, esto tiene su sustento al revisar la certificación aportada dentro de la escritura pública 474 del 27 de agosto de 2005 de la Notaria única de Villeta. Donde la certificación de tesorería dice *“Republica de Colombia Departamento de Cundinamarca Municipio de Quebradanegra tesorería general el suscrito tesorero de Quebradanegra certifica que ESTELA FLORIÁN NUÑEZ aparece en el catastro vigente de este municipio como propietaria del predio 02-00-0002-00004-001 ubicado en la inspección de magdalena municipio de Quebradanegra denominado C 4 No. 2-19 con área de 96 M2”* (negrilla nuestras), luego, en la mencionada escritura realizaron manifestación que el área que tenían es de 1.020 M2 sin que ello fuere real y concordara con la certificación aportada, luego la demandante



consciente de la mencionada situación realizó un pacto verbal con MARLENY VELÁSQUEZ lo cual quedó plasmado en el recibo de pago del predial del año 2015 mediante el cual a mano alzada determinaron como debían pagar el impuesto predial y en qué proporción según el área que le corresponde a cada uno, lo cual ratifica en el escrito de demanda; pero en la demandada pretende desconocer que a partir del 2017 arbitrariamente colocó físicamente una cerca que no corresponde al lindero de la escritura 474, ni a lo que se había convenido verbalmente, razón por la cual la diferencia de los noventa y tres metros (93 M2) de diferencia entre la escritura y lo pretendido en la demanda, los cuales fueron tomados en posesión de parte de ella desde el 2017, quedando claro que el terreno que la demandante ha enunciado en este hecho no corresponde a la realidad ya que se indica que el área total de mil ciento trece metros cuadrados (1.113 M2), sin embargo, los linderos según la Escritura Pública 474 de fecha 27 de agosto de 2005 indica que el área de terrero corresponde a mil veinte metros cuadrados (1.020 M2), luego, es evidente la inconsistencia respecto del área del inmueble pretendido en este proceso.

**AL HECHO SEXTO:** SE ACEPTA, por afirmación realizada por mis mandantes.

**AL HECHO SÉPTIMO:** SE ACEPTA, pues tal situación se corrobora con la documental aportada.

**AL HECHO OCTAVO:** NO SE ACEPTA, bajo los mismos argumentos dados en la contestación al hecho quinto.

**A LOS HECHOS NOVENO Y DÉCIMO:** SE ACEPTAN, pues tales situaciones se corroboran con la documental aportada.

**DEL HECHO DÉCIMO PRIMERO AL DÉCIMO SEXTO:** NO ME CONSTAN, pues se afirman actos de posesión por parte de la demandante, desde el año 1999, no obstante, en otros hechos se hace referencia al inicio de la posesión, desde el día 27 de agosto de 2005 a través de la escritura pública de liquidación de unión patrimonial No. 474 otorgada en la Notaría Única de Villeta, como se puede observar nunca existió delimitación física del predio hasta el año 2017 cuando el Señor **ÉDGAR VELÁSQUEZ NAVAS** autorizó y confió en la buena fe de la demandante para colocar una cerca respetando el área que se había estipulado en la escritura, para lo cual se elaboró un plano, donde se especifica el área real y de esta forma como quedaban las dos partes, situación que a la fecha la demandante está desconociendo.

**AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO:** NO ES UN HECHO, la situación descrita corresponde a una mera apreciación de la parte demandante.

**AL HECHO DÉCIMO OCTAVO:** NO ME CONSTA, pues de nuevo se hace referencia a actos posesorios desde el año 1999, no obstante, en otros hechos se aduce el inicio de la posesión desde el día 27 de agosto de 2005 a través de la escritura pública de liquidación de unión patrimonial No. 474 otorgada en la Notaría Única de Villeta. Tal como lo



manifestados en hechos anteriores la posesión no viene desde 1999 y la parte que no se le reconoce la empieza a poseer desde el año 2017.

**AL HECHO DÉCIMO NOVENO:** NO SE ACEPTA, pues se hace una referencia a un plano topográfico que dista por completo de la realidad referida en la Escritura Pública No. 474 otorgada en la Notaría Única de Villeta, aportada con la demanda, razón por la cual estamos aportando el plano con el levantamiento topográfico real y con el cual se realizó el acuerdo para que ambas partes lo respetaran, si bien es cierto que tiene posesión de mil veinte metros cuadrados (1.020 M2), la posesión de los 93 M2 solo la tiene desde que se colocó la cerca es decir desde el año 2017, lo cual nos conduce a que la mencionada prescripción solo procede por el área mil veinte metros cuadrados (1.020 M2).

