

Señores

JUZGADO 02 PROMISCUO MUNICIPAL DE VILLAMARÍA (CALDAS)

L.C

DEMANDANTE: **ERICA JOHANA DUQUE LOAIZA**
DEMANDADO: **JULIAN ANDRÉS RAMÍREZ**
REFERENCIA: **PROCESO REIVINDICATORIO DE DOMINIO**
RADICADO: **2022-0020200**
ASUNTO: **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

DANIEL FERNANDO GUTIÉRREZ HURTADO, identificado con cédula de ciudadanía 1.053.817.599 de Manizales y con tarjeta profesional 285.443 del C. S de la J, contesto la demanda dentro del proceso de la referencia, de conformidad con los siguientes presupuestos;

1. OPORTUNIDAD

Esta contestación de la demanda, se radica dentro de la oportunidad señalada en el artículo 391 del Código General del Proceso, esto es, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación por aviso, efectuada el pasado 27 de julio de 2022, mediante el servicio de mensajería envía que se puede rastrear y constatar por el despacho mediante guía 076000393322.

La dirección del bien inmueble objeto de este proceso, esto es, la Carrera 2A # 1-68 Barrio Villa Esperanza en el Municipio de Villamaría (Caldas), no es la dirección de notificaciones de mi poderdante, pues este es activo de la Policía Nacional en el Municipio de Victoria (Caldas) y para todos los efectos de notificaciones, tiene relacionada otra dirección en la ciudad de Manizales, donde puede acceder con intermediación y facilidad a la correspondencia. Mi poderdante se enteró de la existencia de este proceso y de la audiencia de conciliación que se surtió en la notaría única de Villamaría (Caldas), como requisito de procedibilidad, únicamente hasta el 27 de julio de 2022, tras lo cual buscó ayuda profesional y se comunicó vía correo electrónico con el despacho.

En tal sentido, de conformidad con el devenir de las notificaciones, nos encontramos dentro del término legal otorgado por el despacho para contestar esta demanda y ejercer el derecho de defensa y contradicción.

2. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS

1. **PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL PRIMER HECHO: ES PARCIALMENTE CIERTO.** Si bien es cierto que el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 100-194912 es de propiedad de la demandante y que fue otorgado por el Municipio de Villamaría a título de subsidio en especie, no es cierto que lo hizo a través de escritura pública, sino a través de resolución 417 del 15 de diciembre de 2011, proferida por el Alcalde Municipal de Villamaría (Caldas) y debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria.
2. **PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL SEGUNDO HECHO: ES CIERTO,** se deriva de la parte considerativa de la resolución 417 del 15 de diciembre de 2011, proferida por el Alcalde Municipal de Villamaría (Caldas) y debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria.
3. **PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL TERCER HECHO: NO ES CIERTO.** La vivienda de mi poderdante, tal y como se encuentra actualmente, fue construida entre el año 2015 y el año 2016, con autorización de la Alcaldía Municipal, mediante la licencia de construcción otorgada al señor **MARTIN ALONSO HENAO AMARILES** (Antiguo propietario) a través de la resolución 158 del 10 de agosto de 2015 y sí invadió el espacio aéreo por fuera de su lote, pero en ningún momento afectó o tocó el predio o lote de la demandante en su corporeidad. Esto, es totalmente verificable con la sola inspección ocular del predio, así como de las fotografías que acompañan el informe de la Secretaría de Planeación Municipal de Villamaría y del Informe pericial aportado con esta contestación de la demanda.
4. **PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL CUARTO HECHO: ES CIERTO,** esto se deriva de la lectura de la anotación número 9 del certificado de tradición del predio con folio de matrícula inmobiliaria 100-194935.
5. **PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL QUINTO HECHO: ES CIERTO,** esto se deriva de la lectura del punto 5 del informe de visita, rendido por Juan Sebastián Velásquez, contratista de control urbano de la Alcaldía de Villamaría (Caldas).
6. **PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL SEXTO HECHO: ES CIERTO,** esto se deriva de la lectura del punto 6 del informe de visita, rendido por Juan Sebastián Velásquez, contratista de control urbano de la Alcaldía de Villamaría (Caldas). No obstante, esta es una consideración jurídica por parte de un contratista de la Alcaldía, que es controvertible y que no se comparte por el suscrito apoderado, en razón a diversas interpretaciones derivadas de la norma urbanística.
7. **PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL SÉPTIMO HECHO: NO ES CIERTO,** la demandante hace esta afirmación, pero no aporta prueba alguna de radicación en

esa fecha. Por el contrario, en la resolución 023 del 4 de mayo de 2021 (Se aporta como prueba), por medio de la cual el Secretario de Gobierno de la Alcaldía de Villamaría, resuelve el recurso de apelación contra la decisión de primera instancia proferida por el Inspector Tercero de Policía del Municipio de Villamaría (Caldas), dentro de una actuación administrativa entre la demandante y el señor Joan Camilo Buitrago Giraldo con radicado 21-070, se indica que: *“Mediante querrela civil con radicado No 2-070, instaurada el día 02 de marzo de 2021, actuando como parte accionante la señora Erica Johana Duque, identificada con cédula de ciudadanía No 34.001.716 de Villamaría, Caldas, en contra del señor Joan Camilo Buitrago Giraldo, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.060.651.448 de Villamaría, Caldas, por hechos relacionados con unos presuntos comportamientos contrarios al orden urbanístico, debido a una construcción que sobresalearse al predio colindante objeto de querrela, ubicado en la carrera 2a # 1-68 barrio villa esperanza, del Municipio de Villamaría.”*

En tal sentido, no es cierto que la querrela se hubiera radicado el 08 de enero de 2021, sino, por el contrario, con base en las pruebas que se aportan con esta contestación de la demanda, la querrela se presentó contra el señor Joan Camilo Buitrago Giraldo y no contra mi poderdante, el día 02 de marzo de 2021.

8. **PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL OCTAVO HECHO: NO ES CIERTO.** No es cierto que la señora demandante se encuentra privada del dominio de 0,70 cm x 6 metros de fondo de su predio y que esta área viene siendo poseída por mi poderdante, pues como pasará a explicarse y demostrarse con las pruebas que obran en el proceso, mi poderdante no ejerce posesión sobre ningún centímetro del predio de la demandante, es decir, sobre su terreno o cosa corporal susceptible de apropiación y, en consecuencia de reivindicación, sino respecto del aire o espacio, que si bien es cierto está por fuera del terreno de mi poderdante, no pertenece, ni es propiedad de la demandante. En este espacio de aire, se construyeron unos voladizos de 60 centímetros x 5 metros y mi poderdante entró en legítima posesión de esta área o franja de construcción en el momento en el que entró en posesión de su predio 100-194935, esto es, el 02 de agosto de 2018, mediante compra efectuada al señor Joan Camilo Buitrago Giraldo. Es importante mencionar, que el vendedor ya venía ejerciendo posesión legítima sobre esta misma franja de construcción desde el año 2016.
9. **PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL NOVENO HECHO: NO ES CIERTO.** Este no es un hecho, sino una apreciación o consideración subjetiva de la parte demandante. No obstante, no es cierto que mi poderdante sea poseedor de mala fe, por el contrario, como se demostrará a lo largo de esta contestación de la demanda, se acreditará la buena fe de mi poderdante, incluso la buena fe exenta de culpa, toda vez que la compra efectuada a la propiedad se hizo mediante aval y visto bueno

de un peritaje técnico efectuado a efectos de que se permitiera su compra por la caja promotora de vivienda militar y de policía.

