

Popayán marzo de **2022**

Señora:

JUEZ CUARTA CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE LA CIUDAD DE POPAYÁN.

E. S. D.

Ref: PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA

Dte: JAIRO PERDOMO CABRERA

Ddo: GABRIELA ORDOÑEZ TROCHEZ Y/O

Rad: 2020-00018-00

FABIAN ANDRES ZUÑIGA, identificado con la cedula de ciudadanía numero: **4. 614. 783** de Popayán y tarjeta profesional de abogado número: **182195** del consejo superior de la judicatura, actuando en mi calidad de apoderado de la señora **MARIA DEL PILAR BURBANO GUTIERREZ**, mayor de edad, vecina de Popayán, identificada con la cedula de ciudadanía número: **34. 327. 105** de Popayán, quien actúa como litisconsorte necesario por el extremo pasivo dentro del proceso de la referencia y previo reconocimiento de personería para actuar por parte de su digno despacho, y estando dentro del término legal para hacerlo, me permito contestar la demanda de referencia y proponer las excepciones de mérito dentro del proceso de referencia teniendo en cuenta los siguientes fundamentos:

Solicito de manera respetuosa y de antemano su digno despacho tener para efectos del proceso esta contestación excepciones y pruebas que se allegan con la misma.

A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: es totalmente falso y alejado de la realidad, ello porque mi representada la señora **MARIA DEL PILAR BURBANO GUTIERREZ**, adquirió mediante escritura pública de compraventa la totalidad del bien inmueble con matrícula inmobiliaria número: **120-193876** de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Popayán, de manos de su anterior poseedora y titular la señora **GABRIELA ORDOÑEZ TROCHEZ**, mediante escritura pública número: **127** de fecha **30** de enero de **2020** otorgada en la notaria primera del círculo notarial de la ciudad de Popayán, con dicha adquisición mi representada recibe materialmente el bien inmueble en sus cuatro **(4)** puntos cardinales haciendo en su favor la entrega real y material, por ello para el día en que se hace dicha entrega e incluso en los días anteriores a dicha negociación se verificó el bien inmueble y en ningún momento se encontró posesión alguna por parte del hoy demandante sobre la porción de terreno que hoy se reclama sobre el predio de mayor extensión.

Me permito señoría describir la totalidad del bien inmueble adquirido:

Lote A, con un área de terreno de **55.000** mts², ubicado en la vereda morinda del municipio de Popayán, numero catastral **000100063472000** comprendido dentro de los siguientes linderos:

“NORTE, con la parcelación los notables, **SUR**, con la quebrada existente **ORIENTE**, con el lote B, **OCCIDENTE**, en parte con la parcelación los notables y por otra parte con carretable existente”.

Que dicho predio fue el resultado del desenglobe del predio en mayor extensión conocido como **“C” UBICADO EN LA VEREDA MORINDA** del municipio de Popayán, desenglobe llevado a cabo mediante escritura pública numero: **2.659** del **12** de diciembre del **2013** otorgada en la notaria primera del circulo de Popayán, en dicho acto notarial posterior al desenglobe nacen **5** predios entre ellos el lote **A**, y se registró bajo el folio de matrícula inmobiliaria numero: **120-193876** de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Popayán.

Valga la pena señoría revisar la tradición del bien inmueble en mayor extensión y del solo estudio de la escritura pública de desenglobe se advierte que la señora **GABRIELA ORDOÑEZ TROCHEZ** adquirió en calidad de cesionaria el predio en mayor extensión mediante sentencia número **321** del **18** de diciembre del año **2009** emanada del juzgado sexto **(6)** civil del circuito de la ciudad de Popayán, debidamente registrada y posteriormente nace la cadena de desenglobes mediante escrituras públicas números: **181** del **9** de marzo de **2010**, aclarada por la escritura pública numero: **364** del **11** de mayo de **2010** otorgadas en la notaria única de piendamó – cauca, posteriormente se efectúa un nuevo desenglobe mediante escritura publica numero: **1735** del **26** de julio de **2010** otorgada en la notaría primera de Popayán, debidamente registrada, y sigue la cadena de desenglobes mediante escrituras publica números: **2478** del **10** de octubre de **2010**; **2984** del **13** de diciembre de **2011**; **724** del **13** de abril de **a** aclarad y adicionada por escritura pública numero: **892** del **2** de mayo de **2012**; **1092** del **25** de mayo de **2012**; **2192** del **25** de septiembre de **2012**; **321** del **21** de febrero de **2013** y que una vez registradas surge la matricula inmobiliaria número **120-189067** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Popayán, siendo esta matricula la génesis de los predios resultantes del desenglobe en el que nace el lote **“A”** de propiedad hoy de mi representada.

Por tal razón señoría es imposible que el demandante pretenda aducir que lleva más de **12** años de posesión sobre dicha porción de terreno, porque cuando se hace la venta y entrega material del predio en el mes de enero del año **2020** el predio se entrega sin ninguna clase de posesión ni de oposición.

Ahora bien basta revisar la fecha de radicación de la demanda que fue el día **10** de febrero de **2020** para advertir que se habría hecho la venta del fundo en fecha anterior y que de hecho se registró la misma en fecha cercana a la de la escritura pública de compraventa, por ello resulta absurdo e imposible que el hoy reclamante de dicha posesión que a todas luces es inexistente no se haya percatado del cambio de titularidad del predio en mayor extensión.

Peor aún señoría cuando incluso para el día de la entrega material del predio mi representada dio inicio al arreglo de sus cercos en sus linderos y nunca advirtió ni la presencia del demandante como tampoco obras o labores sobre la porción de terreno reclamada. Por el contrario se advirtió que en dicha porción de terreno se encontraban escombros que en nada advertían posesión o mejoras sobre el predio.

Ahora bien si sobre el predio en mayor extensión se advierten una serie de actos notariales como son los desglobes y divisiones materiales, en fechas del año **2010** al **2013**, es imposible que se haya configurado una posesión por el demandante por el espacio de tiempo que se inscribe en dicha demanda, pues si se contaran los tiempos desde el **21** de febrero de **2013** y hasta la fecha de adquisición del predio por parte de mi representada **30** enero de **2020**, no habrían transcurrido ni siquiera **7** años por ello es falsa la afirmación hecha por la parte demandante en cuanto al supuesto tiempo de inicio de posesión.

Bastaría señoría solo revisar el correspondiente proceso declarativo de pertenencia en el cual se concede en favor de la señora **GABRIELA ORODÑEZ TROCHEZ** la titularidad por posesión del predio en mayor extensión para advertir si en la visita o inspección judicial se advirtió alguna clase de posesión por parte del señor **JAIRO PERDOMO CABRERA** pues de ser si se habría apartado dicha porción de terreno del resuelve de dicha providencia judicial pero en ningún momento se evidencio.

