



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 029 CIVL MUNICIPAL BUCARAMANGA
TRASLADO Art. 110 del CGP

TRASLADO No. **004**

Fecha: **15/01/2023**

Página: **1**

No. Proceso	Clase Proceso	Demandante	Demandado	Tipo de Traslado	Fecha Inicial	Fecha Final
68001 40 03 029 2022 00459 00	Verbal	OSCAR ORLANDO CASTAÑEDA ARDILA	MARIA EUGENIA DIAZ DE ORTIZ	Traslado (Art. 110 CGP)	16/02/2023	20/02/2023

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY 15/01/2023 (dd/mm/aaaa) Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.

MAYRA VIVIANA SÁNCHEZ NAVARRO

SECRETARIO



JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
Bucaramanga, nueve (9) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Clase de Proceso	Verbal Sumario - Reivindicatorio
Demandante	Mireya Ardila Celis
Demandado	María Eugenia Díaz de Ortiz
Asunto	Corre Traslado-Pone Conocimiento
Radicado	68001-40-03-029-2022-00459-00

Revisado el expediente se tiene que la accionada **MARÍA EUGENIA DÍAZ DE ORTIZ** se encuentra notificada y contestó a la demanda (PDF No. 37-42), de ahí que, conforme lo prevé el artículo 391 del C.G.P., en concordancia con el canon 110 de la misma obra, **se ordena correr traslado durante tres (03) días, por secretaría**, de las excepciones propuestas por la señora **DÍAZ DE ORTIZ** al extremo demandante.

Igualmente se **PONE EN CONOCIMIENTO** la misiva (PDF No. 49-51) enviada por la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA** informando que inscribieron la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. **300- 160978**.

En firme la providencia, el expediente ingresará al despacho con el fin de impartir trámite a las etapas siguientes.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Gelber Ivan Baza Cardozo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 029
Bucaramanga - Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **fb6f2e64bf5d1405b610fbc4b6272178472fa2bada5527fd10187762ffb860b6**

Documento generado en 09/02/2023 11:46:15 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

RAD. 2022-459 CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES

jaime sanchez naranjo <jaimesanchez1256@hotmail.com>

Mar 29/11/2022 15:39

Para: Juzgado 29 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j29cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUEZ 29 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E.S.D.

REF. PROCESO VERBAL DE ACCIÓN REIVINDICATORIA.

DEMANDANTE: MIREYA ARDILA CELIS Y OTRO, CONTRA MARIA EUGENIA DIAZ DE ORTIZ.

RAD: 68001400302920220045900

JAIME SANCHEZ NARANJO, mayor de edad y de esta vecindad, identificado con la cedula de ciudadanía número 13.845.676 de Bucaramanga, abogado en ejercicio con T.P.N. 39.096 del C.S.J. obrando como apoderada de la pasiva, de conformidad con el poder que acompaño al presente escrito, procedo a contestar la demanda verbal instaurada y presento excepciones fondo, en los siguientes términos :

A LOS HECHOS

- 1- Es cierto e cuanto que figuran ante la oficina de registro de II.PP. de Bucaramanga, como titulares de dominio.
- 2- No es cierto, y por tanto no se acepta, tal y como está planteado el hecho. La titularidad del derecho de dominio les fue transferida a título de venta por la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CONDOR LTDA, a los señores **MIREYA ARDILA CELIS Y HENRY ORLANDO CASTANEDA GALVIS**, mediante escritura pública número 830 del 6 de marzo de 1989 de la notaria 4 de Bucaramanga, registrada a la matricula inmobiliaria número 300-160978 , y no como erradamente se afirma en la demandad que les fue adjudicada en pública subasta judicial,
- 3- No es cierto, vuelve y se comete el error anotado, al manifestar que el inmueble les fue adjudicado en subasta pública judicial y que la providencia que así lo determino, fue registrada debidamente ante la oficina de registro de II.PP. de esta ciudad, asunto que no corresponde con la realidad, pues como ya se avizoro la titularidad del derecho de dominio les fue transferida a título de venta por la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CONDOR LTDA, mediante escritura pública número 830 del 6 de marzo de 1989 de la notaria 4 de Bucaramanga, registrada a la matricula inmobiliaria número 300-160978.

El actor OSCAR ORLANDO CASTANEDA ARDILA, le fue adjudica la cuota parte que detenta del inmueble, en juicio de sucesión surtida ante el juzgado cuarto civil municipal de Bucaramanga, mediante sentencia del 1 de agosto de 2019, y en la matricula del inmueble objeto de controversia identificada con el número 300, 300-

160978, en ninguna de sus anotaciones aparece que el bien fuera adquirido por vía de remate judicial.

- 4- No es cierto y no se acepta. La posesión que tiene y ejerce la aquí demandada sobre el inmueble objeto de controversia, es quieta, pacífica y pública, sin violencia ni clandestinidad, desde el año 2003 a la fecha. y jamás ha tenido como lo vislumbran los actores, la condición de arrendataria y mucho menos adeudar cánones de arrendamiento.

Mi poderdante lo ocupa y ejerce posesión sobre el mismo actos de dominio que solo se desprenden de quienes es titular, lo protege como propio facultades que solo le corresponden a quien ejerce sobre el mismo acto de señor y dueño.

- 5- Los señores MIREYA ARDILA CELIS Y HENRY ORLANDO CASTAÑEDA GALVIS, figuran como titulares de derecho de dominio de un predio urbano, ubicado en la calle 33 No. 18-36 local 347 del centro comercial Bucacentro de la ciudad de Bucaramanga, identificado con la matricula inmobiliaria No. 300-160978 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, inmueble que abandonaron a su suerte desde el año 2003, es decir hacer aproximadamente 19 años

La señora MARIA EUGENIA DIAZ DE ORTIZ, ejerce posesión material, quieta, pacífica y pública con ánimo de señor y dueño desde hace 19 años, desde octubre del 2003, sobre el predio urbano objeto de controversia, ubicado en el municipio de Bucaramanga, en la calle 33 No.18-36 local 347 del centro comercial Bucacentro, el que se encuentra comprendido con los linderos consignados en la escritura pública No. 830 del 06-03-89 en la notaria 4 de Bucaramanga, con un área de 24 metros de frente por 43 metros de fondo

Dicho predio ha sido ocupado por mi representada de manera ininterrumpida y publica ejerciendo sobre el mismo actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio, ha pagado los impuestos, administración y cuotas extraordinarias, lo ha defendido contra perturbaciones a terceros, se encuentra habitándolo en la actualidad sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo sin que nadie perturbe su posesión.

La posesión no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente y ha sido ejercida de manera quieta, pacífica y pública, sin violencia ni clandestinidad por la persona que represento **MARIA EUGENIA DIAZ DE ORTIZ**, la cual ha ejercido su señoría mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica.

- 6- No es un hecho, es una manifestación unilateral del apoderado del actor.

El bien objeto de este proceso no se encuentra en zona declarada como de alto riesgo ni en áreas protegidas de conformidad con la

ley 1959 y el Decreto 2372 de 2010, tampoco en área de resguardo indígena o de propiedades colectivas de comunidades negras u otros grupos étnicos, no se encuentra ubicado en zona de cantera que haya sufrido grave deterioro físico, ni se encuentra en terrenos afectados por obra pública, de conformidad con lo establecido en el art. 37 de la ley 9 de 1989, no se encuentra sometido a procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio ni deslinde de tierras de la nación o de comunidades indígenas o afrodescendientes u otras minorías étnicas, ni aquellas que están dentro del régimen de propiedad parcelaria establecido en la ley 160 de 1994, no se encuentra en zona declarada de inminente riesgo de desplazamiento en los términos señalados por la ley 387 de 1997 y no está destinado a realizar actividades ilícitas, todo lo anterior. Lo declaro bajo la gravedad de juramento.

La posesión no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente y ha sido ejercida de manera quieta, pacífica y publica, sin violencia ni clandestinidad por la persona que represento **MARIA EUGENIA DIAZ DE ORTIZ**, la cual ha ejercido su señoría mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica.

Nadie hasta la fecha se ha discutido la posesión del inmueble en un lapso superior al termino de 10 años, desde la fecha en que lo ocupa, razón que la lleva a demandar la pertenencia extraordinaria de conformidad al art. 375 del C.G.P.

PRETENSIONES

Me opongo totalmente a las pretensiones formuladas por el actor, atendiendo que estas se salen de la realidad del mundo fenomenológico, y se insertan en una realidad que no corresponde a lo que realmente sucede frente al predio, pues es otra totalmente diferente, la posesión se ejerce sobre el bien, por mi representada conllevan actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio, ha pagado los impuestos, administración y cuotas extraordinarias, lo ha defendido contra perturbaciones a terceros, se encuentra habitándolo en la actualidad sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo sin que nadie perturbe su posesión.

EXCEPCIONES DE FONDO:

1. PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE CONTROVERSIA.

En cuanto hace relación a **la prescripción que se solicita**, la definición del artículo 2512 del Código Civil sobre la prescripción engloba tanto la extintiva como la adquisitiva. Enseña este precepto que 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”. Mas, escindiendo una y otra prescripción, y sobre la base de entender que ellas son diferentes, ha de señalarse que la adquisitiva o usucapión produce la adquisición de “cosas ajenas”; se trata de un modo originario de adquirir el dominio o propiedad y demás derechos reales por efecto de la posesión sobre la cosa durante cierto lapso de tiempo. Y la prescripción extintiva

o liberatoria corresponde a la extinción de las acciones y derechos por no ejercitarlos su titular durante un período de tiempo señalado en la ley concurriendo los demás requisitos legales.

Bien sabemos que, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir a título gratuito el dominio y otros derechos reales salvo las servidumbres discontinuas o inaparentes –artículo 939 C.C. –, ni, para algunos, los derechos reales accesorios, “pues no se ve cómo ellos podrían llegar a ser objeto de posesión previa”. Se dice que es un modo originario porque el prescribiente no adquiere el derecho por la voluntad o traspaso del titular anterior, de lo cual se sigue que el derecho real así adquirido llega al adquirente libre de todo gravamen o vicio. Y además es modo a título gratuito porque el prescribiente no tiene que hacer ninguna erogación, no tiene que pagar o efectuar una contraprestación por la adquisición del derecho.

Como notas características de la prescripción se anotan:

- 1- Recae sobre un bien o derecho real susceptible de prescripción adquisitiva, lo que excluye los bienes baldíos (que se adquieren por adjudicación administrativa, y, al decir de la Corte por el modo de adquirir denominado ocupación, los bienes de uso público (incluidos aquí los ejidos municipales), los de propiedad de las entidades de derecho público (bienes fiscales), así como el patrimonio arqueológico de la Nación, los bienes culturales que conforman la identidad nacional, los parques naturales, las tierras comunales de los grupos étnicos, las tierras de resguardo (artículo 63 de la Constitución Política), a más de las ya mencionadas servidumbres discontinuas –pues la índole de su ejercicio supone actos de mera tolerancia del dueño del predio sirviente– y las continuas inaparentes –porque son ocultas o clandestinas.
- 2- .Requiere posesión previa y continua, esto es, tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño.
- 3- .Requiere del cumplimiento del plazo exigido por la ley. En la usucapión ordinaria se señalaron en el Código Civil como plazos 3 años para los bienes muebles y 10 años para los bienes raíces.
- 4- En la usucapión extraordinaria, se señaló como término 20 años, sin importar el bien pretendido. La Ley 791 de 2002 modificó estos plazos al reducir a 10 años el término de todas las prescripciones veintenarias del Código Civil (prescripción extraordinaria). Además, en cuanto a la prescripción ordinaria, modificó el artículo 2529 de ese código para señalar que el tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de 3 años para los muebles y de 5 años para los bienes raíces.

Como es sabido, estos plazos son consagrados por la ley a fin de que, dentro de ellos tenga el dueño oportunidad de defender sus intereses, bien mediante las acciones posesorias cuando la posesión no se ha consolidado, o ya en ejercicio de la acción reivindicatoria, cuando aquélla se consolidó.

Pero a no dudar, esos mismos plazos sirven para quien posee durante el tiempo requerido por la ley, para adquirir la propiedad de lo poseído.

Bien conocemos que la prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria. La primera es la que está acompañado de justo título y buena fe, es decir, que se deriva de una posesión regular, pues tales son los requisitos de la misma. La extraordinaria se presenta cuando falta alguno de los elementos de la posesión regular –justo título y buena fe– y exige un lapso de tiempo mayor, ahora 10 años.

De acuerdo con el artículo 2530 del Código Civil la prescripción ordinaria puede suspenderse sin extinguirse, lo que significa un compás de espera, dado que el tiempo transcurrido antes de la suspensión se tiene en cuenta para sumarlo cuando cese la causa de la suspensión y continúe la posesión del bien, cosa que no ocurre con la interrupción, pues de conformidad con decantada doctrina ya adoptada como ley, en el nuevo artículo 2540 del Código Civil, una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término.

Como dice JOSSERAND: “todo tiene que comenzar de nuevo”. La suspensión está prevista sólo para la prescripción ordinaria, pues el artículo 2532 del Código Civil, en relación con la extraordinaria, señala que: “el lapso del tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de 20 años –ahora de 10– contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2530”. En general, la suspensión de la prescripción ordinaria tiene como justificación brindar protección a quienes no pueden valerse por sí mismos, pues a pesar de que el tercero continúe en posesión del bien, ese tiempo de posesión no se le cuenta a los efectos de la consolidación de la prescripción ordinaria, pues la ley entra a proteger al propietario que no puede interrumpir aquella posesión por sí mismo, por lo cual, a partir del momento en que puede hacerlo cesa esa protección. Con ese criterio la Ley 791 de 2002 estructuró de manera más comprensiva los casos que el artículo 2530 contemplaba, y así, determinó que la prescripción se suspende a favor de los incapaces y en general, de quienes se encuentran bajo tutela o curaduría, redacción con la cual quedaron comprendidos los menores adultos que no cuenten con curador, pues antes no estaban incluidos en el inciso 1º del artículo, con la modificación que le había introducido el decreto 2820 de 1974.

En el presente evento, es diamantino que el actor que alega la acción reivindicatoria, no tiene en cuenta que, la demandante pasiva, se encuentra en posesión quieta, pacífica y publica desde el mes de octubre de 2003, sin que por el lapso mayor a 10 años contados desde aquella fecha, le hayan disputado la posesión del bien, sobre el que ejerce actos de aquellos que solo dan derecho al dominio, ha pagado los impuestos, administración y cuotas extraordinarias, lo ha defendido contra perturbaciones a terceros, se encuentra habitándolo en la actualidad sin reconocer

dominio ajeno con relación al mismo sin que nadie perturbe su posesión, como ya dije, por un lapso superior al término que identifica la ley 791 del 27 de diciembre de 2002, es decir, más de 10 años, enmarcándose en su cabeza la totalidad e los requisitos que exige la ley para obtener por este medio, la titularidad del dominio del bien controvertido.