10. **PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL DÉCIMO HECHO: NO ES CIERTO.** Este no es un hecho, sino una consideración jurídica de la parte demandante, que además no se corresponde con la realidad fáctica y con las disposiciones sustantivas que gobiernan la situación. Contrario a lo afirmado por la parte demandante, mi poderdante sí acredita los presupuestos fácticos y jurídicos para adquirir por prescripción esta franja de construcción, lo que se acreditará fáctica, jurídica y probatoriamente.

3. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

A pesar de que varias de las pretensiones formuladas en la demanda son consideraciones jurídicas o son ciertamente improcedentes, como las pretensiones 5, 6, 7 y 8, toda vez que están formuladas como tal, debo manifestar expresamente que **me opongo a TODAS las pretensiones de la demanda**, por no acreditarse los presupuestos fácticos y jurídicos para que prosperen y por acreditarse los presupuestos necesarios para que prosperen la excepciones propuestas en esta contestación.

4. EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. EXCLUSIÓN DE INDICIO GRAVE EN CONTRA DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO:

El artículo 22 de la Ley 640 de 2001, establece como consecuencia procesal, que la inasistencia a la audiencia de conciliación, sin que la misma sea justificada, podrá ser considerada como indicio grave en contra de sus pretensiones o excepciones de mérito, veamos:

*“ARTÍCULO 22. INASISTENCIA A LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN DERECHO. Salvo en materias laboral, policiva y de familia, si las partes o alguna de ellas no comparece a la audiencia de conciliación **a la que fue citada** y no justifica su inasistencia dentro de los tres (3) días siguientes, su conducta podrá ser considerada como indicio grave en contra de sus pretensiones o de sus excepciones de mérito en un eventual proceso judicial que verse sobre los mismos hechos.”* (El distinguido no es original).

No obstante, esta disposición establece una cualificación para que dicha consecuencia procesal pueda ser aplicada dentro de un proceso judicial que verse sobre los mismos hechos, esto es, que la persona inasistente a la audiencia de conciliación, haya sido previamente citada. Este presupuesto no se acredita respecto de mi poderdante, pues el señor **JULIAN ANDRÉS RAMÍREZ**, no conoció sobre la citación a esa audiencia de

conciliación sino con ocasión de este proceso. Bajo la gravedad de juramento, mi poderdante declara que no conoció de esa citación y en consecuencia de la audiencia de conciliación que se pretendía llevar a cabo el día martes 05 de abril de 2022, razón por lo que no pudo asistir.

Mi poderdante adquirió su predio y la franja de construcción (voladizos de 60 cm x 5 metros) objeto de este proceso reivindicatorio, de buena fe, con el producto de sus ahorros de años de trabajo, con la asignación de un subsidio de vivienda por parte de la Policía Nacional y con el cumplimiento de todos los requisitos establecidos para el efecto, lo que incluyó un peritaje técnico y un estudio jurídico por parte de la Caja Promotora de Vivienda Militar y Policial. En tal sentido, mi poderdante siempre ha actuado de buena fe respecto del ejercicio de la titularidad del predio por el que hoy es convocado judicialmente, siempre ha actuado en el marco de la Ley, por lo que si se hubiera enterado de la notificación, hubiese asistido y como en esta oportunidad hubiese hecho valer sus derechos como legítimo propietario del bien inmueble 100-194935 y como legítimo poseedor de la franja de construcción objeto de este proceso.

Aunado a lo anterior, brilla por su ausencia la prueba de la citación a mi poderdante dentro de las pruebas con las que la parte demandante soporta sus pretensiones.

En consecuencia, solicito respetuosamente a la señora Juez que no aplique la consecuencia jurídica establecida en el artículo 22 de la Ley 640 de 2001, toda vez que mi poderdante no fue citado a la audiencia de conciliación que se pretendía llevar a cabo el día martes 05 de abril de 2022 en la Notaría Única de Villamaría (Caldas) y tan sólo vino a conocer de esta citación con ocasión de esta demanda.

2. AUSENCIA DE REQUISITOS PARA QUE PROCEDA LA REIVINDICACIÓN

La reivindicación o acción de dominio es aquella que tiene el dueño de una cosa singular que no tiene bajo su posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituir.

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en reiterada jurisprudencia¹ ha delimitado los requisitos que el actor de una acción reivindicatoria debe acreditar con el propósito de ver prosperar su pretensiones, con fundamento en las claras reglas establecidas en el título XII del Código Civil. Estos son:

- Derecho de dominio en cabeza del actor sobre una cosa corporal, raíz o mueble que sea singular.
- Posesión material ejercida por el demandado sobre la cosa corporal, raíz o mueble que sea singular o una cuota de ella susceptible de reivindicación.

¹ SC 16282- 2016 del 11 de noviembre de 2016 y SC 1833-2022 del 29 de julio de 2022.

- Identidad entre el bien mueble o inmueble del que se reclama la posesión por parte de quien ostenta el dominio y el que es detentado por el demandado.

El principal elemento a acreditar, que en el *sub judice* no se acredita, es que la cosa que se solicita reivindicar sea una **cosa corporal** mueble o inmueble, esto se deriva del presupuesto establecido en el artículo 947 del Código Civil:

“ARTICULO 947. OBJETOS DE LA REIVINDICACION. Pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles.

Exceptúanse las cosas muebles, cuyo poseedor las haya comprado en una feria, tienda, almacén u otro establecimiento industrial en que se vendan cosas muebles de la misma clase.

Justificada esta circunstancia, no estará el poseedor obligado a restituir la cosa, si no se le reembolsa lo que haya dado por ella y lo que haya gastado en repararla y mejorarla” (El distinguido no es original).

En línea con lo anterior, el artículo 653 del Código Civil, nos enseña que existen dos tipos de bienes: los corporales e incorporales y define cada uno de ellos:

“ARTICULO 653. CONCEPTO DE BIENES. Los bienes consisten en cosas corporales o incorporales.

*Corporales son las que **tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro.***

Incorporales las que consisten en meros derechos, como los créditos y las servidumbres activas.” (El distinguido no es original).

