Sr.
JUEZ CIVIL LABORAL DEL CÍRCUITO DE MARINILLA (ANT.).
E. S. D.

Ref.: Proceso verbal (Prescripción ordinaria adquisitiva de dominio) de JOSÉ ERNESTO SIERRA BUSTAMANTE contra FACUNDO CHALARCA.

Radicado: 05 440 31 13 001 **2015 00426** 00.

Asunto: Contestación de demanda por el curador del demandado: FACUNDO CHALARCÁ.

VICTOR MANUEL ZAPATA GARCÍA, mayor de edad, domiciliado y residente en el Municipio de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 70´116.445 expedida en Medellín (Ant.), y portador de la tarjeta profesional numero 49.038 del consejo Superior de la Judicatura, actuando en este escrito en mi calidad de curador Ad litem del señor: FACUNDO CHALARCÁ, por medio del presente escrito procedo a dar respuesta al libelo petitorio, en los siguientes términos

A LOS HECHOS:

Al Primero. - Es cierto. Así se desprende de los documentos aportados al proceso.

Al Segundo. - Es cierto. Así esta reseñado en el inmueble en el certificado de tradición y libertad aportado para el inicio del proceso.

Al Tercero. - Es parcialmente cierto. Si bien es cierto que los linderos del inmueble son los reseñados en la escritura seiscientos seis (# 606) del día quince (15) de Diciembre del año mil novecientos noventa y uno (1.991) de la Notaria única de El Peñol

(Ant.), también es cierto, que en la identificación que se pretende realizar al predio de mayor extensión, no es la real y técnica, cuando se trate de identificar un predio, si de bien raíz se trata, ***se especificará por su cedula o registro catastral si lo tuviere, por su nomenclatura,*** por el paraje o localidad donde este ubicado, sus linderos, y demás circunstancias que lo identifiquen. También ***deberá expresarse su cabida*** utilizando el sistema métrico decimal y los títulos de adquisición. Según se desprende de los artículos 31 y 32 del Decreto 960 de mil novecientos setenta (1.970); En concordancia con el parágrafo primero (1) del artículo 16 de la Ley 1579 del año dos mil doce (2.012) o Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos.

Además, hay que recordar que en virtud del artículo 50 del Estatuto de registro de instrumentos públicos, a cada matricula inmobiliaria le corresponde una cedula catastral, y en la reseña que se hace del predio no se indica cual es su ***cedula catastral***. Y en la descripción del predio que se hace no se especifico la cedula catastral, la nomenclatura, etc.

Al Cuarto. – El demandante deberá probar plenamente este hecho; La identificación del inmueble solicitado en prescripción y la del inmueble de mayor extensión del cual se deriva el solicitado en usucapión no es acorde como debe hacerse según la ley. Cuando se va a segregar parte de un inmueble conforme a las disposiciones legales se debe señalar, especificar y alinderar tres (3) inmuebles: el de mayor extensión, el del área segregada que se pretende adquirir en usucapión y el área restante, conforme lo señalan las siguientes disposiciones:

> **De conformidad con el Decreto 2157 de mil novecientos noventa y cinco (1.995)** en los casos en que se segreguen una o más porciones de un inmueble, **se protocolizaran tanto el plano resultante de los procesos de formación, como el plano del área segregada y la correspondiente al área restante.**
>
> **Artículo primero (1) del Decreto 2157 de mil novecientos noventa y cinco (1.995):** "*En desarrollo de lo dispuesto por el artículo tercero (3) del Decreto 960 de mil novecientos setenta (1.970), para efectos de identificar los inmuebles se podrá acudir al plano definitivo*

expedido por la autoridad correspondiente resultante de los procesos de formación, conservación y actualización catastral el cual se protocolizará con la escritura pública…."

Artículo Segundo (2) del Decreto 2157 de mil novecientos noventa y cinco (1.995): *"En los casos previstos en este decreto que se segreguen una o más porciones de un inmueble,* ***se protocolizarán tanto el plano resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral del lote de mayor extensión como el plano de las áreas segregadas y las correspondientes a la parte restante****, éstos últimos elaborados con base en el plano catastral o por un topógrafo o por un ingeniero con matrícula profesional vigente".*

Artículo 16 del Decreto 51 de la ley 1579 del año dos mil doce (2.012): Calificación: *" Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro. Parágrafo Primero.- No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad.* ***En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión así como el área restante****, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro..."* .