AL HECHO SEGUNDO: Es totalmente falso, y ello en razón a que el demandante pretende derivar su posesión adjuntando una escritura pública de compraventa con número **2276** de fecha **5** de diciembre de **2007** otorgada en la notaria tercera **(3)** del circulo de Popayán, sin registrar en la que el señor **CARLOS ENRIQUE VARONA CAMACHO** da en venta una porción de terreno en favor del demandante pero del predio con matrícula inmobiliaria número: **120-98124** de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Popayán.

Basta entonces señoría advertir en la revisión de dicha escritura que la matrícula inmobiliaria del predio que se vende con linderos especiales es una distinta de la que corresponde al predio de mi representada (**120-193876**), aquí entonces podrá observar que existe una incongruencia en el escrito contentivo de la demanda y sus pretensiones con respecto al predio que se pretende prescribir pues en ningún momento coincide con el predio de mayor extensión que pertenece a la señora **MARIA DEL PILAR BURBANO GUTIERREZ**

No puede entonces pretender como la hace el demandante aducir que solo se toma la fecha de dicho instrumento notarial para efectos de señalar el inicio de posesión advirtiendo dicho error en la matricula, y ello señoría porque si la escritura aunque no fuera registrada se elaboró en el año **2007** brilla por su ausencia alguna escritura de corrección o aclaración en cuanto al número de matrícula del predio en mayor extensión al que pertenecía la porción de terreno de **1600** mts2 dada en venta.

Ahora bien el vendedor en dicha escritura advierte tener la posesión sobre el predio en mayor extensión desde hace más de **17** años exactamente desde el año **1991**, posiblemente así fue, pero era sobre el predio con esa matrícula allí referenciada pues no existía error alguno en lo vendido, por lo tanto no puede aducir el demandante que la matrícula estaba errada porque el predio que hoy es de mi representada fue adquirido en mayor extensión mediante sentencia judicial de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio con fecha del año **2009**, era entonces imposible señalar que quien le vendió al hoy demandante hubiese tenido una posesión desde el año **1991** sobre el predio hoy reclamado en conflicto, porque de ser así, dicho antecedente, hubiese quedado reflejado en la sentencia o peor aún se habría presentado alguna clase de oposición pero nunca sucedió porque la posesión descrita por el vendedor en la escritura **2276** de fecha **5** de diciembre de **2007** se refería al predio inscrito con matrícula **120-98124** y no sobre el predio de mi representada.

Si nos detenemos a realizar un estudio minucioso de la escritura pública número: **2276** de fecha **5** de diciembre de **2007**, y en su parte final se advierte que los comparecientes dan por sentado que todo lo que contiene dicho instrumento es correcto en cuanto a sus nombres, números de identidad, **números de matrícula inmobiliaria** y demás. Entonces no existe error en la misma como hoy lo pretende hacer ver el demandante.

AL TERCERO: es totalmente falso, y como en el hecho anterior podrá notar señoría que lo adquirido por el demandante se hizo sobre otro bien inmueble, en ningún momento sobre el predio que hoy es objeto de dicha demanda, ahora bien no le consta a mi representada el supuesto relleno hecho por el demandante sobre la parte inclinada del fundo, y peor aun en el momento de la entrega material que del predio se hizo a mi representada esa parte del lindero se encontraba sin cerco alguno, y fue precisamente la señora **MARIA DEL PILAR BURBANO GUTIERREZ**, nueva propietaria quien empieza las labores de arreglo de cercos y limpieza del fundo y precisamente una vez lo adquiere materialmente empieza a realizar una construcción y cimentación de dicha Porción de terreno mal reclamada por el demandante para la adecuación de una casa prefabricada que es la que en la actualidad existe.

Mal hace el demandante en señalar que la porción de terreno se encontraba delimitada, pues de ser así, en el momento de la entrega material del predio de mayor extensión se habría verificado la existencia de dicha delimitación con sus respectivos mojones y cercos y esto en ningún momento ocurrió y así como lo ha manifestado la señora **MARIA DEL PILAR BURBANO GUTIERREZ** si ella hubiese advertido alguna clase de posesión no habría realizado la compra del predio de mayor extensión, pues es lógico que nadie pretende comprar un problema cuando hay opositores o poseedores, y efectivamente se pregunta el suscrito porque razón en el momento en el cual se hace el recorrido total del predio y que se hizo en varias ocasiones nunca se acercó el demandante a preguntar o a señalar su supuesta posesión? Ello en razón a que nunca ha tenido posesión alguna sobre el predio con linderos especiales que hoy pretende reclamar.

Por ende entonces el demandante siempre ha mantenido un error en lo que el aduce haber comprado, porque si llego a recibir materialmente lo comprado no fue sobre el predio que hoy es de mi representada.

AL CUARTO: Es totalmente falso, y como anteriormente se ha mencionado el predio para el momento de adquisición por parte de la hoy titular se encontraba en la parte del lindero que hoy se pretende reclamar, descuidado, sin mojones , y se evidenciaba que en ningún momento hubiesen existido siembras menos pasto de corte, y peor aún ausente de construcción alguna, por lo tanto para el momento de la respectiva inspección judicial podrá observar su señoría que dicha parte de terreno que en su mayoría es una pendiente se encuentra cerca al humedal que pertenece al predio de mayor extensión.

No entiende el suscrito cómo es posible que el demandante afirme que se han realizado sembrados como pasto de corte, cuando peor aún el demandante allí no ha tenido ganado, y el que ha existido es o fue de sus arrendatarios, Así señoría que como el mismo demandante refiere que es un predio inclinado y que supuestamente lo ha tenido que rellenar, ahora se contradice advirtiendo que ha realizado siembras de pasto de corte. Acaso él le vendía dichas siembras a algún ganadero de los predios vecinos? Porque no existe dentro de las pruebas por el allegadas alguna clase de contrato para tal efecto.

AL QUINTO: ES totalmente falso, y como anteriormente se ha referido señoría el predio adquirido por el demandante no pertenece al predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria número: **120-193876** de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Popayán, y que efectivamente quien tiene una confusión es la parte demandante al pretender fincar su pretensión sobre un predio totalmente diferente al que el habría podido adquirir, con folio de matrícula inmobiliaria numero: **120-98124** de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Popayán.

La identificación de la porción de terreno adquirida por escritura pública **2276** de fecha **5** de diciembre de **2007** otorgada en la notaria tercera **(3)** del circulo de Popayán, dista y difiere totalmente del predio con matrícula inmobiliaria numero: **120-193876**, téngase en cuenta señoría que el demandante advierte en dicha escritura de adquisición que todo lo allí Plasmado era correcto y se advirtió posteriormente un error porque razón no lo corrigió? Ahora bien brilla por su ausencia la nota devolutiva por parte del señor registrador de instrumentos públicos de la ciudad de Popayán en el cual se advierta que efectivamente el acto notarial si ingreso a registro, porque razón no se anexa dicho documento? Efectivamente porque ni siquiera el demandante tuvo la intención de registrar. Porque no lo hizo?

Esa actitud no es un acto de posesión, menos de querer tener una posesión sobre lo adquirido, esos son actos de negligencia que lo único que denotan es falta de voluntad o de aprehensión sobre lo que se pretende poseer.

