207704089001-2022-00086-00 - CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Apoderados Pacheco Romero <apoderadosp.r@hotmail.com>

Mar 15/08/2023 9:09 AM

Para:Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cesar - San Martin <j01prmpalsanmartin@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC:yureflo@hotmail.com <yureflo@hotmail.com>

1 archivos adjuntos (387 KB)

CONTESTACION DE LA DEMANDA CURADOR ADLITEM.pdf;

SEÑORES
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN MARTÍN-CESAR.
E. S. D.

PROCESO: **VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUICITIVA DE DOMINIO.**
DEMANDANTE: **JAIME DURÁN BUENO.**
DEMANDADO: **RICAURTE CASTRO, LUZTILIA SANTANA GALVIS y PERSONAS INDETERMINADAS.**
RADICADO: **2022-00086-00.**

ASUNTO: **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

DIOVANEL PACHECO ARÉVALO, mayor de edad, vecino del Municipio de Gamarra, Cesar, identificado con cedula de ciudadanía **No. 1.098.737.974** de Bucaramanga, Santander, portador de la tarjeta profesional **No. 252.799** del Consejo Superior de la judicatura, obrando en calidad de Curador Ad-litem de las **PERSONAS INDETERMINADA**, dentro del proceso de a referencia estando en el término legal, respetuosamente me permito **CONTESTAR LA DEMANDA DE PERTENENCIA DE INMUEBLE RURAL POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE LA REFERENCIA.**

NOTIFICACIONES

- **Recibiré notificaciones en la dirección Calle Trece A (13ª) No. 20-53 en el Municipio de Gamarra, Cesar, a su vez, poder recibir notificaciones al correo electrónico apoderadosp.r@hotmail.com y Recibiré llamadas telefónicas al celular 3015128353.**

Atentamente,

DIOVANEL PACHECO AREVALO
CC. 1.098.737.974 de Bucaramanga, Santander
T.P. 252.799 del C.S.J.

Calle 13 A No. 20-53 Gamarra, Cesar
apoderadosp.r@hotmail.com
3015128353 - 3143535565

SEÑORES
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN MARTÍN-CESAR.
E. S. D.

PROCESO:	**VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUICITIVA DE DOMINIO.**
DEMANDANTE:	**JAIME DURÁN BUENO.**
DEMANDADO:	**RICAURTE CASTRO, LUZTILIA SANTANA GALVIS y PERSONAS INDETERMINADAS.**
RADICADO:	**2022-00086-00.**

ASUNTO: **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

DIOVANEL PACHECO ARÉVALO, mayor de edad, vecino del Municipio de Gamarra, Cesar, identificado con cedula de ciudadanía **No. 1.098.737.974** de Bucaramanga, Santander, portador de la tarjeta profesional **No. 252.799** del Consejo Superior de la judicatura, obrando en calidad de Curador Ad-litem de las **PERSONAS INDETERMINADA**, dentro del proceso de a referencia estando en el término legal, respetuosamente me permito **CONTESTAR LA DEMANDA DE PERTENENCIA DE INMUEBLE RURAL POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA**, en los siguientes términos:

EN CUANTO A LOS HECHOS

FRENTE AL PRIMER HECHO: NO ES CIERTO, teniendo en cuenta que no existe certeza de los extremos temporales que enrostran la supuesta posesión que alega el demandante, ya que invoca que está en posesión del predio rural denominado **LA CASCABELA II** Parcela 11ª, hace 19 años y contrario a eso, en el hecho sexto y séptimo de la demanda se expone que **JAIME DURÁN BUENO** y su familia han sembrado y recolectado frutos en el predio solo desde el año 2017 es decir desde hace solo 6 años.

FRENTE AL SEGUNDO HECHO: ES PARCIALMENTE CIERTO, ya que según la Resolución **N°000570 del 06-04-1990** emitida por el **INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA)** el día 16 de abril de 1990, el predio rural denominado **LA CASCABELA II** Parcela 11ª, que hace parte de un predio de mayor extensión llamado **CAMPO ALEGRE**, tiene una extensión de **9000** M2 cuadrados y no de 18 HTS. 9000 M2, además los demandantes describen unos linderos que no corresponden al predio objeto del litigio, teniendo en cuanta que según la misma Resolución referenciada sus linderos con los siguientes:

> **NORESTE:** Con **GABRIEL MORA** en una longitud de 126,00 ml., carreteable al medio.
> **ESTE:** con el mismo interesado en 471,00 ml, trocha al medio, y con **JOSÉ DOLORES ARCINIEGAS** en 428 ml trocha al medio.
> **SUR:** con **JUSTINO TOLEDO JIMÉNEZ** en 223,00 ml, trocha al medio y con Santiago Arévalo en 151,00 ml, trocha en medio.
> **NOROESTE:** con **MARCELINA PÉREZ BUSTOS** en 916,00 ml, trocha al medio.