Lo anterior teniendo en consideración que sólo los títulos y documentos que reúnan los requisitos legales o las exigencias establecidas por las Leyes, serán objeto de INSCRIPCION ya que para ellos rige el PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Al Quinto. - Es cierto, según las voces de la escritura seiscientos seis (# 606) del día quince (15) de Diciembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) de la Notaria única de El Peñol (Ant.) – (Folio 12 del Cuaderno Principal); pero es igualmente cierto, que el día siete (7) de Enero de mil novecientos noventa y dos (1.992) en el certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con el folio de matricula inmobiliaria numero: 018- 55013 de la Oficina de instrumentos públicos de Marinilla (Ant.); aportado para el proceso (folio 10 y ss. del cuaderno principal) se lee:

ANOTACION: Nro. 7 FECHA: 07- 01 - 1992 Radicación 083 VALOR DEL ACTO: $ 100.000
Documento: ESCRITURA 606 del: 15-12-1991 NOTARIA DE EL PEÑOL
ESPECIFICACION: 101 COMPRA-VENTA ¼ DE 1/3 PROINDIVISO.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: (X-titular del derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto).
DE: RAMIREZ USME JOSÉ ARTURO
A: SIERRA BUSTAMANTE JOSÉ ERNESTO x

Esta anotación esta en firme y no ha sido debatida dentro del proceso. Lo que hace pensar que la prescripción solicitada por el demandante: JOSÉ ERNESTO SIERRA BUSTAMANTE es una ***prescripción entre comuneros.*** Y para tal efecto la ley prevé que, entre los comuneros, sólo cabe la prescripción extraordinaria, al tenor de lo dispuesto por el artículo 375 numeral tercero (3) del Código General del proceso, así:

> Artículo 375 del Código General del Proceso: Declaración de pertenencia: En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:
>
> 1. La declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.
>
> 2. Los acreedores podrán hacer valer la prescripción adquisitiva a favor de su deudor, a pesar de la renuencia o de la renuncia de este.
>
> 3. ***La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria,*** hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.
>
> 4. La declaración de pertenencia....

deberá probar el demandante: JOSÉ ERNESTO SIERRA BUSTAMANTE, la figura de la: "La interverción del titulo" mas específicamente, como dice en las jurisprudencias, ese cambio de ser heredero, tenedor, ***o comunero*** para pasar a ser ***trasformado en un verdadero poseedor***. Al proceso no se aporto la prueba de dicha *INTERVERCION.*

Al Sexto. - Es cierto. Así se desprende de las pruebas aportadas al libelo genitor.

Al Séptimo. - Que se pruebe, es muy difícil pasar a ser comunero a ser poseedor por el simple hecho de afirmarlo; se requiere prueba *de la Interverción del titulo* de poseedor en comunidad, a pasar a ser poseedor único y exclusivo.

Al Octavo. – Es cierto. Al asentar la escritura publica de adquisición del derecho de dominio como comunero, se asentó como comunero, y así lo registra la anotación séptima (7) del certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con el folio de matricula inmobiliaria: 018- 55013 de la Oficina de instrumentos públicos de Marinilla (Ant.).

Al Noveno. – Es cierto, así reza el acto escriturario numero trescientos treinta y cuatro (# 334) del día ocho (8) de julio de mil novecientos noventa y uno (1.991) (folio 147 y ss. del cuaderno principal).

Al Décimo. – Es parcialmente cierto. Respecto de las escrituras señaladas estas aparecen en el expediente así:
1.- La escritura seiscientos setenta y ocho (# 678) del día veintiocho (28) de septiembre de mil novecientos noventa y siete (1.997) de la Notaria única del Circulo de El Peñol (folio 23 y ss. del cuaderno principal); pero debe recordarse que esta escritura no esta registrada. Por ende, los efectos jurídicos que se perseguía con la suscripción del documento no pueden tenerse en consideración. Esta escritura no se registro y fue devuelta por los siguientes motivos (folio 26 y ss. del cuaderno principal):

> "lo adquirido por la señora: MARIA EDILMA GOMEZ fueron derechos herenciales, por lo tanto, no puede desmembrar el inmueble"

Pero lo señalado anteriormente, es decir la titularidad del predio en entredicho de la compareciente: MARIA EDILMA GÓMEZ, calificado así por el Registrador de instrumentos públicos de Marinilla (Ant.), posteriormente al certificar sobre los titulares del derecho de dominio

del predio identificado con el folio de matricula inmobiliaria numero: 018- 55013 (folio 182 y ss. del cuaderno principal) señala:

> "en efecto nuestra anotación numero dos (# 2) contiene un ***autentico acto de trasferencia del derecho real de dominio***, y por ende se inscribió en su época en el código catastral errado, circunstancia que internamente procedimos a ***subsanar*** mediante corrección numero 219-385cuya copia aportamos a la respuesta que nos demanda su agencia judicial."