Las anteriores disposiciones jurídicas, establecen que sólo podrán ser objeto de reivindicación las cosas corporales, esto es, aquellas que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos (vista, tacto, gusto, oído, etc) lo que, por exclusión, nos lleva a afirmar que las cosas incorporales, esto es, aquellas imposibles de percibir a través de los sentidos y que carecen de entidad corporal, no pueden ser objeto de reivindicación.

Toda estas consideraciones previas son necesarias para demostrar cómo la demanda de reivindicación promovida por la demandante no acredita los presupuestos necesarios para su prosperidad, en razón a que no cumple con el primer y principal elemento, esto es, **solicitar la reivindicación de una cosa corporal**, veamos:

Señala la parte demandante en su hecho número 3 que: *“Expresa mi cliente que desde aproximadamente 4 años y medio el anterior vecino del lote, No 28 en la Manzana 2 el*

señor Joan Camilo Buitrago Giraldo, realizó unas construcciones sin licencia **invadiendo de manera aérea** y sin el consentimiento de mi cliente una parte del lote de su propiedad”

Este hecho, tal y como se contestó en su aparte pertinente, no es cierto, porque el señor Joan Camilo sí construyó, pero lo hizo con licencia y aunque construyó por fuera del espacio aéreo de su lote, en ningún momento afectó o tocó el predio o lote de la demandante en su corporeidad. Esto, es totalmente verificable con la sola inspección ocular del predio, así como de las fotografías que acompañan el informe de la Secretaría de Planeación Municipal de Villamaría y del Informe pericial aportado con esta contestación de la demanda.

Por su parte el informe pericial rendido por Ingeniero Francisco Javier Londoño Grajales señala: “(...) Voladizo en la parte posterior de la vivienda que da sobre la vivienda posterior **que no incluye el terreno pero que se evidencia desde el nivel + 2,70m hasta el nivel + 8,10m** (segundo y tercer nivel de terraza) que se puede apreciar en las fotos, afectando un área 3m² correspondientes a 0.60m de voladizo por 5m de frente en el segundo piso y un área igual en el tercer piso del año 2015 para un total de 6m², sin afectación directa del piso del terreno.(...)” (El distinguido no es original).

Tanto la manifestación fáctica de la parte demandante, como el informe y soporte fotográfico de la Secretaría de Planeación Municipal de Villamaría, como el Informe pericial aportado con esta contestación de la demanda son claros en determinar que sobre el predio, sobre el terreno, sobre la tierra (cosa corporal raíz) no existe ninguna obstrucción, ninguna afectación, ninguna construcción o posesión por parte de mi poderdante o la edificación de la que es propietario, pues la construcción de mi poderdante se construyó sobre el área de su lote No. 28, esto es, sobre los 45 mt² que tiene el predio, 5.00 de frente x 9.00 de fondo, levantando una edificación (con soporte en una licencia de construcción) que en ningún centímetro toca u obstruye el predio colindante de la demandante.

Ahora, lo que muestran todos estos elementos de prueba, es que sobre el segundo piso y la pequeña terraza que tiene este predio, sí existen unos pequeños voladizos, tanto por el frente (que va sobre el espacio aéreo de la vía pública) como por la parte posterior (que va sobre el espacio aéreo del predio de la demandante).

Estos voladizos, especialmente el de la parte posterior (que va sobre el espacio aéreo del predio de la demandante) puede llegar a constituir una infracción urbanística y puede que represente alguna dificultad para la propietaria de ese predio, pero no constituye una posesión sobre una cosa corporal susceptible de ser reivindicada, porque el aire o el espacio no son una cosa corporal, pues por sus características no tienen una entidad real o corporal que pueda ser percibida o apropiada por los sentidos.

En consecuencia, esta demanda no cumple con el requisito establecido para ser objeto de reivindicación. Distinto fuera que los 60 cms x 5 metros (Existe contradicción entre lo afirmado en la demanda y lo probado con el informe pericial de la contestación, sobre el área de los voladizos) se hubieran construido sobre el terreno, sobre la tierra, invadiendo parte del lote de la demandante, presupuesto en el cual nos situaríamos en la posesión de una cosa corporal (la tierra) susceptible de reivindicación.

El aire o el espacio ubicado sobre un lote de terreno no es una cosa corporal, la cosa corporal es el terreno, la tierra sobre la cual se puede construir, que no es lo mismo. El dueño del lote o del terreno, no es dueño del aire o del espacio sobre el mismo, pues este es imposible de ser objeto de apropiación. Lo que tiene el dueño del lote o del terreno no es un derecho de dominio sobre el aire o espacio sobre él, sino una expectativa o un derecho de construir, de acuerdo a los lineamientos urbanísticos, sobre el predio de su propiedad.

Las anteriores consideraciones encuentran todo el soporte jurídico en los artículos 653 al 668 del Código Civil Colombiano, que establecen los tipos de bienes que existen, su naturaleza y sus características.

En razón de lo anterior, los voladizos edificados en la construcción de mi poderdante sobre el espacio aéreo por fuera de su lote, pueden llegar a constituir una posible infracción urbanística, pero no constituyen una posesión sobre cosa corporal (mueble o inmueble) susceptible de reivindicación.

Al no tratarse de una cosa corporal, no se acredita el primer elemento o requisito para que proceda la reivindicación establecido en el artículo 947 del Código Civil y en la reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, esto es, que se trate de **bien corporal** mueble o raíz, razón suficiente para descartar el análisis de los demás requisitos (que en consecuencia tampoco se acreditan) y desestimar la pretensión de reivindicación.

En razón de lo anterior, solicito respetuosamente a la señora Juez que declare probada esta excepción y en consecuencia niegue o declare no prósperas las pretensiones de la demanda.

3. AUSENCIA DE ACREDITACIÓN DE LOS PERJUICIOS RECLAMADOS

Dentro del escrito de demanda, la parte demandante solicita el reconocimiento de 2 sumas de dinero, una dentro de la pretensión principal reivindicatoria y otra, de \$30.000.000, dentro de la pretensión subsidiaria. Se pasará a señalar como no se acreditan los presupuestos para que prospere la condena respecto de ninguna de las 2 sumas de dinero.

Con relación a la primera suma de dinero, que solicita a título de frutos civiles o naturales derivados del bien inmueble, lo primero a señalar es que no está llamada a prosperar en razón a que no procede, al no acreditarse los requisitos para la reivindicación de lo solicitado. Toda vez que esta pretensión económica está atada a la prosperidad de la reivindicación, resulta imposible su reconocimiento ante la imposibilidad de la reivindicación.

Ahora, por otro lado, tampoco se probó o aportó elemento objetivo alguno que permitiera establecer la causación de frutos naturales o civiles del predio, pues el mismo no tiene vocación agrícola, por lo que no se espera, según las reglas de la lógica la producción de frutos naturales y tampoco ha sido objeto de arrendamiento o explotación económica a través de algún medio que permita establecer la posible causación de un fruto civil. Tal vez, el único fruto civil que podría predicarse de este predio es su valorización en el mercado, pero este posible mayor valor tampoco fue probado en la demanda.

