



**Greta Yisel España Gutiérrez**  
**Abogada**  
**Universidad Libre**

Cra 44 - 40 - 20 oficina 606  
 Edificio Seguros Colombia  
 Celular 3012709786

original  
 267 A

2015-00024  
 10/11/2015

Señor:  
**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE SOLEDAD**  
 La ciudad

<b>PROCESO</b>	<b>PERTENENCIA</b>
<b>Demandante:</b>	<b>HUMBERTO RAUL OSPINO RUEDA</b>
<b>DEMANDADO:</b>	<b>CLUB DE LEONES DE BARRANQUILLA MONARCA y personas indeterminadas.</b>
<b>Radicado:</b>	<b>2015-00024</b>

**GRETA YISEL ESPAÑA GUTIERREZ**, mayor, vecina de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, por medio del presente escrito, en virtud del poder a mi conferido por A.G.E INGENIERIA S.A.S., me permito contestar la demanda de pertenencia y su reforma iniciada por el señor HUMBERTO RAUL OSPINO RUEDA, y proponer las excepciones de mérito que denomino: FALTA DE IDENTIDAD DEL BIEN, FALTA DE LEGITIMIDAD POR PASIVA, FALTA DE LA CALIDAD DE POSEEDOR DEL DEMANDANTE, de la siguiente manera:

**A los Hechos:**

Los hechos se contestan teniendo en cuenta tanto la demanda inicial como su reforma de la siguiente manera:

**HECHO PRIMERO, DOS Y TRES DE LAS DEMANDAS:** No son ciertos, en primer lugar porque el bien inmueble ubicado en el barrio el Bajito del Municipio de Soledad, distinguido con la nomenclatura carrera 15 No. 18-23 fue vendido a mi cliente A.G.E. INGENIERIA S.A.S., tal como consta en la escritura de venta de derechos posesorios No. 3460 de 20 de noviembre de 2014 de la Notaría Segunda del Circulo de Barranquilla, que obra a folio 63 y 69 del expediente aportada incluso por el mismo apoderado del demandante.

En segundo lugar, no es cierto que el bien se encuentre distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-34601, pues, si se detalla dicho folio pertenece al inmueble ubicado en la Carrera 15 No. 20-23 que fuera de propiedad del CLUB DE LEONES DE BARRANQUILLA.

**HECHO CUARTO DE LA REFORMA:** No es cierto, desde el pasado 22 de Noviembre de 2014 el señor HUMBERTO SAUL OSPINO RUEDA dejó de ser poseedor del bien ubicado en la carrera 15 No. 18 -23, en razón a venta de dichos derechos a mi cliente A.G.E. INGENIERIA S.A.S., negándose sin embargo a la entrega material a mi cliente, quien ha venido dialogando con el mismo, y requiriéndole, hasta el enteramiento de que se encontraba tramitando el presente proceso, desde el pasado 19 de diciembre de 2014.

**HECHO QUINTO DE LA REFORMA:** Aunque no es un hecho, sino la descripción del bien pedido en prescripción, debemos decir que NO ES CIERTO, las medidas del bien no son las consignadas en la reforma, sino las que se encuentran consignadas en la escritura mediante la cual me vende. En la que incluso se puede observar, que el predio poseído linda con el del CLUB DE LEONES, pero en la reforma trata de hacer ver el demandante que no sabe con quienes limita. So pretexto de que este proceso continúe de manera equivocada con el folio aportado.

**HECHO SEPTIMO:** parcialmente cierto, el demandante había tenido en posesión el bien teniendo en ella árboles y algunos animales, pero una vez trasferido el mismo conforme el contrato de compraventa de sus derechos, éste interrumpió su derecho posesorio, ya que cedió de manera expresa y formal toda la tradición posesoria que tenía sobre el bien, habilitando incluso a mi mandante a sumar dicha posesión para obtener la propiedad que ahora abusivamente el actor pretende adquirir.

**HECHO OCTAVO:** No es un hecho, se trata de la descripción de una prueba. Incluso, tratándose de un hecho, llama la atención que personas que viven en la Carrera 7 con calle 22 carrera 12 con 37, puedan dar fe de la continuada posesión, y no vecinos del sector.

