



**SEÑOR  
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
POPAYÁN CAUCA  
E.S.D.**

**REF:** Contestación de demanda de prescripción  
adquisitiva de dominio ordinaria.  
**DEMANDANTE:** HECTOR YOVANNY CRUZ PAVAS  
**DEMANDADO:** ASOCIACIÓN VILLA CIFUENTES  
**RADICADO:** 20210026000

**JESUS ANDRES ZUÑIGA LEITON**, abogado en ejercicio, mayor y vecino de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de apoderado de la asociación de vivienda VILLA CIFUENTES, quien es la parte demandada dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda, conforme al artículo 96 de la ley 1564 del 2012, instaurada por el señor HECTOR YOVANNY CRUZ PAVAS, a través de su apoderado judicial con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome a todas las pretensiones de la parte actora.

Procedo a contestar la demanda en primer lugar frente a los fundamentos facticos que la sustentan de la siguiente manera.

### **HECHOS:**

Los hechos de la demanda los contesto así:

**PRIMERO:** El hecho primero es **CIERTO**; como consta en escritura pública número 4438 del 23 de noviembre 2015, debido a que la asociación de vivienda villa Cifuentes realizo la compraventa como consta en ese documento público,

**SEGUNDO:** Respecto al hecho segundo he de decir que **NO ME CONSTA** y deberá ser probado en el transcurso del proceso, es importante mencionar

*JESÚS ANDRÉS ZUÑIGA LEITÓN*

📍 *carrera 10ª # 1n-17 Barrio Modelo*

✉ *andres.leiton@hotmail.com*

☎ *3118842054 – 3217873624 - 3193050826*



que en este punto no se establece en qué momento se realiza la compraventa del mismo lote plenamente identificado.

**TERCERO:** Respecto al hecho tercero he de decir que **NO ES CIERTO** y deberá ser probado en el transcurso del proceso, es importante que se establezca que en este punto se establece que la posesión es incluso anterior a que la asociación villa Cifuentes adquiriera el lote de mayor extensión en el año 2015.

**CUARTO:** Respecto al hecho cuarto he de decir que **NO ES CIERTO** y deberá ser probado en el transcurso del proceso, es importante para este hecho manifestar que cualquier construcción realizada en este inmueble ha sido hecha sin el permiso alguno de autoridad competente, violando las normas urbanísticas, por lo cual solicitare que se vincule a los entes de control urbanístico para que analicen el caso particular, respecto a la posesión desde el año 2014 es preciso establecer que el animus y el corpus requerido para ello no se ha demostrado.

**QUINTO:** el hecho quinto **NO ES CIERTO**, debido a que como expresa en su demanda y se deberá probar en el transcurso del proceso, es en fecha 13 de diciembre del año 2017 que mediante documento privado se realiza la venta del bien inmueble al señor **HECTOR YOVANNY CRUZ PAVAS**, entendiéndose que para la posesión es menester demostrar tanto el animus como el corpus sobre el bien en disputa, cosa que no se establece en la parte fáctica de la demanda, además se tiene que como se estableció en el punto cuatro se manifiesta se tiene una posesión incluso anterior a la fecha en que el bien inmueble estaba en posesión de la asociación villa Cifuentes.

**SEXTO:** el hecho seis **NO ES CIERTO**, aunque no se ha presentado reclamación judicial o policial respecto de la posesión del bien inmueble desde la fecha especificada, también es cierto que la asociación y por ende sus afiliados han sido requeridos en un proceso por urbanización ilegal, proceso que en este momento cursa en la inspección de policía, y que a final de cuentas es el motivo por cuanto se ha iniciado este proceso, toda vez que como sanción se le ha impuesto una multa a la ASOCIACIÓN DE

*JESÚS ANDRÉS ZÚÑIGA LEITÓN*

📍 *carrera 10ª # 1n-17 Barrio Modelo*

✉️ *andres.leiton@hotmail.com*

☎️ *3118842054 – 3217873624 - 3193050826*



VIVIENDA VILLA CIFUENTES por Urbanismo ilegal, la cual mediante el proceso de prescripción se pretende saltar esa multa.