No existe duda alguna en las presentes circunstancias que quien actúa como pasivo, *desarrolla con planteamientos breves y sencillos pero con la claridad necesaria el argumento central de su defensa desbaratando con ello las retenciones del actor, en los que expone unos cargos que se encuentran en contravía a la norma del art 762 , que nos enseña que, La posesión es una figura jurídica a través de la cual una persona detenta la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño como si en realidad fuera dueño de ella, aunque en realidad no lo sea, tal como la define el código civil colombiano en el artículo 762:*

«La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo» *aportando las razones por las cuales considera que las previsiones contenidas en la norma lo cubren , siendo ellos tan claros que el despacho no puede desconocer ni pasar por alto, y aunque los planteamientos son breves, sí permiten conocer con suficiencia el contenido de la defensa y la justificación básica de negar la pretensión incoada .*

Por tanto, siendo mi petición clara como la luz de una mañana húmeda después de un aguacero, por contener una petición coherente y probada, que no requiere exigencia probatoria para decretarla y no prever parámetros diferentes para analizarla desde otra óptica procesal ni sustantiva, debe e despacho declarar probada la excepción alegada de prescripción extraordinaria, pues los mismos son suficientes y no generan una duda razonable que debe resolverse en favor del aquí demandado.

INEXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. POR PARTE DE LA PASIVA.

Los actores aducen en su juramento estimatorio, que la pasiva debe pagar a título de cánones de arrendamiento la suma de \$ 76.956.000,00 pesos , lo que conlleva a pensar que existe un contrato de arrendamiento y que esta suma esta generada en un pacto bilateral donde se estipulo sumas mensuales .

En el eventopresnete, nunca ha existido contrarto de arrendamiento nio verbal ni escrito, del inmueble que se disputa.

La Sala Quinta de Revisión de la Corte Constitucional hizo varias precisiones dentro de un proceso de restitución de un inmueble arrendado sobre las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso._

En tal sentido, y referente al pago de los cánones que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el juicio, indicó que no son exigibles al demandado cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento y tal supuesto de hecho hubiera sido alegado oportunamente por este o constatado directamente por el juez.

Reglas pertinentes con la demanda y la contestación

- i. A la demanda debe acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal (antes prueba anticipada) o prueba testimonial siquiera sumaria.
- ii. Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones que se afirman adeudados o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos periodos o las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos a favor de aquel.
- iii. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.
- iv. En el caso concreto, el peticionario nunca a requerido a la pasiva a efecto de lograr pago alguno por este concepto, para acreditar el pago de los cánones que el demandante alega que se le adeudan, pese a que en debida oportunidad cuestionó la existencia del contrato de arrendamiento y la calidad de arrendadores de los demandantes (**M. P. Antonio José Lizarazo Ocampo**).

Corte Constitucional, Sentencia T-482, Nov. 18/20.

Igualmente no se aporta medio probatorio alguno que así lo determine.

3- EXCEPCIÓN DE CARENCIA ABSOLUTA DE CAUSA POR ACTIVA DE LOS DEMANDANTES PARA INCOAR LA PRETENSIÓN QUE SE ALEGA.

Desde la fecha anotada octubre de 2003, mi poderdante viene ejerciendo actos de señor y dueño, sobre el bien, lo explota económicamente, lo cuida, lo protege, paga los impuestos y estos actos los efectúa de manera quieta, pacífica y publica sin que por un lapso superior al que señala la ley 791 del 27 de diciembre de 2002, es decir 10 años posteriores al 2003 ninguna persona, le haya discutido los actos de dominio y la posesión ejercida. El tiempo que lleve ejerciendo tal posesión es superior con creces a los 15 años..

El artículo 2512 del Código Civil define la prescripción como “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, y concurriendo los demás requisitos legales”. Según José J. Gómez, este precepto legal comprende los dos aspectos de la prescripción anteriormente mencionados; así, en su concepto, si la prescripción fuera solamente adquisitiva, la vida jurídica y social sería bastante inestable y si fuese sólo extintiva, los derechos reales y en especial, la propiedad carecería de formas eficaces de sancionarse y de protegerse. Por lo anterior es que su expresión dual se complementa y se ajusta bajo la

idea de componer una sola noción dentro de cuyos linderos “se mueven las relaciones de los hombres, en busca de firmeza para la propiedad y de sosiego para los espíritus”^[3].

Ahora bien, el artículo citado anteriormente empieza refiriéndose a la prescripción adquisitiva y encasilla esta dentro de los modos de adquirir las cosas ajenas. En este escenario, la prescripción confiere un derecho real que pertenece a otro mediante la posesión de la cosa sobre la cual recae el derecho. Esta expresión de la institución, obra, entonces, de forma exclusiva, sobre los derechos reales^[4]. En un segundo momento, el artículo se refiere a la prescripción extintiva y la enmarca en el campo de las obligaciones y acciones en general, al disponer que: se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción. Esto obra en consonancia con el artículo 1625 del Código Civil, según el cual: “Las obligaciones se extinguen además en todo o en parte” teniendo en su numeral 10 como un presupuesto, la prescripción.

Siguiendo a José J. la “actividad e inactividad” de los sujetos jurídicos son los presupuestos esenciales para que exista la figura de la prescripción, en tanto que traen consigo una consecuencia derivada de la falta de interés por hacer efectivos los derechos propios de aquellos. Es por esto que la prescripción extintiva se constituye como “el modo de extinguir las obligaciones y acciones personales en general, por no haberlas ejercido dentro del tiempo fijado por la ley para ello” y, por su parte, la prescripción adquisitiva, de igual forma, implica un efecto extintivo correlativo, esto es, que si A prescribe un fundo (prescripción adquisitiva), como consecuencia, el dominio de B se extingue (prescripción extintiva) así como su acción reivindicatoria, a favor de un poseedor que ataca el derecho del titular por su inactividad

Para la hora de ahora, el tiempo transcurrido le impone a quienes aquí actúan, una sanción por el abandono de su fundo, equivalente a la pérdida del derecho por haberlo ocupado otro, por un tiempo superior al requerido por la ley, en el presente caso 10 años, y su actuar se hace inane frente a este hecho relevante por donde se le analice, lo que conlleva a decir en otros términos, que carecen de causa por activa por haber actuado como aquí lo hacen, por fuera de los tiempos necesarios para ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Art 375 y ss del C.G.P. art 673, 762, 918, 2512 al 2441 del C.C. ley 791 del 27 de diciembre de 2002.

El artículo 2512 del Código Civil define la prescripción como “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, y concurriendo los demás requisitos legales”. Según José J. Gómez, este precepto legal comprende los dos aspectos de la prescripción anteriormente mencionados; así, en su concepto, si la prescripción fuera solamente adquisitiva, la vida jurídica y social sería bastante inestable y si fuese sólo extintiva, los derechos reales y en especial, la propiedad carecería de formas eficaces de sancionarse y de protegerse. Por lo anterior es que su expresión dual se complementa y se ajusta bajo la idea de componer una sola noción dentro de cuyos linderos “se mueven las relaciones de los hombres, en busca de firmeza para la propiedad y de sosiego para los espíritus

MEDIOS DE PRUEBA

TESTIMONIALES

Le solicito al despacho se decrete el testimonio de las siguientes personas que enuncio, todas mayores de edad y vecinos de Bucaramanga, quienes comparecerán a su despacho el día y hora que se señale para ello, y con su testimonio se pretende dar claridad meridiana al juzgador de instancia, al momento de dictar sentencia, como quiera que conocen de primera fase los hechos de los cuales se da cuenta en las presentes actuaciones.

ALFONSO ORTIZ MARTINEZ

YANETH ORTIZ DIAZ

JULIAN DIAZ MANTILLA

CINTIA RINCON TABORDA

ANA VICTORIA DIAZ

JULIO CESAR TORRADO SILVA, quien podrá ser notificado en la Carrera 16 N. 200-425 del conjunto residencial VENTURA del municipio de Floridablanca, quien se identifica con la cedula de ciudadanía número 91.541.497.

DOCUMENTALES:

1. Poder para actuar.
2. se oficie a la DIAN seccional de Bucaramanga, para que remita con destino a este despacho, copia del RUT del señor JULIO CESAR TORRADO SILVA, quien se identifica con la cedula de ciudadanía número 91.541.497, generado desde que lo solicito por primera vez, para determinar por este medio desde cuando ocupa el inmueble que en el señalado documento se identifica, el cual se encuentra en el centro comercial donde está ubicado el inmueble objeto de controversia.
3. Se oficie al juzgado 21 civil municipal de Bucaramanga para que remita con destino a este despacho la totalidad del expediente identificado con el numero de radicación 2018 – 430 y se tenga en el presente diligenciamiento como prueba trasladada, la que le solicito se tenga como plena prueba en todo el acervo probatorio que allí se contiene.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase ordenar la práctica de un interrogatorio de parte que verbalmente les formularé a los demandantes, el que versara sobre los hechos que dieron origen a esta demandad y sobre los soportes de la contestación de la demanda y la prescripción que se alega,

Pretendo con su testimonio dar claridad meridiana al juzgador de instancia, al momento de dictar sentencia, pues de su versión se extraerá como es cierto que efectivamente el tiempo señalado para la prescripción que se alega, esta dado plenamente .como quiera que conocen de primera fase los hechos de los cuales se da cuenta en las presentes actuaciones.

NOTIFICACIONES:

Las personales en la secretaria de su despacho y en mi oficina 804 de la cerrera 16 N. 35- 18 del edificio Turbay de esta ciudad de Bucaramanga, o al correo electrónico jaimesanchez1256@hotmail.com

Del señor Juez, Atentamente,

JAIME SÁNCHEZ NARANJO
T.P.N. 39.096 DEL C.S.J.
C.C. 13.845.676 DE BUCARAMANGA.

2. VCCC1o es cierto, y no se acepta. La posesión que detenta mi representada quieta 314pacífica y pública con ánimo de señor y dueño, la mantiene desde el día
- 7- Encontrándome dentro de la oportunidad procesal y dentro del término de traslado doy respuesta a la demanda, manifestando de ante mano la total oposición a las pretensiones de la parte demandante, de conformidad a las razones y argumentos que se exponen a continuación:

1. A LOS HECHOS

2.

3. **AL HECHO PRIMERO:** No sé, no me consta que la señora EMILSE OLARTE BUSTOS adquirió a título de compraventa el 50% del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria # 300-159789.

AL HECHO SEGUNDO: No sé, no me consta que la señora EMILSE OLARTE BUSTOS adquirió mediante compraventa el 50% restante de bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria # 300-159789.

AL HECHO TERCERO: Cierto, mi poderdante SANDRA MILENA VILLABONA MORENO la señora EMILSE OLARTE BUSTOS suscribieron contrato de promesa de

compraventa mediante documento privado el día 15 de febrero de 2011.

AL HECHO CUARTO: Cierto, una de las obligaciones plasmadas dentro del contrato de compraventa fue la de transferir a la promitente compradora el derecho de dominio sobre la posesión del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 300-159789.

AL HECHO QUINTO: Cierto, el bien inmueble objeto de litigio se encuentra ubicado en la Diagonal 8A # 21ª-11 lote 9, manzana H barrio Altos de Arenales, Girón y se compone de dos plantas, cuenta con un área total de 54 mst, dos baño y tres habitaciones

AL HECHO SEXTO:

AL HECHO SEPTIMO:

AL HECHO OCTAVO:

AL HECHO NOVENO:

AL HECHO DÉCIMO:

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO:

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO:

AL HECHO DÉCIMO TERCERO:

AL HECHO DÉCIMO CUARTO: No es cierto, toda vez que mi poderdante ejerció la posesión material del bien inmueble desde _____ hasta la fecha, ejerciendo ánimo de señor y dueña en el mismo.

AL HECHO DÉCIMO QUINTO:

II. A LAS PRETENSIONES

Conforme a lo expresado con antelación y concomitante a ello me opongo de manera integral a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda, y solicito se niegue la totalidad de estas.

A LA PRETENSIÓN PRIMERA: ME OPONGO TOTALMENTE, toda vez que conforme a lo expresado por ambas partes, tanto en la demanda como en el presente documento se denota que mi poderdante ha demostrado actuar con ánimo de señor y dueño sobre el bien inmueble objeto de Litis, desde el mismo momento en que fue firmado el contrato de compraventa.

A LA PRETENSIÓN SEGUNDA:

A LA PRETENSIÓN TERCERA:

A LA PRETENSIÓN CUARTA:

A LA PRETENSIÓN QUINTA:

III. EXCEPCIONES

Conforme a lo establecido dentro del Código General del Proceso, como medios de defensa propongo las siguientes excepciones:

1. PRESCRIPCIÓN:

Propongo esta excepción teniendo como fundamento el artículo 2513 del Código Civil, dentro del cual se establece que:

"El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio.

La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella."

Adicional a ello la Corte Suprema de Justicia Sala Civil, en sentencia 41001 de 19 de diciembre de 2011 con ponencia del magistrado Octavio Munar Cadena dentro de la cual se esboza:

“La jurisprudencia ha entendido por justo título “todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio” (G.J.t. CVII, pág.365; en similar sentido, G.J.t.CXLII, pág.68 y CLIX, pág.347, sentencia de 23 de septiembre de 2004, entre otras). En otras palabras, será justo título aquel que daría lugar a la adquisición del dominio de no mediar el vicio o el defecto que la prescripción está llamada a subsanar.”

Ahora bien, conforme a lo estipulado dentro del artículo 764 del Código civil Colombiano: *“Se llama posesión regular a la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión” se denota entonces que, para el caso en concreto son aplicables tales fundamentos normativos, toda vez que entre las partes, se suscribió contrato de compraventa del 50% del bien inmueble con matrícula N° 300-159789, el día 22 de mayo de 1990 mediante escritura pública # 1653 otorgada por la Notaria Séptima del Circulo de Bucaramanga y mi poderdante, la señora SANDRA MILENA VILLABONA MORENO empezó a ejercer la posesión regular y pacífica del bien inmueble en mención, sin reconocer más propietarios que ella misma.*

2. EXCEPCIÓN GENÉRICA:

Es decir, la declaratoria de cualquier excepción que resulte probada en el curso del presente proceso.

IV. FUNDAMENTO DE DERECHO

V. MEDIOS PROBATORIOS:

INTERROGATORIO DE PARTE: Sírvase Señor JUEZ, ordenar la práctica de un interrogatorio de parte el que se surtirá con citación y audiencia del demandante EMILSE OLARTE BUSTOS, el que versará sobre los hechos que

dieron origen a esta demanda, el día y hora que su despacho señale para el efecto.

DOCUMENTALES:

1. Poder para actuar.
- 2.
3. Los aportados con la demanda matriz.

VI. NOTIFICACIONES

Las personales en su despacho y en la carrera 16 N° 35-18 oficina 804 de Bucaramanga, correo electrónico: angelicatfranco@gmail.com, celular: 322 3089040.

