

:

JUEZ QUINTO (5) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

RADICADO: 11001400300520210004400

PROCESO: Demanda de Declaración de pertenencia por Prescripción
Extraordinaria Adquisitiva de Dominio

DEMANDANTE: ISABEL AGUIRRE RODRIGUEZ

DEMANDADO: EUSEBIO SALAMANCA - PERSONAS INDETERMINADAS

Referencia: Contestación de la demanda y excepciones de merito

LYDA JOHANNA RUIZ MERCHAN, igualmente mayor de edad, vecina de esta ciudad, portadora de la cédula de ciudadanía No. 37.549.053 expedida en Bucaramanga, Abogada inscrita, con Tarjeta Profesional No. 306.336 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderada de **EUSEBIO SALAMANCA GARCIA**, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Bogotá, portador de la Cedula de Ciudadanía N° 1.023.889.795 de Bogotá, concurro ante su despacho Señor Juez, para contestar la demanda y formular excepciones de mérito conforme a lo siguiente,

A LOS HECHOS

AL PRIMERO: Se puede verificar que es cierto conforme a las pruebas aportadas, en la página 16 y 17.

AL SEGUNDO: Manifiesta mi mandante que es parcialmente cierto ya que no le consta la condición de la señora **ISABEL AGUIRRE RODRIGUEZ** como compañera permanente del señor DUBER BELTRAN (Q.P.D.), con respecto de la compra de derechos de posesión del señor DUBER BELTRAN (Q.P.D.) hecha a la señora LINA MARCELA BUITRAGO SOTO, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 52.729.570 de Bogotá, del Inmueble ubicado en la Calle 90 C Sur No. 21 – 03 Este, barrio Villa Rosita de la Zona Quinta de Usme Bogotá D.C., identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 50S40087924 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. zona Sur y CHIP No. AAA0143LXBR, manifiesta que es cierto como consta en la página 11 y 12 de las pruebas anexada por el apoderado de la demandante aclarando que el documento fue firmado el día 2 de septiembre del año 2008 y no el 30 de diciembre como lo señala el escrito de la demanda.

Manifiesta mi mandante que en el contrato aportado no se menciona el estado civil del señor DUBER BELTRAN (Q.P.D.).

AL TERCERO: Mi poderdante manifiesta que no le consta, no se evidencia prueba que respalde este hecho.

AL CUARTO: No le consta a mi poderdante, deberá demostrarse

AL QUINTO: Mi poderdante que es cierto en cuanto a que él realizó un contrato de compraventa sobre inmueble, **ubicado en la Calle 90 C Sur No. 21 – 03 Este, barrio Villa Rosita de la Zona Quinta de Usme Bogotá D.C.**, identificado con la Matricula Inmobiliaria **No. 50S-40087924** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. zona Sur con CHIP No. AAA0143LXBR; con la señora **MYRIAM RENTERIA PEREZ** identificada con la C.C. No. 51.614.411 de Bogotá, según consta en la Escritura pública No. 43 de fecha 29 de Enero del año 2019 de la notaria única de Cajicá, en cuanto a la afirmación que realiza la demandante señalando que mi poderdante no confirmo y verifíco la ubicación del inmueble de objeto de compra no es cierto. Toda vez que mi poderdante manifiesta que fue al **barrio Villa Rosita de la Zona Quinta de Usme Bogotá D.C.** para que la propietaria la señora **MYRIAM RENTERIA PEREZ** señalara el inmueble a comprar e indago con los vecinos dicha veracidad.

AL SEXTO: Mi poderdante manifiesta que no es cierto, esto es en ocasión que el terreno o inmueble a comprar que fue señalado por la señora **MYRIAM RENTERIA PEREZ**, inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria **No. 50S-40087924** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. zona Sur y CHIP No. AAA0143LXBR, se encontraba sin construcción (lote), no estaba ocupado por alguna persona. Manifiesta mi poderdante que el esposo de la señora **MYRIAM RENTERIA PEREZ**, se ofreció para colaborar en la construcción de la vivienda.