FRENTE AL TERCER HECHO: NO ES CIERTO, Debido a que muy a pesar de que los señores **RICAURTE CASTRO, LUZTILIA SANTANA GALVIS** y **JAIME DURÁN BUENO**, firmaron un documento que denominaron contrato de compraventa, en el que en realidad se configuro un contrato de promesa de

compraventa, este carece de los requisitos que la ley exige para que se configure un contrato de promesa de compraventa, además de que está viciado de nulidad absoluta por objetó ilícito, ya que en el enajenaron una cosa que esta fuera del comercio por tener el bien inmueble rural denominado **LA CASCABELA II** Parcela 11ª, dos anotaciones de embargos vigentes al momento de la suscripción del contrato y tiene dos anotaciones de embargos vigentes actualmente, también enajenaron derechos y privilegios que no podían transferir a otra persona, toda vez que en el artículo cuarto inciso primero de la Resolución **N°000570 del 06-04-1990** emitida por el **INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA)** del día 16 de abril de 1990, los adjudicatarios es decir los señores **RICAURTE CASTRO** y **LUZTILIA SANTANA GALVIS**, se obligaron a no transferir, grabar ceder o limitar total o parciamente el predio rural denominado **LA CASCABELA II** Parcela 11ª, sin previa autorización escrita del **INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA)** y porque los demandados enajenaron una cosa que al momento de la suscripción del contrato estaba embargada y actualmente se encuentra embargada, sin que mediara una autorización judicial o una autorización expresa de los acreedores de los demandados para que se efectuar el negocio jurídico.

FRENTE AL CUARTO HECHO: ES PARCIALMENTE CIERTO, teniendo en cuenta que, si bien es cierto, a la fecha de la presentación de la demanda no ha realizado ningún trámite de escrituración, el demandante no aporta al proceso prueba alguna que demuestre que ha asumido gastos relacionados con levantamientos topográficos para efectos de realizar el desenglobe del bien y en contraste se aportó como prueba en la demanda la Resolución **No. 0013** del 3 e marzo del año 2017 en la que se le otorga a los señores **RICAURTE CASTRO** y **LUZTILIA SANTANA GALVIS** como propietarios de dicho bien inmueble una licencia para efectuar la subdivisión del predio rural denominado **LA CASCABELA** II Parcela 11ª.

FRENTE AL QUINTO HECHO: NO ES CIERTO, el demandante no aporto al proceso prueba alguna que acredite que ha poseído el predio rural denominado **LA CASCABELA II** Parcela 11ª de manera ininterrumpida y pública, con ánimo de señor y dueño o que ha realizado actos de posesión y explotado económicamente el bien, además obra como prueba en el proceso, un recibo oficial de impuesto predial unificado de del municipio de San Martín, Cesar, correspondiente al año 2017 y dos certificados de paz y salvo de impuesto predial uno correspondiente a la vigencia 2015 y otro a la vigencia 2017 y ningún otro documento que a la fecha certifique el demandante este asumiendo el pago del impuesto predial del bien inmueble objetó de litigio.

FRENTE AL SEXTO HECHO: NO ES CIERTO Y DEBERÁ PROBARSE, ya que, al proceso de la referencia, no se aportó prueba alguna que acredite que el señor **JAIME DURÁN BUENO**, su esposa **LILIANA ISABEL PRADA HERNÁNDEZ** y su hijo **JAIME ALBERTO DURAN PRADA** han realizado en el predio siembra de palma de aceite, y venden el fruto que se cosecha en el predio objeto de esta demanda, desde el año 2017.

FRENTE AL SEPTIMO HECHO: NO ES CIERTO Y DEBERÁ PROBARSE, ya que, al proceso de la referencia, no se aportó prueba alguna que demuestre que desde el año 2017 se realizan en el predio las labores de poda, corta y recolección del fruto de palma de aceite por parte de empleados contratados directamente por el señor **JAIME DURÁN BUENO** y su esposa **LILIANA ISABEL PRADA HERNÁNDEZ**.