Mi poderdante en la en la carrera 16 N° 35-18 oficina 804 de Bucaramanga, correo electrónico: Sandra.1977villabona@gmail.com.

Cordialmente,

ANGÉLICA ROXANA TORRES FRANCO
T.P.N. 332.693 DEL C.S.J.
C.C. 1.098.741.971 de Bucaramanga.

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

Señor

JUEZ 29 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
E.S.D.

REF. PROCESO VERBAL DE ACCIÓN REIVINDICATORIA.

DEMANDANTE: MIREYA ARDILA CELIS Y OTRO, CONTRA MARIA EUGENIA DIAZ DE ORTIZ.

RAD: 68001400302920220045900

JAIME SANCHEZ NARANJO, mayor de edad y de esta vecindad, identificado con la cedula de ciudadanía número 13.845.676 de Bucaramanga, abogado en ejercicio con T.P.N. 39.096 del C.S.J. obrando como apoderada de la pasiva, de conformidad con el poder que acompaño al presente escrito, procedo a contestar la demanda verbal instaurada y presento excepciones fondo, en los siguientes términos :

A LOS HECHOS

- 1- Es cierto e cuanto que figuran ante la oficina de registro de II.PP. de Bucaramanga, como titulares de dominio.
- 2- No es cierto, y por tanto no se acepta, tal y como está planteado el hecho. La titularidad del derecho de dominio les fue transferida a título de venta por la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CONDOR LTDA, a los señores **MIREYA ARDILA CELIS Y HENRY ORLANDO CASTANEDA GALVIS**, mediante escritura pública número 830 del 6 de marzo de 1989 de la notaria 4 de Bucaramanga, registrada a la matricula inmobiliaria número 300-160978 , y no como erradamente se afirma en la demandad que les fue adjudicada en pública subasta judicial,
- 3- No es cierto, vuelve y se comete el error anotado, al manifestar que el inmueble les fue adjudicado en subasta pública judicial y que la providencia que así lo determino, fue registrada debidamente ante la oficina de registro de II.PP. de esta ciudad, asunto que no corresponde con la realidad, pues como ya se avizoro la titularidad del derecho de dominio les fue transferida a título de venta por la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CONDOR LTDA, mediante escritura pública número 830 del 6 de marzo de 1989 de

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

la notaria 4 de Bucaramanga, registrada a la matricula inmobiliaria número 300-160978.

El actor OSCAR ORLANDO CASTANEDA ARDILA, le fue adjudica la cuota parte que detenta del inmueble, en juicio de sucesión surtida ante el juzgado cuarto civil municipal de Bucaramanga, mediante sentencia del 1 de agosto de 2019, y en la matricula del inmueble objeto de controversia identificada con el número 300, 300-160978, en ninguna de sus anotaciones aparece que el bien fuera adquirido por vía de remate judicial.

4- No es cierto y no se acepta. La posesión que tiene y ejerce la aquí demandada sobre el inmueble objeto de controversia, es quieta, pacífica y publica, sin violencia ni clandestinidad, desde el año 2003 a la fecha. y jamás ha tenido como lo vislumbran los actores, la condición de arrendataria y mucho menos adeudar cánones de arrendamiento.

Mi poderdante lo ocupa y ejerce posesión sobre el mismo actos de dominio que solo se desprenden de quienes es titular, lo protege como propio facultades que solo le corresponden a quien ejerce sobre el mismo acto de señor y dueño.

5- Los señores MIREYA ARDILA CELIS Y HENRY ORLANDO CASTAÑEDA GALVIS, figuran como titulares de derecho de dominio de un predio urbano, ubicado en la calle 33 No. 18-36 local 347 del centro comercial Bucacentro de la ciudad de Bucaramanga, identificado con la matricula inmobiliaria No. 300-160978 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, inmueble que abandonaron a su suerte desde el año 2003, es decir hacer aproximadamente 19 años

La señora MARIA EUGENIA DIAZ DE ORTIZ, ejerce posesión material, quieta, pacífica y pública con ánimo de señor y dueño desde hace 19 años, desde octubre del 2003, sobre el predio urbano objeto de controversia, ubicado en el municipio de Bucaramanga, en la calle 33 No.18-36 local 347 del centro comercial Bucacentro, el que se encuentra comprendido con los linderos consignados en la escritura pública No. 830 del 06-03-89 en la notaria 4 de Bucaramanga, con un área de 24 metros de frente por 43 metros de fondo

Dicho predio ha sido ocupado por mi representada de manera ininterrumpida y publica ejerciendo sobre el mismo actos constantes de

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio, ha pagado los impuestos, administración y cuotas extraordinarias, lo ha defendido contra perturbaciones a terceros, se encuentra habitándolo en la actualidad sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo sin que nadie perturbe su posesión.

La posesión no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente y ha sido ejercida de manera quieta, pacífica y pública, sin violencia ni clandestinidad por la persona que represento **MARIA EUGENIA DIAZ DE ORTIZ**, la cual ha ejercido su señoría mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica.

6- No es un hecho, es una manifestación unilateral del apoderado del actor.

El bien objeto de este proceso no se encuentra en zona declarada como de alto riesgo ni en áreas protegidas de conformidad con la ley 1959 y el Decreto 2372 de 2010, tampoco en área de resguardo indígena o de propiedades colectivas de comunidades negras u otros grupos étnicos, no se encuentra ubicado en zona de cantera que haya sufrido grave deterioro físico, ni se encuentra en terrenos afectados por obra pública, de conformidad con lo establecido en el art. 37 de la ley 9 de 1989, no se encuentra sometido a procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio ni deslinde de tierras de la nación o de comunidades indígenas o afrodescendientes u otras minorías étnicas, ni aquellas que están dentro del régimen de propiedad parcelaria establecido en la ley 160 de 1994, no se encuentra en zona declarada de inminente riesgo de desplazamiento en los términos señalados por la ley 387 de 1997 y no está destinado a realizar actividades ilícitas, todo lo anterior. Lo declaro bajo la gravedad de juramento.

La posesión no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente y ha sido ejercida de manera quieta, pacífica y pública, sin violencia ni clandestinidad por la persona que represento **MARIA EUGENIA DIAZ DE ORTIZ**, la cual ha ejercido su señoría mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica.

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

Nadie hasta la fecha se ha discutido la posesión del inmueble en un lapso superior al termino de 10 años, desde la fecha en que lo ocupa, razón que la lleva a demandar la pertenencia extraordinaria de conformidad al art. 375 del C.G.P.

PRETENSIONES

Me opongo totalmente a las pretensiones formuladas por el actor, atendiendo que estas se salen de la realidad del mundo fenomenológico, y se insertan en una realidad que no corresponde a lo que realmente sucede frente al predio, pues es otra totalmente diferente , la posesión se ejerce sobre el bien, por mi representada conllevan actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio, ha pagado los impuestos, administración y cuotas extraordinarias, lo ha defendido contra perturbaciones a terceros, se encuentra habitándolo en la actualidad sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo sin que nadie perturbe su posesión.

EXCEPCIONES DE FONDO:

1. PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE CONTROVERSIA.

En cuanto hace relación a **la prescripción que se solicita**, la definición del artículo 2512 del Código Civil sobre la prescripción engloba tanto la extintiva como la adquisitiva. Enseña este precepto que 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”. Mas, escindiendo una y otra prescripción, y sobre la base de entender que ellas son diferentes, ha de señalarse que la adquisitiva o usucapión produce la adquisición de “cosas ajenas”; se trata de un modo originario de adquirir el dominio o propiedad y demás derechos reales por efecto de la posesión sobre la cosa durante cierto lapso de tiempo. Y la prescripción extintiva o liberatoria corresponde a la

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

extinción de las acciones y derechos por no ejercitarlos su titular durante un período de tiempo señalado en la ley concurriendo los demás requisitos legales.

Bien sabemos que, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir a título gratuito el dominio y otros derechos reales salvo las servidumbres discontinuas o inaparentes –artículo 939 C.C. –, ni, para algunos, los derechos reales accesorios, “pues no se ve cómo ellos podrían llegar a ser objeto de posesión previa”. Se dice que es un modo originario porque el prescribiente no adquiere el derecho por la voluntad o traspaso del titular anterior, de lo cual se sigue que el derecho real así adquirido llega al adquirente libre de todo gravamen o vicio. Y además es modo a título gratuito porque el prescribiente no tiene que hacer ninguna erogación, no tiene que pagar o efectuar una contraprestación por la adquisición del derecho.

Como notas características de la prescripción se anotan:

- 1- Recae sobre un bien o derecho real susceptible de prescripción adquisitiva, lo que excluye los bienes baldíos (que se adquieren por adjudicación administrativa, y, al decir de la Corte por el modo de adquirir denominado ocupación, los bienes de uso público (incluidos aquí los ejidos municipales), los de propiedad de las entidades de derecho público (bienes fiscales), así como el patrimonio arqueológico de la Nación, los bienes culturales que conforman la identidad nacional, los parques naturales, las tierras comunales de los grupos étnicos, las tierras de resguardo (artículo 63 de la Constitución Política), a más de las ya mencionadas servidumbres discontinuas – pues la índole de su ejercicio supone actos de mera tolerancia del dueño del predio sirviente– y las continuas inaparentes –porque son ocultas o clandestinas.

- 2- .Requiere posesión previa y continua, esto es, tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño.

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

- 3- Requiere del cumplimiento del plazo exigido por la ley. En la usucapión ordinaria se señalaron en el Código Civil como plazos 3 años para los bienes muebles y 10 años para los bienes raíces.
- 4- En la usucapión extraordinaria, se señaló como término 20 años, sin importar el bien pretendido. La Ley 791 de 2002 modificó estos plazos al reducir a 10 años el término de todas las prescripciones veintenarias del Código Civil (prescripción extraordinaria). Además, en cuanto a la prescripción ordinaria, modificó el artículo 2529 de ese código para señalar que el tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de 3 años para los muebles y de 5 años para los bienes raíces.

Como es sabido, estos plazos son consagrados por la ley a fin de que, dentro de ellos tenga el dueño oportunidad de defender sus intereses, bien mediante las acciones posesorias cuando la posesión no se ha consolidado, o ya en ejercicio de la acción reivindicatoria, cuando aquélla se consolidó.

Pero a no dudar, esos mismos plazos sirven para quien posee durante el tiempo requerido por la ley, para adquirir la propiedad de lo poseído.

Bien conocemos que la prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria. La primera es la que está acompañado de justo título y buena fe, es decir, que se deriva de una posesión regular, pues tales son los requisitos de la misma. La extraordinaria se presenta cuando falta alguno de los elementos de la posesión regular –justo título y buena fe– y exige un lapso de tiempo mayor, ahora 10 años.

De acuerdo con el artículo 2530 del Código Civil la prescripción ordinaria puede suspenderse sin extinguirse, lo que significa un compás de espera, dado que el tiempo transcurrido antes de la suspensión se tiene en cuenta para sumarlo cuando cese la causa de la suspensión y continúe la posesión del bien, cosa que no ocurre con la

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

interrupción, pues de conformidad con decantada doctrina ya adoptada como ley, en el nuevo artículo 2540 del Código Civil, una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término.

Como dice JOSSERAND: “todo tiene que comenzar de nuevo”. La suspensión está prevista sólo para la prescripción ordinaria, pues el artículo 2532 del Código Civil, en relación con la extraordinaria, señala que: “el lapso del tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de 20 años –ahora de 10– contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2530”. En general, la suspensión de la prescripción ordinaria tiene como justificación brindar protección a quienes no pueden valerse por sí mismos, pues a pesar de que el tercero continúe en posesión del bien, ese tiempo de posesión no se le cuenta a los efectos de la consolidación de la prescripción ordinaria, pues la ley entra a proteger al propietario que no puede interrumpir aquella posesión por sí mismo, por lo cual, a partir del momento en que puede hacerlo cesa esa protección. Con ese criterio la Ley 791 de 2002 estructuró de manera más comprensiva los casos que el artículo 2530 contemplaba, y así, determinó que la prescripción se suspende a favor de los incapaces y en general, de quienes se encuentran bajo tutela o curaduría, redacción con la cual quedaron comprendidos los menores adultos que no cuenten con curador, pues antes no estaban incluidos en el inciso 1º del artículo, con la modificación que le había introducido el decreto 2820 de 1974.

En el presente evento, es diamantino que el actor que alega la acción reivindicatoria, no tiene en cuenta que, la demandante pasiva, se encuentra en posesión quieta, pacífica y publica desde el mes de octubre de 2003 , sin que por el lapso mayor a 10 años contados desde aquella fecha, le hayan disputado la posesión del bien, sobre el que ejerce actos de aquellos que solo dan derecho al dominio, ha pagado los impuestos, administración y cuotas extraordinarias, lo ha defendido contra perturbaciones a terceros, se encuentra habitándolo en la actualidad sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo sin que nadie perturbe su posesión, como ya dije, por un lapso superior al término que identifica la

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

ley 791 del 27 de diciembre de 2002, es decir, más de 10 años, enmarcándose en su cabeza la totalidad e los requisitos que exige la ley para obtener por este medio, la titularidad del dominio del bien controvertido.

No existe duda alguna en las presentes circunstancias que quien actúa como pasivo, *desarrolla con planteamientos breves y sencillos pero con la claridad necesaria el argumento central de su defensa desbaratando con ello las retenciones del actor, en los que expone unos cargos que se encuentran en contravía a la norma del art 762 , que nos enseña que, La posesión es una figura jurídica a través de la cual una persona detenta la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño como si en realidad fuera dueño de ella, aunque en realidad no lo sea, tal como la define el código civil colombiano en el artículo 762:*

«La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo» aportando las razones por las cuales considera que las previsiones contenidas en la norma lo cubren , siendo ellos tan claros que el despacho no puede desconocer ni pasar por alto, y aunque los planteamientos son breves, sí permiten conocer con suficiencia el contenido de la defensa y la justificación básica de negar la pretensión incoada .

Por tanto, siendo mi petición clara como la luz de una mañana húmeda después de un aguacero, por contener una petición coherente y probada, que no requiere exigencia probatoria para decretarla y no prever parámetros diferentes para analizarla desde otra óptica procesal ni sustantiva, debe e despacho declarar probada la excepción alegada de prescripción extraordinaria, pues los mismos son suficientes y no generan una duda razonable que debe resolverse en favor del aquí demandado.

INEXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. POR PARTE DE LA PASIVA.

Los actores aducen en su juramento estimatorio, que la pasiva debe pagar a título de cánones de arrendamiento la suma de \$ 76.956.000,00 pesos , lo que conlleva a pensar que existe un

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

contrato de arrendamiento y que esta suma esta generada en un pacto bilateral donde se estipulo sumas mensuales .

En el eventopresnete, nunca ha existido contrarto de arrendamiento nio verbal ni escrito, del inmueble que se disputa.

La Sala Quinta de Revisión de la Corte Constitucional hizo varias precisiones dentro de un proceso de restitución de un inmueble arrendado sobre las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso.