2.- Escritura numero trescientos treinta y cuatro (# 334) del día ocho (8) de julio de mil novecientos noventa y uno (1.991) de la Notaria única del Peñol (Ant.) (folio 22 y ss. del cuaderno principal), documento registrado el día cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991) en la Oficina de registro de instrumentos públicos seccional de Marinilla (Ant.) en el folio de matricula inmobiliaria numero 018- 55013.

3.- Escritura numero seiscientos seis (# 606) del día quince (15) de Diciembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) de la Notaria Única del Circulo de El Peñol (Ant.) (folio 12 y ss. del cuaderno principal). documento registrado el día siete (7) de Enero de mil novecientos noventa y dos (1.992) en la Oficina de registro de instrumentos públicos seccional de Marinilla (Ant.) en el folio de matricula inmobiliaria numero 018-55013.

Estos actos escriturarios dan cuenta de venta de derechos de cuota, los dos (2) últimos y de la liquidación de la comunidad el primero de ellos. De la narrativa de estos hechos se puede colegir que el demandante en el año mil novecientos noventa y siete (1.997) fecha de la escritura, seiscientos setenta y ocho (# 678) del día veintiocho (28) de septiembre de mil novecientos noventa y siete (1.997) de la Notaria única del Circulo de El Peñol, comparecía a dicha notaria ***afirmando ser comunero.*** Y ahora afirma que desde el quince (15) de Diciembre del año mil novecientos noventa y uno

(1.991) se comportaba como propietario único y exclusivo, en el hecho séptimo (7) de la demanda.

Al Décimo Primero. - Es cierto, por lo narrado anteriormente, pero hoy esa restricción no existe.

Al Décimo Segundo. – Es cierto, así lo reseñan las copias aportadas al proceso (folio 12 y ss. del cuaderno principal).

Al Décimo Tercero. – Este hecho deberá probarlo plenamente el demandante.

Al Décimo Cuarto. – No me consta este hecho deberá probarlo el demandante.

Al Décimo Quinto. - No me consta este hecho deberá probarlo el demandante.

Al Décimo Sexto. - Es cierto lo del poder, así se desprende del documento que reposa en el expediente.

A LAS PRETENSIONES:

No siendo pues, ciertos algunos de los hechos en que se fundamenta la demanda y por ende, estando en imposibilidad de demostrarlos quién así los presente, me opongo a que se hagan las declaraciones y condenas que solicita el demandante.

EXCEPCIONES DE FONDO: Presento a usted las siguientes excepciones de fondo para que sean tenidas en consideración al momento de dictar sentencia:

1).- Petición antes de tiempo:

Se fundamenta la presente excepción en los siguientes hechos:

1.1). - El libelo genitor o demanda fue presentado al despacho el día veinte (20) de Julio del año dos mil quince (2.015).

1.2). – El demandante alega en el libelo genitor que se trata de una ***prescripción ordinaria***, ya que alega comenzó a poseer desde el momento mismo de la escritura, olvidándose que lo adquirido por el mediante la escritura numero seiscientos seis (# 606) del día quince (15) de Diciembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) fue un derecho proindiviso en el inmueble identificado con el folio de matricula inmobiliaria numero: 018- 55013.

1.3). – En el año mil novecientos noventa y siete (1.997) el demandante: JOSÉ ERNESTO SIERRA BUISTAMANTE al comparecer a suscribir la escritura numero seiscientos setenta y ocho (# 678) del día veintiocho (28) de septiembre de mil novecientos noventa y siete (1.997) de la Notaria única del Circulo de El Peñol, comparecé a dicha notaria ***afirmando ser comunero.*** Y además en dicha calidad pretende cancelar la comunidad existente sobre el predio.

1.4). – El demandante: JOSÉ ERNESTO SIERRA BUSTAMANTE alega ser poseedor desde el quince (15) de Diciembre del año mil novecientos noventa y uno (1.991), Pero para la fecha de la de la escritura numero seiscientos setenta y ocho (# 678) el día veintiocho (28) de septiembre de mil novecientos noventa y siete (1.997), manifiesta ***ser comunero del predio***, excluyendo su calidad de poseedor.

1.5). – Entonces para la fecha de presentación de la demanda el señor: JOSÉ ERNESTO SIERRA BUSTAMANTE llevaba solo dieciocho (18) años de posesión y como por mandato del artículo 375 numeral tercero (3) del código general del proceso, entre

comuneros solo puede haber ***PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA***, el tiempo trascurrido, dieciocho (18) años, no le es suficiente para acceder a su pretensión.