**HECHO NOVENO:** Parcialmente cierto, puesto que el demandante si interrumpió su posesión, en razón de la compraventa hecha a mi cliente en la escritura de venta de derechos posesorios No. 3460 de 20 de noviembre de 2014 de la Notaría Segunda del Circulo de Barranquilla, que obra a folio 63 y 69 del expediente aportada incluso por el mismo apoderado del demandante. Por lo que es imposible, señora juez que el demandante, habiendo vendidos tales derechos, pueda continuar siendo poseedor.

### EXCEPCIONES DE MÉRITO:

#### 1. FALTA DE IDENTIDAD DEL BIEN y FALTA DE LEGITIMIDAD POR PASIVA:

Tal como se ha venido explicando, el demandante pretende la prescripción del bien inmueble ubicado en la Carrera 15 No. 18-23 ubicado en el barrio Bajito de Soledad, no obstante, para ello aporta como pruebas de la existencia del bien, de la propiedad privada del mismo, el folio de matrícula inmobiliaria No. No. 040-34601<sup>1</sup>, folio que pertenece al inmueble ubicado en la Carrera 15 No. 20-23, y que fuera de propiedad del CLUB DE LEONES DE BARRANQUILLA, quien luego le trasmitió parcialmente la propiedad del bien

a la empresa BESADA & Cía. Ltda. (Anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria). Ello, sin contar que en dicho folio obran otras personas que han declarado mejoras sobre el mismo (anotaciones 3, 4 y 8) y contrato de comodato (anotación 2). Tal hecho evidencia, claramente que uno es el bien inmueble pedido en prescripción y otro muy distinto el que obra en el instrumento jurídico aportado en la demanda.

Téngase en cuenta señor Juez, que en este tipo de demanda principalmente el bien debe estar plenamente identificado, y en tratándose de cualquier duda, deberá negarse la prescripción, puesto que -además de ser un requisito aportar el certificado de tradición- dicho elemento incide en varios aspectos del proceso, v.gr. a quienes debe ir dirigida la demanda. De ahí que el artículo 407 del C. P. C. (hoy 375 del C. G. P.), establecen claramente:

*"A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella."*

De ahí que coherente con lo dicho la H. Corte Constitucional, sobre dicho documento en sentencia de Constitucionalidad haya dicho expresamente:

*"El certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, constituye un documento público que cumple con varios propósitos, pues no sólo facilita la determinación de la competencia funcional y territorial judicial para la autoridad que conocerá del proceso -juez civil del circuito del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble-, sino que también permite integrar el legítimo contradictor, por cuanto precisa contra quien deberá dirigirse el libelo de demanda".*

Es decir, su señoría no se trata de un simple vaciado formal el aporte del certificado de tradición, se trata de una garantía esencial, sin la cual, es imposible garantizar el debido proceso y el acceso a la justicia de todos y cada una de las personas que tengan algún interés en el bien materialmente pedido en prescripción.

Por el contrario, el acto de haber aportado un certificado de tradición que no corresponde al bien inmueble -además de demostrar el acto de mala fe del actor- convoca a quienes no estarían legitimados para controvertir la demanda del actor.

Además de ello, no convoca a todos, pues como se dijo, existen personas sobre dicho bien que tienen derechos reales, de modo que para la época de la demanda (y también hoy en el Código general del Proceso), el numeral 5 del artículo 407 señalaba:

*Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella.*

*Mientras que hoy el num. 5 del artículo 375 C.G. P., dice:  
Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda\* deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario.*

Es decir, si en gracia de discusión se aceptara que el folio si corresponde al bien que se quiere prescribir, tenemos que pese a que al momento de la demanda la anotación 5 señalaba que la compraventa del bien había sido parcial de CLUB DE LEONES DE BARRANQUILLA A BESADA Y COMPAÑÍA LTDA., éste habiendo demandado la totalidad del bien, no demandó a esta última. Así mismo, tampoco dirigió su demanda contra las personas que han declarado construcción sobre el bien, ni aquellas que han declarado tener falsa tradición, ni aquellas que han tramitado actos de sucesión (anotaciones 3, 4 y 8).