Por ello no solo basta manifestar que se advirtió un error en la escritura pública y que por eso no fue posible registrar se debe demostrar esa intención de querer registrar ese acto notarial pero efectivamente nunca se hizo y falta a la verdad el

demandante cuando así lo afirma en el escrito contentivo de la demanda que ocupa a su digno despacho.

AL SEXTO: Es totalmente falso sobre el predio en mayor extensión y de la porción hoy reclamada en la demanda en ningún momento el demandante ha ejercido actos de señor y dueño ello lo evidencio mi representada en el momento de recorrer el fundo en toda su extensión, actividad que realizo en varias ocasiones veces y hasta que se hizo la entrega total del predio tampoco se evidencio ni oposición ni posesión alguna como erradamente lo advierte el demandante.,

Afirma mi representada que ella recorrió el predio en el mes de julio y en el mes de octubre anteriores a la fecha de la compra y que nunca encontró vestigio alguno de posesión, mejoras o algo parecido sobre el lindero del predio en mayor extensión, y sobre el que el demandante alega tener posesión.

Lo que si le parece extraño es que posterior a los días de compra del bien inmueble ella va nuevamente al predio y cuando empieza a llevar trabajadores para poner posteadura y arreglar cercos se presentó el demandante a reclamarle y luego con un vehículo tipo piaggio en el que llevaba unos postes de cemento, y al día siguiente llevo una rejas, las que tuvo que nuevamente llevarse ante el impedimento de mi representada cuando el advirtió que ella era la única dueña plena del predio y que así lo había adquirido.

Mi representada incluso presento un denuncia penal contra el demandante por la perturbación que este mismo quería ejercer sobre la porción del terreno que hace parte del de mayor extensión, el que se radico bajo el número: **1900160006012020012222** en fecha del **12** de febrero de **2020** , y en el que posteriormente la fiscalía manifestó que ante la existencia del proceso que hoy ocupa su digno despacho habría que esperar la decisión que en derecho correspondiera por parte de esta instancia judicial.

De igual manera mi representada mediante un trabajo de indagación logro obtener fotografías aéreas del predio en los años **2016** a la presente fecha y en ellos se avizora que el predio que hoy reclama el demandante nunca tuvo ocupación alguna por el contrario hoy por hoy se encuentra despejado y trabajado en labores agrícolas pues ha sido mi representada desde la fecha de la compra que lo ha conservado para su explotación.

Finalmente días después del incidente acaecido con el demandante este de manera abusiva le vació escombros y basura al predio en señal de su descontento al advertir que mi representada tenía toda la razón y porque en definitiva el demandante lo que buscaba era tratar de ganar el predio con el montaje de la escritura de compraventa que hoy presenta como prueba.

AL SEPTIMO: Es totalmente falso y de lo narrado en este escrito señoría efectivamente el demandante nunca ha tenido posesión alguna sobre lo que reclama, menos ha sido publica, pacifica o ininterrumpida, es posible que haya realizado posesión sobre otro predio precisamente sobre el que realmente adquirió con escritura pública pero jamás sobre el predio de mayor extensión de propiedad de mi representada. Así las cosas como se podrá demostrar el predio

hasta la fecha en que mi representada lo adquiere y precisamente en el costado del lindero que hoy se reclama no tenía cercos y el demandante una vez enterado de dicha compra se presenta a poner postes, y de ello se anexara el respectivo material fotográfico que así lo demuestra como también un video en el cual el demandante manifiesta que él hace eso por presionar al señor **ANTONIO ARAGON** para que le cancele un dinero.

Por lo tanto señoría es totalmente falso que el predio tuviese instalada alguna clase de tubería, y es totalmente falso que sobre esa porción de tierra existieran o hubiesen existido siembras de pasto de corte para animales, además del estudio del expediente y de las pruebas que anexa la demandante no aparece documento alguno que refiera tan siquiera trámite alguno para el estudio de suelos para la construcción.

Precisamente el día **3** de febrero el demandante llevo las rejas anteriormente mencionadas y el día **4** de febrero de manera extraña y abusiva las esparcieron en el predio, ya en fecha del **4** de febrero mi representada se encontró a estas personas incluida el demandante manifestándoles que se debían llevar todo porque ella no permitiría que cercaran, y efectivamente ellos se llevaron dichas rejas.

Podrá evidenciar señoría para el día de la respectiva inspección judicial que en dicha porción de terreno mi representada ya tiene una casa de habitación en la que vive su mayordomo y que hasta la presente fecha nadie le ha venido a perturbar su propiedad solo el día del incidente con el demandante.

AL OCTAVO: Nuevamente es totalmente falso señoría, porque se evidencio desde el día del recorrido previos a la compra del bien inmueble en mayor extensión que sobre esa parte del lindero nunca existió posesión y mucho menos oposición alguna, que efectivamente lo que habría adquirido el demandante está situado en otra parte de terreno muy distante al del predio objeto de la Litis, y que el demandante de manera caprichosa ha pretendido despojar de dicha porción de terreno a mi representada pero las pruebas documentales y testimoniales darán certeza de que el demandante está incurriendo en un error.

AL NOVENO: Es totalmente falso el demandante no ha ejercido posesión alguna sobre el predio reclamado, no ha ejercido actos de señor y dueño, por el contrario el mismo ha reconocido que quiso cercar el predio para presionar al señor **ANTONIO ARAGON** para que le pagar un dinero que este supuestamente le adeudaba.

AL DECIMO: Efectivamente con esta demanda se está perjudicando a mi representada pues ella adquirió el predio de mayor extensión debidamente descrito y se le hizo entrega material sin encontrar oposición alguna.

AL DECIMO PRIMERO: No es un hecho, es una presunción del demandante.

AL DECIMO SEGUNDO: Sera su digno despacho señoría quien determinará si se cumplen los requisitos exigidos para las pretensiones del demandante y se

evidencia que el demandante le ha otorgado un poder para tal efecto al profesional del derecho.

A las pretensiones:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda en mención, ello porque no le asiste razón al demandante en las mismas y porque no se cumple con ninguno de los requisitos exigidos para tal reclamación, que de por sí es extraña y alejada de la realidad.

Con respecto las pruebas documentales allegadas por el demandante:

.- El certificado especial del registrador fue entregado sin tener la información actual del nuevo propietario del predio en este caso mi representada, por ello señoría el aportado con el escrito contentivo de la demanda no tendría validez alguna.

.- el certificado de área y linderos efectivamente ilustra las características del predio en mayor extensión.

.- La escritura pública de compraventa de fecha **5** diciembre de **2007** otorgada en la notaría tercera **(3)** del circulo de Popayán es la que refleja que evidentemente lo adquirido por el demandante se ubica dentro de otro predio distinto al predio de mi representada y será esta escritura señoría la que determinará los errores en que ha incurrido el demandante tanto en sus afirmaciones vagas como en sus pretensiones

El certificado de tradición y libertad es el que corresponde al predio de mayor extensión de propiedad de la señora **MARIA DEL PILAR BURBANO GUTIERREZ**.

