

10-80

202

JORGE ARMANDO RODRÍGUEZ
ABOGADO

1

Señora

JUEZ TERCERA CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ

E.S.D.

JUZ 3 CIVIL MPAL FUSA

Peray 16.406

20380 28-AUG-'18 16:55

Jorge A. Rodríguez
C.C. 1009734458

REF: VERBAL- DECLARACIÓN DE PERTENENCIA 2017-00508

DEMANDANTE: SATURNINO BARRAGAN

DEMANDADO: ROGELIO MORA GUASQUITA Y OTROS

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Respetada Doctora,

JORGE ARMANDO RODRÍGUEZ PRIETO, identificado como aparece bajo mi respectiva firma, obrando en representación de la Dra. **CONSTANZA RAMÍREZ BELTRÁN**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 39.617.130, de conformidad con poder debidamente otorgado, y actuando dentro del término concedido para ello, me dirijo a su despacho con en el fin de dar contestación a la demanda de la referencia de la siguiente manera:

I- IDENTIFICACIÓN DE LA PARTE DEMANDADA CUYA REPRESENTACIÓN EJERZO

NOMBRE: CONSTANZA RAMÍREZ BELTRÁN

IDENTIFICACIÓN: C.C. 39.617.130

DIRECCIÓN: Calle 6d 79 A 56 Interior 8 Apartamento 167 de Bogotá D.C.

CORREO ELECTRÓNICO: constanzaram@yahoo.com.ar

CALIDAD EN QUE ACTÚA: Propietaria registrada de un porcentaje del predio de mayor extensión y poseedora de la totalidad de dicho predio.

II- EN CUANTO A LOS HECHOS

- 1- No es cierto. La posesión de la totalidad del predio identificado con matrícula inmobiliaria la ostenta mi representada.

Carrera 8 No. 6-49 Oficina 602- Centro Comercial Centro Fusa. Fusagasugá-
Cundinamarca

Teléfono: 867 41 73 / Celular: 300 757 55 98. e-mail:
jorgearmandorodriguezabogado@gmail.com /

- 2- Es cierto parcialmente. En lo que tiene que ver con los linderos del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 157-20914 es cierto, pero en lo que tiene que ver con una "delimitación de una parte del terreno de mayor extensión no es cierto, pues la parte actora pretende delimitar una porción de terreno que hace parte de un predio de mayor extensión el cual es de propiedad de mi representada y no ha sido subdividido.
- 3- No me consta. Que se pruebe. Es importante tener en cuenta que la parte actora pretende probar este hecho con un contrato mediante el cual supuestamente compró el derecho de posesión sobre una porción de terreno, pero lo cierto es que los linderos señalados en el contrato allegado no corresponden con los que se definieron en la reforma de la demanda, por lo que no se pudo establecer que se trate de la misma porción de terreno que se pretende por usucapión.
- 4- No me consta. Que se pruebe. Debe tenerse en cuenta que el contrato allegado con la demanda mediante el cual se pretende probar este hecho difiere en cuanto a la delimitación del área respecto del contrato que supuestamente celebró después el demandante con el señor GERARDO CASTELLANOS. Es decir, que al comparar el contrato supuestamente celebrado entre ERISINDA MORA y el señor GERARDO CASTELLANOS, y el celebrado entre GERARDO CASTELLANOS y SATURNINO BARRAGÁN se advierten que no hay identidad en el objeto, esto es, que no se puede establecer que se trate del mismo lote de terreno pues no coinciden los linderos ni el área señalada en uno y otro contrato, tanto así que solo en el contrato supuestamente celebrado entre el señor CASTELLANOS y el señor BARRAGAN se hace alusión a un predio de mayor extensión denominado "BUENAVISTA", pero en el contrato celebrado entre ERISINDA MORA Y GERARDO CASTELLANOS no se indica el predio de mayor extensión del que hace parte el lote de terreno del que supuestamente se tiene posesión, lo que de entrada deja ver la imposibilidad de sumar posesiones a partir de dichos documentales.
- 5- No es cierto. La parte actora manifiesta que en ejercicio de una supuesta posesión se han realizado cultivos en el lote de terreno pero tal afirmación no es cierta, pues allí solo hay árboles frutales nativos, los