Ahora bien, respecto de la prescripción el código civil colombiano manifiesta en su artículo 2528

**“ARTICULO 2528. PRESCRIPCION ORDINARIA.** Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren.”

El mismo código civil en su artículo 764 expresa que se considera posesión regular así

**ARTICULO 764. TIPOS DE POSESION.** La posesión puede ser regular o irregular.

**Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión.**

Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa, el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.

Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición.

La posesión de una cosa, a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición, a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título.

El justo título también está especificado en el código civil en el artículo 765 así:

**ARTICULO 765. JUSTO TITULO.** El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción.

**Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición.**

*JESÚS ANDRÉS ZÚÑIGA LEITÓN*

📍 *carrera 10ª # 1a-17 Barrio Modelo*

✉️ *andres.leiton@hotmail.com*

☎️ *3118842054 – 3217873624 - 3193050826*



Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión.

Las transacciones en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes no forman un nuevo título; pero en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado constituyen un título nuevo.

Ahora bien, los justos títulos son aquellos que son traslaticios del dominio, respecto de los bienes inmuebles requieren unas ritualidades, entre ellas que tienen que ser realizadas, así como lo establece el artículo 1857 así:

**ARTICULO 1857. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE VENTA.** La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. (negritas y subrayas propias)

Además de establecer un requisito en la compraventa de bienes inmuebles también establece un requisito en la tradición de los mismos el código civil en su artículo 756 así:

**ARTICULO 756. TRADICION DE BIENES INMUEBLES.** Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.

Entonces tenemos que en Colombia para los bienes inmuebles se requieren ciertas ritualidades tales como son escritura pública y registro en la oficina de registros públicos para realizar la tradición de un bien inmueble, ahora para el presente caso tenemos que se presenta un **contrato de compraventa de derechos sobre un lote de terreno**, que está suscrito mediante documento privado notariado, pero no elevado a escritura pública, (faltando así con el requisito para que este documento pudiera ser traslativo de dominio; toda vez que el documento idóneo para ello es la escritura pública,

*JESÚS ANDRÉS ZÚÑIGA LEITÓN*

📍 *carrera 10ª # 1n-17 Barrio Modelo*

✉️ *andres.leiton@hotmail.com*

☎️ *3118842054 – 3217873624 - 3193050826*



así pues con el documento privado nunca se podrá inscribir ante la oficina de registro e instrumentos público, con ello se tiene que no existe justo título, por consiguiente no existe posesión irregular, y por consiguiente el presente proceso no es el idóneo para realizar la prescripción.

**SÉPTIMO:** Respecto al hecho séptimo he de decir que **NO ME CONSTA** y deberá ser probado en el transcurso del proceso.

**OCTAVO:** el hecho octavo **NO ME CONSTA**, por lo tanto, debe ser probado en el transcurso del proceso.

**NOVENO:** El hecho noveno **ES CIERTO**, como consta en el documento que obra en el proceso

### **A LAS PRETENSIONES**

**ME OPONGO** a todas y cada una de las pretensiones de la demanda toda vez que frente a las pretensiones esbozadas por el demandante debo expresar;

**PRIMERA:** respecto a la primera pretensión se tienen 2 oposiciones:

la primera referente al tiempo requerido para poder solicitar la prescripción por el paso del tiempo, toda vez que aunque la demandante alega que tiene la posesión del bien desde el 2014, esta posesión solo sería posible si él hubiera realizado los actos de señor y dueño desde el año de la referencia, cosa que no es cierto, especialmente cuando expone en la parte fáctica de la demanda hecho número 4, que el edificio una vivienda de habitación la cual consta con 3 plantas con todos los servicios públicos, posterior a la compra del bien inmueble, lo que nos demuestra que el anterior poseedor del bien no tenía corpus respecto del bien inmueble; tampoco tenía construcción alguna en el terreno, debido a que en aquel momento no existía, ni existe permiso para la construcción en el terreno hoy en disputa, así pues la posesión real del demandante inicia en la fecha en que se realiza la venta mediante escritura documento privado, ósea desde el 13 de diciembre del año 2017,