AL SÉPTIMO: Manifiesta mi poderdante que es parcialmente cierto en cuanto que al momento de realizar el contrato de compra venta del inmueble objeto de esta demanda, la señora MYRIAM RENTERIA PÉREZ le mostro, negocio y entrego, el predio -lote- ubicado en la Calle 90C Sur No. 20-69 Este, considerando ella que ese fue el lote que había adquirido de forma legal como se pueda constatar en el Certificado de Tradición, predio –lote- en el cual manifiesta que es cierto que él construyo, en ocasión que compro de buena fe y dando por cierto que ese era el lote que había comprado y por ende le pertenecía, en cuanto a la afirmación que no corroboro la condición y el lugar del inmueble a comprar, como se señaló anteriormente, no cierto.

AL OCTAVO: Manifiesta mi poderdante que no es cierto, aclara que él se dio cuenta que el inmueble que le fue entregado y señalado por la señora **MYRIAM RENTERIA PÉREZ**, no era el que había comprado, cuando fueron a instalar el servicio público de Energía por la Empresa Enel, porque allí le informaron que ese predio no correspondía a la nomenclatura aportada para la instalación, es así como mi poderdante manifiesta que fue a Catastro para que le mostraran e identificaran en el mapa de la Zona el lote y la manzana le correspondía según las escrituras y el

Certificado de Tradición, es así como se da cuenta que el lote en el que construyo no fue el que compro de buena fe y como las leyes lo señala, esto fue en mes de marzo del dos mil diecinueve (2019).

Manifiesta mi poderdante que inmediatamente cuanto se enteró de esto, trato de contactar a la señora **ISABEL AGUIRRE RODRIGUEZ** indicándole que él era el actual propietario de inmueble en el cual ella se encontraba, mi poderdante señala que trato de conciliar y hablar con la señora de forma pacífica a lo cual ella siempre se negó, esto fue en el mes transcurso del mes de marzo del dos mil diecinueve (2019).

Mi poderdante en vista que no fue posible ejercer como señor y dueño del predio comprado, trato de entablar demanda en contra de la señora ISABEL AGUIRRE RODRIGUEZ las cuales no prosperaron por no poder subsanar a tiempo por la dificultad de hacerlo, como consta en la Página de la Rama Judicial.

Manifiesta mi poderdante que sabiendo la señora **ISABEL AGUIRRE RODRIGUEZ** ya de su interés por ejercer sus derechos como señor y dueño del inmueble, inicio obras de arreglos y construcción en dicho inmueble.

Manifiesta mi poderdante que de hecho para la compra del inmueble debió pagar impuestos desde el dos mil catorce (2014) hasta el dos mil diecinueve (2019) y el del dos mi veinte (2020) es el único pago que ha realizado la señora **ISABEL AGUIRRE RODRIGUEZ**.

Manifiesta mi mandante que el medidor del servicio público de energia de la empresa Enel fue instalado el 23 de abril del dos mil veinte (2020) esta información fue dada por la misma empresa.

Manifiesta mi poderdante que la señora no cumple con los elementos esenciales que definen a un poseedor en cuanto el elemento esencial del *animus*, *animus* que fue ejercido después de enterarse que mi poderdante era el nuevo propietario .

AL NOVENO: Manifiesta mi poderdante que no le consta, deberá demostrarlo.

AL DÉCIMO: Manifiesta mi poderdante que no le consta, deberá demostrarlo, la demandante pretende que con el documento presentado del contrato de la venta de derechos posesorios le conceda las pretensiones inscritas en la demanda, desconociendo que se deben cumplir con los requisitos y elementos exigidos para usucapir como se ha pronunciado la jurisprudencia al respecto, como el **animus** y el **tiempo**.

AL DÉCIMO PRIMERO: Manifiesta mi mandante que no le consta, deberá demostrarlo.

AL DÉCIMO SEGUNDO: Manifiesta mi poderdante que es parcialmente cierto, solo se evidencia que en el recibo de gas aparece a nombre de la señora **ISABEL AGUIRRE RODRIGUEZ** lo cual no se puede aseverar con respecto a los demás servicios, adicionalmente se evidencia que el recibo que se anexa donde señala el nombre de la señora inicia desde el mes de marzo del 2019, gestión realizada

después que se enteró del interés de mi poderdante de ejercer sus derechos como señor y dueño de dicho inmueble, como sucede con del medidor del servicio de energía el cual fue instalado el veintitrés (23) de abril del dos mil veinte (2020).

