

Calarcá, Quindío. Julio de 2021.

Doctor,
GERMÁN DUQUE NARANJO
Juez
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
j02cmpalcalarca@cendoj.ramajudicial.gov.co
Armenia, Quindío

PROCESO:	DECLARATIVO, DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.
DEMANDANTE:	ORLANDO DE JESÚS GARCÍA FRANCO
DEMANDADO:	WILLIAM SALGADO RIAÑO, DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.
RADICADO:	2020-00061-00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

Respetado Doctor, reciba un cordial saludo.

SANTIAGO MENDOZA GUZMÁN, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. **1.094.957.300** expedida en Armenia, Quindío, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 325.144, del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de curador ad litem del demandado **WILLIAM SALGADO RIAÑO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.562.673 y de las DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, por medio del presente escrito me dirijo ante su Despacho, para presentar escrito de **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** en nombre del señor Salgado Riaño conforme el acta de notificación del nombramiento, en los siguientes términos:

I. CUESTIÓN PREVIA.

Teniendo en cuenta la designación realizada al suscrito para ejercer el cargo de curador ad litem del demandado Salgado Riaño, informo al Despacho que procedí a consultar en la página web de la Administradora de los Recursos del Sistema General de Seguridad Social en Salud – ADRES-, en donde se evidencia que el demandando posiblemente reside en el municipio de Soledad, Departamento del Atlántico, al tener sus servicios de salud adscritos en ese municipio. (Prueba No. 01 consulta realizada en el BDUA)

En este sentido, procedí a consultar Directorios Telefónicos de dicho municipio y la red social Facebook sin obtener resultado positivo. Motivo por el cual, el suscrito procederá a ejercer la defensa técnica del demandado conforme los hechos fácticos, medios de prueba que obran en el expediente y de acuerdo al cumplimiento de los requisitos sustanciales para la prosperidad de las pretensiones que formula el actor.

II. A LOS HECHOS

1. AI HECHO PRIMERO. Es cierto que el demandante adquirió el 66.66 % del inmueble objeto de usucapión, a través de compraventa realizada por medio de la escritura pública No. 3617 del 29 de octubre de 2018, pero **NO ME CONSTA** si desde dicha época se convirtió en comunero excluyente con ánimo de señor y dueño sobre la cuota parte que pretende prescribir, máxime si tenemos en cuenta que aquella se encuentra embargada por cuenta de un proceso ejecutivo singular (Anotación No. 016 certificado de tradición y libertad),

situación que por sí misma impide¹ la prosperidad de las pretensiones reclamadas por el actor, sin embargo, me atengo a lo que resulte probado.