Me opongo a la forma de prescripción Maxime cuando en el escrito de prescripción se aduce la prescripción ordinaria de dominio consagrada en el artículo 2528 del código civil, la cual para su cumplimiento exige posesión

*JESÚS ANDRÉS ZÚÑIGA LEITÓN*

📍 *carrera 10ª # 1n-17 Barrio Modelo*

✉️ *andres.leiton@hotmail.com*

☎️ *3118842054 – 3217873624 - 3193050826*



regular no interrumpida durante 5 años, cosa que no se observa en el presente caso debido a que como se manifestó en el acápite de la parte de respuesta a los hechos, no hay posesión regular en el presente caso, conforme a que no existe justo título.

Ahora bien es importante manifestar que: me opongo a la pretensión esgrimida por el demandante toda vez que aunque la prescripción adquisitiva de dominio es una forma originaria de adquirir un bien mueble o inmueble como se establece en el código civil, esta no es la acción pertinente en el presente caso frente a la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VILLA CIFUENTES, toda vez que la asociación se encuentra adelantando el proceso de legalización de la urbanización, ante los entes de control además de los permisos necesarios para la construcción de edificaciones, que aunque se les informo a los asociados que no existía permiso para la construcción y no se debía construir en los terrenos, estos han construido sin permiso lo que ha acarreado distintos problemas con la inspección de policía, estos trámites los realiza la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VILLA CIFUENTES con la finalidad de que una vez legalizados toda la documentación, se pueda escriturar los terrenos a nombre de las personas que hayan comprado sus lotes o sus casas, pero es importante establecer que la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VILLA CIFUENTES se encuentra en este momento incurso en una sanción de índole administrativa establecida por la inspección de policía de la ciudad de Popayán por Urbanismo ilegal, en la que se obliga a la asociación al pago de una suma dineraria, y que mediante labores de recolecta de fondos mediante aportes se ha venido cumpliendo con la obligación, pero debido a que algunos asociados no desean continuar con el pago de la obligación se plantean que mediante la figura de la prescripción adquisitiva se les libre del pago de esas sumas.

Es importante que el juez de instancia no conceda este tipo de peticiones de prescripción, encaminadas a ganar propiedad de un bien inmueble que se encuentra incurso en una sanción urbanística, debido a que si se conceden se estaría pasando por alto los lineamientos del PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, que establece los lugares y las formas en que se puede y debe construir edificaciones, además de estar pasándose por alto los

*JESÚS ANDRÉS ZÚÑIGA LEITÓN*

📍 *carrera 10ª # 1n-17 Barrio Modelo*

✉ *andres.leiton@hotmail.com*

☎ *3118842054 - 3217873624 - 3193050826*



protocolos establecidos en la ley, que se tienen para que se le conceda el uso de la tierra a los particulares,

**SEGUNDO:** en concordancia con lo anteriormente expuesto solicito que **NO** se inscriba nuevo folio inmobiliario para el lote de terreno objeto de este proceso

**TERCERO:** no se condene en costas a la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VILLA CIFUENTES, toda vez que aunque se está poniendo a que el señor juez conceda la prescripción adquisitiva de dominio esta se fundamenta en la inexistencia del derecho de realizar dicha acción debido a que en el evento en que se quisiera realizar la prescripción como forma originaria de adquirir el dominio esta seria en todo caso la prescripción extraordinaria, además como se expresó antes, en que la persona quien inicia el trámite está tratando de saltarse los requisitos para que un bien inmueble pueda ser reconocido por una entidad, y por consiguiente se pueda declarar como dueño,

Cordialmente le solicito se me reconozca personería para actuar en el presente proceso conforme al poder adjunto.