FRENTE AL HECHO OCTAVO: ES CIERTO.

FRENTE AL HECHO NOVENO: ES PARCIALMENTE CIERTO, ya que si bien es cierto el demandante otorgo poder para iniciar el presente proceso, no es cierto que ha transcurrido el tiempo legalmente establecido para adquirir el mencionado bien por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

FRENTE A LA PRIMERA PRETENSIÓN: Me opongo, teniendo en cuenta que el señor **JAIME DURÁN BUENO,** identificado con cédula de ciudadanía **No. 91.240.355** de Bucaramanga, Santander, no cumple con los requisitos que la ley dispone para adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la pertenecía del bien inmueble rural denominado **LA CASCABELA II** Parcela 11ª.

FRENTE A LA SEGUNDA PRETENSIÓN: Me opongo, teniendo en cuenta que el señor **JAIME DURÁN BUENO,** identificado con cédula de ciudadanía **No. 91.240.355** de Bucaramanga, Santander, no cumple con los requisitos que la ley dispone para adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la pertenecía del bien inmueble rural denominado **LA CASCABELA II** Parcela 11ª.

FRENTE A LA TERCERA PRETENSIÓN: Me opongo, teniendo en cuenta que el señor **JAIME DURÁN BUENO,** identificado con cédula de ciudadanía **No. 91.240.355** de Bucaramanga, Santander, no cumple con los requisitos que la ley dispone para adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la pertenecía del bien inmueble rural denominado **LA CASCABELA II** Parcela 11ª.

FRENTE A LA CUARTA PRETENSIÒN: NO ME OPONGO.

EN CUANTO A LAS PRUEBAS TESTIMONIALES

Me opongo a se decrete y practique, el testimonio del señor **ALCIBIADES ARCINIEGAS ALVAREZ**, identificado con **CC N° 77.132.648** ya que, en la solicitud del testimonio, la demandante no se definió la necesidad pertinencia y conducencia de la prueba.

Me opongo a se decrete y practique, el testimonio del señor **YULDOR CRIADO**, identificado con **CC N° 1.098.664.850** ya que, en la solicitud del testimonio, la demandante no se definió la necesidad pertinencia y conducencia de la prueba.

EN CUANTO A LA PRETENSIÓN PRINCIPAL O URGENTE

En cuanto a la forma en la que se propone esta solicitud por la parte demandante, como primera medida me permito expresar de la manera más respetuosa y atenta, que este requerimiento incoado al juzgado en el libelo, difiere ostensiblemente de la organización y la técnica con la que debe redactarse y fundarse tal escrito, ya que esta por ser una pretensión más, debió ponerse a consideración del despacho, en el acápite de las pretensiones de la demanda, para que fuera evaluada por el juzgador con el mismo rigor que las demás pretensiones.

Ahora, en cuanto al pleno requerimiento incoado por la parte demandante de que se "***oficie o se informe a los despachos judiciales pertinentes, de abstenerse en continuar con el trámite y ejecución del embargo y posterior remate del bien inmueble tipo predio rural en cuestión, y en concomitancia a ello, se realice la cancelación y levantamiento de las medidas cautelares que pesan sobre el mismo"***; es preciso tener en cuenta que La Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia a través de la **SENTENCIA STC 15388 DE 2019** a precisado que *"la finalidad del embargo y secuestro de bienes, a diferencia de la mera inscripción de la demanda, sí radica en extraerlos del comercio,* ***al punto que sobre los mismos no pueden efectuarse enajenaciones****"*; de lo anterior se puede inferir que las ordenes de embargo decretadas por una autoridad competente y su posterior inscripción en el Certificado de Tradición y Libertad de un bien inmueble, buscan garantizar el cumplimiento del pago de una obligación y que se genere el menor daño posible para a los acreedores impidiendo comerciar con el bien embargado y disponer libremente de este, así las cosas, resulta temeraria por demás esta solicitud, entendiendo que la parte demandante no puede simplemente solicitar que se le garanticen derechos que cree tener sobre el bien inmueble objeto de disputa, a costas del desmedro de los derechos que han adquirido los acreedores de los demandados, de asegurar el cumplimiento de las obligaciones con los embargos que debidamente solicitaron, que el juzgador de turno decreto y que están inscritos en el Certificado de Tradición y Libertad del bien inmueble, por lo anterior le solicito respetuosamente al despacho desestime esta solicitud en su totalidad.