Ahora, con relación a la suma de dinero solicitada en la pretensión subsidiaria, hay varias consideraciones al respecto:

- Primero, no es procedente esta pretensión en razón a la naturaleza del proceso, pues este es un proceso reivindicatorio y no de responsabilidad civil, por lo que no es posible condenar en perjuicios, que por demás, no han sido ni probados ni cuantificados.
- La construcción de los \$30.000.000 se hace a partir de una serie de especulaciones de la parte demandante y no elementos objetivos que permitan llegar a esta conclusión. Algunas de las más importantes consideraciones al respecto, son:
 - Dicen que el M2 en Villamaría (Caldas) vale \$1.000.000, pero no aporta ninguna prueba de este valor, ni comparaciones de mercado, cotizaciones, comparaciones con otros predios, ni ningún elemento objetivo que permita llegar a este precio de metro cuadrado. Aunado a lo anterior, ocultan una grave situación relacionada con la depreciación de este predio y es que en razón a las actuales construcciones, el predio se encuentra sin zonas de acceso a través de la vía pública, teniendo como único acceso, un acceso peatonal a través de un andén, lo que comúnmente se conoce como un lote ciego. Esta particularidad afecta significativamente el valor del predio, pues no vale lo mismo el predio o lote para construir con plenitud de acceso que un lote ciego.
 - Dicen que el área afectada son 8.4 mts², cuando se demostró que no se ha afectado ni un sólo centímetro del predio de la parte demandante. Ahora, si

partimos del supuesto que están cuantificando una imposibilidad de construir, están cuantificando una expectativa al valor de un metro cuadrado, que además está indebidamente determinado, pues no se corresponde con el área de los voladizos señalada en el informe pericial aportado con esta contestación de la demanda.

- Dicen que el predio de la parte demandante sufrió una depreciación con ocasión de los voladizos que cuantifican en \$20.000.000, pero no aportan ningún elemento objetivo que determine el valor del predio de la demandante y que determinen el valor de los perjuicios que dicen sufrir con ocasión de estos voladizos. Ante ausencia de prueba, es imposible reconocer este perjuicio.

Por el contrario, se aporta, con la contestación de la demanda, un informe pericial en el que se señala que el valor total de un predio, como el de la demandante, puede llegar a ascender a la suma de \$51.000.000.

Si comprar un predio de 45 mts² vale \$51.750.000 (mt² a \$1.150.000), no se entiende como la demandante pretende el reconocimiento de un perjuicio de \$20.000.000 por una supuesta afectación aérea de su predio, que no toca un sólo centímetro de tierra. Suponiendo hipotéticamente, que no es el caso, que la afectación se predicara sobre el terreno de la demandante, la afectación ascendería a 3 metros cuadrados, por lo que la máxima indemnización que se podría derivar, ascendería a la suma de \$3.450.000

No obstante, el predio de la demandante no podría tener nunca una valoración como la anterior, pues se trata de un predio ciego, es decir, un predio que no tienen ningún acceso, más allá de un andén, porque las actuales construcciones impiden su acceso, lo que deprecia significativamente su valoración en el mercado. Aunado a lo anterior, como se ha repetido reiteradamente, la afectación no se da sobre el predio, no toca un sólo centímetro de tierra del terreno o lote de la demandante.

En razón de lo anterior, solicito respetuosamente a la señora Juez que declare probada esta excepción y en consecuencia niegue o declare no prósperas las pretensiones de la demanda.

4. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Únicamente en el evento en que la señora Juez considere que el espacio aéreo en el que está construido los voladizos, es un bien corporal susceptible de reivindicación y, en

consecuencia, susceptible de apropiación, solicito que declare probada la excepción de prescripción adquisitiva de dominio sobre esa franja o espacio en el que se encuentran el voladizo, que, según informe pericial corresponde a 60 cm x 5 metros.

- **CONSIDERACIONES JURÍDICAS GENERALES:**

De conformidad con lo consagrado en el artículo 2513 del Código Civil Colombiano, la prescripción adquisitiva de dominio puede alegarse por vía de acción o de excepción. Acreditados los presupuestos fácticos y jurídicos exigidos por el ordenamiento jurídico colombiano, se podrá solicitar su declaratoria judicial:

“ARTÍCULO 2513. < NECESIDAD DE ALEGAR LA PRESCRIPCIÓN> *La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella.”*

Para efectos de construir y soportar jurídicamente la excepción de prescripción adquisitiva, se acudirá al siguiente régimen jurídico y se acreditarán fáctica y probatoriamente los presupuestos allí expuestos, de acuerdo a la realidad que gobierna la situación objeto de litis:

- Código Civil Colombiano, título XLI, artículos del 2512 al 2545.
- Ley 791 de 2002.
- Ley 9 de 1989.
- Ley 388 de 1997.
- Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil.

El artículo 2518 del Código Civil establece que se puede adquirir por prescripción el dominio de los bienes muebles e inmuebles que se encuentren en el comercio y que se hayan poseído de conformidad con los lineamientos legales:

“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.*

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

En línea con lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 2527 del Código Civil, la prescripción adquisitiva de dominio, según las características fácticas y jurídicas que la acrediten, puede ser ordinaria o extraordinaria:

La prescripción ordinaria, según los lineamientos del artículo 2528 del Código Civil es aquella que se gana mediante la posesión regular no interrumpida, es decir, mediante la

posesión a la que se ha llegado en presencia de un justo título y con buena fe, mientras que la extraordinaria es aquella que se gana mediante una posesión irregular, que no necesita título alguno.

Las anteriores consideraciones jurídicas, tienen especial importancia práctica dentro de este proceso judicial, toda vez que el ordenamiento jurídico colombiano, establece lapsos temporales distintos para acreditar la prescripción en uno u otro caso. Así, el artículo 2529 establece que el tiempo necesario para la prescripción ordinaria de bienes raíces es de 5 años, mientras el artículo 2532 señala que el tiempo necesario para la prescripción extraordinaria respecto de los bienes raíces es de 10 años².

Los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico colombiano para acreditar la prescripción adquisitiva de dominio y que en tal sentido pueda ser declarada judicialmente, se pueden resumir en los siguientes:

- Que el bien objeto del proceso, sea un bien corporal mueble o inmueble.
- Que este bien se encuentre dentro del comercio.
- Que respecto del bien objeto de litigio, se acredite la posesión regular o irregular, de acuerdo a las reglas sustantivas señaladas.
- Que la prescripción se alegue expresamente vía acción o excepción.
- Que si se alega la prescripción ordinaria respecto de bienes inmuebles, se acredite la posesión regular por un lapso temporal de 5 años.
- Que si se alega la prescripción extraordinaria respecto de bienes inmuebles, se acredite la posesión irregular por un lapso temporal de 10 años, pero se pruebe que no se ha ejercido la posesión en vigencia de un título de mera tenencia, con reconocimiento de dominio ajeno o con violencia, clandestinidad o de manera interrumpida.
- Adicionalmente, que se cumplan los presupuestos procesales establecidos en el artículo 375 del Código General del Proceso.

