

ANDRES LUIS BRANDT MC'NISH

Abogado Especialista en Derecho Administrativo
Universidad Libre de Colombia – Universidad Nacional
Tarjeta Profesional 70146 del C.S.J.

Señora

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

SAN ANDRES ISLA

Referencia: RADICACION NÚMERO: 2021-0010

Proceso: VERBAL DE PERTENENCIA

Demandante: LEBON BRITTON REYES

Demandado: PERCIBAL BASIL SWABY MARTIN Y PERSONAS
INDETERMINADAS.

ANDRES BRANDT MCNISH, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 70.146 del Consejo Superior de la Judicatura e identificado por medio de la Cédula de Ciudadanía No. 15.240.880, expedida en San Andrés, Isla, en mi condición de apoderado del Demandado PERCIBAL BASIL SWABY MARTIN, varón, mayor y vecino de San Andrés Isla, quien se identifica con la Cédula de Ciudadanía número 18.010.078, expedida en San Andrés Isla, de conformidad con el mandato conferido, me permito comparecer al proceso con el fin de ejercer los derechos constitucionales fundamentales de defensa, de contradicción y al debido proceso del Demandado en los siguientes términos:

Manifiesto al despacho, que el Demandante, siendo sobrino del Demandado y teniendo conocimiento de su lugar de residencia, Panamá, República de Panamá, y su dirección, manifestó a través de su apoderado que desconoce o ignora el lugar donde puede ser citado o notificado, razón por la cual que ésta sea emplazado.

De igual manera, me permito poner en conocimiento al despacho que el Demandante LEBON BRITTON REYES, ubicó la valla sobre el proceso de pertenencia iniciado en el inmueble que pretende prescribir, se tomó fotografía de la valla, y se retiró la valla de su sitio, a pesar de que la normatividad que regula la materia y el auto admisorio de la demanda, ordenan que esta valla debe quedar ubicada en el inmueble en sitio visible hacia la vía pública y debe permanecer en el mismo, hasta que se realice la diligencia de Inspección Judicial sobre el mismo.

Para efectos de notificación del libelo, manifiesto al despacho que en mi condición de apoderado del demandado, me doy por notificado por conducta concluyente.

Me permito poner en conocimiento del Despacho que el día 15 de junio del año 2021, aparece ubicada o colocada la valla que por disposición legal y por orden del auto admisorio de la demanda se ordenó colocar, es decir, que durante los meses de febrero, marzo, abril, mayo y los primeros catorce (14) días del mes de junio del año 2021, no se observó la ubicación de valla alguna.

ANDRES LUIS BRANDT MC'NISH

Abogado Especialista en Derecho Administrativo
Universidad Libre de Colombia – Universidad Nacional
Tarjeta Profesional 70146 del C.S.J.

EN RELACION CON LAS DECLARACIONES O PRETENSIONES

Manifiesto a la señora juez que me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda y solicito que éstas sean negadas y desestimadas.

El lote de terreno objeto de la acción, se encuentra ubicado en jurisdicción del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Isla de San Andrés en el sector denominado FRANCIS O ROCK HOLE, distinguido con **Matricula Inmobiliaria Número 450-4559** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Isla de San Andrés.

De igual manera me permito poner en conocimiento de la señora juez, que existe pleito pendiente entre el actual demandante LEBON BRITTON REYES, y mi Poderdante PERCIBAL BASIL SWABY MARTIN, sobre el mismo inmueble que ahora pretende prescribir, proceso que cursa en el Juzgado Tercero Civil Municipal de la Isla de San Andrés, con Radicación número 8800140030032019-00014-00, proceso que se encuentra activo y en trámite.

EN RELACION CON LOS HECHOS

PRIMERO: No es cierto. El Demandante **LEBON BRITTON REYES**, no tiene ni ejerce la posesión material por más de diez (10) años, como se pretende afirmar en el libelo, en la realidad lleva menos de seis (06) años en el Inmueble, tal como se demostrará en la práctica de pruebas, y con los documentos que se aportan al proceso, consistentes en contratos de arrendamiento firmados por el Demandante con la señora EDITH SOFIA MENDOZA; que el Demandado, quien es titular del derecho de dominio, es quien ha ejercido y ejerce posesión material sobre dicho Inmueble en su totalidad y es el Demandado quien es el que paga los impuestos prediales sobre el mismo.