En tal sentido, y referente al pago de los cánones que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el juicio, indicó que no son exigibles al demandado cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento y tal supuesto de hecho hubiera sido alegado oportunamente por este o constatado directamente por el juez.

Reglas pertinentes con la demanda y la contestación

- i. A la demanda debe acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal (antes prueba anticipada) o prueba testimonial siquiera sumaria.
- ii. Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones que se afirman adeudados o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos periodos o las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos a favor de aquel.
- iii. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

- iv. En el caso concreto, el peticionario nunca a requerido a la pasiva a efecto de lograr pago alguno por este concepto, para acreditar el pago de los cánones que el demandante alega que se le adeudan, pese a que en debida oportunidad cuestionó la existencia del contrato de arrendamiento y la calidad de arrendadores de los demandantes (**M. P. Antonio José Lizarazo Ocampo**).

Corte Constitucional, Sentencia T-482, Nov. 18/20.

Igualmente no se aporta medio probatorio alguno que así lo determine.

3- EXCEPCIÓN DE CARENCIA ABSOLUTA DE CAUSA POR ACTIVA DE LOS DEMANDANTES PARA INCOAR LA PRETENSIÓN QUE SE ALEGA.

Desde la fecha anotada octubre de 2003, mi poderdante viene ejerciendo actos de señor y dueño, sobre el bien, lo explota económicamente, lo cuida, lo protege, paga los impuestos y estos actos los efectúa de manera quieta, pacífica y publica sin que por un lapso superior al que señala la ley 791 del 27 de diciembre de 2002, es decir 10 años posteriores al 2003 ninguna persona, le haya discutido los actos de dominio y la posesión ejercida. El tiempo que lleve ejerciendo tal posesión es superior con creces a los 15 años..

El artículo 2512 del Código Civil define la prescripción como “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, y concurriendo los demás requisitos legales”. Según José J. Gómez, este precepto legal comprende los dos aspectos de la prescripción anteriormente mencionados; así, en su concepto, si la prescripción fuera solamente adquisitiva, la vida jurídica y social sería bastante inestable y si fuese sólo extintiva, los derechos reales y en especial, la propiedad carecería de formas eficaces de sancionarse y de protegerse. Por lo anterior es que su expresión dual se complementa y se ajusta bajo la idea de componer una sola noción dentro de cuyos linderos “se mueven las relaciones de los hombres, en busca de firmeza para la propiedad y de sosiego para los espíritus”^[3].

Ahora bien, el artículo citado anteriormente empieza refiriéndose a la prescripción adquisitiva y encasilla esta dentro de los modos de adquirir las cosas ajenas. En este escenario, la prescripción confiere un derecho real que pertenece a otro mediante la posesión de la cosa sobre la cual recae el derecho. Esta expresión de

JAIME SANCHEZ NARANJO ABOGADO

la institución, obra, entonces, de forma exclusiva, sobre los derechos reales^[4]. En un segundo momento, el artículo se refiere a la prescripción extintiva y la enmarca en el campo de las obligaciones y acciones en general, al disponer que: se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción. Esto obra en consonancia con el artículo 1625 del Código Civil, según el cual: “Las obligaciones se extinguen además en todo o en parte” teniendo en su numeral 10 como un presupuesto, la prescripción.

Siguiendo a José J. la “actividad e inactividad” de los sujetos jurídicos son los presupuestos esenciales para que exista la figura de la prescripción, en tanto que traen consigo una consecuencia derivada de la falta de interés por hacer efectivos los derechos propios de aquellos. Es por esto que la prescripción extintiva se constituye como “el modo de extinguir las obligaciones y acciones personales en general, por no haberlas ejercido dentro del tiempo fijado por la ley para ello” y, por su parte, la prescripción adquisitiva, de igual forma, implica un efecto extintivo correlativo, esto es, que si A prescribe un fundo (prescripción adquisitiva), como consecuencia, el dominio de B se extingue (prescripción extintiva) así como su acción reivindicatoria, a favor de un poseedor que ataca el derecho del titular por su inactividad

Para la hora de ahora, el tiempo transcurrido le impone a quienes aquí actúan, una sanción por el abandono de su fundo, equivalente a la pérdida del derecho por haberlo ocupado otro, por un tiempo superior al requerido por la ley, en el presente caso 10 años, y su actuar se hace inane frente a este hecho relevante por donde se le analice, lo que conlleva a decir en otros términos, que carecen de causa por activa por haber actuado como aquí lo hacen, por fuera de los tiempos necesarios para ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Art 375 y ss del C.G.P. art 673, 762, 918, 2512 al 2441 del C.C. ley 791 del 27 de diciembre de 2002.

El artículo 2512 del Código Civil define la prescripción como “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, y concurriendo los demás requisitos legales”. Según José J. Gómez, este precepto legal comprende los dos aspectos de la prescripción anteriormente mencionados; así, en su concepto, si la prescripción fuera solamente adquisitiva, la vida jurídica y social sería bastante inestable y si fuese sólo extintiva, los derechos reales y en especial, la propiedad carecería de formas eficaces de sancionarse y de protegerse. Por lo anterior es que su expresión dual se complementa y se ajusta bajo la idea de componer una sola noción

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

dentro de cuyos linderos “se mueven las relaciones de los hombres, en busca de firmeza para la propiedad y de sosiego para los espíritus

MEDIOS DE PRUEBA

TESTIMONIALES

Le solicito al despacho se decrete el testimonio de las siguientes personas que enuncio, todas mayores de edad y vecinos de Bucaramanga, quienes comparecerán a su despacho el día y hora que se señale para ello, y con su testimonio se pretende dar claridad meridiana al juzgador de instancia, al momento de dictar sentencia, como quiera que conocen de primera fase los hechos de los cuales se da cuenta en las presentes actuaciones.

ALFONSO ORTIZ MARTINEZ

YANETH ORTIZ DIAZ

JULIAN DIAZ MANTILLA

CINTIA RINCON TABORDA

ANA VICTORIA DIAZ

JULIO CESAR TORRADO SILVA, quien podrá ser notificado en la Carrera 16 N. 200-425 del conjunto residencial VENTURA del municipio de Floridablanca, quien se identifica con la cedula de ciudadanía número 91.541.497.

DOCUMENTALES:

- 1- Poder para actuar.
- 2- se oficie a la DIAN seccional de Bucaramanga, para que remita con destino a este despacho, copia del RUT del señor JULIO CESAR TORRADO SILVA, quien se identifica con la cedula de ciudadanía número 91.541.497, generado desde que lo solicito por primera vez, para determinar por este medio desde cuando ocupa el inmueble que en el señalado documento se identifica, el cual se encuentra en el centro comercial donde está ubicado el inmueble objeto de controversia.
- 3- Se oficie al juzgado 21 civil municipal de Bucaramanga para que remita con destino a este despacho la totalidad del expediente identiicadocon el numero

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

de radicación 2018 – 430 y se tenga en el presente diligenciamiento como prueba trasladada, la que le solicito se tenga como plena prueba en todo el acervo probatorio que allí se contiene.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase ordenar la práctica de un interrogatorio de parte que verbalmente les formularé a los demandantes, el que versara sobre los hechos que dieron origen a esta demandad y sobre los soportes de la contestación de la demanda y la prescripción que se alega,

Pretendo con su testimonio dar claridad meridiana al juzgador de instancia, al momento de dictar sentencia, pues de su versión se extraerá como es cierto que efectivamente el tiempo señalado para la prescripción que se alega, esta dado plenamente .como quiera que conocen de primera fase los hechos de los cuales se da cuenta en las presentes actuaciones.

NOTIFICACIONES:

Las personales en la secretaria de su despacho y en mi oficina 804 de la cerrera 16 N. 35-18 del edificio Turbay de esta ciudad de Bucaramanga, o al correo electrónico jaimesanchez1256@hotmail.com

Del señor Juez, Atentamente,

JAIME SÁNCHEZ NARANJO
T.P.N. 39.096 DEL C.S.J.
C.C. 13.845.676 DE BUCARAMANGA.

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

2. VCCC1o es cierto, y no se acepta. La posesión que detenta mi representada quieta 314pacífica y pública con ánimo de señor y dueño, la mantiene desde el día
- 7- Encontrándome dentro de la oportunidad procesal y dentro del término de traslado doy respuesta a la demanda, manifestando de ante mano la total oposición a las pretensiones de la parte demandante, de conformidad a las razones y argumentos que se exponen a continuación:

I. A LOS HECHOS

II.

- III. **AL HECHO PRIMERO:** No sé, no me consta que la señora EMILSE OLARTE BUSTOS adquirió a título de compraventa el 50% del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria # 300-159789.

AL HECHO SEGUNDO: No sé, no me consta que la señora EMILSE OLARTE BUSTOS adquirió mediante compraventa el 50% restante de bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria # 300-159789.

AL HECHO TERCERO: Cierto, mi poderdante SANDRA MILENA VILLABONA MORENO la señora EMILSE OLARTE BUSTOS suscribieron contrato de promesa de compraventa mediante documento privado el día 15 de febrero de 2011.

AL HECHO CUARTO: Cierto, una de las obligaciones plasmadas dentro del contrato de compraventa fue la de transferir a la promitente compradora el derecho de dominio sobre la posesión del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 300-159789.

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

AL HECHO QUINTO: Cierto, el bien inmueble objeto de litigio se encuentra ubicado en la Diagonal 8A # 21ª-11 lote 9, manzana H barrio Altos de Arenales, Girón y se compone de dos plantas, cuenta con un área total de 54 mst, dos baño y tres habitaciones

AL HECHO SEXTO:

AL HECHO SEPTIMO:

AL HECHO OCTAVO:

AL HECHO NOVENO:

AL HECHO DÉCIMO:

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO:

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO:

AL HECHO DÉCIMO TERCERO:

AL HECHO DÉCIMO CUARTO: No es cierto, toda vez que mi poderdante ejerció la posesión material del bien inmueble desde _____ hasta la fecha, ejerciendo ánimo de señor y dueña en el mismo.

AL HECHO DÉCIMO QUINTO:

II. A LAS PRETENSIONES

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

Conforme a lo expresado con antelación y concomitante a ello me opongo de manera integral a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda, y solicito se niegue la totalidad de estas.

A LA PRETENSIÓN PRIMERA: ME OPONGO TOTALMENTE, toda vez que conforme a lo expresado por ambas partes, tanto en la demanda como en el presente documento se denota que mi poderdante ha demostrado actuar con ánimo de señor y dueño sobre el bien inmueble objeto de Litis, desde el mismo momento en que fue firmado el contrato de compraventa.

A	LA	PRETENSIÓN	SEGUNDA:
A	LA	PRETENSIÓN	TERCERA:
A	LA	PRETENSIÓN	CUARTA:
A	LA	PRETENSIÓN	QUINTA:

III. EXCEPCIONES

Conforme a lo establecido dentro del Código General del Proceso, como medios de defensa propongo las siguientes excepciones:

1. PRESCRIPCIÓN:

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

Propongo esta excepción teniendo como fundamento el artículo 2513 del Código Civil, dentro del cual se establece que:

“El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio.”

La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella.”

Adicional a ello la Corte Suprema de Justicia Sala Civil, en sentencia 41001 de 19 de diciembre de 2011 con ponencia del magistrado Octavio Munar Cadena dentro de la cual se esboza:

“La jurisprudencia ha entendido por justo título “todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio” (G.J.t. CVII, pág.365; en similar sentido, G.J.t.CXLII, pág.68 y CLIX, pág.347, sentencia de 23 de septiembre de 2004, entre otras). En otras palabras, será justo título aquel que daría lugar a la adquisición del dominio de no mediar el vicio o el defecto que la prescripción está llamada a subsanar.”

Ahora bien, conforme a lo estipulado dentro del artículo 764 del Código civil Colombiano: “Se llama posesión regular a la que

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión" se denota entonces que, para el caso en concreto son aplicables tales fundamentos normativos, toda vez que entre las partes, se suscribió contrato de compraventa del 50% del bien inmueble con matrícula N° 300-159789, el día 22 de mayo de 1990 mediante escritura pública # 1653 otorgada por la Notaria Séptima del Circulo de Bucaramanga y mi poderdante, la señora SANDRA MILENA VILLABONA MORENO empezó a ejercer la posesión regular y pacífica del bien inmueble en mención, sin reconocer más propietarios que ella misma.

2. EXCEPCIÓN GENÉRICA:

Es decir, la declaratoria de cualquier excepción que resulte probada en el curso del presente proceso.

IV. FUNDAMENTO DE

DERECHO

V. MEDIOS

PROBATORIOS:

INTERROGATORIO DE PARTE: Sírvase Señor JUEZ, ordenar la práctica de un interrogatorio de parte el que se surtirá con citación y audiencia del demandante EMILSE OLARTE BUSTOS, el que versará sobre los hechos que dieron origen a esta demanda, el día y hora que su despacho señale para el efecto.

DOCUMENTALES:

1. Poder para actuar.

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

- 2.
3. Los aportados con la demanda matriz.

VI. NOTIFICACIONES

Las personales en su despacho y en la carrera 16 N° 35-18 oficina 804 de Bucaramanga, correo electrónico: angelicafranco@gmail.com, celular: 322 3089040.

Mi poderdante en la en la carrera 16 N° 35-18 oficina 804 de Bucaramanga, correo electrónico: Sandra.1977villabona@gmail.com.

Cordialmente,

ANGÉLICA ROXANA TORRES FRANCO
T.P.N. 332.693 DEL C.S.J.
C.C. 1.098.741.971 de Bucaramanga.

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

SEÑOR _____
JUEZ 29 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
E.S.D.

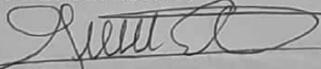
REF. PROCESO DECLARATIVO VERBAL REIVINDICATORIO DE MIREYA ARDILA CELIS Y
OTRO, CONTRA MARÍA EUGENIA DÍAZ DE ORTIZ.
RAD: **68001400302920220045900**

MARIA EUGENIA DIAZ DE ORTIZ , mayor de edad y vecina de Bucaramanga, identificado con la cedula de ciudadanía 28.151.568 de Girón, con residencia en la carrera 24 N. 33- 54 apartamento 402 del edificio Vallarta 3 del barrio el centro de Bucaramanga, con correo electrónico dianac2002@hotmail.com teléfono 301-501-6546, por el presente escrito confiero poder especial amplio y suficiente en cuanto a derecho se requiera al Doctor JAIME SANCHEZ NARANJO, abogado en ejercicio con T.P.N. 39.096 del C.S.J. y cedula de ciudadanía numero 13.845.676 de Bucaramanga, con correo electrónico jaimesanchez1256@hotmail.com , teléfono 315-375-3760 para que me represente en la totalidad de las diligencias que se adelantan en su despacho en mi contra dentro del referenciado, y asuma en las mismas la defensa de mis intereses .