Así las cosas, quien pretenda obtener una declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio en su favor, deberá acreditar todos los presupuestos antes señalados.

La sentencia que declara la prescripción adquisitiva tiene naturaleza meramente declarativa y no constitutiva, pues el derecho se consolida con la sola acreditación de los requisitos establecidos sustantivamente, esto es, posesión regular o irregular por el paso del tiempo establecido en el ordenamiento jurídico colombiano. Así lo ha establecido en reiteradas oportunidades la Corte Suprema de Justicia. En sentencia donde se evalúa la consolidación de la prescripción alegada como excepción, dentro de un proceso reivindicatorio, la Corte señaló:

² Ambos términos fueron reducidos a la mitad, mediante la Ley 791 de 2002.

“(…) 3.1. La usucapión, como modo originario de hacerse al dominio de las cosas ajenas (art. 765 C.C.), se configura por los hechos, es decir, cuando se cumplen los requisitos propios que la estructuran, independientemente de que el poseedor haya o no demandado su reconocimiento, o de que se hubiere resuelto favorablemente su solicitud, mediante sentencia judicial en firme, providencia ésta que es meramente declarativa de haber operado la adquisición. (...)”³

Sin perjuicio de lo anterior, que constituye la regla general en el marco normativo que regula la prescripción adquisitiva en Colombia, existe una excepción de cardinal importancia para el *sub judice*, relacionada con el lapso temporal exigido para la acreditación de la posesión, tanto en la prescripción ordinaria como en la extraordinaria. Esta excepción es la contemplada en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989, que establece que respecto de los bienes inmuebles catalogados como vivienda de interés social, la prescripción adquisitiva de dominio, se regirá por unos nuevos términos:

“Artículo 51º.- A partir del primero (1) de enero de 1990, redúzcase a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

A partir del primero (1) de enero de 1990, redúzcase a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social. Valdrá la posesión acumulada a la fecha establecida en los incisos anteriores.

Parágrafo.- Se exceptúan los bienes de propiedad de los municipios y de las juntas de acción comunal, que no podrán adquirirse por prescripción.”

Así las cosas, quien alega la prescripción adquisitiva de dominio respecto de un inmueble con un avalúo igual o inferior a los 135 SMLMV⁴, bastará con demostrar la posesión regular por un lapso de 3 años para acreditar la prescripción ordinaria o 5 años en el evento en que se pretenda favorecerse de la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Así lo señaló la Corte Suprema de Justicia en la sentencia SC11641-2014 del 01 de septiembre de 2014⁵, en un caso similar al *sub judice* en el que se alegó la prescripción por vía de excepción dentro de un proceso reivindicatorio:

“(…) A la pretensión del reivindicante, el poseedor puede oponer determinadas defensas que conduzcan a la demostración plena y palpable de que el primero carece de todo derecho sobre el bien objeto del litigio, ya porque existan otros títulos con igual o mayor

³ SC11641-2014 del 01 de septiembre de 2014

⁴

⁵ Magistrado Ponente. Ariel Salazar Ramírez.

eficacia que los aducidos por el actor, o porque los que aportó no son demostrativos de su derecho de dominio, en cuyo caso la posesión debe mantenerse y ser protegida.

Ahora bien, cuando se trata de inmuebles catalogados como «vivienda de interés social», si el demandado pretende enervar las pretensiones de su contraparte, es necesario que acredite que el bien del cual se considera poseedor, tiene las características fijadas en la ley para estar comprendido dentro de esa especie de solución habitacional, y que ha ejercido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida durante el término previsto en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, es decir, por tres o cinco años, lo que depende del tipo de prescripción adquisitiva alegada, pues el primer lapso corresponde a la ordinaria y el segundo a la usucapión extraordinaria. En todo caso, dicho período de tiempo debe transcurrir a partir de cuando inicia y nunca antes del 1° de enero de 1990, de acuerdo con la previsión contenida en esa misma norma. (...)"

- ACREDITACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS JURÍDICOS PARA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN EL SUB JUDICE

De conformidad con los supuestos fácticos y jurídicos que gobiernan el caso *sub judice*, se acredita en favor de mi poderdante la prescripción adquisitiva de dominio de la franja de construcción (voladizos de 60 cm x 5 metros), del bien con folio 100-194912 y la acredita tanto por el régimen general de prescripción adquisitiva establecida en los artículos 2518, 2527, 2529 y 2532 del Código Civil, modificados por la Ley 791 de 2002, así como por las especiales reglas del artículo 51 de la Ley 9 de 1989, por lo que se pasará a acreditar fáctica, jurídica y probatoriamente la acreditación de la prescripción adquisitiva bajo los dos regímenes normativos, tras lo cual se plantean las pretensiones de usucapión de manera principal y subsidiaria.

- Acreditación de la prescripción adquisitiva de dominio, bajo las reglas sustantivas del artículo 51 de la Ley 9 de 1989.

Como se señaló, el artículo 51 de la Ley 9 de 1989 establece que quien pretenda adquirir el dominio de una vivienda de interés social a través del fenómeno de la prescripción, deberá acreditar la posesión por un lapso de tres (3) años en el caso de la ordinaria y por cinco (5) años, en el caso de la extraordinaria.

En tal sentido, resulta de cardinal importancia establecer lo que el ordenamiento jurídico colombiano entiende por vivienda de interés social. Así, el artículo 2.1.1.1.1.2 del DUR 1077 de 2015, señala:

“ARTÍCULO 2.1.1.1.1.2. Definiciones y alcances. Para los efectos de la presente sección se determinan las siguientes definiciones y alcances:

2.1 Vivienda de Interés Social (VIS). **Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas.**” (El distinguido no es original).

Para determinar ese valor máximo señalado en la anterior disposición, debemos acudir a distintas normas a lo largo del Decreto Único Reglamentario, en las que se determina, con unanimidad, que la vivienda de interés social será aquella que tenga un valor inferior, por regla general, a los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes, y, en algunas excepciones a los 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

“ARTÍCULO 2.1.1.4.1.4.2. Valor de la vivienda. El valor de la vivienda de interés social urbana nueva en la que se aplicarán los subsidios a los que hace referencia la presente sección **no podrá ser superior a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes.** Excepcionalmente, en los municipios y distritos de que trata el título 9 de la parte 1 del libro 2 del presente decreto, el valor de la vivienda de interés social no podrá ser superior a ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes. (...)” (El distinguido no es original).

En el caso del Municipio de Villamaría (Caldas) el tope para la vivienda de interés social es el de 135 SMLMV y no el de 150 SMLMV, pues este último tope está limitado para pocas ciudades en el país, especialmente aquellas grandes ciudades.