2. **AI HECHO SEGUNDO.** Es cierto, así se desprende de los medios de prueba acompañados con el escrito de demanda. Sin embargo, es pertinente aclarar que el actor relaciona la nomenclatura "(...) y/o carrera 10 A 13 – 59" situación que puede generar confusión al tratarse de un (01) bien totalmente ajeno al proceso.
3. **AI HECHO TERCERO.** Es cierto que el demandante adquirió la cuota parte del 66.66% del inmueble a través de compraventa, pues así se desprende de las documentales que aportó como prueba, pero **NO ES CIERTO** que se le haya "transferido" la posesión sobre el 33.34 %, toda vez este porcentaje se encuentra afectado con una medida cautelar que lo expulsa de manera inmediata del comercio, impidiendo que pueda adquirirse por prescripción según los artículos 1521 No. 3 y 2518 del Código Civil. No obstante, me atengo a lo que resulte probado en el curso del proceso.
4. **AI HECHO CUARTO. NO ME CONSTA** si efectivamente el 100% de la posesión sobre el bien inmueble la ejercía única y exclusivamente la señora Noralba Salgado Riaño, razón por la cual, me atengo a lo que resulte probado. Sin embargo, según se desprende de las anotaciones No. 006 y 007 del certificado de tradición y libertad, los comuneros de manera libre y voluntaria realizaron distintos actos de manera conjunta como individual, tal como se desprende de la constitución del usufructo y la venta de la nuda propiedad. Ergo, puede decirse que todos los propietarios detentaban una posesión compartida frente al inmueble y no excluyente en cabeza de la señora Noralba Salgado Riaño, tal como lo sostiene la parte actora.
5. **AI HECHO QUINTO. ES CIERTO**, así se desprende del acervo probatorio que obra en el expediente.
6. **AI HECHO SÉXTO. ES CIERTO** que los distintos poseedores del inmueble cancelaron el impuesto predial de los años 2017 a 2020 tal como se evidencia con las documentales aportadas como prueba y seguramente son quienes asumen las obligaciones que emergen de la prestación de los servicios públicos domiciliarios; sin embargo **NO ME CONSTA** la afirmación del demandante frente a las mejoras realizadas sobre el inmueble, toda vez que no hay prueba documental que permita verificar dicha situación. Vale la pena aclarar al señor Juez que, conforme la redacción del hecho y el soporte probatorio que obra en el expediente, se evidencia que sobre el bien inmueble no se han realizado actos trascendentales y/o de explotación económica para que se abra paso la acción del presunto comunero excluyente, pues los actos generales que describe la parte actora inclusive puede ser realizados por un mero tenedor.
7. **AI HECHO SEPTIMO. NO ME CONSTA**, me atengo a lo que resulte probado.
8. **AI HECHO OCTAVO. NO ME CONSTA**, me atengo a lo que resulte probado al momento del señor juez realizar la inspección judicial.
9. **AI HECHO NOVENO.** Conforme la redacción del hecho no permite tenerlo como

¹ Código Civil. "ARTICULO 2518. **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.** Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, **que están en el comercio humano**, y se han poseído con las condiciones legales". De acuerdo a lo anterior, al encontrarse embargada la cuota parte objeto de la litis, se incursiona en el artículo 1521 del Código Civil, el cual establece respecto de la ilicitud del acto que "**ENAJENACIONES CON OBJETO ILICITO.** Hay un objeto ilícito en la enajenación: (...) 3o.) **De las cosas embargadas por decreto judicial**, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello"

cierto o no, empero, vale recordar que para que se abra paso la acción del comunero excluyente, la prescripción siempre será extraordinaria y, además, el demandante tiene que alegar y probar unos actos que tengan trascendencia de explotación frente al inmueble, demostrando la mutación de condición de comunero poseedor a la de poseedor excluyente. Por último, al encontrarse embargada la cuota parte que se pretende prescribir por cuenta de un proceso judicial en contra del demandado, impide que se cumpla el supuesto de hecho consagrado en el artículo 2518 del Código Civil el cual permite únicamente adquirir por prescripción las cosas que se encuentren dentro del comercio.

Frente a la descripción del inmueble, dirección cabida y linderos, conforme las documentales que obran en el expediente se evidencia que guarda identidad.

10. AI HECHO DÉCIMO. ES CIERTO que los propietarios han sufragado los gastos relativos al pago de impuesto predial y probablemente los derivados de la prestación de servicios públicos domiciliarios, lo que ratifica una vez más que no han realizado actos trascendentales de explotación económica del inmueble. Frente a las mejoras realizadas por los últimos dos (02) propietarios, **NO ME CONSTA**, toda vez que no existe documental que permita tenerlo como cierto o no, por lo que dicha situación deberá ser probada en el proceso.

11. AI HECHO DÉCIMO PRIMERO. Para responder este hecho se reiteran los argumentos expuestos en el punto anterior. **ES CIERTO** que los propietarios han sufragado los gastos relativos al pago de impuesto predial y probablemente los derivados de la prestación de servicios públicos domiciliarios, lo que ratifica una vez más que no han realizado actos trascendentales de explotación económica del inmueble. Frente a las mejoras realizadas por los últimos dos (02) propietarios, **NO ME CONSTA**, toda vez que no existe documental que permita tenerlo como cierto o no, por lo que dicha situación deberá ser probada en el proceso..

