



MANUEL ALEJANDRO JAIMES GÓMEZ
ABOGADO

Doctora:

EULALIA CHACÓN FLORES

JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE CHARALÁ
E.S.C

REFERENCIA: contestación demanda.

RAD: 681674089002-2022-00001-00.

PROCESOS: PERTENENCIA.

DEMANDANTE: SALOMÓN FLORES MONSALVE.

DEMANDADO: JORGE PEÑA SARMIENTO Y LUIS ALFONSO PEÑA
SARMIENTO.

EMAIL: alejandrojaimesabogado@gmail.com

Cordial saludo,

MANUEL ALEJANDRO JAIMES GOMEZ, identificado con cedula de ciudadanía número 1.090.368.908 de Cúcuta, N/Santander, portador de la Tarjeta profesional número 355.570 del C.S.J., en calidad de apoderado del señor JORGE PEÑA SARMIENTO, en forma comedida me permito presentar contestación de la demanda instaurada por el demandante en referencia.

A LAS PRETENCIONES:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda que pretenda hacer recaer a mi representado cualquier tipo de consecuencia jurídica y/o económica en virtud del presente proceso y solicito al Despacho se nieguen por falta de los presupuestos de la acción invocada, por las razones que se expondrán en las excepciones de la defensa, así como frente a cada hecho.

REFERENTE A LOS HECHOS:

PRIMERO: es parcialmente cierto, toda vez que si existe una escritura pública No. 0028 de la notaría única de Charalá de fecha 27 de enero de 2021 pero la cual tiene el error del porcentaje de compra ya que este no era el 49.2% del 50% si no del 42% del 50% ya que el acuerdo al que llego el señor Jorge Enrique Peña Sarmiento con el señor Salomón Flórez Monsalve era venderle el 42% de su cuota parte del bien denominado lote 10 el mandarino y reservase él, el 8% del mismo, por tal motivo no se puede tener



MANUEL ALEJANDRO JAIMES GÓMEZ
ABOGADO

en cuenta lo descrito en dicha escritura , si se puede determinar por simple lógica el error cometido en la escritura ya que no tendría sentido reservarse un porcentaje del 0.8% de un terreno del tamaño del cual se realizó el negocio en mención.

SEGUNDO: es parcialmente cierto, ya que desde que se recibió la titularidad del derecho real de dominio del bien inmueble no se realizaron mantenimientos ni reconstrucciones al bien, ni tampoco es cierto que se adquirió un predio denominado “LOTE 10 EL PEDREGAL”

TERCERO: es parcialmente cierto, toda vez que el señor LUIS ENRIQUE PEÑA no adquirió un predio denominado “LOTE 10 EL PEDREGAL” si no que adquirió un predio denominado LOTE 10 EL MANDARINO del cual dispuso de su bien como titular del derecho real de dominio y no como lo establece la demandante de ejercer una posesión de manera pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida, ejerciendo actos de señor y dueño, ya que esto es inherente a su titularidad del dominio.

CUARTO: no me consta ya que no se aporta la documentación que pruebe lo mencionado en este hecho.

QUINTO: no es cierto, toda vez que las personas mencionadas en este hecho se reconocen como dueños, al realizar las solemnidades de registro de sus actos jurídicos en las entidades correspondientes para gozar de la titularidad del derecho real de dominio que se acredita en los certificados de tradición y libertad.

SEXTO: no es cierto, ya que el señor salomón Flórez Monsalve ostenta la titularidad del derecho real de dominio de un porcentaje de una cuota parte que adquirió del predio denominado LOTE 10 EL MANDARINO, y no se puede sumar posesión de los titulares anteriores ya que estos ejercieron su derecho real de dominio.



MANUEL ALEJANDRO JAIMES GÓMEZ
ABOGADO

EXCEPCIONES DE MERITO:

1. FALTA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO ALEGADO POR LA DEMANDANTE:

El demandante pretende obtener sentencia a su favor de declaratoria de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del inmueble citado en la pretensión primera con folio de matrícula inmobiliaria número 306-11270 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Charalá, supuestamente por haber ostentado la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida desde el 27 de abril de 1993.