Según informe pericial, aportado con esta contestación, rendido por el Ingeniero Francisco Javier Londoño Grajales, el avalúo del bien inmueble de mi poderdante, identificado con folio 100-195000 es de \$197.640.000, incluyendo el predio y la edificación. Así mismo, este mismo perito estableció que el valor de la construcción de mi poderdante, por metro cuadrado asciende a \$1.600.000.

En razón de lo anterior, bajo los elementos objetivos aportados por el perito, haciendo una básica operación aritmética, se puede establecer que la franja de construcción (voladizos de 60 cms x 5 metros) nos dan un total de 3 metros por piso (segundo piso de la vivienda y terraza), lo que nos daría un total consolidado de 6 metros cuadrados de construcción, vinculada o enclavada materialmente al predio de mi poderdante. Finalmente, esto nos permite determinar que el valor total de esta franja de construcción asciende a la suma de \$9.600.000, suma de dinero significativamente inferior a los 135 SMLMV que establece el ordenamiento jurídico como tope de la vivienda de interés social.

El concepto de vivienda de interés social no sólo se predica de aquellas soluciones de vivienda adquiridas en etapa final a un constructor, sino también, como es el caso de la construcción de mi poderdante, la construida en suelo propio. Así lo establece el ARTÍCULO 2.1.1.1.1.2. del Decreto 1077 de 2015:

“ARTÍCULO 2.1.1.1.1.2. Definiciones y alcances. Para los efectos de la presente sección se determinan las siguientes definiciones y alcances:

2.5. Soluciones de vivienda. Se entiende por solución de vivienda el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro. El Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social de que trata esta sección se podrá aplicar en las siguientes soluciones de vivienda: (...)

2.5.3. Construcción en sitio propio. Modalidad en la cuál el beneficiario del subsidio accede a una vivienda de interés social, mediante la edificación de la misma en un lote de su propiedad que puede ser un lote de terreno, una terraza o una cubierta de losa. En todo caso, el título de propiedad debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de cualquiera de los miembros del hogar postulante. (...)”

La vivienda de mi poderdante, se construyó por el señor Joan Camilo Buitrago Giraldo, entre el año 2015 y 2016, con base en la licencia de construcción otorgada a través de la resolución 158 del 10 de agosto de 2015 al antiguo propietario.

Esto, se prueba con la escritura pública 976 del 15 de diciembre de 2016 de la Notaría Única de Villamaría (Caldas) en la que se declaró la construcción en los siguientes términos: *“(...) Que con sus propios recursos el compareciente señor JOAN CAMILO BUITRAGO GIRALDO construyó sobre el lote de terreno anteriormente identificado: Una casa de habitación, constante de DOS (2) plantas, construida en material, discriminados de la siguiente manera: PRIMERA PLANTA: Constante de 2 habitaciones, patio interno, Sala - Comedor, cocina, un (1) baño. SEGUNDA PLANTA: Constante dos (2) habitaciones, un (1) baño, cocina y terraza. Con sus redes de Energía, acueducto, alcantarillado, aseo y gas natural, de conformidad con la Licencia de Construcción mediante Resolución No. 158 de fecha de 10 de Agosto de 2015, por medio de la cual se concede una Licencia de Construcción al señor MARTÍN ALONSO HENAO AMARILES, expedida por la Secretaría de Planeación Municipal de Villamaría Caldas, documento que se protocoliza con la presente escritura. (...)*

Esta vivienda, como se señaló previamente, se adquirió por parte de mi poderdante con el fruto de su trabajo de muchos años como activo en servicio de la Policía Nacional y constituye el patrimonio de su familia para el futuro. Esta vivienda, a pesar de que mi poderdante presta sus servicios en el Municipio de Victoria (Caldas), razón por la cual no habita la vivienda con regularidad, tiene vocación familiar.

Así las cosas, se acreditan los presupuestos necesarios para considerar que la franja de construcción (voladizos de 60 cms x 5 metros) cumple los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico colombiano para ser considerados como vivienda de interés social y, en consecuencia, regirse por los especiales términos de prescripción establecidos en

el artículo 51 de la Ley 9 de 1989. Es importante aclarar que el hecho de que la vivienda de mi poderdante supere en su avalúo el tope de 135 SMLMV, no afecta en nada la acreditación de los requisitos necesarios para adquirir por prescripción, bajo esta regla sustantiva, pues lo que se pretende en prescripción es la franja de construcción de 6 metros (60 cm x 5 mts), cuyo avalúo asciende a los \$9.000.000.

Una vez acreditado que el bien inmueble a usucapir se encuentra dentro del concepto de vivienda de interés social, se deberá proceder a acreditar la posesión regular por el términos de 3 años para acreditar la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria.

Así las cosas, lo primero a acreditar es el justo título con el que mi poderdante entró en posesión de la franja de construcción que se solicita en usucapición, para después pasar a demostrar la posesión ejercida por el paso del tiempo.

Lo primero a determinar es la fecha de construcción de la vivienda y en consecuencia del voladizo de 60 centímetros x 5 metros que es objeto de este proceso judicial:

La declaración de la construcción se hace mediante escritura pública de diciembre de 2016 y en ella se especifica que la misma tiene 2 plantas, la distribución de esta, la naturaleza de la construcción y demás detalles que son los que actualmente se encuentran construidos. Esto quiere decir, que para diciembre de 2016, la casa ya se encontraba completamente construida y terminada en su totalidad.

Mi poderdante no tiene una fecha exacta de la construcción de la vivienda, pero esta escritura pública permite determinar que, en todo caso, fue antes del 15 de diciembre de 2016. No obstante, obra en nuestro poder un historial de pagos del servicio público de energía eléctrica respecto de esta vivienda, en el cual se puede establecer como fecha de creación el contador o usuario del servicio asociado a esta vivienda el 26 de septiembre de 2016. La conexión del servicio de energía eléctrica se solicita para una vivienda que ya está construida y va a ser habitada por unas personas que demandarán este servicio público. En consecuencia, con fundamento en esta prueba indiciaria, se puede afirmar que la fecha de finalización de la construcción de esta vivienda fue el 26 de septiembre de 2016, como fecha máxima.

De conformidad con lo anterior y analizando los demás medios de prueba, es importante señalar que la construcción de voladizos que es objeto de discusión judicial, se construyó en el segundo piso y en la terraza, construcciones efectuadas en el año 2016, bajo el amparo de la licencia de construcción otorgada mediante la Resolución No. 158 de 10 de Agosto de 2015 y declarada en la escritura pública 976 del 15 de diciembre de 2016 de la Notaría Única de Villamaría (Caldas).

Lo anterior establece que la fecha a partir de la cuál comenzó la posesión de la franja de construcción (voladizos de 60 cm x 5 mt) fue el 26 de septiembre de 2016, término que

será tenido en cuenta como extremo temporal inicial para acreditar el lapso temporal de posesión por parte de mi poderdante.