Manifiesta mi poderdante que es extraño que después de mas de diez (10), se interese en instalar servicios cuando el en menos de dos años ya tiene por lo menos el servicio de gas instalado.

AL DÉCIMO TERCERO: Manifiesta mi poderdante que no le consta.

AL DÉCIMO CUARTO: Manifiesta mi poderdante que no le consta, deberá demostrarlo, reitera deberá tenerse en cuenta los elementos esenciales que debe constituir para usucapir como es el *animus*.

AL DÉCIMO QUINTO: Manifiesta mi poderdante que deberá demostrar su calidad de poseedora y la veracidad de cumplir con todos los requisitos y elementos para usucapir como lo ha señalado reiteradamente los pronunciamientos jurisprudenciales.

A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda que pretenda hacer recaer a mi representado cualquier tipo de consecuencia jurídica y/o económica en virtud del presente proceso y solicito al Despacho se nieguen por falta de los presupuestos de la acción invocada, por las razones que se expondrán en las excepciones de la defensa, así como frente a cada hecho.

EXCEPCIONES DE MERITO:

1. FALTA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO ALEGADO POR LA DEMANDANTE:

La demandante pretende obtener sentencia a su favor de declaratoria de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del inmueble citado en la pretensión primera sobre el inmueble ubicado en la **Calle 90 C Sur No. 21 – 03 Este, barrio Villa Rosita de la Zona Quinta de Usme Bogotá D.C.**, identificado con la Matricula Inmobiliaria **No. 50S-40087924** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. zona Sur, con CHIP No. AAA0143LXBR, supuestamente por haber ostentado la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida desde el día 30 de diciembre del año 2008.

Con relación al tema de la posesión la jurisprudencia de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACION CIVIL Magistrado Ponente: Dr. JORGE ANTONIO CASTILLO RUGELES Bogotá Distrito Capital, veintiuno (21) de septiembre de dos mil uno (2001) Ref. Expediente No. 5881, ha expuesto lo siguiente:

*“La posesión, conforme la define el Código Civil colombiano, consiste en la tenencia de una cosa determinada con **ánimo** de señor o dueño, noción de la que se infiere que se trata de una situación de hecho estructurada a partir de dos coordenadas fundamentales: de una parte, la detentación de una cosa de manera perceptible por los demás (corpus) y, de otra, un elemento interno, es decir, el **ánimo(animus)** de poseerla como dueño. Por consiguiente, dicha situación fáctica debe trascender ante terceros a través de un conjunto de **actos inequívocamente significativos** de propiedad, esto es que, por su inconfundible carácter, de ellos puede colegirse objetivamente que quien los ejercita se considera dueño y es reputado por los demás como tal. Para que así acontezca, dichos actos deben estar íntimamente ligados con la naturaleza de la cosa y su normal destinación, de modo que, como de manera ejemplificante lo prevé el artículo 981 del Código Civil, la posesión del suelo debe demostrarse por hechos positivos de aquéllos a que sólo da derecho la propiedad, tales como “el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión”.*

Palpita, pues, en el citado precepto, el esfuerzo del legislador por destacar que solamente constituyen verdaderas expresiones de posesión, aquellos actos positivos que, dependiendo de la naturaleza de las cosas, suelen ejecutar los dueños, motivo por el cual la detentación en la que no se perciba un diáfano señorío, no puede concebirse como soporte sólido de la demanda de pertenencia, desde luego que los hechos que no aparejen de manera incuestionable el ánimo de propietario de quien los ejercita (animus rem sibi habendi), apenas podrán reflejar tenencia material de las cosas.”