Mi apoderado queda facultado para recibir, transigir, desistir, comprometer, sustituir y reasumir, conciliar ampliamente sin limitación alguna, en cabal cumplimiento del mandato encomendado.

Son tan amplias y completas las facultades que a nuestro apoderado conferimos , que por ningún motivo podrá alegarse que careció de éstas para representarme, entendiéndose que todos los actos, contratos y obligaciones que nuestro apoderada suscriba, celebre o contraiga del presente poder, se mirarán como suscritas, celebradas o contraídas directamente por nosotros.

Atentamente,



MARÍA EUGENIA DIAZ DE ORTIZ,
C.C. 28.151.568 de Girón

Acepto el poder:



JAIME SANCHEZ NARANJO
T.P.N. 39.096 DEL C.S.J.
C.. 13.845.676 de Bucaramanga,

Fwd: RAD 2022-459 CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES

Gloria Amparo Gomez oliveros <gloriaamparogomezoliveros@gmail.com>

Mar 29/11/2022 15:52

Para: Juzgado 29 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j29cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (876 KB)

CamScanner 11-29-2022 15.32.pdf; PERTENENCIA CONTESTACION.pdf;

----- Forwarded message -----

De: **Gloria Amparo Gomez oliveros** <gloriaamparogomezoliveros@gmail.com>

Date: mar, 29 nov 2022 a la(s) 15:42

Subject: RAD 2022-459 CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES

To: <J029CMBUC@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

**JUEZ 29 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
E.S.D.****REF.** PROCESO VERBAL DE ACCIÓN REIVINDICATORIA.**DEMANDANTE:** MIREYA ARDILA CELIS Y OTRO, CONTRA MARIA EUGENIA DIAZ DE ORTIZ.**RAD: 68001400302920220045900**

JAIME SANCHEZ NARANJO, mayor de edad y de esta vecindad, identificado con la cedula de ciudadanía número 13.845.676 de Bucaramanga, abogado en ejercicio con T.P.N. 39.096 del C.S.J. obrando como apoderada de la pasiva, de conformidad con el poder que acompaño al presente escrito, procedo a contestar la demanda verbal instaurada y presento excepciones fondo, en los siguientes términos :

A LOS HECHOS

- 1- Es cierto e cuanto que figuran ante la oficina de registro de II.PP. de Bucaramanga, como titulares de dominio.
- 2- No es cierto, y por tanto no se acepta, tal y como está planteado el hecho. La titularidad del derecho de dominio les fue transferida a título de venta por la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CONDOR LTDA, a los señores **MIREYA ARDILA CELIS Y HENRY ORLANDO CASTANEDA GALVIS**, mediante escritura pública número 830 del 6 de marzo de 1989 de la notaria 4 de Bucaramanga, registrada a la matricula inmobiliaria número 300-160978 , y no como erradamente se afirma en la demandad que les fue adjudicada en pública subasta judicial,

3- No es cierto, vuelve y se comete el error anotado, al manifestar que el inmueble les fue adjudicado en subasta pública judicial y que la providencia que así lo determino, fue registrada debidamente ante la oficina de registro de II.PP. de esta ciudad, asunto que no corresponde con la realidad, pues como ya se avizoro la titularidad del derecho de dominio les fue transferida a título de venta por la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CONDOR LTDA, mediante escritura pública número 830 del 6 de marzo de 1989 de la notaria 4 de Bucaramanga, registrada a la matricula inmobiliaria número 300-160978.

El actor OSCAR ORLANDO CASTANEDA ARDILA, le fue adjudica la cuota parte que detenta del inmueble, en juicio de sucesión surtida ante el juzgado cuarto civil municipal de Bucaramanga, mediante sentencia del 1 de agosto de 2019, y en la matricula del inmueble objeto de controversia identificada con el número 300, 300-160978, en ninguna de sus anotaciones aparece que el bien fuera adquirido por vía de remate judicial.

4- No es cierto y no se acepta. La posesión que tiene y ejerce la aquí demandada sobre el inmueble objeto de controversia, es quieta, pacífica y publica, sin violencia ni clandestinidad, desde el año 2003 a la fecha. y jamás ha tenido como lo vislumbran los actores, la condición de arrendataria y mucho menos adeudar cánones de arrendamiento.

Mi poderdante lo ocupa y ejerce posesión sobre el mismo actos de dominio que solo se desprenden de quienes es titular, lo protege como propio facultades que solo le corresponden a quien ejerce sobre el mismo acto de señor y dueño.

5- Los señores MIREYA ARDILA CELIS Y HENRY ORLANDO CASTAÑEDA GALVIS, figuran como titulares de derecho de dominio de un predio urbano, ubicado en la calle 33 No. 18-36 local 347 del centro comercial Bucacentro de la ciudad de Bucaramanga, identificado con la matricula inmobiliaria No. 300-160978 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, inmueble que abandonaron a su suerte desde el año 2003, es decir hacer aproximadamente 19 años

La señora MARIA EUGENIA DIAZ DE ORTIZ, ejerce posesión material, quieta, pacífica y pública con ánimo de señor y dueño desde hace 19 años, desde octubre del 2003, sobre el predio urbano objeto de controversia, ubicado en el municipio de Bucaramanga, en la calle 33 No.18-36 local 347 del centro comercial Bucacentro, el que se encuentra comprendido con los linderos consignados en la escritura pública No. 830 del 06-03-89 en la notaria 4 de Bucaramanga, con un área de 24 metros de frente por 43 metros de fondo

Dicho predio ha sido ocupado por mi representada de manera ininterrumpida y publica ejerciendo sobre el mismo actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio, ha pagado los impuestos, administración y cuotas extraordinarias, lo ha defendido contra perturbaciones a terceros, se encuentra habitándolo en la actualidad sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo sin que nadie perturbe su posesión.

La posesión no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente y ha sido ejercida de manera quieta, pacífica y publica, sin violencia ni clandestinidad por la persona que represento **MARIA EUGENIA DIAZ DE ORTIZ**, la cual ha ejercido su señoría mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica.

6- No es un hecho, es una manifestación unilateral del apoderado del actor.

El bien objeto de este proceso no se encuentra en zona declarada como de alto riesgo ni en áreas protegidas de conformidad con la ley 1959 y el Decreto 2372 de 2010, tampoco en área de resguardo indígena o de propiedades colectivas de comunidades negras u otros grupos étnicos, no se encuentra ubicado en zona de cantera que haya sufrido grave deterioro físico, ni se encuentra en terrenos afectados por obra pública, de conformidad con lo establecido en el art. 37 de la ley 9 de 1989, no se encuentra sometido a procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio ni deslinde de tierras de la nación o de comunidades indígenas o afrodescendientes u otras minorías étnicas, ni aquellas que están dentro del régimen de propiedad parcelaria establecido en la ley 160 de 1994, no se encuentra en zona declarada de inminente riesgo de desplazamiento en los términos señalados por la ley 387 de 1997 y no está destinado a realizar actividades ilícitas, todo lo anterior. Lo declaro bajo la gravedad de juramento.

La posesión no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente y ha sido ejercida de manera quieta, pacífica y publica, sin violencia ni clandestinidad por la persona que represento **MARIA EUGENIA DIAZ DE ORTIZ**, la cual ha ejercido su señoría mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica.

Nadie hasta la fecha se ha discutido la posesión del inmueble en un lapso superior al termino de 10 años, desde la fecha en que lo ocupa, razón que la lleva a demandar la pertenencia extraordinaria de conformidad al art. 375 del C.G.P.

PRETENSIONES

Me opongo totalmente a las pretensiones formuladas por el actor, atendiendo que estas se salen de la realidad del mundo fenomenológico, y se insertan en una realidad que no corresponde a lo que realmente sucede frente al predio, pues es otra totalmente diferente , la posesión se ejerce sobre el bien, por mi representada conllevan actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio, ha pagado los impuestos, administración y cuotas extraordinarias, lo ha defendido contra perturbaciones a terceros, se encuentra habitándolo en la actualidad sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo sin que nadie perturbe su posesión.

EXCEPCIONES DE FONDO:

1. PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE CONTROVERSIA.

En cuanto hace relación a **la prescripción que se solicita**, la definición del artículo 2512 del Código Civil sobre la prescripción engloba tanto la extintiva como la adquisitiva. Enseña este precepto que 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”. Mas, escindiendo una y otra prescripción, y sobre la base de entender que ellas son diferentes, ha de señalarse que la adquisitiva o usucapión produce la adquisición de “cosas ajenas”; se trata de un modo originario de adquirir el dominio o propiedad y demás derechos reales por efecto de la posesión sobre la cosa durante cierto lapso de tiempo. Y la prescripción extintiva o liberatoria corresponde a la extinción de las acciones y derechos por no ejercitarlos su titular durante un período de tiempo señalado en la ley concurriendo los demás requisitos legales.

Bien sabemos que, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir a título gratuito el dominio y otros derechos reales salvo las servidumbres discontinuas o inaparentes –artículo 939 C.C. –, ni, para algunos, los derechos reales accesorios, “pues no se ve cómo ellos podrían llegar a ser objeto de posesión previa”. Se dice que es un modo originario porque el prescribiente no adquiere el derecho por la voluntad o traspaso del titular anterior, de lo cual se sigue que el derecho real así adquirido llega al adquirente libre de todo gravamen o vicio. Y además es modo a título gratuito porque el prescribiente no tiene que hacer ninguna erogación, no tiene que pagar o efectuar una contraprestación por la adquisición del derecho.

Como notas características de la prescripción se anotan:

- 1- Recae sobre un bien o derecho real susceptible de prescripción adquisitiva, lo que excluye los bienes baldíos (que se adquieren por adjudicación administrativa, y, al decir de la Corte por el modo de adquirir denominado ocupación, los bienes de uso público (incluidos aquí los ejidos municipales), los de propiedad de las entidades de derecho público (bienes fiscales), así como el patrimonio arqueológico de la Nación, los bienes culturales que conforman la identidad nacional, los parques naturales, las tierras comunales de los grupos étnicos, las tierras de resguardo (artículo 63 de la Constitución Política), a más de las ya mencionadas servidumbres discontinuas –pues la índole de su ejercicio supone actos de mera tolerancia del dueño del predio sirviente– y las continuas inaparentes –porque son ocultas o clandestinas.
- 2- .Requiere posesión previa y continua, esto es, tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño.
- 3- .Requiere del cumplimiento del plazo exigido por la ley. En la usucapión ordinaria se señalaron en el Código Civil como plazos 3 años para los bienes muebles y 10 años para los bienes raíces.
- 4- En la usucapión extraordinaria, se señaló como término 20 años, sin importar el bien pretendido. La Ley 791 de 2002 modificó estos plazos al reducir a 10 años el término de todas las prescripciones veintenarias del Código Civil (prescripción extraordinaria). Además, en cuanto a la prescripción ordinaria, modificó el artículo 2529 de ese código para señalar que el tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de 3 años para los muebles y de 5 años para los bienes raíces.

Como es sabido, estos plazos son consagrados por la ley a fin de que, dentro de ellos tenga el dueño oportunidad de defender sus intereses, bien mediante las acciones posesorias cuando la posesión no se ha consolidado, o ya en ejercicio de la acción reivindicatoria, cuando aquélla se consolidó.

Pero a no dudarlo, esos mismos plazos sirven para quien posee durante el tiempo requerido por la ley, para adquirir la propiedad de lo poseído.

Bien conocemos que la prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria. La primera es la que está acompañada de justo título y buena fe, es decir, que se deriva de una posesión regular, pues tales son los requisitos de la misma. La extraordinaria se presenta cuando falta alguno de los elementos de la posesión regular –justo título y buena fe– y exige un lapso de tiempo mayor, ahora 10 años.

De acuerdo con el artículo 2530 del Código Civil la prescripción ordinaria puede suspenderse sin extinguirse, lo que significa un compás de espera, dado que el tiempo transcurrido antes de la suspensión se tiene en cuenta para sumarlo cuando cese la causa de la suspensión y continúe la posesión del bien, cosa que no ocurre con la interrupción, pues de conformidad con decantada doctrina ya adoptada como ley, en el nuevo artículo 2540 del Código Civil, una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término.

Como dice JOSSEERAND: “todo tiene que comenzar de nuevo”. La suspensión está prevista sólo para la prescripción ordinaria, pues el artículo 2532 del Código Civil, en relación con la extraordinaria, señala que: “el lapso del tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de 20 años –ahora de 10– contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2530”. En general, la suspensión de la prescripción ordinaria tiene como justificación brindar protección a quienes no pueden valerse por sí mismos, pues a pesar de que el tercero continúe en posesión del bien, ese tiempo de posesión no se le cuenta a los efectos de la consolidación de la prescripción ordinaria, pues la ley entra a proteger al propietario que no puede interrumpir aquella posesión por sí mismo, por lo cual, a partir del momento en que puede hacerlo cesa esa protección. Con ese criterio la Ley 791 de 2002 estructuró de manera más comprensiva los casos que el artículo 2530 contemplaba, y así, determinó que la prescripción se suspende a favor de los incapaces y en general, de quienes se encuentran bajo tutela o curaduría, redacción con la cual quedaron comprendidos los menores adultos que no cuenten con curador, pues antes no estaban incluidos en el inciso 1° del artículo, con la modificación que le había introducido el decreto 2820 de 1974.

En el presente evento, es diamantino que el actor que alega la acción reivindicatoria, no tiene en cuenta que, la demandante pasiva, se encuentra en posesión quieta, pacífica y publica desde el mes de octubre de 2003, sin que por el lapso mayor a 10 años contados desde aquella fecha, le hayan disputado la posesión del bien, sobre el que ejerce actos de aquellos que solo dan derecho al dominio, ha pagado los impuestos, administración y cuotas extraordinarias, lo ha defendido contra perturbaciones a terceros, se encuentra habitándolo en la actualidad sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo sin que nadie perturbe su posesión, como ya dije, por un lapso superior al término que identifica la ley 791 del 27 de diciembre de 2002, es decir, más de 10 años, enmarcándose en su cabeza la totalidad e los requisitos que exige la ley para obtener por este medio, la titularidad del dominio del bien controvertido.

No existe duda alguna en las presentes circunstancias que quien actúa como pasivo, *desarrolla con planteamientos breves y sencillos pero con la claridad necesaria el argumento central de su defensa desbaratando con ello las retenciones del*

actor, en los que expone unos cargos que se encuentran en contravía a la norma del art 762 , que nos enseña que, La posesión es una figura jurídica a través de la cual una persona detenta la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño como si en realidad fuera dueño de ella, aunque en realidad no lo sea, tal como la define el código civil colombiano en el artículo 762:

«La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo» aportando las razones por las cuales considera que las previsiones contenidas en la norma lo cubren , siendo ellos tan claros que el despacho no puede desconocer ni pasar por alto, y aunque los planteamientos son breves, sí permiten conocer con suficiencia el contenido de la defensa y la justificación básica de negar la pretensión incoada .