EXCEPCIONES

PRIMERA: IMPOSIBILIDAD DE ADQUIRIR EL BIEN INMUEBLE RURAL DENOMINADO LA CASCABELA II PARCELA 11ª POR TENER DOS ANOTACIONES DE EMBARGO.

El Artículo 2518 del código civil, define la Prescripción Adquisitiva de la siguiente forma:

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.

La Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia a través de la **SENTENCIA STC 15388 DE 2019** precisado que *"la finalidad del embargo y secuestro de bienes, a diferencia de la mera inscripción de la demanda,* ***sí radica en extraerlos del comercio****, al punto que sobre los mismos no pueden efectuarse enajenaciones"*.

En ese orden de ideas y teniendo en cuenta que según el certificado de tradición y libertad aportado al proceso, el bien inmueble rural denominado **LA CASCABELA II** Parcela 11ª, tiene una anotación de embargo ejecutivo de derechos de cuota, de **CAMPO ALEGRE BIOLÓGICOS LTDA**, inscrita el día 22 de enero del año 2018 bajo el Radicado 2018-196-6-344, que fue decretada por el **JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE AGUACHICA, CESAR**, y una anotación de embargo ejecutivo de derechos de cuota, de la **COOPERATIVA MULTIACTIVA DE LOS TRABAJADORES DE SANTANDER LIMITADA-COOMULTRASAN**, inscrita el día 25 de octubre del año 2019 bajo el Radicado 2018-196-6-4370, que fue decretada por el **JUZGADO PRIMERO**

PROMISCUO MUNICIPAL DE AGUACHICA, CESAR, queda claro que el bien inmueble objeto de litigo, se extrajo del comercio a través de las dos anotaciones de embargo antes mencionadas y no puede ganarse su dominio a través del fenómeno de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, por estas razones debe declarase probada esta excepción y deben desestimarse en su totalidad las pretensiones de la demanda de la referencia.

SEGUNDA: INEXISTENCIA DE LOS REQUISITOS QUE LA LEY DISPONE PARA ADQUIRIR LA PERTENENCIA O LA PROPIEDAD DE UN BIEN INMUEBLE.

En cuanto a la prescripción extraordinaria como modo de adquirir el dominio, la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia a través de la sentencia **SC 3925-2020** ha manifestado lo siguiente:

> 4.1. Acorde con el artículo 2512 del Código Civil, «[l]a prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas (…) por haberse poseído las cosas (…) durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales». Aquella, además, puede ser ordinaria o extraordinaria, según si la posesión procede de justo título y buena fe (posesión regular1), o no (posesión irregular); pero dados los contornos de este litigio, la Sala circunscribirá su análisis a la segunda modalidad, por haber sido la invocada en la demanda.
>
> Con ese propósito, se resalta que el éxito de reclamos como el que ahora se estudia pende de la demostración del cumplimiento de varios requisitos concurrentes, a saber:
>
> **(i) Posesión material (o física):** La prescripción adquisitiva encuentra su fundamento en el hecho jurídico denominado posesión, que no es otra cosa que la coincidencia de la aprehensión de la cosa por el poseedor (elemento objetivo), con la intención de este último de comportarse como dueño –o hacerse dueño– de aquella (elemento subjetivo).
>
> La posesión, entonces, está conformada por dos elementos estructurales: el corpus, esto es, el ejercicio de un poder material, traducido en un señorío de hecho, que se revela con la ejecución de aquellos actos que suelen reservarse al propietario (v.gr., los que refiere el artículo 981 del Código Civil2); y el animus domini, entendido como la voluntad o autoafirmación del carácter de señor y dueño con el que se desarrollan los referidos actos.
>
> Así, mientras el corpus es un hecho físico, susceptible de ser percibido –directamente– a través de los sentidos, el animus reside en el fuero interno del poseedor, por lo que ha de deducirse de la manifestación de su conducta. Por consiguiente, no bastará con que el pretendido usucapiente pruebe que cercó, construyó mejoras o hizo suyos los frutos de la cosa, entre otros supuestos, sino que deberá acreditar que, cuando lo hizo, actuó prevalido del convencimiento de ser el propietario del bien.
>
> **(ii) Posibilidad de apropiación privada de la cosa poseída:** Aunque el precepto 2519 del Código Civil consagraba solamente la imprescriptibilidad de los bienes de uso público, el Código de Procedimiento Civil extendió esa limitación a toda la propiedad estatal, al consagrar en su artículo 407-4 que «[l]a declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público», regla que reprodujo el canon 375-4 del Código General del Proceso.