12. AI HECHO DÉCIMO SEGUNDO. No es cierto, pues tratándose de la prescripción entre comuneros, la misma siempre tiene que ser extraordinaria.

13. AI HECHO DÉCIMO TERCERO. Es cierto, así se desprende de la anotación No. 005 del certificado de tradición y libertad.

14. AI HECHO DÉCIMO CUARTO. No me consta dicha situación, empero, sin perjuicio del abandono o no del inmueble por parte de mi representado lo cual deberá ser objeto de demostración, la parte actora debe demostrar actos trascendentales de explotación económica frente al inmueble; así como el momento en que mutó su condición de poseedor del comunero a la de poseedor excluyente, situaciones todas que han brillado por su ausencia total.

III. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

La parte demandada por intermedio del suscrito curador ad litem, se opone a las pretensiones de la demanda, por considerar que la parte activa no demostró reunir los requisitos sustanciales y procesales para pretender la prescripción de la cuota parte del inmueble, habida cuenta que no acreditó realizar actos trascendentales de explotación económica que lo permitan considerarlo como un verdadero comunero excluyente y tampoco ha probado el momento en que interversó su condición de comunero poseedor a la de poseedor excluyente.

Adicionalmente, al encontrarse embargada la cuota parte que le pertenece a mi representado sobre el bien inmueble, hace tornar improcedente la pretensión de prescripción reclamada por el actor, pues conforme la ley sustancial únicamente

se pueden prescribir las cosas que se encuentren dentro del comercio (art. 2518 C.C).

En todo caso, me atengo a lo que resulte probado y a lo que su señoría defina conforme a derecho.

IV. EXCEPCIONES

Me permito señor Juez proponer como medios defensivos las siguientes excepciones:

a. Improcedencia de prescribir un bien inmueble que se encuentra embargado por cuenta de un proceso judicial.

Señala el artículo 2518 del Código Civil lo siguiente.,

“ARTICULO 2518. PRESCRIPCION ADQUISITIVA. Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.”

De la norma sustancial previamente señalada, se desprende claramente los requisitos legales que tiene que acreditar la persona que quiera hacer valer la prescripción, ya ordinaria, ora extraordinaria ejerciendo el derecho de acción, entre los cuales podemos encontrar que, sin importar si corresponden a bienes inmuebles, aquellos deben encontrarse dentro del comercio humano, so pena que su omisión impida conceder las pretensiones de la demanda.

Por su parte, el numeral 3º del artículo 1521 del Código Civil, establece los casos en los cuales existe objeto ilícito frente a las enajenaciones, señalando en su parte pertinente que “ARTICULO 1521. ENAJENACIONES CON OBJETO ILICITO. Hay un objeto ilícito en la enajenación: (...) 3. **De las cosas embargadas por decreto judicial**, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.”

Por último, conforme el postulado del artículo 2525 del Código Civil, señala que si la propiedad pertenece a una comunidad, toda situación que interrumpa la prescripción respecto de uno, la interrumpirá respecto de los demás comuneros.

Ergo, al encontrarse la cuota parte que le pertenece a mi representado embargada por cuenta de un proceso ejecutivo singular, medida que en la actualidad se encuentra vigente al no haber sido revocada y/o modificada, es una situación que por sí misma hace incursionar al bien inmueble dentro de las cosas que se encuentran por fuera del comercio y por lo tanto, no se cumple el supuesto de hecho consagrado en la norma sustancial, el cual establece que únicamente se pueden prescribir las cosas que se encuentran dentro del comercio humano. Por tanto, los hechos que relata la parte actora relativos a la transferencia del 33.34 % de la posesión que se le hizo con las distintas compraventas efectuadas sobre el predio, se encuentra por fuera de la realidad jurídica y probatoria.

b. Falta de requisitos para la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio promovida por el comunero excluyente.