Sobre las condiciones de la prueba de la posesión, necesaria en esta clase de pretensiones se reclama que *“los medios probatorios aducidos en proceso para demostrar la posesión, deben venir, dentro de las circunstancias particulares de cada caso, revestidos de todo el vigor persuasivo, no propiamente en el sentido de conceptual que alguien es poseedor de un bien determinado, pues esta es una apreciación que solo al juez le compete, sino en el de llevarle a este el convencimiento de que esa persona, en realidad haya ejecutado hechos que conforme a la ley, son expresivos de la posesión, lo cual, por supuesto, ha debido prolongarse durante todo el tiempo señalado en la ley como indispensable para el surgimiento de la prescripción adquisitiva del dominio, sea esta ordinaria o extraordinaria” (C. S. de J. Sentencia 025 de 1998).*”

En efecto, no se puede tener a la demandante como poseedora del predio objeto de la declaración de pertenencia por no desarrollar en pleno actos significativos que señala los pronunciamientos jurisprudenciales, como percibe mi poderdante, la señora si bien ha tenido en su poder el inmueble, la señora ha demostrado tener derecho sobre el inmueble solo en los últimos tres (3) años, cuando se dio cuenta del interés de mi poderdante de ejercer sus derechos como nuevo propietario del inmueble, es así como se dispuso a realizar arreglos al inmueble e instalar servicios a su nombre, adicionalmente no había pagado impuestos.

2. FALTA DEL ELEMENTO ESENCIAL DE POSESION INVOCADA POR LA DEMANDANTE CONFORME A LO ESTABLECIDO POR LA LEY Y LA JURISPRUDENCIA, PARABENEFICIARSE DE LA USUCAPION.

Es bueno recordar, que quien pretenda beneficiarse alegando la usucapión, debe acreditar los requisitos axiomáticos de la posesión (*corpus* y *ánimus domini*) como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, sin olvidar al respecto lo establecido por el artículo 981 del Código Civil, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos. Y siendo éstos –*corpus*- de naturaleza fáctica o perceptibles por los sentidos, pero ello no acaece con el acto volitivo –*ánimus domini*- de ser dueño o de hacerse dueño justamente por el carácter subjetivo de dicho elemento, pero éste necesariamente debe trascender del poseedor y convertirse en un aspecto intersubjetivo de suerte que quienes perciban la ejecución de actos materiales igualmente tengan como dueño a quien los ejecuta.

Decantados como están -ya por el derecho pretoriano ora por la doctrina- los elementos que conciernen a la acción de pertenencia, se dirá que éstos se concretan en la necesidad de acreditar por quien la invoca, los siguientes: (a) la posesión anunciada -con todos sus ingredientes formadores-; (b) que el bien raíz sobre el que se ejerció y ejerce posesión es el mismo que se busca usucapir y que éste no es de aquellos respecto de los cuales esté prohibido ganar por ese modo; (c) que la permanencia de este fenómeno –*tempus*- lo es por un lapso igual o superior a los veinte años que señala la ley en forma continua; y (d) que existe legitimación en la causa en los extremos en contienda, esto es, que el extremo actor sea la persona -o personas- que predicen haber poseído el bien materialmente determinado y, que el extremo demandado esté integrado por todos y cada uno de los sujetos que tengan derechos reales principales sobre el mismo.

Sobra advertir que todos los presupuestos presentados han de configurarse de unívoca manera al momento de promoverse la demanda por cuanto que, como elementos formantes de la estructura jurídica que encierran, se erigen en inescindible unidad componedora del ente del que se pretende declaración. Inobservado alguno, el ropaje jurídico necesario para la configuración de la acción se desvanece, generando, por sustracción de materia, la negación de lo pretendido.

En conclusión, resulta indispensable que quien pretenda beneficiarse alegando la usucapión, acredite los requisitos axiomáticos de la posesión (*corpus* y *ánimus domini*), aparte de evidenciar la explotación económica del caso, como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, sin olvidar al respecto lo establecido por el art. 981 del C. Civil, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos.

De allí que la demandante, no aporta los medios idóneos que, a la sazón, den certeza de su posesión sobre el respectivo predio y que el predio que se pretende usucapir, la demandante no ha ejercido con el *ánimus* si bien ha tenido el inmueble (*corpus*) no ha realizado sus obligaciones en pleno como dueño que desea se le reconozca, esto como se comentó anteriormente, mi poderdante ha visto actuar como dueña solo en los últimos tres (3) años cuando se dio por enterada que mi poderdante era el nuevo propietario, haciendo mejoras al inmueble y solicitando la instalación de los servicios públicos a su nombre, lo cual debe explicar la demandante porque no lo hizo años atrás.