- cuales no han sido sembrados por el demandante, ni mucho menos se han realizado cultivos.
- 6- Parcialmente cierto. Es cierto en lo que tiene que ver con la topografía del lote, pero no es cierto respecto de la afirmación según la cual dicho lote está en posesión del demandante, pues mi representada es quien tiene la posesión de la totalidad del predio de mayor extensión.
- 7- No es cierto. Como se dijo en líneas precedentes, el demandante no ha cultivado en el lote que pretende por usucapión, y los aboles que existen en el mismo son nativos.
- 8- No es cierto. El demandante no ha ejercido posesión del lote que pretende por usucapión pues la misma ha estado en manos de mi representada quien es propietaria y poseedora del predio de mayor extensión.
- 9- No es cierto. La parte actora manifiesta que tiene más de 10 años de posesión respecto de la porción de terreno que pretende usucapir, pero lo cierto es que no puede sumarse su supuesta posesión con la que supuestamente el señor GERARDO CASTELLANOS le compró a ERISINDA MORA, ya que de la lectura de los contratos aportados con la demanda se puede evidenciar que los mismos presentan serias discrepancias con los linderos señalados en la reforma de la demanda realizadas por la parte actora y además no son claros en definir que se trata del mismo lote de terreno que se pretende en la demanda, pues en el primer contrato, es decir, mediante el cual supuestamente el señor CASTELLANOS compro la posesión de un terreno no se especifica si el mismo pertenece el predio de mayor extensión del cual es propietaria y poseedora mi representada, además difiere del área del lote cuya posesión dice haber comprado el demandante, en cuyo contrato tampoco se despeja toda duda respecto del predio al que pertenece la porción de terreno que se pretende por prescripción extraordinaria adquisitiva.
- 10- Que se pruebe. La parte actora tiene la carga probatoria respecto de este hecho.

III- EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Me opongo a las pretensiones de la demanda por carecer de fundamento fáctico y jurídico.

IV- EXCEPCIONES DE FONDO

1- FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA:

En el presente asunto se busca la declaración de pertenencia con fundamento en la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, para lo cual es necesario acudir el trámite del proceso verbal con disposiciones especiales, lo que nos lleva a hacer un análisis respecto de la calidad de la parte actora con la finalidad de determinar si le asiste legitimación para acudir a la jurisdicción ordinaria en búsqueda de las declaraciones solicitadas en el acápite de pretensiones de la demanda.

Conviene citar lo que ha señalado el Dr. Fernando Canosa Torrado en cuanto a la legitimación por activa en el proceso de declaración de pertenencia:

*“ Están legitimados para pedir la declaratoria de pertenencia **aquellos que pretendan haber adquirido el bien por prescripción ordinaria o extraordinaria:** los poseedores, los acreedores mediante la llamada acción oblicua o legitimación extraordinaria, el comunero y, por último, según la Corte, el dueño poseedor”* (Resaltado fuera del texto original).¹

En el caso que nos ocupa se advierte que quien demanda no tiene la calidad de poseedor, pues no ejerce ánimo de señor y dueño en la porción de terreno que pretende adquirir por usucapión, ya que la posesión de todo el predio (mayor extensión) la tiene mi poderdante conservándola actualmente y sin haber reconocido derecho de poseedor alguno.

En este orden de ideas se tiene que quien demanda no ostenta la calidad de poseedor lo que a todas luces deriva en la falta de legitimación para demandar.

¹ Fernando Canosa Torrado. Teoría y Práctica del Proceso de Pertenencia. Séptima edición. Ediciones Doctrina y Ley Ltda. 2017.

2- FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR

La parte actora aduce que tiene posesión de una porción de un terreno que hace parte de otro de mayor extensión, y fundamente su pretensión en la suma de posesiones, definiéndola así:

- a) La señora Erisinda Mora vendió su supuesto derecho de posesión al señor Gerardo Castellanos.
- b) El señor Gerardo Castellanos vendió su derecho de posesión al señor Saturnino Barragán (hoy demandante).

Para probar la supuesta suma de posesiones se aportaron con la demanda dos contratos de compraventa de derecho de posesión sobre lote de terreno, uno celebrado ente la señora Mora y el señor Castellanos y el otro celebrado por este último con el señor Barragán (hoy demandante), pero de la lectura de los contratos aportados se puede evidenciar que los mismos presentan serias discrepancias con los linderos señalados en la reforma de la demanda realizada por la parte actora y además no son claros en definir que se trata del mismo lote de terreno que se pretende en la demanda, pues en el primer contrato, es decir, mediante el cual supuestamente el señor CASTELLANOS compro la posesión de un terreno no se especifica si el mismo pertenece el predio de mayor extensión del cual es propietaria y poseedora mi representada, además difiere del área del lote cuya posesión dice haber comprado el demandante, en cuyo contrato tampoco se despeja toda duda respecto del predio al que pertenece la porción de terreno que se pretende por prescripción extraordinaria adquisitiva.