El levantamiento topográfico anexado es literalmente inconcluso y se solicitara al despacho que se tome la declaración de la persona que hizo tal levantamiento.

Con respecto a las pruebas que se anexa con la subsanación de la demanda en ella se anexa la escritura pública numero: **2.659** del **12** de diciembre del **2013** otorgada en la notaria primera del circulo de Popayán, en dicho acto notarial posterior al desenglobe nacen **5** predios entre ellos el lote **A**, y se registró bajo el folio de matrícula inmobiliaria numero: **120-193876** de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Popayán, en esta escritura podrá advertir el despacho la cadena de desenglobes y divisiones materiales que sufrió el predio en mayor extensión desde que se adquirió mediante sentencia judicial declarativa de pertenencia del año **2009**.

Sírvase señoría declarar probadas las siguientes excepciones de mérito:

AUSENCIA DE LOS REQUISITOS PARA USUCAPIR EL BIEN INMUEBLE Y SOLICITAR LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO:

Basta señoría con estudiar con detenimiento la misma prueba que presenta el demandante para entre comillas poner el inicio de su supuesta posesión con la

escritura pública de compraventa de fecha **5** diciembre de **2007** otorgada en la notaría tercera **(3)** del círculo de Popayán, en ella señoría se advierte que lo adquirido por el demandante está incluido en un predio de mayor extensión diferente al predio del que es propietaria y poseedora mi representada.

Ahora bien señoría, el demandante advierte una serie de trabajos que nunca ha realizado y mucho menos por el espacio de tiempo por el alegado, basta entonces comparar dicha escritura con la escritura pública número: **2.659** del **12** de diciembre del **2013** otorgada en la notaría primera del círculo de Popayán,

En la escritura de adquisición del predio allegada por el demandante se evidencia que quien le vende advierte tener una posesión por más de 20 años exactamente desde el año 1991, pero sobre el predio con matrícula inmobiliaria número: **120-98124** de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Popayán.

Ahora del estudio de la escritura pública número **.659** del **12** de diciembre del **2013** se advierte que el predio en mayor extensión se habría adquirido mediante sentencia judicial de declaratoria de pertenencia emanada del juzgado sexto (6) civil del circuito de la ciudad de Popayán sentencia número **321** del **18** de diciembre del año **2009**, lo que evidencia entonces que no puede el demandante advertir que dicha escritura de adquisición en la que el compro estaba errada en cuanto al número de la matrícula porque es imposible que el vendedor haya tenido posesión sobre el predio en mayor extensión del cual nació el predio de mi representada cuando este se habría adquirido por sentencia judicial dos años después, de será si habría existido alguna clase de oposición o por el contrario no se habría incluido esa porción de terreno sobre dicho predio, por lo tanto el demandante miente e su afirmación.

Y efectivamente nunca ha tenido posesión sobre lo que hoy reclama y evidentemente tampoco ha ejercido actos propios de señorío que permitieran avizorar que ha tenido una relación material con el predio en mención.

Ahora bien desde la misma fecha en la que mi representada compro el bien inmueble y hasta la actualidad destino el predio para sí limpiándolo, adecuando una casa de habitación en dicha porción de tierra reclamada y destinando el predio para labores agrícolas, y hasta la presente fecha no ha existido tan siquiera una acción posesoria en su contra por parte del demandante para exigir le fuera entregada dicha porción de terreno y ello señoría porque efectivamente el demandante nunca ha tenido relación material alguna con el predio y porque de manera alguna quiso ganar dicha porción de tierra después de enterrase de que ya el predio tenía un nuevo dueño y precisamente solo una vez llevo a predio unos postes en el año **2020** en febrero pero no los puso colocar porque su propietaria real no se lo permitió. Entonces posesión alguna por parte del demandante jamás existió ni ha existido y si pretende reclamar algo debe hacerlo sobre el predio que el compró y en la matrícula inmobiliaria plasmada en dicha escritura de adquisición y no sobre el perdió de mi representada.

Me permitiré señoría de manera respetuosa extraer aparte de la jurisprudencia de la **HONORABLE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA** que en relación con los presupuestos para prescribir por la vía extraordinaria u ordinaria advierte:

“LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA
Magistrado Ponente SC3271-2020
RADICACIÓN: 50689-31-89-001-2004-00044-01
Aprobado en sala de doce de febrero de dos mil veinte Bogotá, D. C., siete (7) de
septiembre de dos mil veinte (2020)

Dicho instituto exige comprobar, la concurrencia de sus componentes axiológicos, los cuales de vieja data, esta Sala ha estructurado. En providencia de julio 7 de 1965, con ponencia de Enrique López de la Pava señaló tres: "

La cosa susceptible de adquirirse por prescripción.

Posesión del demandante sobre dicha cosa

Transcurso del tiempo requerido por la prescripción alegada, sea ordinaria o extraordinaria;

Posteriormente en providencia de 21 de agosto de 1978, exigió el lleno de los siguientes requisitos:

"a) posesión material en el demandante; b) que la posesión se prolongue por el tiempo de ley; c) que la posesión ocurra ininterrumpidamente; y, que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción. En 1979, iterando la Casación de marzo 27 de 1975, así los discriminó:

"a) que verse sobre una cosa prescriptible legalmente; b) que sobre dicho bien se ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio (mediante) una posesión pacífica, pública e ininterrumpida; c) que dicha posesión haya durado un tiempo no inferior a los veinte años. En síntesis, se demanda. demostrar:

(i) posesión material del prescribiente"; (ii) que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción; (iii) que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción; y la iv) determinación o identidad de la cosa a usucapir".

Este último aspecto aun cuando no está señalado en los antecedentes citados, como presupuesto de la acción, debe entenderse integrado implícitamente por cuanto el art. 762 del C.C. y las disposiciones concordantes se refieren a la posesión ejercida sobre una "cosa determinada", que de este modo debe estarlos para todos los efectos de registro, catastro, fiscal y obligaciones ambulatorias a cargo del usucapiente, entre otros muchos aspectos. De ese modo, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrarla, torna despreciable su declaración, por tal razón, esta Corte ha postulado que para adquirir por prescripción es suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido 4.4 sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad' (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada II La posesión debe cumplirse de manera publica, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y

visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones. ,

Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 9, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil. 17 El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 997, num. Ir. del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el numeral del precepto 375 ejtsidem, Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión, sin hesitación de ninguna especie, y por ello desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad.

Es indudable que la posesión material, equívoca o incierta, no puede fundar una declaración de pertenencia, dados los importantes efectos que semejante decisión comporta.

La ambigüedad no puede llevar a admitir que el ordenamiento permita alterar el derecho de dominio, con apoyo en una relación posesoria mediada por la duda o dosis de incertidumbre, porque habría inseguridad jurídica y desquiciamiento del principio de confianza legítima. Por esto, para hablar de desposesión o pérdida de la corporeidad de quien aparece ostentando el derecho de dominio, o de privación de su derecho o del contacto material de la cosa, por causa de la tenencia con ánimo de señor y dueño por el usucapiente, aduciendo real o presuntamente "animus domini rem sibi habendrig, requiere que sus actos históricos y transformadores sean ciertos y claros, sin resquicio para la zozobra; vale decir, que su posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida.