**AL HECHO VIGÉSIMO:** NO SE ACEPTA, en razón a que se hace referencia a un predio con descripción topografía que no coincide con la Escritura Pública No. 474 otorgada en la Notaría Única de Villeta.

**AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO:** NO ES UN HECHO, la situación descrita corresponde a una mera apreciación de la parte demandante.

### **EN CUANTO A LAS PRETENSIONES**

Su señoría, me permito manifestar que se aceptan parcialmente las pretensiones, en el sentido de especificar que mis poderdantes acreditan la posesión en cabeza de la parte accionante, pero únicamente respecto del predio correspondiente a mil veinte metros cuadrados (1020 mts<sup>2</sup>) descrito en la escritura pública de liquidación de unión patrimonial No. 474 de fecha 27 de agosto de 2005 otorgada en la Notaría Única de Villeta, pues debe tenerse en cuenta que la demandante pretende la adjudicación de un predio con un área total de mil ciento trece metros cuadrados (1113 mts<sup>2</sup>), encontrándose una diferencia injustificada de noventa y tres (93 mts<sup>2</sup>), razón por la cual, me permito formular de manera sucinta las siguientes,

### **EXCEPCIONES DE MÉRITO**

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso primero del artículo 282 del Código General del Proceso<sup>1</sup>, me permito proponer las siguiente excepción de mérito:

### **EXCEPCIÓN DE USUCAPIÓN SOBRE UN PREDIO CON ÁREA DISTINTA A LA REALMENTE ADQUIRIDA POR LA DEMANDANTE MEDIANTE ESCRITURA 474 DEL 27 DE AGOSTO DE 2005 OTORGADA EN LA NOTARÍA ÚNICA DE VILLETA**

Sea lo primero indicar que la posesión comprende la ejecución de actos positivos que

---

<sup>1</sup> ARTÍCULO 282. RESOLUCIÓN SOBRE EXCEPCIONES. En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.



exterioricen el dominio sobre la cosa que se detenta, de donde se colige que se hallan integrados cuatro presupuestos que han sido reiterados por la jurisprudencia como requisitos esenciales para la prosperidad de la acción de pertenencia por vía de la prescripción adquisitiva de dominio y que deben concurrir de manera conjunta, los cuales son que: (i) exista posesión material actual del prescribiente, (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, (iii) que haya identidad de la cosa a usucapir y (iv) que la cosa sea susceptible de adquirirse por pertenencia.

En el presente caso, si bien, por manifestación de mis poderdantes, existe una posesión material del inmueble en cabeza de la demandante, respecto de una porción del predio de mayor extensión cuya titularidad la ostenta el señor SANTOS VELÁSQUEZ MARTÍNEZ (Q.E.P.D.) y que la misma aparentemente se ha dado por más de 10 años, debe tenerse en cuenta que existe una evidente diferencia entre el predio descrito en la escritura pública No. 474 otorgada en la Notaría Única de Villeta y el predio descrito en plano topográfico aportado con la demanda de la siguiente manera, ambos documentos aportados como pruebas:

1. En la demanda se pretende la usucapión de un lote de terreno con un área de 1113 mts<sup>2</sup>, bajo la consideración de un estudio aportado por un topógrafo, y
2. En la Escritura Pública No. 474, el predio identificado corresponde a un área superficiaria de 1020 mts<sup>2</sup>.

Luego, es indispensable en este proceso, acreditar el área del predio que actualmente es objeto de usucapión y que debe corresponder a la realidad jurídica contenida en la escritura pública 474 otorgada en la Notaría Única de Villeta aportada como prueba junto a la demanda, pues es evidente la diferencia de 93 mts<sup>2</sup> adicionales, pretendidos en la demanda y que no se justifican de ninguna manera.

Además, debe tenerse en cuenta el pacto verbal que realizó la demandante con una de las demandadas donde claramente acepta pagar el predial según el porcentaje establecido entre ellas y el plano topográfico levantado para la época en el año 2013, elaborado por el Topógrafo Alexander Piza Olarte identificado con Matrícula Profesional No. 2535121606 CND.