SEGUNDO: No es cierto, tal como se afirmó en el acápite anterior, el Demandante lleva menos de seis (6) años con pretensiones e intenciones de ser poseedor del Inmueble que pretende adquirir por el mecanismo de la usucapión.

El Demandante entró al Inmueble haciendo actos de usurpación, en el año 2015, aprovechando las circunstancias de que el titular del derecho de dominio sobre el mismo no se encuentra actualmente en la Isla de San Andrés y que éste confirió poder o mandato al señor ALEXANDER BRITTON MARTIN, padre del demandante y hermano del titular del derecho de dominio sobre el predio que se pretende prescribir.

Los actos de posesión que afirma ejercer el Demandante, se han desarrollado a partir del año 2015. En estos momentos con la contestación de la demanda y la comparecencia al proceso por parte del Demandado y la instauración de la demanda de Reconvención Reivindicatoria, se interrumpe la posesión, y no están

ANDRES LUIS BRANDT MC'NISH

Abogado Especialista en Derecho Administrativo
Universidad Libre de Colombia – Universidad Nacional
Tarjeta Profesional 70146 del C.S.J.

llamadas a prosperar las pretensiones porque el tiempo mínimo para que el Actor adquiriera el dominio sobre el predio, a través de Sentencia Judicial, consiste en que haya ejercido actos de posesión por más de diez (10) años.

Los actos de posesión que afirma tener el Demandante sobre el predio que pretende prescribir, no suman seis (6) años. Se demostrará durante el debate Procesal que el Actor no lleva diez (10) años en posesión del predio que pretende prescribir, y en consecuencia no se reúnen los presupuestos fácticos ni jurídicos para que este adquiriera el dominio del mismo, a través del mecanismo de la usucapión.

EXCEPCIONES

Contra las pretensiones del actor, me permito proponer las siguientes excepciones de mérito:

1°. Inexistencia de la situación fáctica de posesión material durante término superior a 10 años. El actor lleva menos de cinco (5) años en posesión material del predio, y dicho término se encuentra interrumpido como consecuencia del auto admisorio de la demanda reivindicatoria, que cursa actualmente en el Juzgado Tercero Civil Municipal de San Andrés Isla, proceso con radicación número 88001140030032019-00014-00, proceso en el cual, el demandante es mi poderdante PERCIBAL BASIL SWABY MARTIN y el Demandado, es el señor LEBON BRITTON REYES, existiendo pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo objeto bien inmueble

2°. Inexistencia de presupuestos fácticos y legales para que se adquiriera por parte del demandante el predio a través del mecanismo de la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio.

Solicito igualmente a la señora juez tener en cuenta y acoger cualquier otra excepción que resultare probada durante el presente debate judicial.

PRUEBAS

Con el fin de desvirtuar las pretensiones del actor, me permito solicitar al Despacho que se sirva decretar y ordenar la práctica de las siguientes:

Testimoniales:

Solicito que se recepciones bajo juramento el testimonio del señor FELIX HAWKINS MANUEL, quien fuere el abogado que asistió al señor PERCIBAL BASIL SWABY MARTIN, en el trámite de la sucesión de su señora madre LORETA MARTIN ARCHBOLD.

ANDRES LUIS BRANDT MC'NISH

Abogado Especialista en Derecho Administrativo
Universidad Libre de Colombia – Universidad Nacional
Tarjeta Profesional 70146 del C.S.J.