Sobre el punto, tiene dicho la jurisprudencia que

> «[l]os bienes públicos (de propiedad pública, fiscales, de uso público o afectados a uso público), están desligados del derecho que rige la propiedad privada, y en cuanto tales comparten la peculiaridad de que son inembargables, imprescriptibles e inalienables. Es decir que el régimen de la usucapión es exclusivo de los bienes susceptibles de dominio particular, o, lo que es lo mismo, los bienes de dominio público no están cobijados por las normas que rigen la declaración de pertenencia, por lo que un eventual proceso de esta índole no tiene la aptitud de cambiar la naturaleza jurídica de un bien del Estado de imprescriptible a prescriptible» (CSJ SC1727-2016, 15 feb.).

Consecuente con esa regulación, es necesario que en el trámite de pertenencia se verifique, suficientemente, la naturaleza privada del bien sobre el que recae la alegada posesión, pues de lo contrario, la frustración del petitum es ineludible.

Inclusive, la normativa procesal vigente facultó al juez para «rechaz[ar] de plano la demanda o declar[ar] la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público», habilitación que se erige como herramienta adicional de salvaguarda de la titularidad estatal.

(iii) Ejercicio ininterrumpido de los actos posesorios, por el término de ley: Acorde con la legislación civil, la presencia simultánea del corpus y el animus debe extenderse en el tiempo, sin interrupciones (naturales 3 o civiles 4), por un lapso predefinido por el legislador, de acuerdo con diversos ejercicios de ponderación entre los intereses abstractos en disputa.

Así, por ejemplo, son más breves los plazos de la prescripción ordinaria, o de la agraria que prevé el artículo 4 de la Ley 4 de 1973, pues el ordenamiento se decantó por privilegiar el acceso a la propiedad de poseedores que obraron de buena fe; en el primer caso, por la existencia del justo título antecedente, y en el segundo, por la legítima creencia de estar explotando tierras baldías, pese a ser realmente de propiedad privada (no aprovechadas por su dueño durante la ocupación).

Ya en lo que toca con la prescripción extraordinaria de inmuebles –que es la que interesa a este litigio–, el ordenamiento exige un mínimo de 10 años de posesión continua, siempre que los mismos se computen con posterioridad a la promulgación de la Ley 791 de 2002, lo que ocurrió el 27 de diciembre de ese año.

Aplicando los concepto emitido por la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia en la sentencia **SC 3925-2020** al caso que nos ocupa, se puede determinar que, como primera medida, el demandante no logro acreditar la ***Posesión material o física*****,** que alega ostentar sobre el bien inmueble que pretende adquirir a través del fenómeno de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, ya que según lo establecido en el concepto esta, está conformada por dos elementos estructurales el ***corpus*** y ***animus domini,*** el ***corpus*** que básicamente es el ejercicio de un poder material, traducido en un señorío de hecho, que se revela con la ejecución de aquellos actos que ***suelen reservarse al propietario***, en el expediente no se evidencia prueba alguna de que el demandante haya realizado mejoras, de que

asuma el pago de servicios y el pago de impuesto predial del bien inmueble, aclarado en este punto que obra como prueba en el proceso, un recibo oficial de impuesto predial unificado de del municipio de San Martín, Cesar correspondiente al año 2017, y dos certificados d paz y salvo de impuesto predial uno correspondiente a la vigencia 2015 y otro a la vigencia 2017 lo que demuestra que a la fecha, no hay prueba alguna que evidencie que el demandante ha asumido el pago de impuesto predial del bien inmueble que dice poseer.