## **EXCEPCIONES**

### **EXCEPCION DE FONDO**

1. Mala fe por intentar saltarse los procedimientos establecidos en la norma de legalización de bienes inmuebles mediante un proceso judicial.

### **2. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN CAUSA**

Como se ha establecido en la primera parte de la presente contestación nos encontramos ante un poseedor irregular, quien inicia su posesión sobre el bien inmueble desde el año 2017, posterior a ello es que realiza actos de señor y dueño, concretándose como poseedor irregular desde el año 2017, debido a la inexistencia de un justo título, así pues tenemos que bajo estos parámetros el demandante no cuenta con los

*JESÚS ANDRÉS ZÚÑIGA LEITÓN*

 *carrera 10ª # 1n-17 Barrio Modelo*

 *andres.leiton@hotmail.com*

 *3118842054 – 3217873624 - 3193050826*



10 años solicitados por el Código Civil Colombiano en el articulado 2531 y subsiguientes, de prescripción para solicitar la presente.

## **EXCEPCION INNOMINADA O GENERICA**

Planteando además la excepción innominada que pueda ser probada dentro del proceso.

## **PRUEBAS**

Solicito se tenga como pruebas a favor de la parte demandada:

### **Documentales:**

1. Poder otorgado por el representante legal de la asociación VILLA CIFUENTES.
2. Escritura publica de compra de lote villa Cifuentes
3. Acto administrativo mediante el cual se sanciona a la asociación de vivienda VILLA CIFUENTES
4. Acuerdo de pago de villa Cifuentes
5. Cedula de ciudadanía representante legal
6. Acta de conciliación mediante la cual se llega a un acuerdo de pagos por parte del representante legal de la entidad VILLA CIFUENTES.
7. Mandamiento de pago villa Cifuentes

### **Interrogatorio de parte**

1. Se tome testimonio al señor HECTOR YOVANNY CRUZ PAVAS, para que declare respecto del hecho 1 planteado en la excepción de prescripción adquisitiva.
2. Se tome testimonio a la señora Milvía Gordillo Henao para que declare respecto del hecho 1 planteado en la excepción de prescripción adquisitiva

## **FUNDAMENTO DE DERECHO**

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en

*JESÚS ANDRÉS ZÚÑIGA LEITÓN*

📍 *carrera 10ª # 1n-17 Barrio Modelo*

✉ *andres.leiton@hotmail.com*

☎ *3118842054 – 3217873624 - 3193050826*



- ✚ Los artículos 756, 764, 765, 1857, 2512, 2513 2518, 2522, 2527. 2528, 2529 2530, 2531, 2532, 2535 del código civil colombiano
- ✚ artículos 73, 74, 75, 85, 96, 400, 401, 402, 403, 404, 405 del código general del proceso,

### NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado o en mi oficina ubicada en la carrera 10ª # 1N-17 barrio modelo.

En el correo electrónico [andres.leiton@hotmail.com](mailto:andres.leiton@hotmail.com)

En el celular 3217873624-3193050826

Mi representado y el actor en las direcciones indicadas en la demanda.

Los testigos pueden ser contactados a través de mi como apoderado de la parte demandada

### ANEXOS

- Poder para actuar
- Anexo los documentos enunciados como pruebas, poder a mi favor y copia del escrito para archivo del Juzgado.

Del Señor Juez,

Atentamente,

  
JESUS ANDRÉS ZUÑIGA LEITON  
C.C. No 1.061.747.331  
T.P. No 295.482

*JESÚS ANDRÉS ZUÑIGA LEITÓN*

📍 *carrera 10ª # 1n-17 Barrio Modelo*

✉ *andres.leiton@hotmail.com*

☎ *3118842054 – 3217873624 - 3193050826*