El anotado instituto puede ser de dos clases: ordinario y extraordinario.

El primero, a voces del artículo 2528 del C.C., ocurre cuando se ejerce la posesión regular por un tiempo de 3 y 5 años para bienes muebles e inmuebles, respectivamente, que en concordancia con el canon 764 ejúsdem, 'procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque ésta no subsista después de adquirida la posesión". Lo anterior supone la concurrencia de algunos elementos como la posesión ininterrumpida, el tiempo de usucapibilidad, y el más característico, el justo título y la buena fe, cada uno con contenido propio, pero interrelacionados, al punto que el inicial puede servir para explicar el otro, "cuando no exista circunstancia alguna contraindicante". Es privativo suyo que la posesión sea regular, aspecto que traduce la existencia del justo título y buena fe. En la tesitura del

C.C., según el art. 2529 el tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres años para los muebles, y de diez años para los bienes raíces"; simultáneamente en el art. 2532 dispuso que para la prescripción extraordinaria el tiempo necesario era de "(...) treinta años contra toda persona", sin suspensión con relación a los discapaces. Sin embargo posteriormente el Código jalonado por la "revolución en marcha" de la época, se actualizó por la Ley 50 de 1936 en su art. 1, legislando

desde entonces reduce a veinte años el término de todas las prescripciones treintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, la extintiva, la de petición de herencia, de la de saneamiento de nulidades absolutas, la extintiva de censos, etc.". Finalmente, entrada esta centuria, la Ley 791 de 2002, en su artículo primero dispuso: "lo. Redúzcase a diez (10) años el término de todas las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, la extintiva, la de petición de herencia, la de saneamiento de nulidades absolutas", y el 4 ejúsdem, ordenó:

El inciso primero del artículo 2529 del Código Civil quedará así: 'Artículo 2529. El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces'. Y clarificando aún más el tiempo de prescripción extraordinaria, expresa "El artículo 2532 del Código Civil quedará así: "Artículo 2532. El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de los enumerados en el artículo 2530"

En el marco de la discusión planteada, consistente en la prescripción extraordinaria, según el artículo 2531 del C.C.22, en armonía con el canon 77023 del mismo estatuto, es la senda para adquirir el dominio de las cosas por 10 años para bienes muebles e inmuebles²⁴, prescripción que difiere de la ordinaria porque el usucapiente no ejerce la posesión regular, y la vigencia de éste término se ata con el art. 41 de la Ley 153 de 1887, según la voluntad que del prescribiente se extrae del libelo introductorio.

En compendio de esa cuestión, hay distinción entre la prescripción ordinaria y la extraordinaria, exigiéndose para la primera la posesión de diez o cinco años con justo título y buena fe; y para la segunda o la de veinte o diez años o más, "sin que sea necesaria la buena fe ni el justo título. Ahora, en relación con la identidad del predio poseído por el usucapiente, el artículo 762 del C.C.26, dispone la necesidad de determinarlo, a fin de establecer, desde lo corpóreo, el lugar donde realmente se detentan los actos transformadores sobre el corpus.

De tal modo, para fijar la identidad material de la cosa que se dice poseer, es indispensable describir el bien por su cabida y linderos. Para tal propósito, valdrá hacer mención de las descripciones contenidas en el respectivo título o instrumento público, cuando la posesión alegada es regular, o si no lo es, de todos modos, referirse a ellos como parámetro para su identificación. No obstante, en cualquier evento, la verificación en campo se impone por medio de la inspección judicial como prueba obligatoria en este tipo de procesos con perjuicio de originar nulidad procesal (artículo 133, numeral 5° del Código General del Proceso).

Alude a la obligación que compete al poseedor, demostrar que ejerce la posesión con ánimo de señor y dueño, no sobre una cosa abstracta e imprecisa, sino sobre un bien plenamente delimitado y especificado, motivo por el cual, en el sistema procesal colombiano desde antaño se ha señalado que "(...) si lo que se demanda es una cosa raiz, deben especificarse los linderos y las demás circunstancias que la den a conocer y la distingan de otras con que pueda confundirse¹³⁰. 2. El C.G. del P., en el art. 83 señala: "Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda. 'Cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región. 'Las que recaigan sobre bienes muebles los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida, o los identificarán, según fuere el caso." En el punto, reitera el art. 76 del C. de P. Civil, a cuyo tenor: "Las demandas que versen sobre bienes inmuebles, los especificarán por su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. Las que recaigan sobre bienes muebles, los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida, o los identificarán, según fuere el caso.

Del mismo modo en el proceso de pertenencia, de conformidad con el art. 375 num. 5 del C. G. del P. impone que a la demanda deberá "(...) acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a éste", reiterando el criterio previsto en el numeral 5 del art. 407 del C. de P. C.. Esta exigencia, tiene el propósito de:

Atestar la existencia del predio por parte del funcionario del registro de la propiedad inmobiliaria.

Determinar quién es el propietario actual e informar sobre los titulares inscritos de derechos reales principales, a fin de estructurar el extremo pasivo de la demanda y respetarles el debido proceso y el derecho de defensa, citándolos perentoriamente al juicio.

El folio de matrícula inmobiliaria constituye un medio para garantizar la publicidad del proceso, /imponer como medida previa) la anotación de la demanda como medida cautelar forzosa en el juicio de pertenencia.

Es medio probatorio para determinar si el predio existe realmente en el mundo jurídico, e indagar por parte del juez, la naturaleza jurídica para estimar si es susceptible de ser ganado por prescripción.

Es un documento público que puede dar fe del registro de la propiedad, de las mutaciones del derecho allí contenido.

La Corte Constitucional Colombiana, en ejercicio del control de constitucionalidad sobre la obligación de aportar el certificado en cuestión, ha dicho: 'El certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, de que trata el numeral So. del artículo 407 del C.P.C., demandado, constituye un documento público (C.? C., art. 262-2) que cumple con varios propósitos, pues no sólo facilita la determinación de la competencia funciona/ y territorial judicial para la autoridad que conocerá del proceso -juez civil del circuito del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble (C.P.C., art. 16-5)-, sino que también permite integrar el legítimo contradictor, por cuanto precisa contra quien deberá dirigirse el libelo de demanda.

Así se tiene que, el sujeto pasivo de la demanda de declaración de pertenencia estará conformado por la persona o personas que aparezcan en el aludido certificado como titulares de derechos reales principales sujetos a registro - propiedad, uso, usufructo o habitación- sobre el bien en litigio, a quienes se les notificará del auto admisorio de la demanda, permitiéndoles iniciar la correspondiente defensa de sus derechos. Si en ese documento no se señala a nadie con tal calidad, porque no hay inscrito o no se ha registrado el bien, se daría lugar al certificado negativo, obligando dirigir la demanda contra personas indeterminadasJ2.