Por tanto, siendo mi petición clara como la luz de una mañana húmeda después de un aguacero, por contener una petición coherente y probada, que no requiere exigencia probatoria para decretarla y no prever parámetros diferentes para analizarla desde otra óptica procesal ni sustantiva, debe e despacho declarar probada la excepción alegada de prescripción extraordinaria, pues los mismos son suficientes y no generan una duda razonable que debe resolverse en favor del aquí demandado.

INEXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. POR PARTE DE LA PASIVA.

Los actores aducen en su juramento estimatorio, que la pasiva debe pagar a título de cánones de arrendamiento la suma de \$ 76.956.000,00 pesos , lo que conlleva a pensar que existe un contrato de arrendamiento y que esta suma esta generada en un pacto bilateral donde se estipulo sumas mensuales .

En el eventopresnete, nunca ha existido contrarto de arrendamiento nio verbal ni escrito, del inmueble que se disputa.

La Sala Quinta de Revisión de la Corte Constitucional hizo varias precisiones dentro de un proceso de restitución de un inmueble arrendado sobre las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso.

En tal sentido, y referente al pago de los cánones que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el juicio, indicó que no son exigibles al demandado cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento y tal supuesto de hecho hubiera sido alegado oportunamente por este o constatado directamente por el juez.

Reglas pertinentes con la demanda y la contestación

- i. A la demanda debe acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal (antes prueba anticipada) o prueba testimonial siquiera sumaria.

- ii. Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones que se afirman adeudados o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos periodos o las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos a favor de aquel.
- iii. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.
- iv. En el caso concreto, el peticionario nunca a requerido a la pasiva a efecto de lograr pago alguno por este concepto, para acreditar el pago de los cánones que el demandante alega que se le adeudan, pese a que en debida oportunidad cuestionó la existencia del contrato de arrendamiento y la calidad de arrendadores de los demandantes (**M. P. Antonio José Lizarazo Ocampo**).

Corte Constitucional, Sentencia T-482, Nov. 18/20.

Igualmente no se aporta medio probatorio alguno que así lo determine.

3- EXCEPCIÓN DE CARENCIA ABSOLUTA DE CAUSA POR ACTIVA DE LOS DEMANDANTES PARA INCOAR LA PRETENSIÓN QUE SE ALEGA.

Desde la fecha anotada octubre de 2003, mi poderdante viene ejerciendo actos de señor y dueño, sobre el bien, lo explota económicamente, lo cuida, lo protege, paga los impuestos y estos actos los efectúa de manera quieta, pacífica y publica sin que por un lapso superior al que señala la ley 791 del 27 de diciembre de 2002, es decir 10 años posteriores al 2003 ninguna persona, le haya discutido los actos de dominio y la posesión ejercida. El tiempo que lleve ejerciendo tal posesión es superior con creces a los 15 años..

El artículo 2512 del Código Civil define la prescripción como “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, y concurriendo los demás requisitos legales”. Según José J. Gómez, este precepto legal comprende los dos aspectos de la prescripción anteriormente mencionados; así, en su concepto, si la prescripción fuera solamente adquisitiva, la vida jurídica y social sería bastante inestable y si fuese sólo extintiva, los derechos reales y en especial, la propiedad carecería de formas eficaces de sancionarse y de protegerse. Por lo anterior es que su expresión dual se complementa y se ajusta bajo la idea de componer una sola noción dentro de cuyos linderos “se mueven las relaciones de los hombres, en busca de firmeza para la propiedad y de sosiego para los espíritus”^[3].

Ahora bien, el artículo citado anteriormente empieza refiriéndose a la prescripción adquisitiva y encasilla esta dentro de los modos de adquirir las cosas ajenas. En este escenario, la prescripción confiere un derecho real que pertenece a otro mediante la posesión de la cosa sobre la cual recae el derecho. Esta expresión de la institución, obra, entonces, de forma exclusiva, sobre los derechos reales^[4]. En un segundo momento, el artículo se refiere a la prescripción extintiva y la enmarca en el campo de las obligaciones y acciones en general, al disponer que: se prescribe una acción o derecho cuando se

extingue por la prescripción. Esto obra en consonancia con el artículo 1625 del Código Civil, según el cual: “Las obligaciones se extinguen además en todo o en parte” teniendo en su numeral 10 como un presupuesto, la prescripción.

Siguiendo a José J. la “actividad e inactividad” de los sujetos jurídicos son los presupuestos esenciales para que exista la figura de la prescripción, en tanto que traen consigo una consecuencia derivada de la falta de interés por hacer efectivos los derechos propios de aquellos. Es por esto que la prescripción extintiva se constituye como “el modo de extinguir las obligaciones y acciones personales en general, por no haberlas ejercido dentro del tiempo fijado por la ley para ello” y, por su parte, la prescripción adquisitiva, de igual forma, implica un efecto extintivo correlativo, esto es, que si A prescribe un fundo (prescripción adquisitiva), como consecuencia, el dominio de B se extingue (prescripción extintiva) así como su acción reivindicatoria, a favor de un poseedor que ataca el derecho del titular por su inactividad

Para la hora de ahora, el tiempo transcurrido le impone a quienes aquí actúan, una sanción por el abandono de su fundo, equivalente a la pérdida del derecho por haberlo ocupado otro, por un tiempo superior al requerido por la ley, en el presente caso 10 años, y su actuar se hace inane frente a este hecho relevante por donde se le analice, lo que conlleva a decir en otros términos, que carecen de causa por activa por haber actuado como aquí lo hacen, por fuera de los tiempos necesarios para ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Art 375 y ss del C.G.P. art 673, 762, 918, 2512 al 2441 del C.C. ley 791 del 27 de diciembre de 2002.

El artículo 2512 del Código Civil define la prescripción como “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, y concurriendo los demás requisitos legales”. Según José J. Gómez, este precepto legal comprende los dos aspectos de la prescripción anteriormente mencionados; así, en su concepto, si la prescripción fuera solamente adquisitiva, la vida jurídica y social sería bastante inestable y si fuese sólo extintiva, los derechos reales y en especial, la propiedad carecería de formas eficaces de sancionarse y de protegerse. Por lo anterior es que su expresión dual se complementa y se ajusta bajo la idea de componer una sola noción dentro de cuyos linderos “se mueven las relaciones de los hombres, en busca de firmeza para la propiedad y de sosiego para los espíritus

MEDIOS DE PRUEBA

TESTIMONIALES

Le solicito al despacho se decrete el testimonio de las siguientes personas que enuncio, todas mayores de edad y vecinos de Bucaramanga, quienes comparecerán a su despacho el día y hora que se señale para ello, y con su testimonio se pretende dar claridad meridiana al juzgador de instancia, al momento de dictar sentencia, como quiera que conocen de primera fase los hechos de los cuales se da cuenta en las presentes actuaciones.

ALFONSO ORTIZ MARTINEZ

YANETH ORTIZ DIAZ

JULIAN DIAZ MANTILLA

CINTIA RINCON TABORDA

ANA VICTORIA DIAZ

JULIO CESAR TORRADO SILVA, quien podrá ser notificado en la Carrera 16 N. 200-425 del conjunto residencial VENTURA del municipio de Floridablanca, quien se identifica con la cedula de ciudadanía número 91.541.497.

DOCUMENTALES:

- 1- Poder para actuar.
- 2- se oficie a la DIAN seccional de Bucaramanga, para que remita con destino a este despacho, copia del RUT del señor JULIO CESAR TORRADO SILVA, quien se identifica con la cedula de ciudadanía número 91.541.497, generado desde que lo solicito por primera vez, para determinar por este medio desde cuando ocupa el inmueble que en el señalado documento se identifica, el cual se encuentra en el centro comercial donde está ubicado el inmueble objeto de controversia.
- 3- Se oficie al juzgado 21 civil municipal de Bucaramanga para que remita con destino a este despacho la totalidad del expediente identiicado con el numero de radicación 2018 – 430 y se tenga en el presente diligenciamiento como prueba trasladada, la que le solicito se tenga como plena prueba en todo el acervo probatorio que allí se contiene.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase ordenar la práctica de un interrogatorio de parte que verbalmente les formularé a los demandantes, el que versara sobre los hechos que dieron origen a esta demandad y sobre los soportes de la contestación de la demanda y la prescripción que se alega,

Pretendo con su testimonio dar claridad meridiana al juzgador de instancia, al momento de dictar sentencia, pues de su versión se extraerá como es cierto que efectivamente el tiempo señalado para la prescripción que se alega, esta dado plenamente .como quiera que conocen de primera fase los hechos de los cuales se da cuenta en las presentes actuaciones.

NOTIFICACIONES:

Las personales en la secretaria de su despacho y en mi oficina 804 de la cerrera 16 N. 35- 18 del edificio Turbay de esta ciudad de Bucaramanga, o al correo electrónico jaimesanchez1256@hotmail.com

Del señor Juez, Atentamente,

JAIME SÁNCHEZ NARANJO
T.P.N. 39.096 DEL C.S.J.
C.C. 13.845.676 DE BUCARAMANGA.

2. VCCC1o es cierto, y no se acepta. La posesión que detenta mi representada quieta 314pacífica y publica con animo de señor y dueño, la mantiene desde el día 7- Encontrándome dentro de la oportunidad procesal y dentro del término de traslado doy respuesta a la demanda, manifestando de ante mano la total oposición a las pretensiones de la parte demandante, de conformidad a las razones y argumentos que se exponen a continuación:

I. A LOS HECHOS

II.

III. **AL HECHO PRIMERO:** No sé, no me consta que la señora EMILSE OLARTE BUSTOS adquirió a título de compraventa el 50% del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria # 300-159789.

AL HECHO SEGUNDO: No sé, no me consta que la señora EMILSE OLARTE BUSTOS adquirió mediante compraventa el 50% restante de bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria # 300-159789.

AL HECHO TERCERO: Cierto, mi poderdante SANDRA MILENA VILLABONA MORENO la señora EMILSE OLARTE BUSTOS suscribieron contrato de promesa de compraventa mediante documento privado el día 15 de febrero de 2011.

AL HECHO CUARTO: Cierto, una de las obligaciones plasmadas dentro del contrato de compraventa fue la de transferir a la promitente compradora el derecho de dominio sobre la posesión del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 300-159789.

AL HECHO QUINTO: Cierto, el bien inmueble objeto de litigio se encuentra ubicado en la Diagonal 8A # 21ª-11 lote 9, manzana H barrio Altos de Arenales, Girón y se compone de dos plantas, cuenta con un área total de 54 mst, dos baño y tres habitaciones

AL HECHO SEXTO:

AL HECHO SEPTIMO:

AL HECHO OCTAVO:

AL HECHO NOVENO:

AL HECHO DÉCIMO:

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO:

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO:

AL HECHO DÉCIMO TERCERO:

AL HECHO DÉCIMO CUARTO: No es cierto, toda vez que mi poderdante ejerció la posesión material del bien inmueble desde _____ hasta la fecha, ejerciendo ánimo de señor y dueña en el mismo.

AL HECHO DÉCIMO QUINTO:

II. A LAS PRETENSIONES

Conforme a lo expresado con antelación y concomitante a ello me opongo de manera integral a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda, y solicito se niegue la totalidad de estas.

A LA PRETENSÓN PRIMERA: ME OPONGO TOTALMENTE, toda vez que conforme a lo expresado por ambas partes, tanto en la demanda como en el presente documento se denota que mi poderdante ha demostrado actuar con ánimo de señor y dueño sobre el bien inmueble objeto de Litis, desde el mismo momento en que fue firmado el contrato de compraventa.

A LA PRETENSÓN SEGUNDA:

A LA PRETENSÓN TERCERA:

A LA PRETENSÓN CUARTA:**A LA PRETENSÓN QUINTA:****III. EXCEPCIONES**

Conforme a lo establecido dentro del Código General del Proceso, como medios de defensa propongo las siguientes excepciones:

1. PRESCRIPCIÓN:

Propongo esta excepción teniendo como fundamento el artículo 2513 del Código Civil, dentro del cual se establece que:

“El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio.

La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella.”

Adicional a ello la Corte Suprema de Justicia Sala Civil, en sentencia 41001 de 19 de diciembre de 2011 con ponencia del magistrado Octavio Munar Cadena dentro de la cual se esboza:

“La jurisprudencia ha entendido por justo título “todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio” (G.J.t. CVII, pág.365; en similar sentido, G.J.t.CXLII, pág.68 y CLIX, pág.347, sentencia de 23 de septiembre de 2004, entre otras). En otras palabras, será justo título aquel que daría lugar a la adquisición del dominio de no mediar el vicio o el defecto que la prescripción está llamada a subsanar.”

Ahora bien, conforme a lo estipulado dentro del artículo 764 del Código civil Colombiano: *“Se llama posesión regular a la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión”* se denota entonces que, para el caso en concreto son aplicables tales fundamentos normativos, toda vez que entre las partes, se suscribió contrato de compraventa del 50% del bien inmueble con matrícula N° 300-159789, el día 22 de mayo de 1990 mediante escritura pública # 1653 otorgada por la Notaria Séptima del Circulo de Bucaramanga y mi poderdante, la señora SANDRA MILENA VILLABONA MORENO empezó a ejercer la posesión regular y pacífica del bien inmueble en mención, sin reconocer más propietarios que ella misma.

2. EXCEPCIÓN GENÉRICA:

Es decir, la declaratoria de cualquier excepción que resulte probada en el curso del presente proceso.

IV. FUNDAMENTO DE DERECHO

V. MEDIOS PROBATORIOS:

INTERROGATORIO DE PARTE: Sírvase Señor JUEZ, ordenar la práctica de un interrogatorio de parte el que se surtirá con citación y audiencia del demandante EMILSE OLARTE BUSTOS, el que versará sobre los hechos que dieron origen a esta demanda, el día y hora que su despacho señale para el efecto.

DOCUMENTALES:

1. Poder para actuar.
- 2.
3. Los aportados con la demanda matriz.

VI. NOTIFICACIONES

Las personales en su despacho y en la carrera 16 N° 35-18 oficina 804 de Bucaramanga, correo electrónico: angelicatfranco@gmail.com, celular: 322 3089040.

Mi poderdante en la en la carrera 16 N° 35-18 oficina 804 de Bucaramanga, correo electrónico: Sandra.1977villabona@gmail.com.

Cordialmente,

ANGÉLICA ROXANA TORRES FRANCO
T.P.N. 332.693 DEL C.S.J.
C.C. 1.098.741.971 de Bucaramanga.

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

Señor

JUEZ 29 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
E.S.D.

REF. PROCESO VERBAL DE ACCIÓN REIVINDICATORIA.

DEMANDANTE: MIREYA ARDILA CELIS Y OTRO, CONTRA MARIA EUGENIA DIAZ DE ORTIZ.