1.6). – Igualmente según lo preceptuado por el artículo 2.532 del código civil, la prescripcion aplicable al demandante es la establecida en dicha norma, que es la ***extraordinaria de veinte (20) años***; por ser la norma vigente para la epoca en que la parte actora aduce haber comenzado a poseer.

FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA EXCEPCION DE PETICION ANTES DE TIEMPO:

Los diferentes autores señalan que son tres (3) los requisitos que se deben dar para acceder a la prescripcion: 1).- Que la cosa sea suceptible de ser adquirida por prescripcion adquisitiva. 2).- que exista una posesión previa. 3).- Que la posesión sea por el tiempo selñaalado por la Ley.

El tercer requisito es el transcurso de un plazo señalado por la ley. Como se mencionó anteriormente, estos plazos no pueden ser modificados por los particulares debido a que se trata de normas de orden público. El artículo 4 de la ley 791 de 2002 que modificó el artículo 2529 C.C, dispone que cuando se trata de prescripción ordinaria, el tiempo es de 5 años para bienes inmuebles y 3 años para bienes muebles. Por otro lado, la prescripción extraordinaria tiene un término de 10 años para bienes muebles e inmuebles. Pero como lo expresamos la norma aplicable al demandante es la establecida por el artículo 2.529 del Código Civil, en razón de ser la norma existente y vigente al tiempo en que el demandante dice haber comenzado su posesión.

2.- **Falta de identificacion del predio objeto de usucapión:**

Se fundamenta la presente excepción en los siguientes hechos:

2.1). - El libelo genitor o demanda no se especifico el predio por su ***su cedula o registro catastral si lo tuviere, por su nomenclatura.***

2.2.).- Según los parametros establecidos por la Ley 1579 del año dos mil doce (2.012) lo datos antes señalados deben de estar especificados en los actos que iran a registro, y deben de coincidir con los datos existentes en las Oficinas de instrumentos publicos, así lo expresa el artículo 66 de la Ley 1579 del año dos mil doce (2.012).

> **Ley 15 79 del 2.0012: Estatuto de registro de instrumentos públicos, Artículo 66: Números catastrales:** Las autoridades catastrales informarán a las de Registro la asignación de los números catastrales correspondientes a los predios que generan una nueva ficha predial. Asimismo, cuando exista, enviarán el plano del respectivo inmueble con destino al archivo del registro.
>
> Si el certificado catastral contiene los linderos del inmueble objeto de transferencia, constitución o limitación del derecho real de dominio, estos se identificarán en la escritura en la forma señalada en aquel. En caso de que los linderos descritos en la escritura no coincidan con los del certificado catastral expedido para tal fin de conformidad con la normatividad que lo regule o reglamente, el Registrador de Instrumentos Públicos, no la inscribirá.
>
> En adelante en todos los folios de matrícula deberán consignarse los datos relativos a la descripción, cabida y linderos del predio de que se trate, los cuales se transcribirán en su totalidad a excepción de los inmuebles derivados del régimen de propiedad horizontal donde bastará la cita de la escritura pública que los contenga.

2.3).- El Decreto 960 de mil novecientos setenta (1.970) también exige el requisito de identificacion plena del inmueble:

> **Artículo 31 del Decreto 960 de 1.970:** Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieren; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus

linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Artículos 681 y ss., 1.374 y ss., 1.401 y ss., 2.335 y ss., y demás disposiciones pertinentes del código civil.

Artículos 15 y ss., 44 y ss., 467 y ss.; Ley 22 de mil novecientos setenta y siete (l.977); artículos 436 y ss. Del código de procedimiento civil. Ley 153 de mil ochocientos ochenta y siete (1.887).

Ley 1395 del año dos mil diez (2.010) y demás disposiciones pertinentes.

P R U E B A S:

Con el objeto de comprobar los hechos y aseveraciones realizadas por el demandante en el presente proceso, manifiesto a usted que contrainterrogaré los testimonios que se presenten en el proceso.

ANEXOS:

Con el presente escrito presento a usted memorial con excepciones previas.

DIRECCIONES :

Del Curador: VICTOR MANUEL ZAPATA GARCÍA: Municipio de Medellín, calle cincuenta y uno (CL 51), número 51-41 Of. 306. Ed. Coltabaco II.

Dirección electrónica: victormanuelzg@hotmial.com

Medellín, marzo 24 del año 2.022

Respetuosamente,

VÍCTOR MANUEL ZAPATA GARCÍA
T. profesional Nro.49.038 del C. S. De la J.
C. C. Nro. 70´116.445 de Medellín (Ant.)
Dirección: Municipio de Medellín Calle 51 Nro. 51-31 Of. 306 ed. Coltabaco II
Email: victormanuelzg@hotmail.com
Teléfono: 313 797 33 08