Sin embargo, aun cuando los procesos relativos a la pertenencia y a la reivindicación versan sobre la propiedad inmobiliaria y demandan la identificación del bien, en lo tocante con los elementos axiológicos de la acción, en el proceso de pertenencia con relación a la identidad de la cosa, el propósito es probar y determinar qué es lo que se posee, la naturaleza, clase, extensión, área y bien inmueble que, con sus particularidades concretas, se ostenta materialmente en su corporeidad mediante actos de señorío y con relación al cual se pretende la declaración de dominio; si está individualizado o si forma parte de un todo; naturalmente, que por los efectos jurídicos para registro, catastro, comparación con títulos, etc. En el reivindicatorio, más allá de la existencia material del bien que posee el demandado, indefectiblemente debe allegarse el documento demostrativo de la propiedad (Título y el modo en los eventos en que es pertinentes, con el fin de acreditar patentemente que el predio que muestran las escrituras coincide con el poseído por el demandado contra quien se reivindica y se reputa, en principio, propietario, mientras el actor no desvirtúe esa presunción. De tal modo, varía axiológicamente el fin y el sentido en la acción de dominio, y por ello se predica que debe demostrar identidad entre la cosa reclamada y la poseída por el demandado, y solo en la medida en que se dé por demostrada esa correspondencia, se hallará legitimación en la causa e interés para obrar en el actor para obtener la recuperación de la propiedad. Esto es, debe comprobar que lo poseído es lo que sus títulos muestran, y que cuanto el demandado se resiste a entregar corresponde a los títulos que exhibe.

En la pertenencia, como lo dijo recientemente esta Sala, al poseedor le incumbe demostrar claramente que la cosa que posee es la que enuncia en su demanda, **y la que comprueba la inspección judicial**. Por ello se impone al juez, según el art. 375 del C. G. del P., como en los anteriores ordenamientos, que: °(..) deberá practicar personalmente inspección judicial sobre el inmueble para verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de

la posesión alegada y la instalación adecuada de la valla o del aviso. En la diligencia el juez podrá practicar las pruebas que considere pertinentes.

Al acta de la inspección judicial se anexarán fotografías actuales del inmueble en las que se observe el contenido de la valla instalada o del aviso fijado'.

De tal modo, el demandante en la usucapión debe probar que posee una cosa determinada en forma pública, ininterrumpida y pacífica, enfrentando a quien figura propietario o titulares de ella; mientras que en el reivindicatorio al actor le corresponde demostrar su condición de propietario allegando el título registrado, y la correspondencia de este con el poseído por el demandado poseedor. “

Así las cosas podrá entonces evidenciar el despacho que el demandante no cumple con ninguno de los 4 requisitos exigidos por el legislador para usucapir el predio en mención:

No existe identidad en predio que pretende prescribir. Empezando por el último de ellos que lo que pretende prescribir no se acompasa con lo que realmente habría adquirido por existir un error en lo que realmente compro y en lo que pretende reclamar. El demandante como tal debe reclamara mediante otra instancia que lo adquirido pertenece a una matrícula diferente a la del predio de mayor extensión que le pertenece a mi representada.

El sabe y dio fe que lo que compro lo adquirió sin encontrar errores en el documento notarial que suscribió con el vendedor, así lo declaró ya si de esa manera suscribió dicha escritura. Que nunca existió error alguno en la matrícula y que efectivamente si encontró error alguno este de manera negligente no hizo la corrección o aclaración de dicho error mediante otra escritura pública y que evidentemente este nunca llevo dicha escritura ala oficina de registro en el que se pudiera advertir mediante nota devolutiva error alguno.

No existe una sola prueba que permita avizorar algún rastro de posesión, ello porque nunca la ha tenido y si alega haber tenido alguna posesión no es sobre esta franja de terreno. Se anexaran al despacho las fotografías aéreas de los años anteriores a la escritura de compraventa por parte de mi repersnetada y hasta el año anterior a la misma el predio en mayor extensión se habría mantenido intacto sin rastro alguno de limpieza exactamente en el costado del lindero en la franja que se pretende prescribir, que el demandante de manera extraña y de mala fe pretendió cercar el predio cuando se enteró de la venta hecha a mi repersnetada y precisamente empezó a llevar materiales para el mes de febrero del año **2020** para tratar de hacer creer que tenía una especie de posesión pero ante la presencia de mi representada le fue imposible hacerlo y se vio en la necesidad de cargar lo que había llevado y sacarlo del predio.

Mal hace el demandante en afirmar que tiene más de **12** años de posesión sobre el lote de terreno cuando nunca ha tenido posesión sobre el mismo, así que tiempo para alegar la posesión como tal no tiene, ni ha tenido, y por ello no puede tratar de solicitar la prescripción extraordinaria porque incluso no tiene ni buena fe por haber pretendido simular actos de posesión que nunca tuvo.

Así las cosas señoría no se cumplen los requisitos para solicitar la usucapión por prescripción extraordinaria solicitando de manera respetuosa se sirva declarar probada la excepción de **AUSENCIA DE LOS REQUISITOS PARA USUCAPIR EL BIEN INMUEBLE Y SOLICITAR LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.**

EXCCEPCION DE MERITO DE AUSENCIA DE ANIMUS Y CORPUS,

Excepción que obedece a que la demandante nunca ha tenido ánimo para poseer el fundo en mención, pues como ya se ha expuesto este no ha tenido relación material alguna con el predio, y no se evidencia aprehensión del predio como tal, no hay vestigio de arreglos de mejoras o de adecuaciones reales al predio como si lo ha hecho mi representada.

Por el contrario el mismo demandante manifestó a mi representada que el pretendió cercar el predio para presionar al señor **ANTONIO ARAGON** a que le cancelara un dinero pero en ningún momento demostró haber tenido posesión sobre el fundo, pero aun en ningún momento el predio que el reclama estuvo cercado en sus **4** puntos cardinales y con los linderos que el especifica en la demanda, ello porque nunca tuvo animo de señor y mucho menos de dueño sobre el fundo.

Me permito traer a colación apartes de la jurisprudencia constitucional que refrescan el tema de la prescripción y sus requisitos.

Legislación en materia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio

La posesión, presupuesto fundamental de la prescripción adquisitiva, es definida por el Código Civil como *"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"* (C.C. art. 762). Esto significa que la posesión es una situación de hecho y para que opere deben concurrir en quien la alega tanto el **animus o voluntad de dueño (elemento subjetivo) como el corpus o aprehensión material de la cosa (elemento objetivo).**

Cuando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser obtenido por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley, indicó la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia.

Sin embargo, si originalmente se protegió la cosa como mero tenedor se debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel.

Ello con el fin de contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de 'posesión autónoma y continua' del prescribiente.