Adicional a ello, si el demandante pretendía no prescribir todo el bien, sino parte del mismo, y por ello no dirigió la demanda contra todos, lo correcto era especificar cual porción de que sector del bien de mayor extensión quería prescribir. Pues así lo exige el numeral 5 del artículo 407 del C. P. C. y 375 C. G. P., al decir:

*Quando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este.*

Tal como lo señala la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de Casación 6267-2016 de 16 de mayo de 2016, en reiteración de la sentencia de casación civil de 04 de septiembre de 2006 y la C-275 de 2006 proferida por la Corte Constitucional. Apreciación para determinar la identidad de objeto del bien a usucapir frente a proceso de pertenencia anterior.

*"(i) La atestación que hace el registrador da cuenta de la existencia del predio, pues tal es la función que está llamada a cumplir el registro de la propiedad. Se trata, desde luego, de una especie singular de existencia jurídica; (ii) Sirve al propósito de determinar quién es el propietario actual del inmueble, así como dar información sobre los titulares inscritos de derechos reales principales, pues contra ellos ha de dirigirse la demanda como ordena el artículo 407 del C.P.C.; (iii) El folio de matrícula inmobiliaria constituye un medio para garantizar la publicidad del proceso, pues el artículo 692 del C.P.C. establece la anotación de la demanda como medida cautelar forzosa en el juicio de pertenencia. Y, (iv) la presencia del certificado presta su concurso como medio para la identificación del inmueble, dado que los datos que allí se consignan sirven para demostrar si el predio pretendido realmente existe, como también para saber si es susceptible de ser ganado por prescripción."*

habida esta excepción.

## 2. FALTA DE LA CALIDAD DE POSEEDOR DEL DEMANDANTE:

Además de la indebida identificación del bien conforme el certificado aportado, la indebida citación de los demandados a este proceso, tenemos que el demandante no es el actual poseedor del bien.

La posesión es el poder de hecho que tiene una persona sobre una cosa realizando actos materiales que revelan la intención de comportarse como verdadero dueño o titular de cualquier derecho real; o como la define el artículo 762 del C. C. nuestro, *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.*

Para que exista, se hace necesario que se presenten dos elementos, los cuales han sido dispuestos en la ley, y desarrollados por la doctrina y la jurisprudencia de la siguiente manera:

El artículo 762 del C. C. dice que la posesión es la *es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño*. Definición que la doctrina tiene dicho desarrollado que para que exista posesión deben confluir dos elementos, un elemento material (el "*corpus possessionis*") y uno subjetivo (el "*animus possidendi*");

1. El "*corpus possessionis*": Es el poder de hecho sobre la cosa (no es la cosa objeto de la posesión) que consiste en la realización de actos jurídicos materiales (*fructu* y *utendi*). Aunque no en la realización de actos jurídicos negociales (*abutendi*). Éste último se realiza respecto al propietario y no respecto de la cosa, como en la posesión.
2. el "*animus possidendi*": Es la voluntad del poseedor de tener la cosa como propietario. *Es la intención de comportarse como propietario*. La posesión es el poder de hecho ejercido sobre una cosa mediante actos que denotan la intención de tener sobre ella el derecho de propiedad u otro derecho real.

Ahora bien, no se desconoce que el demandante HUMBERTO SAUL OSPINO RUEDA se haya encontrado en posesión del bien inmueble, que en él confluían los dos elementos exigidos en la ley. No obstante, su posesión no trascendió hasta la fecha de la demanda, pues la misma fue presentada el día 19 de diciembre de 2014.

Sin embargo, un mes antes esto es, el día 20 de noviembre de 2014 el señor HUBERTO SAUL OSPINO RUEDA transfirió dicho derecho posesorio a mi mandante A.G.E INGENIERIA S.A.S., tal como consta en la escritura pública No. 3469 de la notaría segunda de soledad. En ella, expresamente se lee: "(...) compareció HUBERTO SAUL OSPINO RUEDA, mayor, vecino de Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.171.031 manifiesta: -PRIMERO: Que por medio del presente instrumento público transfiere a título de venta real pura y simple a favor de la sociedad A.G.E. INGENIERIA S.A.S. la POSESIÓN, sobre el lote de terreno, con sus respectivas mejoras, ubicado en la carrera 15 No. 18-23 del Barrio el Bajitos, en la jurisdicción del municipio de Soledad..."