Con relación al tema, la posesión es una figura jurídica a través de la cual una persona detenta la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño como si en realidad fuera dueño de ella, aunque en realidad no lo sea, tal como la define el código civil colombiano en el artículo 762:

«La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo»

Entonces, la persona que posea la cosa debe ejercer ánimo de señor dueño, es decir, realizar todos los actos propios de una persona que es propietaria, tales como el mantenimiento y conservación de la cosa, explotarla económicamente para su beneficio, asumir las cargas propias como pago de impuestos y tasas, en fin, actuar como si él fuera el dueño, lo que necesariamente implica que el verdadero dueño se ha desentendido de la propiedad de ella o la ha abandonado.

La posesión no es otra cosa que creerse dueño de una cosa de la que no se tiene la propiedad o dominio, y actuar como si en realidad fuera el dueño, lo que implica desconocer la propiedad ajena.

En el caso de la posesión irregular, la prescripción adquisitiva del dominio requiere 10 años para que se materialice, es decir que, si una persona ha ocupado y poseído una propiedad de forma irregular por 10 años con ánimo de señor y dueño, es decir, no reconociendo dominio ajeno, puede reclamar el dominio de dicha propiedad.

Ahora bien, el demandante pretende sustentar el tiempo de los 10 años establecidos por la ley aduciendo una sumatoria de posesiones con sus antecesores propietarios del bien que piensa usucapir, es por esto que se debe aclarar que la posesión material, suficientemente es conocido, se erige en presupuesto de la prescripción adquisitiva del dominio, en cuanto



MANUEL ALEJANDRO JAIMES GÓMEZ
ABOGADO

asegura el derecho de propiedad radicada en personas distintas del poseedor, para quienes se extingue, luego de ejercida durante el tiempo dispuesto en el ordenamiento positivo.

Por esto, en los términos del artículo 2512 del Código Civil, la “(...) *prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales*”.

El fundamento de la usucapión, descansa en el abandono del dueño, del uso y disfrute de la cosa. Se trata de una especie de sanción contra el titular del derecho, precisamente, al no reivindicarlo oportunamente.

Si la prescripción adquisitiva tiene por mira el dominio “ajeno”, en coherencia con lo arriba argumentado, inane resulta al legítimo titular, fundado en su posesión, reclamar un derecho suyo, que como se evidencia en el acervo probatorio, que *todo lo tiene*. La posesión del propietario, por el contrario, se erige en instrumento para impedir que otro adquiera el bien por el fenómeno de la usucapión.

En suma, frente a lo discurrido, la posesión de Jorge Enrique Peña Sarmiento, Luis Alfonso Peña Sarmiento y Luis Enrique Peña, ejercida en su calidad de titulares del derecho de dominio, no sería apta para prescribir, en el interregno comprendido entre el 27 de abril de 1993 y el 27 de enero de 2021, pues resulta contrario a lógica adquirir un derecho que es suyo. Por lo mismo, con ese mismo propósito, el demandante Salomón Flores Monsalve, no la podría agregar a la suya.

2. LAS EXCEPCIONES QUE OFICIOSAMENTE SE PRUEBEN DURANTE EL TRAMITE DEL PROCESO.

Sírvase señora Juez conforme a lo dispuesto en el art. 282 del C. General del Proceso, en el evento de hallar probados los hechos que constituyen una excepción, reconocerla oficiosamente, en la sentencia.

PETICION DE PRUEBAS

Comendidamente solicito a la Señora Juez, se sirva decretar las siguientes pruebas, a fin de corroborar lo expuesto en las excepciones formuladas y desvirtuar los hechos y las pretensiones de la demanda, a saber:



MANUEL ALEJANDRO JAIMES GÓMEZ
ABOGADO

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito al señor Juez se sirva hacer comparecer al Juzgado al demandante, para que en el día y hora señalada absuelva el interrogatorio de parte que le formule en la audiencia respectiva, sobre los hechos de la demanda, la contestación de la misma y las excepciones formuladas.