Así las cosas, corresponde acreditar en este momento el justo título por medio del cuál mi poderdante entró en posesión de la franja de construcción que hoy es objeto de este proceso (voladizos de 60x5).

Mi poderdante adquirió el predio 100-194935, dentro del cual se encuentra materialmente enclavada la franja de construcción del voladizo de 60x5, mediante escritura pública 4848 del 02 de agosto de 2018 de la Notaría Segunda de Manizales. Este negocio jurídico de compraventa, estuvo precedido de un largo proceso administrativo ante la Caja Promotora de Vivienda Militar y Policial que incluyó un peritaje técnico a la vivienda y un estudio jurídico que dio viabilidad para la adquisición de la vivienda por parte de mi poderdante, esto, en razón a que la misma se adquirió con recursos administrados por esta entidad, por lo que debía cumplir con los exigentes requisitos establecidos para la adquisición de vivienda.

El cumplimiento de todos estos requisitos, el sometimiento de un peritaje técnico y a un estudio jurídico que avalara la adquisición de la vivienda por parte de mi poderdante, no sólo demuestra la buena fe con la que adquirió el bien inmueble, buena fe que por demás es cualificada en la medida en que sólo se adquirió la vivienda, tras superar las anteriores revisiones, sino que acredita el justo título para alegar la prescripción ordinaria.

A partir de la fecha de la celebración de la escritura pública, esto es, el 02 de agosto de 2018 mi poderdante entró en legítima posesión del predio adquirido con sus anexidades y concretamente de la franja de construcción (voladizos 60 x 5) que constituye el objeto de este proceso.

A partir de ese momento, a pesar de no prestar su servicio como activo de la Policía Nacional en el Municipio de Villamaría o en Manizales, lo que le impide habitar directamente la vivienda, ha ejercido posesión legítima de este predio, ha pagada los servicios públicos, los impuestos correspondientes, ha hecho las mejoras o arreglos pertinentes para garantizar la habitabilidad del mismo, le ha dado destinación familiar y lo ha cuidado como el fruto de todo su esfuerzo y trabajo.

Mi poderdante nunca ha reconocido derecho ajeno, ni a la demandante, ni a ninguna otra persona, respecto de la la franja de construcción (voladizos 60 x 5) que es objeto de este proceso, y nunca había sido requerido, sino hasta este proceso, respecto de esa franja de construcción.

En tal sentido, desde que mi poderdante entró en posesión legítima de este predio, hasta la fecha en que fue requerido por la demandante transcurrieron 3 años, 10 meses y 25

días, pues la fecha en la que entró en posesión del predio mi poderdante fue el 02 de agosto de 2018 y la fecha en la que se enteró de este requerimiento fue el 27 de julio de 2022.

Es importante señalar que la citación ante la Inspección de Policía y su posterior trámite ante la Secretaría de Gobierno de Villamaría (Caldas) la hizo la demandante, en el año 2021 al anterior propietario, esto es al señor Joan y no a mi poderdante, razón por la que este nunca se enteró del tema allí tratado y de su trámite. Así mismo, como se señaló previamente, mi poderdante nunca fue citado a la audiencia de conciliación surtida ante la Notaría de Villamaría y las anteriores notificaciones relacionadas con este proceso, fueron conocidas por mi poderdante apenas hasta el 27 de julio de este año, razón por la cual se tiene esta última fecha como extremo para acreditar la prescripción. No obstante, aún con la contestación de esta demanda y durante el transcurrir procesal mi poderdante no reconoce derecho ajeno y se declara como legítimo propietario de todo el bien inmueble, incluyendo la franja de construcción objeto de este proceso.

En razón de lo anterior, mi poderdante acredita los elementos estructurales de la posesión regular: (i) entró en posesión del bien en razón a un justo título, compraventa efectuada mediante la escritura pública 4848 del 02 de agosto de 2018 de la Notaría Segunda de Manizales, (ii) entró en posesión y siempre ha ejercido posesión de buena fe, pues sólo adquirió el bien inmueble después de un peritaje técnico, un estudio jurídico y el respectivo aval de la caja promotora de vivienda militar y policial, tal y como se prueba con la escritura pública 4848 del 02 de agosto de 2018.

Teniendo acreditados los elementos de la posesión regular, no será necesario solicitar la sumatoria de posesiones con el anterior propietario, pues la sola posesión de mi poderdante acredita el lapso temporal de 3 años establecido en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989 para adquirir por prescripción la franja de construcción objeto de este proceso judicial.

Excepcionalmente, si por alguna razón la señora Juez considera que no se acreditan los elementos estructurales de la posesión regular, para soportar la adquisición mediante la prescripción ordinaria, solicito que se tenga en cuenta la posesión ejercida por el anterior propietario, en los términos de los artículos 768 y 2521 del Código Civil, tras lo cual, desde septiembre de 2016 a la fecha se acredita con suficiencia el lapso temporal de los 5 años para que mi poderdante pueda adquirir el dominio de la franja objeto de este proceso.

La suma de posesiones para acreditar la prescripción extraordinaria sería la siguientes:

Inicio de la posesión: 26 de septiembre de 2016

Fin de la posesión de Joan: 02 de agosto de 2018.

Total posesión de Joan, anterior propietario: 1 año, 10 meses y 7 días.

Es importante mencionar que mientras el señor Joan ejerció posesión, no fue requerido por la demandante, lo que hizo tan sólo hasta el año 2021, cuando este ya no ejercía posesión.

El 02 de agosto de 2018, sin solución de continuidad, mi poderdante entró a ejercer posesión, según el siguiente cómputo:

Inicio de la posesión: 02 de agosto de 2016.

Fin de la posesión: 27 de julio de 2022

Total posesión de mi poderdante: 3 años, 10 meses y 25 días

Total suma de posesiones: 5 años, 9 meses y 2 días.

- **Acreditación de la prescripción adquisitiva de dominio, bajo las reglas sustantivas del Código Civil con la modificación introducida por la Ley 791 de 2022:**

Ahora, como argumento subsidiario para reforzar la excepción de prescripción adquisitiva, se solicitará a la señora Juez que, si por alguna razón considera que no se acreditan los presupuestos fácticos y jurídicos para que mi poderdante adquiera por prescripción adquisitiva ordinaria o extraordinaria, según el término establecido por el artículo 51 de la Ley 9 de 1989 para las viviendas de interés social, declare la prescripción adquisitiva bajo el presupuesto establecido en el artículo 2529 del Código Civil Colombiano, esto es, dentro del término de 5 años a partir del 26 de septiembre de 2016. Para el efecto, solicito que se acuda, en los términos de los artículos 768 y 2521 del Código Civil y del recuento cronológico previamente efectuado a la suma de posesiones entre mi poderdante y el anterior propietario.