Por manera que la demandante no tiene la posesión anunciada con todos sus ingredientes formadores, esto es, que no reúnen de manera personal, el elemento esencial del **ánimus** que exige la ley para el éxito de la usucapión, tal como se demostrara durante el debate probatorio.

Como quiera que no están probados, los supuestos fácticos tendientes a un pronunciamiento en favor de lo pedido en la demanda deberán negarse las pretensiones, y condenar en costas y perjuicios a la parte actora.

3. LAS EXCEPCIONES QUE OFICIOSAMENTE SE PRUEBEN DURANTE EL TRAMITE DEL PROCESO.

Sírvase señor Juez conforme a lo dispuesto en el art. 282 del C. General del Proceso, en el evento de hallar probados los hechos que constituyen una excepción, reconocerla oficiosamente, en la sentencia.

PETICION DE PRUEBAS:

Comedidamente solicito al Señor Juez, se sirva decretar las siguientes pruebas, a fin de corroborar lo expuesto en las excepciones formuladas y desvirtuar los hechos y las pretensiones de la demanda, a saber:

1.INSPECCIÓN JUDICIAL

Inspección judicial en asocio de peritos, para corroborar la identificación y la ubicación del predio, su extensión, linderos, estado de conservación, manifestaciones ostensibles de su explotación económica adecuada, mejoras y antigüedades de ellas.

2. INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito al señor Juez se sirva hacer comparecer a la demandante y a mi poderdante, para que en el día y hora señalada absuelva el interrogatorio de parte que le formulare en la audiencia respectiva, sobre los hechos de la demanda, la contestación de la misma y las excepciones formuladas.

3. DECLARACION DE TERCEROS:

Comedidamente solicito al señor Juez se sirva fijar fecha y hora para la recepción del testimonio de las siguientes personas, quienes son mayores de edad, domiciliadas y residenciadas en Cajicá y Bogotá, para que depongan todo lo que les conste sobre los hechos de las excepciones formuladas y demás que tengan conocimiento del inmueble objeto del proceso, en especial sobre la supuesta posesión alegada por la demandante en el predio señalado, a saber:

- **JAIRO LEON GALVIZ**, portador de la cedula de ciudadanía N.º197.483 de Cajicá celular: 3203111387.

- **JOSE DEL CARMEN BARON** portador de la cedula de ciudadanía N° 2.968.769 de Cajicá celular 3208332790,

- **MARIA ELENA GARCIA** portadora de la cedula de ciudadanía N° 3.953.946, celular: 3134792174 , correo: elena16200202@gmail.com

-**EDUARDO RAMOS** portador de la cedula de ciudadanía N° 14.399.457 cel.: 3058508744.correo: jojanmarcela@hotmail.com

-**GLORIA PEÑALOZA GONZALEZ** portadora de la cedula de ciudadanía N°1.023.933.831 de Bogotá, celular: 3134591270, correo: glory3027202813@gmail.com

Sírvase señor Juez disponer que por secretaria se libren las comunicaciones respectivas para su citación.

4. DOCUMENTALES

- Copia de Escritura No. 0043
- Copia de Escritura No. 7003
- Copia del reporte de pagos de impuestos
- Copia de pagos de impuestos
- Certificado de residencia de los anteriores propietarios

NOTIFICACIONES

Se recibirán notificaciones en:

Mi mandante las recibirá en la
eusebiosalamanca10@gmail.com

Celular: 3126722663, correo:

El suscrito en la Carrera 11b No. 4-65 sur de Bogotá D. C., celular: 3214677333
correo electrónico: lyrume.78@gmail.com

Del Señor Juez, atentamente.

LYDA JOHANNA RUIZ MERCHAN

C.C. No. 37.549.053 de Bucaramanga

T. P.No.306336 del C. S. de la J.