Siendo que los contratos aportados para probar la suma de posesiones que permita reflejar más de 10 años de posesión ininterrumpida, tienen serias diferencias entre sí, no pude establecerse entonces el paso del tiempo requerido para que opere el fenómeno de la prescripción, razón suficiente para concluir que el demandante no tiene derecho a que se haga declaración alguna a su favor, porque si, en gracia de discusión, se le reconociera como un poseedor, no podría acumular posesiones anteriores ya que no cuenta con el documento idóneo que le permita establecer la unión entre una posesión y otra, lo que conllevaría a que solo se podría tener en cuenta la supuesta

posesión que ha ostentado directamente, y la cual según el mismo escrito de la demanda no llega siquiera los 8 años.

3- FALTA DE REQUISITOS PARA ACREDITAR SUMA DE POSESIONES:

Nuestra legislación establece la posibilidad de sumar las posesiones que respecto de un mismo bien han tenido varios poseedores con el fin de que el último de ellos, luego de verificar el paso del tiempo requerido, pueda pedir la declaración de pertenencias, pero es necesaria que se establezca un vínculo o puente entre cada uno de las posesiones que se pretendan acumular pues, ante la ausencia de dicho vinculo, no podrá sino tenerse en cuenta el tiempo de posesión del ultimo poseedor.

El código Civil indica:

“ARTICULO 778. <ADICIÓN DE POSESIONES>. Sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios.

Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores.”

La norma transcrita indica la posibilidad de sumar posesiones, pero la discusión en el presente asunto no se agota en dicho tema, sino que versa sobre los requisitos que se deben acreditar para que pueda darse tal acumulación.

Sea lo primero indicar, que por mucho tiempo la Corte Suprema de Justicia señaló, sin lugar a dudas, que tratándose de venta de posesiones de bienes inmuebles, debe elevarse Escritura Pública, pues dicha solemnidad no puede dejarse de lado ni suplirse con otro tipo de documento, pues no tendría validez dicha venta.

No obstante, la misma Corte luego abrió la posibilidad a que pudiera acreditarse la suma de posesiones con la prueba del vínculo entre un poseedor

JORGE ARMANDO RODRÍGUEZ

ABOGADO

7

y otro, dejando claro los extremos temporales que marquen el inicio de la posesión y el momento en que se solicita la declaración de pertenencia, así como haciendo una perfecta individuación del bien inmueble que se pretende en usucapión, con el fin de que no quede manto de duda en cuanto a que se trata del mismo bien y que la posesión no ha sido interrumpida entre uno y otro poseedor.

En lo que tiene que ver con la necesidad de elevar Escritura Pública en los negocios en los que se vende el derecho de posesión sobre bien inmueble un sector importante de la doctrina sostiene que dicho requisito resulta justo y por ende debe ser tenido en cuenta al momento de estudiar la calidad del derecho de quien pretende la declaración de pertenencia con fundamento en la suma de la posesión que su antecesor tenía sobre el mismo bien, para ilustrar lo anterior me permitiré citar al profesor Canosa Torrado:

*“Entonces, como el artículo 89 de la ley 153 de 1887 no exige en las promesas e compraventa solemnidad distinta de las que consten por escrito, es claro que **la inobservancia de la forma jurídica de la Escritura Pública repercutirá necesariamente sobre la existencia del mismo acto como idóneo para sumar posesiones relacionadas con inmuebles**, pudiendo sí ser idóneo para engendrar la propiedad, pero no por el modo de prescripción sino por el de la tradición (art. 673 del CC), si es que la promesa contiene todos los requisitos legales, pues faltaría para su perfeccionamiento la tradición de la cosa o las formalidades legales, como puntualmente lo establece el numeral 4° de la mencionada ley.*

*Por lo acotado, **para que sea eficaz la agregación de posesiones y apta para adquirir su usucapión es requisito sine qua nom que dicha incorporación proceda por escritura pública**, de esa forma, entonces, **si no logra acreditarse la incorporación mediante este medio probatorio, los diferentes periodos quedarán esparcidos y desvinculados en el tiempo**(...)²*

Es evidente entonces que en el caso que nos ocupa no podrá darse la acumulación de posesiones, pero no solamente con el argumentos de que no se elevaron la supuestas ventas del derecho de posesión a escritura pública, sino además porque los documentos privados que supuestamente celebraron entre uno y otro poseedor no pueden probar que se trata de la posesión del mismo

² Fernando Canosa Torrado. Ibidem.

bien inmueble, ni permiten establecer el tiempo exacto de la supuesta posesión desde su inicio y hasta el momento de la presentación de la demanda, veamos:

a) Contrato por medio del cual la señora ERISINDA MORA vende su posesión al señor GERARDO CASTELLANOS:

- En dicho documento se habla de un lote de terreno con un área de 2.500 metros.
- Los linderos indicados para dicho predio no coinciden los referidos en la reforma de la demanda.
- No se hace alusión en cuanto al predio del que hace parte el lote de terreno respecto del cual se tenía la supuesta posesión. Recordemos que la demanda versa sobre un lote de terreno que no tiene folio de matrícula pues hacer parte de otro predio de mayor extensión, del cual es propietaria mi representada.

b) Contrato por medio del cual el señor GERARDO CASTELLANOS vende su posesión al señor SATURNINO BARRANGÁN:

- En dicho documento se habla de un lote de terreno con un área de 2.700 metros. (Ya difiere en 200 metros con el área definida en el contrato anterior y respecto del cual se pretende acumular la posesión)
- Los linderos indicados para dicho predio no coinciden los referidos en la reforma de la demanda.
- En este contrato se indica que se vende la posesión de un lote de terreno que hace parte del predio de mayor extensión identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 157- 20914. En el contrato anterior y respecto del cual se pretende acumular la posesión de otra persona a la que supuestamente tiene el demandante no se identifica el predio de mayor extensión, por lo que no pude concluirse que se trate del mismo lote.

Ante la imposibilidad de unir un contrato con el otro, dadas sus discrepancias en cuanto al área del lote, su alinderación y la identificación del predio de mayor extensión, se hace imposible la suma de posesiones por lo que el demandante en el escenario más favorable para él solo podrá discutir la posesión que supuestamente tiene desde el momento de la supuesta

210

JORGE ARMANDO RODRÍGUEZ
ABOGADO

9

celebración del contrato con el señor GERARDO CASTELLANOS, momento desde el cual no han transcurrido un lapso superior a 10 años.

Por lo anterior ruego a su señora que despache desfavorablemente las pretensiones de la demanda.

V- PRUEBAS

- **DOCUMENTAL**

1- Certificado de libertad y tradición

- **TESTIMONIAL:**

- 1- LUIS FERNANDO GARCÍA
- 2- CARLOS EFREN SALAMANCA
- 3- STELLA AYA.

A quienes me encargaré de citar para la concurrencia a la respectiva audiencia.

- **INTERROGATORIO DE PARTE:**

El cual practicaré al señor SATURNINO BARRANGÁN en el momento dispuesto por su señoría.

VI- ANEXOS

1- Poder para actuar.

VII- NOTIFICACIONES

La parte demandada:

Dirección: Calle 6d 79 A 56 Interior 8 Apartamento 167 de Bogotá D.C.

El Suscrito apoderado:

Carrera 8 No. 6-49 Oficina 602- Centro Comercial Centro Fusa. Fusagasugá-
Cundinamarca

Teléfono: 867 41 73 / Celular: 300 757 55 98. e-mail:
jorgearmandorodriguezabogado@gmail.com /

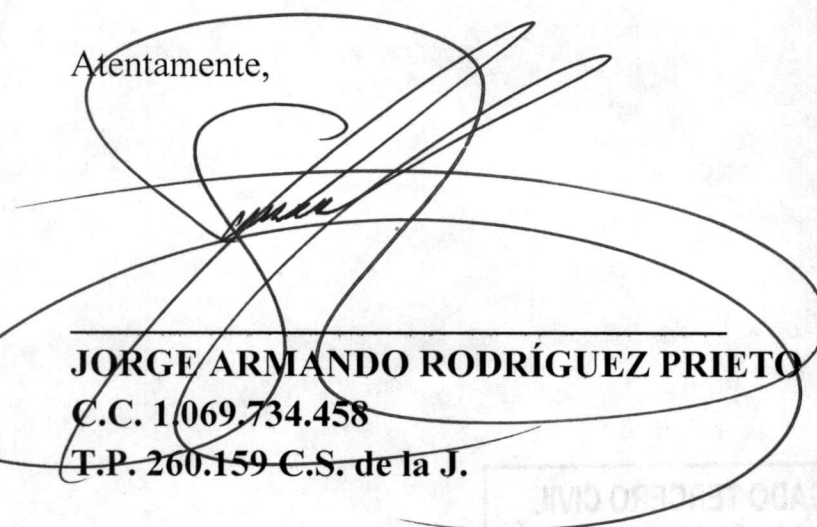
24

JORGE ARMANDO RODRÍGUEZ
ABOGADO

10

Dirección: Carrera 8 No. 6.49 Oficina 602 Fusagasugá. Cundinamarca.
Celular: 300 276 02 41

Atentamente,



JORGE ARMANDO RODRÍGUEZ PRIETO
C.C. 1.069.734.458
T.P. 260.159 C.S. de la J.