Con el fin de no hacer más extensa esta contestación de la demanda, solicito respetuosamente a la señora Juez que para tener por acreditada la posesión regular de mi poderdante se acudan a los argumentos expuestos previamente, con relación al título y buena fe.

Ahora, con el propósito de acreditar la posesión regular del anterior propietario, debe señalarse que este también entró en posesión legítima del predio a través de un justo título, compraventa efectuada al señor MARTIN ALONSO HENAO AMARILES mediante escritura pública 976 del 15 de diciembre de 2015 y construyó la edificación al amparo de una licencia de construcción debidamente otorgada por la Secretaría de Planeación

Municipal de Villamaría. Esto acredita el justo título de adquisición y la buena fe en la posesión, pues construyó al amparo de una licencia de construcción y sin considerar que lesionaba los intereses del predio vecino, pues, como se indica en el informe pericial la construcción (franja de terreno voladizos 60 centímetros x 5 metros) se hizo a una altura de 2,70 metros, altura suficiente y razonable para el uso legítimo del predio vecino, y según su entender no generaba ningún perjuicio.

Distinto hubiese sido que al anterior propietario, hubiese entrado en posesión de esa franja de construcción de manera arbitraria, sin mediar la compraventa efectuada y construyendo sin ninguna licencia de construcción. En tal caso, lejos estaría de acreditarse una posesión regular.

Así las cosas, el justo título y la buena fe de ambos poseedores son suficientes para acreditar una posesión regular, que sumadas, permiten consolidar un total de 5 años, 9 meses y 2 días, lapso temporal suficiente para adquirir por prescripción ordinaria la franja objeto de discusión.

- **Acreditación de los requisitos establecidos en el artículo 375 del CGP.**

El artículo 375 del Código General del Proceso exige que cuando el demandado alegue la prescripción adquisitiva de dominio vía excepción, deberá acreditar los requisitos establecidos en los numerales 5, 6 y 7 de esta disposición, esto es, el certificado especial de pertenencia, la inscripción de la demanda y la comunicación a las autoridades allí señaladas y la instalación de la valla de emplazamiento (dentro de los 30 días siguientes). En consecuencia con lo anterior, se acreditan estos requisitos para que la señora Juez pueda dictar sentencia estimatoria de la excepción.

Se acompaña a esta contestación el respectivo certificado especial de pertenencia, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. Así mismo, se solicita al despacho que ordene la inscripción de la demanda en el folio de matrícula del bien de la demandante y libre el respectivo oficio para proceder en tal sentido. Para finalizar, se instalará la valla con el cumplimiento de los requisitos establecidos en el numeral 7 de esta disposición normativa, dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del traslado de la demanda.

5. PETICIÓN DE USUCAPIÓN

De conformidad con los anteriores presupuestos, solicito respetuosamente a la señora Juez que declare probada la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, según los supuestos fácticos, jurídicos y probatorios.

6. PRUEBAS

DOCUMENTALES:

Solicito respetuosamente a la señora Juez que decrete y valore como pruebas documentales, las siguientes que se acompañan con esta contestación de demanda:

- Resolución 158 del 10 de agosto de 2015, expedida por la Secretaría de Planeación Municipal de Villamaría (Caldas).
- Escritura pública 976 del 15 de diciembre de 2016 de la Notaría Única de Villamaría (Caldas).
- Citación a audiencia de proceso verbal abreviado al señor JOAN CAMILO BUITRAGO GIRALDO, del 23 de marzo de 2021.
- Resolución 023 del 4 de mayo de 2021 (Se aporta como prueba), por medio de la cual el Secretario de Gobierno de la Alcaldía de Villamaría, resuelve el recurso de apelación contra la decisión de primera instancia proferida por el Inspector Tercero de Policía del Municipio de Villamaría (Caldas) dentro de una actuación administrativa entre la demandante y el señor Joan Camilo Buitrago Giraldo con radicado 21-070.
- Historial de pagos del servicio público de energía eléctrica expedido por la CHEC.
- Copia de radicación de solicitud del certificado especial de pertenencia expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, ya que a pesar de haberlo solicitado diligentemente el pasado 01 de agosto, no fue posible tenerlo para presentarlo oportunamente con esta contestación, en razón a los diferentes términos legales para el efecto (15 días para expedir el certificado y 10 días para contestar esta demanda) en razón de lo anterior, se adjunta esta radicación como prueba y se solicita respetuosamente al despacho que permita arribar el certificado especial de pertenencia inmediatamente se expedido por la ORIP de Manizales.
- Paz y salvo del IPU del predio de mi poderdante.
- Escritura pública 4848 del 02 de agosto de 2018 de la Notaría Segunda de Manizales.
- Informe pericial, avalúo U-43 rendido por el Ingeniero Civil Francisco Javier Londoño Grajales rendido el 03 de agosto de 2022.

TESTIMONIALES:

Solicito respetuosamente a la señora Juez que decrete y practique como prueba la declaración testimonial de las siguientes personas, que declararán sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la posesión ejercida por mi poderdante y el anterior propietario, sobre la franja de construcción que se pide en reivindicación:

- **PAULA ANDREA CARDONA OROZCO**, identificada con cédula de ciudadanía 1.060.648.025 quien podrá ser contactada a través del número celular 321 803 0995 o a través del correo electrónico cardenasygutierrezabogados@gmail.com
- **ELIAS GARCÍA LÓPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía 73.064.829 quien podrá ser contactado a través del número celular 324 461 6234 o a través del correo electrónico cardenasygutierrezabogados@gmail.com
- **YULIANA BUITRAGO BEDOYA**, identificada con cédula de ciudadanía 1.053.786.295 quien podrá ser contactada a través del número celular 312 256 6994 o a través del correo electrónico cardenasygutierrezabogados@gmail.com

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito a la señora Juez que decreto como prueba el interrogatorio de la parte demandante, que formularé personalmente de manera oral en audiencia pública, con el fin de que declare sobre los supuestos fácticos afirmados en la demanda.

INSPECCIÓN JUDICIAL:

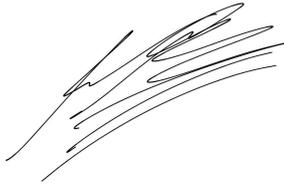
Solicito a la señora Juez que decrete como prueba la inspección judicial al predio con el propósito de acreditar los presupuestos expuestos en la demanda y en esta contestación.

7. NOTIFICACIONES

Para todos los efectos procesales, tanto mi poderdante, como el suscrito apoderado, recibirán las notificaciones correspondientes en los siguientes datos de contacto:

Dirección: Calle 20 # 20 - 22 Edificio Cumanday, oficina 404.
Teléfono: 310 502 4033 - 320 780 0472
Correo: cardenasygutierrezabogados@gmail.com

Atentamente;



DANIEL FERNANDO GUTIÉRREZ HURTADO

C.C. 1.053.817.599 de Manizales.

T.P. 285.443 del C.S de la J.