Ahora en cuento ***animus domini***, entendido como la ***voluntad o autoafirmación del carácter de señor y dueño,*** con el que se desarrollan los referidos actos, no se aportó al proceso prueba alguna de que el demandante, haya realizado en el bien inmueble, hechos positivos que solo dan derecho al dominio, como lo son el corte de madera, la construcción de edificios, la de cerramientos, plantaciones o sementeras y demás hechos de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión, ya que siempre ha reconocido como propietarios legítimos del bien inmueble en disputa a los señores **RICAURTE CASTRO** y **LUZTILIA SANTANA GALVIS,** prueba de ello es la afirmación de la parte demandante, en el hecho 4 de la demanda donde claramente expresan que **"*a la fecha de presentación de este escrito de demanda no se ha realizado por parte de los demandados el trámite de escrituración*"** es decir ellos no han enajenado el bien inmueble, de igual forma se aporta al proceso la Resolución **N°000570 del 06-04-1990** emitida por el **INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA)** el día 16 de abril de 1990, el predio rural denominado **LA CASCABELA II** Parcela 11ª y la Resolución **No. 0013** del 3 de marzo del año 2017 en la que se le otorga a los señores **RICAURTE CASTRO** y **LUZTILIA SANTANA GALVIS** como propietarios de dicho bien inmueble una licencia para efectuar la subdivisión del predio rural denominado **LA CASCABELA** II Parcela 11ª, documentos que demuestran caramente que los **RICAURTE CASTRO** y **LUZTILIA SANTANA GALVIS** siguen siendo los propietarios legítimos del bien inmueble**.**

En cuanto al ***Ejercicio ininterrumpido de los actos posesorios, por el término de ley,*** el demandante debía probar que ejerció presencia simultánea de ***corpus*** y ***animus*** y que esta se extendió en el tiempo, sin interrupciones naturales o civiles, por un lapso de 10 años por pretender en este caso adquirir predio rural denominado **LA CASCABELA II** Parcela 11ª a través del fenómeno de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, ahora bien, el demandante en los hechos séptimo y octavo del libelo, han mencionado que él, su esposa **LILIANA ISABEL PRADA HERNÁNDEZ** y su hijo **JAIME ALBERTO DURAN PRADA** han realizado en el predio siembra de palma de aceite, y venden el fruto que se cosecha en el predio objeto de esta demanda, desde el año 2017 y que desde el año 2017 se realiza en el predio las labores de poda, corta y recolección del fruto de palma de aceite por parte de empleados contratados directamente por él y su esposa, lo que da cuenta, de que claramente que los demandados no acreditaron actos sobre el bien inmueble por un lapso igual o superior a 10 años.

Por todo lo anterior, es claro que el demandante no acredito los requisitos que la ley dispone para adquirir la pertenencia o la propiedad de un bien inmueble a través del fenómeno de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, por lo que se debe declarar probada esta excepción y se deben desestimar por completo las pretensiones de la demanda.

TERCERA: INEXISTENCIA DE LA CALIDAD DE POSEEDOR, YA QUE EL DEMANDANTE SOLO OSTENTA LA CALIDAD DE PROMETIENTE COMPRADOR Y TENEDOR DEL BIEN INMUEBLE.

En cuanto a la Posesión y la mera tenencia, la honorable sala de casación civil de la corte suprema de justicia **SC 3925-2020** ha manifestado lo siguiente:

> ***"Posesión y tenencia.***
>
> *Según el artículo 775 del Código Civil, la mera tenencia es aquella «que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño», como lo hacen el acreedor prendario, secuestre, usufructuario, usuario, etc. En consecuencia, el mero tenedor carece del animus domini, reservado –como previamente se explicó– al fenómeno posesorio.*
>
> *Tenencia y posesión tienen en común la manifestación de un poder de hecho sobre una cosa, pero carecen de comunicabilidad o interdependencia, porque la primera comprende apenas los actos que derivan de las facultades jurídicas conferidas en la convención que le sirve de fuente (esto es, usar y gozar de un bien conforme a su naturaleza y función intrínseca, en el marco de una relación obligacional subyacente). La posesión, a su turno, vincula ese poder de hecho con la creencia de señorío, de modo que se desenvuelve 'sin limitaciones, como el dominio.*
>
> *El corpus posesorio es de tal entidad que permite a cualquier observador razonable concluir que la conducta del poseedor es el trasunto directo y natural del ejercicio del derecho de propiedad. Y como este es de naturaleza erga omnes, sus actos de ejecución no pueden confundirse con los de quien hace uso de un bien, o lo disfruta, pero en desarrollo de un acuerdo intersubjetivo, o por la simple tolerancia o mera facultad del verus dominus.*
>
> *Debe insistirse en que la tenencia solamente posibilita –y a eso aspiran los sujetos negociales– el ejercicio de las prerrogativas propias del acto jurídico que le antecede, el cual no comporta vocación o entidad traslaticia –o constitutiva– de derechos reales, limitación que, además, no varía por el transcurso del tiempo, conforme lo dispone el artículo 777 del estatuto sustantivo civil."*