Documentales

Me permito hacer aporte de los siguientes documentos:

- Contrato de arrendamiento suscrito entre el Demandado PERCIBAL BASIL SWABY MARTIN y la señora LISETH ORTEGON, sobre el mismo inmueble que pretende prescribir el Demandante, suscrito en marzo del año 2000.
- Contrato de arrendamiento suscrito entre LEBON BRITTON REYES y EDITH SOFIA MENDOZA, suscrito en agosto del año 2015, sobre el mismo inmueble con destinación de cafetería y vivienda.
- Contrato de arrendamiento, suscrito entre LEBON BRITTON REYES y EDITH SOFIA MENDOZA, sobre parte del mismo inmueble, con destino a restaurante, terraza y bar.
- Derecho de petición de fecha 26 de diciembre de 2017, dirigido a la Secretaria de Hacienda Departamental y suscrita por PERCIBAL BASIL SWABY MARTIN, en el cual solicita la prescripción del impuesto predial con el fin de obtener paz y salvo.
- Recibo oficial de pago de fecha 29 de diciembre de 2017, a nombre de LORETA MARTIN, madre del demandado.
- Documento de liquidación del impuesto predial unificado, efectuado por la Secretaria de Hacienda Departamental, a nombre de LORETA MARTIN ARCHBOLD, madre de PERCIBAL BASIL SWABY MARTIN.
- Poder especial conferido por el demandado PERCIBAL BASIL SWABY MARTIN, a su hermano ALEXANDER BRITTON MARTIN, padre de LEBON BRITTON REYES, con el fin de que administre la propiedad que ahora pretende prescribir, mandato conferido en marzo del año 2000.
- Documento de fecha 22 de marzo de 2018, suscrito por PERCIVAL BASIL SWABY MARTIN y dirigido a ALEXANDER BRITTON MARTIN, hermano del primero y padre de LEBON BRITTON REYES, comunicando que se había revocado el mandato conferido para la administración del predio que se pretende prescribir.
- Certificado expedido por la secretaría del Juzgado Tercero Civil Municipal de San Andrés Isla, en el cual certifica sobre la existencia de Proceso Reivindicatorio promovido por PERCIBAL BASIL SWABY MARTIN, contra LEBON BRITTON REYES, sobre el predio con Matricula Inmobiliaria número 450-4559, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Isla de San Andrés.

Oficina Avenida Las Américas, Altos Almacén Quinta avenida No. 3-12

Celular 57-3146353291 – Teléfono 8-5122220

San Andrés, Isla

ANDRES LUIS BRANDT MC'NISH

Abogado Especialista en Derecho Administrativo
Universidad Libre de Colombia – Universidad Nacional
Tarjeta Profesional 70146 del C.S.J.

- Certificado de tradición, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés Isla, sobre el predio con Matricula Inmobiliaria número 450-4559, con anotación número 004, en el cual aparece registrada medida cautelar número 0469, demanda en Proceso Reivindicatorio de SWABY MARTIN PERCIBAL BASIL, en contra de BRITTON REYES LEBON.
- Seis (6) fotografías, tomadas con diferentes fechas anteriores y posteriores a la fecha en la cual el demandante presuntamente colocó la valla y tomó la fotografía con destino al despacho, y en la cual con posterioridad no aparece porque fué retirada.
- Fotografía tomada el 16 de junio del año 2021, del predio que se pretende prescribir, donde al fin aparece la valla que fuere colocada el 15 de junio de ésta anualidad.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito al Despacho que previo señalamiento de fecha y hora se decrete el Interrogatorio de Parte al Demandante **LEBON BRITTON REYES**, con el fin de que responda al interrogatorio del Despacho, y en la misma diligencia el suscrito apoderado lo interrogará.

ANEXOS

Me permito anexar:

- Poder para actuar conferido por el Demandado y actual propietario del predio, debidamente diligenciado.
- Los documentos relacionados en el Acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES

- El suscrito apoderado y el demandado las recibiremos en la secretaria de ese Despacho o en la Avenida las Américas No. 3-12, altos Almacén Quinta Avenida, teléfonos número 5122220 y 5123292, celular: 3146353291.
Correo electrónico: patriciabryan35@gmail.com

De la señora juez,


ANDRÉS BRANDT MC'NISH
T.P. 70.146 del C.S.J.
C.C.15.240.880 de San Andrés Isla

Oficina Avenida Las Américas, Altos Almacén Quinta avenida No. 3-12
Celular 57-3146353291 – Teléfono 8-5122220
San Andrés, Isla