RAD: 68001400302920220045900

JAIME SANCHEZ NARANJO, mayor de edad y de esta vecindad, identificado con la cedula de ciudadanía número 13.845.676 de Bucaramanga, abogado en ejercicio con T.P.N. 39.096 del C.S.J. obrando como apoderada de la pasiva, de conformidad con el poder que acompaño al presente escrito, procedo a contestar la demanda verbal instaurada y presento excepciones fondo, en los siguientes términos :

A LOS HECHOS

- 1- Es cierto e cuanto que figuran ante la oficina de registro de II.PP. de Bucaramanga, como titulares de dominio.
- 2- No es cierto, y por tanto no se acepta, tal y como está planteado el hecho. La titularidad del derecho de dominio les fue transferida a título de venta por la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CONDOR LTDA, a los señores **MIREYA ARDILA CELIS Y HENRY ORLANDO CASTANEDA GALVIS**, mediante escritura pública número 830 del 6 de marzo de 1989 de la notaria 4 de Bucaramanga, registrada a la matricula inmobiliaria número 300-160978 , y no como erradamente se afirma en la demandad que les fue adjudicada en pública subasta judicial,
- 3- No es cierto, vuelve y se comete el error anotado, al manifestar que el inmueble les fue adjudicado en subasta pública judicial y que la providencia que así lo determino, fue registrada debidamente ante la oficina de registro de II.PP. de esta ciudad, asunto que no corresponde con la realidad, pues como ya se avizoro la titularidad del derecho de dominio les fue transferida a título de venta por la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CONDOR LTDA, mediante escritura pública número 830 del 6 de marzo de 1989 de

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

la notaria 4 de Bucaramanga, registrada a la matricula inmobiliaria número 300-160978.

El actor OSCAR ORLANDO CASTANEDA ARDILA, le fue adjudica la cuota parte que detenta del inmueble, en juicio de sucesión surtida ante el juzgado cuarto civil municipal de Bucaramanga, mediante sentencia del 1 de agosto de 2019, y en la matricula del inmueble objeto de controversia identificada con el número 300, 300-160978, en ninguna de sus anotaciones aparece que el bien fuera adquirido por vía de remate judicial.

4- No es cierto y no se acepta. La posesión que tiene y ejerce la aquí demandada sobre el inmueble objeto de controversia, es quieta, pacífica y publica, sin violencia ni clandestinidad, desde el año 2003 a la fecha. y jamás ha tenido como lo vislumbran los actores, la condición de arrendataria y mucho menos adeudar cánones de arrendamiento.

Mi poderdante lo ocupa y ejerce posesión sobre el mismo actos de dominio que solo se desprenden de quienes es titular, lo protege como propio facultades que solo le corresponden a quien ejerce sobre el mismo acto de señor y dueño.

5- Los señores MIREYA ARDILA CELIS Y HENRY ORLANDO CASTAÑEDA GALVIS, figuran como titulares de derecho de dominio de un predio urbano, ubicado en la calle 33 No. 18-36 local 347 del centro comercial Bucacentro de la ciudad de Bucaramanga, identificado con la matricula inmobiliaria No. 300-160978 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, inmueble que abandonaron a su suerte desde el año 2003, es decir hacer aproximadamente 19 años

La señora MARIA EUGENIA DIAZ DE ORTIZ, ejerce posesión material, quieta, pacífica y pública con ánimo de señor y dueño desde hace 19 años, desde octubre del 2003, sobre el predio urbano objeto de controversia, ubicado en el municipio de Bucaramanga, en la calle 33 No.18-36 local 347 del centro comercial Bucacentro, el que se encuentra comprendido con los linderos consignados en la escritura pública No. 830 del 06-03-89 en la notaria 4 de Bucaramanga, con un área de 24 metros de frente por 43 metros de fondo

Dicho predio ha sido ocupado por mi representada de manera ininterrumpida y publica ejerciendo sobre el mismo actos constantes de

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio, ha pagado los impuestos, administración y cuotas extraordinarias, lo ha defendido contra perturbaciones a terceros, se encuentra habitándolo en la actualidad sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo sin que nadie perturbe su posesión.

La posesión no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente y ha sido ejercida de manera quieta, pacífica y pública, sin violencia ni clandestinidad por la persona que represento **MARIA EUGENIA DIAZ DE ORTIZ**, la cual ha ejercido su señoría mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica.

6- No es un hecho, es una manifestación unilateral del apoderado del actor.

El bien objeto de este proceso no se encuentra en zona declarada como de alto riesgo ni en áreas protegidas de conformidad con la ley 1959 y el Decreto 2372 de 2010, tampoco en área de resguardo indígena o de propiedades colectivas de comunidades negras u otros grupos étnicos, no se encuentra ubicado en zona de cantera que haya sufrido grave deterioro físico, ni se encuentra en terrenos afectados por obra pública, de conformidad con lo establecido en el art. 37 de la ley 9 de 1989, no se encuentra sometido a procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio ni deslinde de tierras de la nación o de comunidades indígenas o afrodescendientes u otras minorías étnicas, ni aquellas que están dentro del régimen de propiedad parcelaria establecido en la ley 160 de 1994, no se encuentra en zona declarada de inminente riesgo de desplazamiento en los términos señalados por la ley 387 de 1997 y no está destinado a realizar actividades ilícitas, todo lo anterior. Lo declaro bajo la gravedad de juramento.

La posesión no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente y ha sido ejercida de manera quieta, pacífica y pública, sin violencia ni clandestinidad por la persona que represento **MARIA EUGENIA DIAZ DE ORTIZ**, la cual ha ejercido su señoría mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica.

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

Nadie hasta la fecha se ha discutido la posesión del inmueble en un lapso superior al termino de 10 años, desde la fecha en que lo ocupa, razón que la lleva a demandar la pertenencia extraordinaria de conformidad al art. 375 del C.G.P.

PRETENSIONES

Me opongo totalmente a las pretensiones formuladas por el actor, atendiendo que estas se salen de la realidad del mundo fenomenológico, y se insertan en una realidad que no corresponde a lo que realmente sucede frente al predio, pues es otra totalmente diferente , la posesión se ejerce sobre el bien, por mi representada conllevan actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio, ha pagado los impuestos, administración y cuotas extraordinarias, lo ha defendido contra perturbaciones a terceros, se encuentra habitándolo en la actualidad sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo sin que nadie perturbe su posesión.

EXCEPCIONES DE FONDO:

1. PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE CONTROVERSIA.

En cuanto hace relación a **la prescripción que se solicita**, la definición del artículo 2512 del Código Civil sobre la prescripción engloba tanto la extintiva como la adquisitiva. Enseña este precepto que 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”. Mas, escindiendo una y otra prescripción, y sobre la base de entender que ellas son diferentes, ha de señalarse que la adquisitiva o usucapión produce la adquisición de “cosas ajenas”; se trata de un modo originario de adquirir el dominio o propiedad y demás derechos reales por efecto de la posesión sobre la cosa durante cierto lapso de tiempo. Y la prescripción extintiva o liberatoria corresponde a la

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

extinción de las acciones y derechos por no ejercitarlos su titular durante un período de tiempo señalado en la ley concurriendo los demás requisitos legales.

Bien sabemos que, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir a título gratuito el dominio y otros derechos reales salvo las servidumbres discontinuas o inaparentes –artículo 939 C.C. –, ni, para algunos, los derechos reales accesorios, “pues no se ve cómo ellos podrían llegar a ser objeto de posesión previa”. Se dice que es un modo originario porque el prescribiente no adquiere el derecho por la voluntad o traspaso del titular anterior, de lo cual se sigue que el derecho real así adquirido llega al adquirente libre de todo gravamen o vicio. Y además es modo a título gratuito porque el prescribiente no tiene que hacer ninguna erogación, no tiene que pagar o efectuar una contraprestación por la adquisición del derecho.

Como notas características de la prescripción se anotan:

- 1- Recae sobre un bien o derecho real susceptible de prescripción adquisitiva, lo que excluye los bienes baldíos (que se adquieren por adjudicación administrativa, y, al decir de la Corte por el modo de adquirir denominado ocupación, los bienes de uso público (incluidos aquí los ejidos municipales), los de propiedad de las entidades de derecho público (bienes fiscales), así como el patrimonio arqueológico de la Nación, los bienes culturales que conforman la identidad nacional, los parques naturales, las tierras comunales de los grupos étnicos, las tierras de resguardo (artículo 63 de la Constitución Política), a más de las ya mencionadas servidumbres discontinuas – pues la índole de su ejercicio supone actos de mera tolerancia del dueño del predio sirviente– y las continuas inaparentes –porque son ocultas o clandestinas.

- 2- Requiere posesión previa y continua, esto es, tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño.

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

- 3- Requiere del cumplimiento del plazo exigido por la ley. En la usucapión ordinaria se señalaron en el Código Civil como plazos 3 años para los bienes muebles y 10 años para los bienes raíces.
- 4- En la usucapión extraordinaria, se señaló como término 20 años, sin importar el bien pretendido. La Ley 791 de 2002 modificó estos plazos al reducir a 10 años el término de todas las prescripciones veintenarias del Código Civil (prescripción extraordinaria). Además, en cuanto a la prescripción ordinaria, modificó el artículo 2529 de ese código para señalar que el tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de 3 años para los muebles y de 5 años para los bienes raíces.

Como es sabido, estos plazos son consagrados por la ley a fin de que, dentro de ellos tenga el dueño oportunidad de defender sus intereses, bien mediante las acciones posesorias cuando la posesión no se ha consolidado, o ya en ejercicio de la acción reivindicatoria, cuando aquélla se consolidó.

Pero a no dudar, esos mismos plazos sirven para quien posee durante el tiempo requerido por la ley, para adquirir la propiedad de lo poseído.

Bien conocemos que la prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria. La primera es la que está acompañado de justo título y buena fe, es decir, que se deriva de una posesión regular, pues tales son los requisitos de la misma. La extraordinaria se presenta cuando falta alguno de los elementos de la posesión regular –justo título y buena fe– y exige un lapso de tiempo mayor, ahora 10 años.

De acuerdo con el artículo 2530 del Código Civil la prescripción ordinaria puede suspenderse sin extinguirse, lo que significa un compás de espera, dado que el tiempo transcurrido antes de la suspensión se tiene en cuenta para sumarlo cuando cese la causa de la suspensión y continúe la posesión del bien, cosa que no ocurre con la

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

interrupción, pues de conformidad con decantada doctrina ya adoptada como ley, en el nuevo artículo 2540 del Código Civil, una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término.

Como dice JOSSERAND: “todo tiene que comenzar de nuevo”. La suspensión está prevista sólo para la prescripción ordinaria, pues el artículo 2532 del Código Civil, en relación con la extraordinaria, señala que: “el lapso del tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de 20 años –ahora de 10– contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2530”. En general, la suspensión de la prescripción ordinaria tiene como justificación brindar protección a quienes no pueden valerse por sí mismos, pues a pesar de que el tercero continúe en posesión del bien, ese tiempo de posesión no se le cuenta a los efectos de la consolidación de la prescripción ordinaria, pues la ley entra a proteger al propietario que no puede interrumpir aquella posesión por sí mismo, por lo cual, a partir del momento en que puede hacerlo cesa esa protección. Con ese criterio la Ley 791 de 2002 estructuró de manera más comprensiva los casos que el artículo 2530 contemplaba, y así, determinó que la prescripción se suspende a favor de los incapaces y en general, de quienes se encuentran bajo tutela o curaduría, redacción con la cual quedaron comprendidos los menores adultos que no cuenten con curador, pues antes no estaban incluidos en el inciso 1º del artículo, con la modificación que le había introducido el decreto 2820 de 1974.

En el presente evento, es diamantino que el actor que alega la acción reivindicatoria, no tiene en cuenta que, la demandante pasiva, se encuentra en posesión quieta, pacífica y publica desde el mes de octubre de 2003 , sin que por el lapso mayor a 10 años contados desde aquella fecha, le hayan disputado la posesión del bien, sobre el que ejerce actos de aquellos que solo dan derecho al dominio, ha pagado los impuestos, administración y cuotas extraordinarias, lo ha defendido contra perturbaciones a terceros, se encuentra habitándolo en la actualidad sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo sin que nadie perturbe su posesión, como ya dije, por un lapso superior al término que identifica la

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

ley 791 del 27 de diciembre de 2002, es decir, más de 10 años, enmarcándose en su cabeza la totalidad e los requisitos que exige la ley para obtener por este medio, la titularidad del dominio del bien controvertido.

No existe duda alguna en las presentes circunstancias que quien actúa como pasivo, *desarrolla con planteamientos breves y sencillos pero con la claridad necesaria el argumento central de su defensa desbaratando con ello las retenciones del actor, en los que expone unos cargos que se encuentran en contravía a la norma del art 762 , que nos enseña que, La posesión es una figura jurídica a través de la cual una persona detenta la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño como si en realidad fuera dueño de ella, aunque en realidad no lo sea, tal como la define el código civil colombiano en el artículo 762:*

«La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo» aportando las razones por las cuales considera que las previsiones contenidas en la norma lo cubren , siendo ellos tan claros que el despacho no puede desconocer ni pasar por alto, y aunque los planteamientos son breves, sí permiten conocer con suficiencia el contenido de la defensa y la justificación básica de negar la pretensión incoada .

Por tanto, siendo mi petición clara como la luz de una mañana húmeda después de un aguacero, por contener una petición coherente y probada, que no requiere exigencia probatoria para decretarla y no prever parámetros diferentes para analizarla desde otra óptica procesal ni sustantiva, debe e despacho declarar probada la excepción alegada de prescripción extraordinaria, pues los mismos son suficientes y no generan una duda razonable que debe resolverse en favor del aquí demandado.

INEXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. POR PARTE DE LA PASIVA.

Los actores aducen en su juramento estimatorio, que la pasiva debe pagar a título de cánones de arrendamiento la suma de \$ 76.956.000,00 pesos , lo que conlleva a pensar que existe un

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

contrato de arrendamiento y que esta suma esta generada en un pacto bilateral donde se estipulo sumas mensuales .

En el eventopresnete, nunca ha existido contrarto de arrendamiento nio verbal ni escrito, del inmueble que se disputa.

La Sala Quinta de Revisión de la Corte Constitucional hizo varias precisiones dentro de un proceso de restitución de un inmueble arrendado sobre las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso.

En tal sentido, y referente al pago de los cánones que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el juicio, indicó que no son exigibles al demandado cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento y tal supuesto de hecho hubiera sido alegado oportunamente por este o constatado directamente por el juez.

Reglas pertinentes con la demanda y la contestación

- i. A la demanda debe acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal (antes prueba anticipada) o prueba testimonial siquiera sumaria.
- ii. Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones que se afirman adeudados o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos periodos o las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos a favor de aquel.
- iii. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

- iv. En el caso concreto, el peticionario nunca a requerido a la pasiva a efecto de lograr pago alguno por este concepto, para acreditar el pago de los cánones que el demandante alega que se le adeudan, pese a que en debida oportunidad cuestionó la existencia del contrato de arrendamiento y la calidad de arrendadores de los demandantes (**M. P. Antonio José Lizarazo Ocampo**).