El ánimo de señor y dueño es uno de los elementos mínimos e indispensables para la configuración de la posesión que si bien podrá acreditarse libremente lo cierto es que los distintos medios demostrativos no pueden desvirtuar la manifestación del detentador en que reniega de su existencia, **salvo casos de fraude.**

Vale la pena recordar que de conformidad con el artículo **2518** del Código Civil, mediante la prescripción adquisitiva o usucapión se pueden adquirir derechos reales, entre los cuales se encuentra el dominio de los bienes corporales, ya sean muebles o inmuebles, **si son detentados en la forma y por el tiempo previsto en el ordenamiento jurídico.** (M. P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo).

Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC-53422018 (20001310300520100011401), 07/12/18.

De conformidad con el artículo 2518 del **Código Civil**, mediante la prescripción adquisitiva o usucapión se pueden adquirir derechos reales, entre los cuales se encuentra el dominio de los bienes corporales, ya sean muebles o inmuebles, si son detentados en la forma y por el tiempo previsto en el ordenamiento jurídico. Así lo afirmó la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia.

Así, se tiene que esta prerrogativa se fundamenta en la tenencia con ánimo de señor y dueño, sin que sea necesaria la existencia de un título, en consideración a la presunción de buena fe que reposa sobre el poseedor. Por ello basta con acreditar que la aprehensión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, por el tiempo que establezca la ley.

Es importante recordar que el término de las prescripciones establecido en la ley actualmente es de 10 años, acorde con el artículo 1º de la Ley 791 de 2002, y antes era de 20 años, según el artículo 2531 del **Código Civil**.

No obstante, el fallo precisó que si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, es decir, la existencia de hechos que demuestren desde cuándo se "rebeló" contra el titular y empezó a ejecutar los actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar correctamente el tiempo exigido de posesión autónoma y continua del prescribiente.

La corporación también reiteró que la posesión constituye la tenencia de una cosa determinada **con ánimo de señor o dueño, siendo necesario el animus y el corpus para su configuración.**

La conjunción de los componentes indicados denotan la intención de hacerse dueño, siempre que no aparezcan circunstancias que la desvirtúen, por lo que el promotor deberá acreditarlos para el buen suceso de su pretensión, advirtió (M. P. Aroldo Wilson Quiroz).

Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC-130992017 (11001310302720070010901), Ago. 28/17

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia recordó que los requisitos concurrentes para edificar la posesión como fuente para la adquisición del derecho de dominio son el elemento subjetivo, el *ánimus*, con el elemento externo, el *corpus*.

La presencia de estos elementos en quien se predica poseedor con ánimo de señor y dueño es, precisamente, el elemento que ideológicamente diferencia esta institución **de los diferentes títulos de tenencia que se asientan en el sistema jurídico, como el arrendamiento, el comodato, la anticresis y la retención, entre otros.**

Según la Sala, el elemento subjetivo en la relación posesoria implica la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien, **desconociendo el dominio ajeno;** el siguiente, el *corpus*, conduce a ocupar la cosa, lo que se traduce en su explotación económica.)

Estos dos específicos requisitos, en particular el inicial, cuya base sustancial la constituye el artículo **762** del Código Civil, a cuyo tenor "la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño", **son los que diferencian el instituto en cuestión de la mera tenencia,** es decir,

“(…) la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño (…)”, como el acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario o el que tiene derecho de habitación.

En efecto, esta calidad se aplica, generalmente, a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno, según las voces del artículo 775 del estatuto referido, pues mientras en esta solo externamente se está en relación con la cosa, en la posesión es necesario añadir a ese vínculo material la voluntad de comportarse ante propios y extraños como dueño.

Es decir, la distinción entre la una y la otra gira en el ánimo o conducta reclamada en cada situación.

Evidentemente el demandante reconoce que el predio tenía un dueño y que el con sus actos ha reflejado no tener relación material sobre el fundo y que lo que trato de hacer, fue buscar una manera de iniciar una posesión solo una vez cuando supo de la venta hecha a mi repersnetada y después de esos hechos jamás volvió a presentarse en el predio porque sabía que su nueva propietaria había tomado la aprehensión material sobre el fundo en mayor extensión.

Sírvase señoría declara probada la excepción **DE AUSENCIA DE ANIMUS Y CORPUS**

Se hace necesario manifestar al despacho que previa las negociaciones del bien inmueble con mi representada el bien presentaba dos deudas de mayor valor con la dirección de impuestos y aduanas nacionales DIAN y con un apersona particular y fue precisamente mi representada quien se encargo de hacer estos pagos obteniendo el desembargo del predio para efectos de poder realizar la escritura pública de compraventa en su favor. Ella se ha encargado de pagar los impuestos del predio desde su fecha de adquisición y hasta la presente fecha.

EXCEPCIÓN DE MÉRITO DE AUSENCIA DE BUENA FE

Lo anterior por las siguientes razones señoría:

El demandante pretende derivar su posesión adjuntando una escritura pública de compraventa con número **2276** de fecha **5** de diciembre de **2007** otorgada en la notaria tercera **(3)** del circulo de Popayán, sin registrar en la que el señor **CARLOS ENRIQUE VARONA CAMACHO** da en venta una porción de terreno en favor del demandante pero del predio con matrícula inmobiliaria número: **120-98124** de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Popayán.

Basta entonces señoría advertir en la revisión de dicha escritura que la matrícula inmobiliaria del predio que se vende con linderos especiales es una distinta de la que corresponde al predio de mi representada **(120-193876)**, aquí entonces podrá observar que existe una incongruencia en el escrito contentivo de la demanda y sus pretensiones con respecto al predio que se pretende prescribir pues en ningún momento coincide con el predio de mayor extensión que pertenece a la señora **MARIA DEL PILAR BURBANO GUTIERREZ**

No puede entonces pretender como la hace el demandante aducir que solo se toma la fecha de dicho instrumento notarial para efectos de señalar el inicio de

posesión advirtiendo dicho error en la matrícula, y ello señoría porque si la escritura aunque no fuera registrada se elaboró en el año **2007** **brilla por su ausencia alguna escritura de corrección o aclaración en cuanto al número de matrícula del predio en mayor extensión al que pertenecía la porción de terreno de 1600 mts2 dada en venta.**

Ahora bien el vendedor en dicha escritura advierte tener la posesión sobre el predio en mayor extensión desde hace más de **17** años exactamente desde el año **1991**, posiblemente así fue pero era sobre el predio con esa matrícula allí referenciada pues no existía error alguno en lo vendido, por lo tanto no puede aducir el demandante que la matrícula estaba errada porque el predio que hoy es de mi representada fue adquirido en mayor extensión mediante sentencia judicial de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio con fecha del año **2009**, era entonces imposible señalar que quien le vendió al hoy demandante hubiese tenido una posesión desde el año **1991** porque de ser así, dicho antecedente, hubiese quedado reflejado en la sentencia o peor aún se habría presentado alguna clase de oposición pero nunca sucedió porque la posesión descrita por el vendedor en la escritura **2276** de fecha **5** de diciembre de **2007** se refería al predio inscrito con matrícula **120-98124** y no sobre el predio de mi representada.