De acuerdo a este análisis es claro que el demandante, no ostenta la calidad de poseedor que alega sobre predio rural denominado **LA CASCABELA II** Parcela 11ª, máxime es solamente un tenedor del bien inmueble que lo usufrutua, con autorización los propietarios legítimos, es decir de los señores **RICAURTE CASTRO** y **LUZTILIA SANTANA GALVIS,** ya que así lo alego en los hechos séptimo y octavo del libelo, por lo que debe declararse probada esta excepción y deben desestimarse la totalidad de las pretensiones de la demanda.

CUARTO: NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

El artículo 1741 del código civil dispone que la nulidad producida **por un objeto o causa ilícita**, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así misma nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

El artículo 1521 del código civil dispone que hay un objeto ilícito en la enajenación:

1. De las cosas que no están en el comercio.

2. De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona.
3. De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.
4. Ordinal derogado por el artículo 698 del Código de Procedimiento Civil.

De acuerdo a lo anterior, el contrato de promesa de compraventa suscrito entre **RICAURTE CASTRO, LUZTILIA SANTANA GALVIS** y **JAIME DURÁN BUENO** esta viciado de nulidad absoluta por objetó ilícito, ya que en el enajenaron una cosa que esta fuera del comercio por tener el bien inmueble rural denominado **LA CASCABELA II** Parcela 11ª, dos anotaciones de embargos vigentes al momento de la suscripción del contrato y tiene dos anotaciones de embargos vigentes actualmente, también enajenaron derechos y privilegios que no podían transferir a otra persona, toda vez que en el artículo cuarto inciso primero de la Resolución **N°000570 del 06-04-1990** emitida por el **INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA)** del día 16 de abril de 1990, los adjudicatarios es decir los señores **RICAURTE CASTRO** y **LUZTILIA SANTANA GALVIS**, se obligaron a no transferir, grabar ceder o limitar total o parciamente el predio rural denominado **LA CASCABELA II** Parcela 11ª, sin previa autorización escrita del **INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA)** y porque los demandados enajenaron una cosa que al momento de la suscripción del contrato estaba embargada y actualmente se encuentra embargada, sin que mediara una autorización judicial o una autorización expresa de los acreedores de los demandados para que se efectuar el negocio jurídico.

De acuerdo a lo anterior debe declararse la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, se debe declarar probada esta excepción y se deben desestimar en su totalidad las pretensiones de la demanda.

QUINTO: LA INNOMINADA DEL ARTÍCULO 282 DEL CGP.

En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia.

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes.

PRUEBAS

SOLICITADAS:

Documentales:

1. La demanda de la referencia con sus pruebas y anexos.

INTERROGATORIO DE PARTE:

1. Se solicita la oportunidad para interrogar al señor **JAIME DURÁN BUENO,** en la medida en que estimo pertinente la complementación, aclaración y esclarecimiento de los hechos de la demanda en beneficio de la investigación procesal.
2.

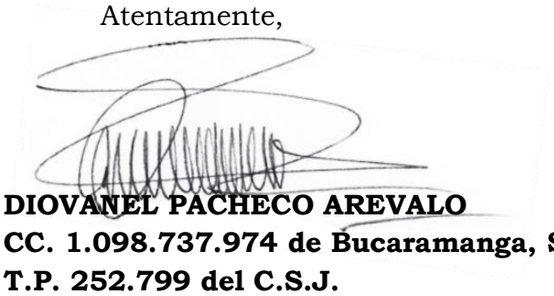
FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho los artículos 2531 y 2532 del código civil; artículo 6 de la ley 791 de 2002 y demás normas concordantes o complementarias.

NOTIFICACIONES

- Recibiré notificaciones en la dirección Calle Trece A (13ª) No. 20-53 en el Municipio de Gamarra, Cesar, a su vez, poder recibir notificaciones al correo electrónico apoderadosp.r@hotmail.com y Recibiré llamadas telefónicas al celular 3015128353.

Atentamente,



DIOVANEL PACHECO AREVALO
CC. 1.098.737.974 de Bucaramanga, Santander
T.P. 252.799 del C.S.J.