Así las cosas, su señoría evidentemente este acto, en el que consta el consentimiento del señor HUBERTO SAUL OSPINO RUEDA interrumpe su posesión, pues la que tenía la había transferido a mi mandante. De manera que no es posible jurídica ni materialmente que el demandante pueda tener los años que dice tener, pues de existir que existe una *interversión* del título una vez que éste celebró el contrato de compraventa, en el que quedó en condición de tenedor listo para entregar a mi cliente el bien, no había pasado siquiera un mes. De modo que interrumpida la posesión deberá esta contarse de nuevo, pues una exigencia de la misma es que esta sea *ININTERRUMPIDA*, pero en el caso que nos convoca, la del señor HUBERTO SAUL OSPINO RUEDA, éste la perdió en razón del contrato de compraventa antes mencionado. Tal como lo dispone el artículo 786 del C. C.:

*El poseedor conserva la posesión, aunque transfiera la tenencia de la cosa, dándola en arriendo, comodato, prenda\*, depósito, usufructo, o cualquiera otro título no traslativo de dominio.*

Es decir, el poseedor conserva la posesión cuando transfiera dicho derecho por cualquier título no traslativo. Por lo que nos debemos preguntar, y si el título es traslativo, esto es transfiera el animus de señor y dueño, evidentemente que pierde la condición de poseedor. Pues no se puede ser poseedor sin este elemento. Tal como lo establece el artículo 791 del C. C.:

*Si el que tiene la cosa en lugar y a nombre de otro, la usurpa, dándose por dueño de ella, no se pierde, por una parte, la posesión, ni se adquiere por otra, a menos que el usurpador enajene a su propio nombre la cosa. En este caso la persona a quien se enajena adquiere la posesión de la cosa, y pone fin a la posesión anterior.*

En definitiva, queda plenamente demostrado que el señor HUBERTO SAUL OSPINO, al haber transferido su derecho posesorio – aun cuando se haya negado a la fecha a la entrega del bien- perdió su derecho, no pudiendo ahora ser el actual poseedor, pues la venta que hizo a mi mandante, desde el mismo momento en que la hizo, **reconoció que el ahora nuevo poseedor era mi mandante y no él.**



**Greta Yisel España Gutiérrez**

**Abogada**

**Universidad Libre**

Cra 44 - 40 - 20 oficina 606

Edificio Seguros Colombia

Celular 3012703786

273

Por tales razones, solicito se declare probada esta excepción.-

### A LAS PRETENSIONES:

Me pongo a todas y cada una de ellas, y solicito se condene en costas al demandante.

### PRUEBAS:

Sírvase tener como pruebas, las aportadas por el demandante en la demanda y su reforma, así como las aportada por CLUB DE LEONES DE BARRANQUILLA MONARCA.

1. Copia de la escritura de compraventa de derechos posesorios No. 3460 de 20 de noviembre de 2014 de la Notaría Segunda del Circulo de Barranquilla, suscrita por el aquí demandante a favor de A.G.E. INGENIERIA S.A.S; la cual se encuentra dentro del expediente.
2. Certificado de Existencia y Representación de A.G.E. INGENIERÍA S.A.S.

### NOTIFICACIONES:

Al demandante en el lugar indicado en la demanda.

A la empresa A.G. E. INGENIERIA S.A.S. en la calle 68B N° 50-76 y al correo electrónico age\_ingenieria@hotmail.com

A la suscrita las recibe en la Secretaría de su Despacho, o en la carrera 44# 40 - 45 Oficina 606 Edificio Seguros Colombia de Barranquilla Atlántico. Correo electrónico gretys170976@hotmail.com

Del señor Juez, *Atentamente;*

*Greta Yisel España Gutiérrez*  
**GRETA YISEL ESPAÑA GUTIERREZ**

C.C. 39.069.482 de Ariguaní - Magdalena

T.P. 117.297 Consejo Superior de la Judicatura