Si nos detenemos a realizar un estudio minucioso de la escritura pública número: **2276** de fecha **5** de diciembre de **2007**, y en su parte final se advierte que los comparecientes dan por sentado **que todo lo que contiene dicho instrumento es correcto en cuanto a sus nombres, números de identidad, números de matrícula inmobiliaria y demás.** Entonces no existe error en la misma como hoy lo pretende hacer ver el demandante.

Ello señoría entonces evidencia mala fe por parte del demandante cuando pretende derivar una posesión con una escritura pública de compraventa que el otorga o confiere un derecho sobre otro predio aduciendo que existe un error en la matrícula cuando el ya haría suscrito al misma verificando que todos los datos en cuanto a nombres identificación del predio y matrícula inmobiliaria estaban correctos.

De manera respetuosa solicito al despacho se sirva declarar probada la excepción de **AUSENCIA DE BUENA FE**

EXCEPCIÓN GENÉRICA O INNOMINADA

Del artículo **282** del código general del proceso, la que es de obligatoria declaración si existen hechos y pruebas dentro del proceso que demuestren su concurrencia.

PRUEBAS:

Documentales:

Sírvase tener como tales:

Copia de la escritura pública número: **127** del **30** de enero de **2020** otorgada en la notaria primera del círculo de Popayán. (12 folios)

Copia de la noticia criminal número: **1900160006012020012222** de fecha **12** de febrero de **2020**. (3 folios)

Recibos de pago del impuesto predial años **2021** y **2022** (**2 folios**)

Escritura pública número: **125** de fecha **30** de enero de **2020** cancelación de hipoteca siendo acreedora la señora **SANDRA PATRICIA SANTACRUZ**. (**4 folios**)

Oficio número **2102** de fecha **15** noviembre de **2019** enviado por el juzgado quinto civil municipal a la notaría primera de Popayán para efectos de realizar la escritura pública de cancelación de hipoteca. (**1 folio**)

Certificado de tradición y libertad con matrícula **120-193876** en el que se evidencia la calidad de última propietaria de mi representada. (**6 folios**)

Plano general de los lotes resultantes del desenglobe entre ellos el lote **A** de propiedad de mi representada. . (**1 folio**)

Documentos de compra y adecuación de la casa prefabricada ubicada en el predio de mayor extensión de propiedad de mi representada. (**14 folios**)

Fotografías aéreas del predio en mayor extensión desde los años **2009, 2012, 2013, 2014, 2016, 2017, 2018 2019, 2020, 2021**.

Dos videos tomados en el mes de febrero de **2020** en el encuentro entre el demandante y mi representada.

Fotografías que demuestran cómo estaba el predio cuando se adquirió y los trabajos realizados hasta la fecha, los materiales que pretendió llevar el demandante, así como la labores de construcción realizadas por la señora **MARIA DEL PILAR BURBANO GUTIERREZ** desde su compra hasta la presente fecha.

Sírvase señoría ordenar al juzgado sexto (6) civil del circuito de la ciudad de Popayán él envió del expediente correspondiente al proceso declarativo de pertenencia radicado bajo el número: 1900-31-03-006-2009-00321-02 que culminó con sentencia de fecha 18 de diciembre de 2009. Para efectos de verificar la inspección judicial y la contestación del curador ad litem y demás documentos que pudieran inferir alguna clase de oposición por parte del demandante señor JAIRO ENRIQUE PERDOMO

TESTIMONIALES:

Sírvase tener en cuenta las declaraciones de las siguientes personas:

JHON JAIRO LOPEZ FLOREZ, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía número: **76. 285. 910** residente en la carrera **2N** Numero **18 N-61** casa número **39** de la ciudad de Popayán y correo electrónico jhonflores019@gmail.com. , para que declare todo cuanto le conste acerca de los recorridos que se hicieron al predio para verificar sus linderos en los meses de julio octubre de **2019** y enero de **2020** por parte de mi representada, acerca del momento en el cual el demandante pretendió dejar unas rejas, unos postes y unos tubos en el predio en el mes de febrero de **2020**, acerca de la negociación que se realizó con el perdió por parte de mi representada y su anterior titular, de la forma como estaba el predio en la porción de terreno hoy reclamada por el demandante y los trabajos que se han realizado hasta la presente fecha.

HERMES ALIRIO BECERRA GOMEZ, mayor de edad, vecino de Popayán, identificado con la cedula de ciudadanía número: **10. 548. 839** con número de celular **323 408 5058**, quien puede ser ubicado en el lote de terreno A, de la vereda morinda del municipio de Popayán, quien ejerce la labor de mayordomo del predio, persona que no tiene correo electrónico. Para que manifieste al despacho todo cuanto le conste acerca de las mejoras que ha realizado mi poderdante sobre el predio, todas las labores de adecuación que se han realizado desde el 30 de enero de **2020** y hasta la presente fecha, quien es la persona que cancela los gastos de conservación del perdió, si él sabe o le costa si han existido opositores a esta propiedad, si le han requerido para que la entregue en fin todo lo que el conste con respecto a la propiedad y posesión ejercida por mi repersnetada al señora **MARIA DEL PILAR BURBANO GUTIERREZ**.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase señoría señalar fecha y hora para la práctica del interrogatorio de parte que le formulare al demandante señor **JAIRO PERDOMO CABRERA** en aras de indagar las circunstancias de modo tiempo y lugar en el cual el manifiesta haber obtenido la posesión de la poción de terreno reclamada, las circunstancias en las que se suscribió la escritura pública de adquisición para señalar el tiempo de posesión por el descrita en fin para esclarecer todos los hechos que de manera tajante afirma en su escrito contentivo de la demanda.

INSPECCION JUDICIAL:

Sírvase señoría señalar fecha hora para la inspección judicial que se realizará al predio y exactamente a la porción de terreno reclamada por el demandante

para verificar quien se encuentra en posesión del mismo, que mejoras se han hecho cuales son sus actos de conservación y todos aquellos que sirva para que el despacho en derecho tome la decisión correspondiente con respecto a la demanda que hoy se ha impetrado y de la que conoce su señoría.

Designara aun auxiliar de la justicia que se sirva verificar si antes de la compra del bien inmueble por parte de mi representado es posible advertir vestigios de posesión, adecuación, o sembrados en esta parte de la porción de terreno reclamada por el demandante. De haber existido que refiera desde que tiempo o una posible fecha de los mismos.

NOTIFICACIONES:

Al suscrito en la secretaria de su despacho o en mi oficina ubicada en la calle **10** número **7-04** de la ciudad de Popayán email: datosfazafz@hotmail.com. Cel. **311 356 0690**

A mí representada en el lote A, de la verada morinda del municipio de Popayán.

Anexo:

Poder para tal efecto.

Atentamente:

FABIAN ANDRES ZUÑIGA

CC no: **4. 614. 783** de Popayán

T.P. No: **182195** del consejo superior de la judicatura.

Email: datosfazafz@hotmail.com

Cel. **311 356 0690**