La presente excepción encuentra su fundamento si tenemos en cuenta que, en cuanto a la legitimación por activa cuando la pretensiones de la prescripción sea formulada por uno de los comuneros, podría pensarse que por contar cada uno de ellos con justo título frente al inmueble, el término de prescripción debe ser el

ordinario. Empero, cuando el sujeto activo sea el poseedor comunero excluyente, el término de prescripción siempre debe ser extraordinario (numeral 3° art. 375 C.G.P)

Aclarado lo anterior, una vez se establece la cuerda procesal para formular las pretensiones sobre el bien que se pretende usucapir, vale la pena aclarar que, además de los requisitos generales que debe acreditar un poseedor regular, relativos al pago de servicios públicos, mantener el bien libre de afectaciones o perturbaciones que puedan provenir de terceros y que puedan conducir a la interrupción de la posesión, es indispensable acreditar que sobre el inmueble se han realizado actos trascendentales de explotación económica por parte del comunero que pretende excluir de la propiedad a su copropietario; así como el momento en que se dejó de ser comunero poseedor y se convirtió en un verdadero poseedor excluyente de sus demás copropietarios, realizando en todo caso, los reiterados actos de trascendencia económica.

Dicha situación guarda simetría con el contenido del artículo 375 del Código General del Proceso, el cual establece que *"La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, **con exclusión de los otros condueños** y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, **siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.**"*

De la norma procesal se desprende claramente que aquella parte del supuesto de considerar que sobre el inmueble se han realizado actos de explotación económica que tengan trascendencia, empero, condiciona a que la explotación no hubiere sido producto de la autorización de uno de los comuneros, pues precisamente se trata de demostrar que el comunero ejerce la posesión de manera excluyente, de ahí que es su deber demostrar el momento en que mutó la condición de comunero poseedor a comunero excluyente.

c. Imposibilidad de la prosperidad de las pretensiones del actor a través de un proceso de pertenencia.

Teniendo en cuenta que en el expediente no obra prueba acerca de los actos de trascendencia económica que sobre el bien inmueble que se pretende prescribir hubiere realizado la parte demandante, así como el momento en que se mutó la condición de comunero poseedor a la de comunero excluyente y cuya posibilidad determina la prosperidad de las pretensiones, vale la pena decir que el medio y/o figura procesal que escogió la parte actora no es el adecuado para satisfacer su derecho de pretensión.

En este sentido, al encontrarse el bien sometido bajo una comunidad y al no demostrarse actos trascendentales de explotación económica para que se abra paso la prescripción del comunero excluyente, el medio procesal idóneo es adelantar un proceso divisorio entre las mismas partes, en donde se respete el derecho de cuota que le corresponde a mi representado y que indudablemente tiene una representación monetaria que pretende evadir la parte demandante, pues si su intención es disolver la comunidad bien podrá promover este proceso judicial o, de lo contrario, tendrá que demostrar los referidos actos de explotación económica que en el presente han brillado por su ausencia total. Así mismo, podrá adelantar los trámites extrajudiciales con el fin de contactar a mi representado que se encuentra domiciliado en el Departamento del Atlántico, con el fin de proceder con la compraventa de la cuota parte que le pertenece.

d. Inexistencia de posesión excluyente de los distintos propietarios del inmueble.

V. PRUEBAS

1. Las documentales que obran en el expediente.
2. **INTERROGATORIO DE PARTE.** Solicito señor Juez decretar el interrogatorio de parte al señor ORLANDO DE JESUS GARCÍA FRANCO.

VI. NOTIFICACIONES

- El suscrito a través del correo electrónico santimendoza.21@hotmail.es.
- En cuanto a las demás direcciones me atengo a las reportadas en la demanda.

Con todo respeto,

---FIRMADO EN ORIGINAL---

SANTIAGO MENDOZA GUZMÁN

C.C. 1.094.957.300 de Armenia, Quindío

T.P. 325.144 del C.S. de la J.

Santimendoza.21@hotmail.es