Corolario de lo anterior debe darse una completa valoración del material probatorio aportado con la demanda a fin de que, si se logra a través sentencia, el reconocimiento de la pertenencia en favor de la demandante, que la misma verse sobre los linderos y porcentaje contenidos en la citada escritura pública, sienta este el documento originario de la posesión material en cabeza de la parte accionante.

Adicional a lo anterior, debe tenerse en cuenta la prueba documental carta-autorización de fecha 3 de noviembre de 2017 otorgada por el señor EDGAR VELÁSQUEZ NAVAS a la aquí demandante, para realizar la delimitación y cercamiento del predio, la cual establece con suma claridad que hasta el año 2017 se realizó la división material del predio con una cerca divisoria puesta por la demandante, luego, tal situación pudo acarrear el porcentaje



de noventa y tres metros cuadrados 93mts2 que se solicitan de manera adicional en la demanda, en comparación con el establecido en la escritura pública 474 varias veces referida.

Finalmente, me permito reiterar la solicitud inicial de dar aplicación al artículo 282 del Código General del Proceso, y así mismo solicito se surta el trámite pertinente a la presente excepción teniendo en cuenta las pruebas que a continuación se solicitan.

### **PRUEBAS**

#### **Documentales:**

1. Plano topográfico del año 2013 elaborado por el Topógrafo Alexander Piza Olarte identificado con Matrícula Profesional No. 2535121606 CND.
2. 3 fotografías cada una con su fecha de captura, tomadas en el predio objeto de este proceso que dan cuenta del estado del lote para esas fechas.

#### **Inspección judicial:**

Con fundamento en el numeral 9° del artículo 375 del Código General del Proceso, me permito solicitar que de oficio se ordene la inspección judicial con intervención de perito topógrafo, a fin de lograr en debida forma la alineación del inmueble poseído por la parte demandante, de conformidad con los argumentos dados en la excepción propuesta.

#### **Interrogatorio de Parte:**

Solicito Señor Juez, cite al demandante a fin de que absuelva el interrogatorio que formularé de manera verbal en la fecha que para el efecto su señoría designe.

Así mismo, me permito solicitar se me permita realizar interrogatorio a las demás partes que actúan en el proceso incluyendo a mis poderdantes.

### **DE LAS PRUEBAS SOLICITADAS**

Con el debido respeto me permito solicitar se rechacen los testimonios solicitados por la parte demandante, en razón a que los mismos no se encuentran acorde a los presupuestos normativos del artículo 212 del Código General del Proceso.

### **ANEXOS**

1. Poderes para actuar en este proceso conferidos al tenor de lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 806 de 2020.
2. Las documentales enunciadas en el acápite probatorio.

### **NOTIFICACIONES**



**Los demandados:**

**MARLENY VELÁSQUEZ NAVAS**

Dirección: Calle 4 No. 2-25 Inspección la Magdalena de Quebradanegra

Teléfono: 3143305238

E-mail: [marvel21\\_3@hotmail.com](mailto:marvel21_3@hotmail.com)

**MARIBEL VELÁSQUEZ NAVAS**

Dirección: Calle 4 No. 2-25 Inspección la Magdalena de Quebradanegra

Teléfono 3232283997

E-mail: [mavenas411@gmail.com](mailto:mavenas411@gmail.com)

**EDGAR VELÁSQUEZ NAVAS**

Dirección: Calle 54 No. 47-08 de Necoclí Antioquia

Celular 3003809903

E-mail: [edgar987ve@gmail.com](mailto:edgar987ve@gmail.com)

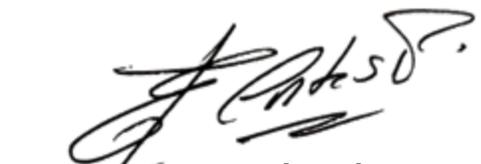
**El suscrito apoderado:**

Dirección: Carrera 4 No. 18-50 Oficina 607 Torre A Edificio Procoil de Bogotá

Teléfono: 3153432861 y 3142686676

E-mail: [notificacionesoficinacentro@gmail.com](mailto:notificacionesoficinacentro@gmail.com)

De la señora Juez, atentamente,



**ERNESTO CORTÉS PÁRAMO**  
C.C. No. 79.149.440 de Bogotá  
T.P. No. 41.442 del C. S. de la J.