Corte Constitucional, Sentencia T-482, Nov. 18/20.

Igualmente no se aporta medio probatorio alguno que así lo determine.

3- EXCEPCIÓN DE CARENCIA ABSOLUTA DE CAUSA POR ACTIVA DE LOS DEMANDANTES PARA INCOAR LA PRETENSIÓN QUE SE ALEGA.

Desde la fecha anotada octubre de 2003, mi poderdante viene ejerciendo actos de señor y dueño, sobre el bien, lo explota económicamente, lo cuida, lo protege, paga los impuestos y estos actos los efectúa de manera quieta, pacífica y publica sin que por un lapso superior al que señala la ley 791 del 27 de diciembre de 2002, es decir 10 años posteriores al 2003 ninguna persona, le haya discutido los actos de dominio y la posesión ejercida. El tiempo que lleve ejerciendo tal posesión es superior con creces a los 15 años..

El artículo 2512 del Código Civil define la prescripción como “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, y concurriendo los demás requisitos legales”. Según José J. Gómez, este precepto legal comprende los dos aspectos de la prescripción anteriormente mencionados; así, en su concepto, si la prescripción fuera solamente adquisitiva, la vida jurídica y social sería bastante inestable y si fuese sólo extintiva, los derechos reales y en especial, la propiedad carecería de formas eficaces de sancionarse y de protegerse. Por lo anterior es que su expresión dual se complementa y se ajusta bajo la idea de componer una sola noción dentro de cuyos linderos “se mueven las relaciones de los hombres, en busca de firmeza para la propiedad y de sosiego para los espíritus”^[3].

Ahora bien, el artículo citado anteriormente empieza refiriéndose a la prescripción adquisitiva y encasilla esta dentro de los modos de adquirir las cosas ajenas. En este escenario, la prescripción confiere un derecho real que pertenece a otro mediante la posesión de la cosa sobre la cual recae el derecho. Esta expresión de

JAIME SANCHEZ NARANJO

ABOGADO

la institución, obra, entonces, de forma exclusiva, sobre los derechos reales^[4]. En un segundo momento, el artículo se refiere a la prescripción extintiva y la enmarca en el campo de las obligaciones y acciones en general, al disponer que: se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción. Esto obra en consonancia con el artículo 1625 del Código Civil, según el cual: “Las obligaciones se extinguen además en todo o en parte” teniendo en su numeral 10 como un presupuesto, la prescripción.

Siguiendo a José J. la “actividad e inactividad” de los sujetos jurídicos son los presupuestos esenciales para que exista la figura de la prescripción, en tanto que traen consigo una consecuencia derivada de la falta de interés por hacer efectivos los derechos propios de aquellos. Es por esto que la prescripción extintiva se constituye como “el modo de extinguir las obligaciones y acciones personales en general, por no haberlas ejercido dentro del tiempo fijado por la ley para ello” y, por su parte, la prescripción adquisitiva, de igual forma, implica un efecto extintivo correlativo, esto es, que si A prescribe un fundo (prescripción adquisitiva), como consecuencia, el dominio de B se extingue (prescripción extintiva) así como su acción reivindicatoria, a favor de un poseedor que ataca el derecho del titular por su inactividad

Para la hora de ahora, el tiempo transcurrido le impone a quienes aquí actúan, una sanción por el abandono de su fundo, equivalente a la pérdida del derecho por haberlo ocupado otro, por un tiempo superior al requerido por la ley, en el presente caso 10 años, y su actuar se hace inane frente a este hecho relevante por donde se le analice, lo que conlleva a decir en otros términos, que carecen de causa por activa por haber actuado como aquí lo hacen, por fuera de los tiempos necesarios para ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Art 375 y ss del C.G.P. art 673, 762, 918, 2512 al 2441 del C.C. ley 791 del 27 de diciembre de 2002.

El artículo 2512 del Código Civil define la prescripción como “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, y concurriendo los demás requisitos legales”. Según José J. Gómez, este precepto legal comprende los dos aspectos de la prescripción anteriormente mencionados; así, en su concepto, si la prescripción fuera solamente adquisitiva, la vida jurídica y social sería bastante inestable y si fuese sólo extintiva, los derechos reales y en especial, la propiedad carecería de formas eficaces de sancionarse y de protegerse. Por lo anterior es que su expresión dual se complementa y se ajusta bajo la idea de componer una sola noción

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

dentro de cuyos linderos “se mueven las relaciones de los hombres, en busca de firmeza para la propiedad y de sosiego para los espíritus

MEDIOS DE PRUEBA

TESTIMONIALES

Le solicito al despacho se decrete el testimonio de las siguientes personas que enuncio, todas mayores de edad y vecinos de Bucaramanga, quienes comparecerán a su despacho el día y hora que se señale para ello, y con su testimonio se pretende dar claridad meridiana al juzgador de instancia, al momento de dictar sentencia, como quiera que conocen de primera fase los hechos de los cuales se da cuenta en las presentes actuaciones.

ALFONSO ORTIZ MARTINEZ

YANETH ORTIZ DIAZ

JULIAN DIAZ MANTILLA

CINTIA RINCON TABORDA

ANA VICTORIA DIAZ

JULIO CESAR TORRADO SILVA, quien podrá ser notificado en la Carrera 16 N. 200-425 del conjunto residencial VENTURA del municipio de Floridablanca, quien se identifica con la cedula de ciudadanía número 91.541.497.

DOCUMENTALES:

- 1- Poder para actuar.
- 2- se oficie a la DIAN seccional de Bucaramanga, para que remita con destino a este despacho, copia del RUT del señor JULIO CESAR TORRADO SILVA, quien se identifica con la cedula de ciudadanía número 91.541.497, generado desde que lo solicito por primera vez, para determinar por este medio desde cuando ocupa el inmueble que en el señalado documento se identifica, el cual se encuentra en el centro comercial donde está ubicado el inmueble objeto de controversia.
- 3- Se oficie al juzgado 21 civil municipal de Bucaramanga para que remita con destino a este despacho la totalidad del expediente identiicado con el numero

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

de radicación 2018 – 430 y se tenga en el presente diligenciamiento como prueba trasladada, la que le solicito se tenga como plena prueba en todo el acervo probatorio que allí se contiene.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase ordenar la práctica de un interrogatorio de parte que verbalmente les formularé a los demandantes, el que versara sobre los hechos que dieron origen a esta demandad y sobre los soportes de la contestación de la demanda y la prescripción que se alega,

Pretendo con su testimonio dar claridad meridiana al juzgador de instancia, al momento de dictar sentencia, pues de su versión se extraerá como es cierto que efectivamente el tiempo señalado para la prescripción que se alega, esta dado plenamente .como quiera que conocen de primera fase los hechos de los cuales se da cuenta en las presentes actuaciones.

NOTIFICACIONES:

Las personales en la secretaria de su despacho y en mi oficina 804 de la cerrera 16 N. 35-18 del edificio Turbay de esta ciudad de Bucaramanga, o al correo electrónico jaimesanchez1256@hotmail.com

Del señor Juez, Atentamente,

JAIME SÁNCHEZ NARANJO
T.P.N. 39.096 DEL C.S.J.
C.C. 13.845.676 DE BUCARAMANGA.

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

2. VCCC1o es cierto, y no se acepta. La posesión que detenta mi representada quieta 314pacífica y pública con ánimo de señor y dueño, la mantiene desde el día
- 7- Encontrándome dentro de la oportunidad procesal y dentro del término de traslado doy respuesta a la demanda, manifestando de ante mano la total oposición a las pretensiones de la parte demandante, de conformidad a las razones y argumentos que se exponen a continuación:

I. **A LOS HECHOS**

II.

- III. **AL HECHO PRIMERO:** No sé, no me consta que la señora EMILSE OLARTE BUSTOS adquirió a título de compraventa el 50% del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria # 300-159789.

AL HECHO SEGUNDO: No sé, no me consta que la señora EMILSE OLARTE BUSTOS adquirió mediante compraventa el 50% restante de bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria # 300-159789.

AL HECHO TERCERO: Cierto, mi poderdante SANDRA MILENA VILLABONA MORENO la señora EMILSE OLARTE BUSTOS suscribieron contrato de promesa de compraventa mediante documento privado el día 15 de febrero de 2011.

AL HECHO CUARTO: Cierto, una de las obligaciones plasmadas dentro del contrato de compraventa fue la de transferir a la promitente compradora el derecho de dominio sobre la posesión del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 300-159789.

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

AL HECHO QUINTO: Cierto, el bien inmueble objeto de litigio se encuentra ubicado en la Diagonal 8A # 21ª-11 lote 9, manzana H barrio Altos de Arenales, Girón y se compone de dos plantas, cuenta con un área total de 54 mst, dos baño y tres habitaciones

AL HECHO SEXTO:

AL HECHO SEPTIMO:

AL HECHO OCTAVO:

AL HECHO NOVENO:

AL HECHO DÉCIMO:

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO:

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO:

AL HECHO DÉCIMO TERCERO:

AL HECHO DÉCIMO CUARTO: No es cierto, toda vez que mi poderdante ejerció la posesión material del bien inmueble desde _____ hasta la fecha, ejerciendo ánimo de señor y dueña en el mismo.

AL HECHO DÉCIMO QUINTO:

II. A LAS PRETENSIONES

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

Conforme a lo expresado con antelación y concomitante a ello me opongo de manera integral a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda, y solicito se niegue la totalidad de estas.

A LA PRETENSIÓN PRIMERA: ME OPONGO TOTALMENTE, toda vez que conforme a lo expresado por ambas partes, tanto en la demanda como en el presente documento se denota que mi poderdante ha demostrado actuar con ánimo de señor y dueño sobre el bien inmueble objeto de Litis, desde el mismo momento en que fue firmado el contrato de compraventa.

A	LA	PRETENSIÓN	SEGUNDA:
A	LA	PRETENSIÓN	TERCERA:
A	LA	PRETENSIÓN	CUARTA:
A	LA	PRETENSIÓN	QUINTA:

III. EXCEPCIONES

Conforme a lo establecido dentro del Código General del Proceso, como medios de defensa propongo las siguientes excepciones:

1. PRESCRIPCIÓN:

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

Propongo esta excepción teniendo como fundamento el artículo 2513 del Código Civil, dentro del cual se establece que:

“El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio.”

La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella.”

Adicional a ello la Corte Suprema de Justicia Sala Civil, en sentencia 41001 de 19 de diciembre de 2011 con ponencia del magistrado Octavio Munar Cadena dentro de la cual se esboza:

“La jurisprudencia ha entendido por justo título “todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio” (G.J.t. CVII, pág.365; en similar sentido, G.J.t.CXLII, pág.68 y CLIX, pág.347, sentencia de 23 de septiembre de 2004, entre otras). En otras palabras, será justo título aquel que daría lugar a la adquisición del dominio de no mediar el vicio o el defecto que la prescripción está llamada a subsanar.”

Ahora bien, conforme a lo estipulado dentro del artículo 764 del Código civil Colombiano: “Se llama posesión regular a la que

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión" se denota entonces que, para el caso en concreto son aplicables tales fundamentos normativos, toda vez que entre las partes, se suscribió contrato de compraventa del 50% del bien inmueble con matrícula N° 300-159789, el día 22 de mayo de 1990 mediante escritura pública # 1653 otorgada por la Notaria Séptima del Circulo de Bucaramanga y mi poderdante, la señora SANDRA MILENA VILLABONA MORENO empezó a ejercer la posesión regular y pacífica del bien inmueble en mención, sin reconocer más propietarios que ella misma.

2. EXCEPCIÓN GENÉRICA:

Es decir, la declaratoria de cualquier excepción que resulte probada en el curso del presente proceso.

IV. FUNDAMENTO DE

DERECHO

V. MEDIOS

PROBATORIOS:

INTERROGATORIO DE PARTE: Sírvase Señor JUEZ, ordenar la práctica de un interrogatorio de parte el que se surtirá con citación y audiencia del demandante EMILSE OLARTE BUSTOS, el que versará sobre los hechos que dieron origen a esta demanda, el día y hora que su despacho señale para el efecto.

DOCUMENTALES:

1. Poder para actuar.

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

- 2.
3. Los aportados con la demanda matriz.

VI. NOTIFICACIONES

Las personales en su despacho y en la carrera 16 N° 35-18 oficina 804 de Bucaramanga, correo electrónico: angelicafranco@gmail.com, celular: 322 3089040.

Mi poderdante en la en la carrera 16 N° 35-18 oficina 804 de Bucaramanga, correo electrónico: Sandra.1977villabona@gmail.com.

Cordialmente,

ANGÉLICA ROXANA TORRES FRANCO

T.P.N. 332.693 DEL C.S.J.

C.C. 1.098.741.971 de Bucaramanga.

JAIME SANCHEZ NARANJO
ABOGADO

SEÑOR _____
JUEZ 29 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
E.S.D.

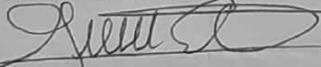
REF. PROCESO DECLARATIVO VERBAL REIVINDICATORIO DE MIREYA ARDILA CELIS Y
OTRO, CONTRA MARÍA EUGENIA DÍAZ DE ORTIZ.
RAD: **68001400302920220045900**

MARIA EUGENIA DIAZ DE ORTIZ , mayor de edad y vecina de Bucaramanga, identificado con la cedula de ciudadanía 28.151.568 de Girón, con residencia en la carrera 24 N. 33- 54 apartamento 402 del edificio Vallarta 3 del barrio el centro de Bucaramanga, con correo electrónico dianac2002@hotmail.com teléfono 301-501-6546, por el presente escrito confiero poder especial amplio y suficiente en cuanto a derecho se requiera al Doctor JAIME SANCHEZ NARANJO, abogado en ejercicio con T.P.N. 39.096 del C.S.J. y cedula de ciudadanía numero 13.845.676 de Bucaramanga, con correo electrónico jaimesanchez1256@hotmail.com , teléfono 315-375-3760 para que me represente en la totalidad de las diligencias que se adelantan en su despacho en mi contra dentro del referenciado, y asuma en las mismas la defensa de mis intereses .

Mi apoderado queda facultado para recibir, transigir, desistir, comprometer, sustituir y reasumir, conciliar ampliamente sin limitación alguna, en cabal cumplimiento del mandato encomendado.

Son tan amplias y completas las facultades que a nuestro apoderado conferimos , que por ningún motivo podrá alegarse que careció de éstas para representarme, entendiéndose que todos los actos, contratos y obligaciones que nuestro apoderada suscriba, celebre o contraiga del presente poder, se mirarán como suscritas, celebradas o contraídas directamente por nosotros.

Atentamente,



MARÍA EUGENIA DIAZ DE ORTIZ,
C.C. 28.151.568 de Girón

Acepto el poder:



JAIME SANCHEZ NARANJO
T.P.N. 39.096 DEL C.S.J.
C.. 13.845.676 de Bucaramanga,