DECLARACION DE TERCEROS:

Comedidamente solicito al señor Juez se sirva fijar fecha y hora para la recepción del testimonio de la siguiente persona, quien es mayor de edad, domiciliada y residenciada en el municipio del Páramo, Santander, para que depongan todo lo que le conste sobre los hechos de las excepciones formuladas y demás que tengan conocimiento del inmueble objeto del proceso a saber: LIGIA PEÑA SARMIENTO con cedula de ciudadanía No. 28.099.039 de Charalá, Santander, residente en la vereda Palmar Grande finca La Primavera.

Sírvase señor Juez disponer que por secretaria se libren las comunicaciones respectivas para su citación.

A N E X O S

Me permito anexar los siguientes documentos:

1. Poder debidamente diligenciado.

NOTIFICACIONES

El suscrito, recibirá notificaciones en la carrera 10 # 9-31 oficina 109 Edificio Imperium, San Gil, Santander.

correo electrónico: alejandrojaimesabogado@gmail.com.

celular: 3043456908.

Con mi acostumbrado respeto,

MANUEL ALEJANDRO JAIMES GOMEZ

CC. No. 1.090.368.908 de Cúcuta, N/Santander.

T.P No. 355.570 del Consejo Superior de la Judicatura.



MANUEL ALEJANDRO JAIMES GÓMEZ
ABOGADO

DRA. EULALIA CHACON FLOREZ

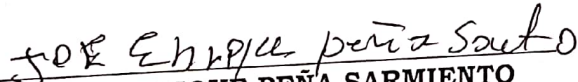
Juez Segundo Promiscuo municipal De Charalá, Santander,
E. S. D.

JORGE ENRIQUE PEÑA SARMIENTO, mayor de edad, con residencia y domiciliado en la vereda el Resguardo, finca San Isidro, de Charalá (Santander), identificada con la C.C. No. **13.701.732** de Charalá (Santander), Celular: **3108083780**, por medio del presente memorial me permito manifestar a usted muy respetuosamente, que confiero poder especial, amplio y suficiente de **MANERA PERSONAL** al abogado **MANUEL ALEJANDRO JAIMES GOMEZ**, Mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número 1.090.368.908 expedida en Cúcuta, N/Santander, y portador de la tarjeta profesional 355.570 del C.S.J, y con correo electrónico alejandrojaimsabogado@gmail.com inscritos en el registro nacional de abogados para que mi nombre inicie, tramite y lleve hasta su terminación **EL PROCESO DE PERTENENCIA** que se adelanta en mi contra. Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de transigir, sustituir, conciliar, desistir, renunciar, reasumir, y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión según el artículo 77 de C.G.P.

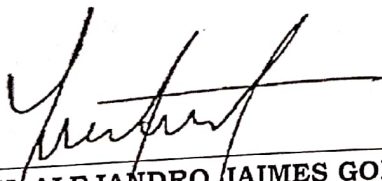
Sírvase señor juez, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Del señor Juez,

Atentamente;


JORGE ENRIQUE PEÑA SARMIENTO
C.C. No. **13.701.732** de Charalá (Santander).

Acepto


MANUEL ALEJANDRO JAIMES GOMEZ
C.C. No. 1.090.368.908 de Cúcuta, N/Santander.
T.P. No. 355.570 Del C.S.J.

PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

NOTARIA UNICA DE CHARALA SDER

28 FEB 2022

Charala

Comparecio

Jorge Enrique Peña Sarmiento

C N° 13701232 Chomli

y dgo que es Cierta el contenido del Documento matrimonial

y Suya la Firma que le Autoriza

Compareciente

Presencia la Indice
de la mano Derecha

x Jorge Enrique Peña Sarmiento



NOTARÍA ÚNICA CHARALÁ
LA PRESENTE DILIGENCIA NOTARIAL
SE HIZO BAJO EL SISTEMA TRADICIONAL
PREVISTO EN EL DECRETO 960 DE 1970
Y NO CON SISTEMA DE IDENTIFICACIÓN
BIOMÉTRICA POR LA SIGUIENTE RAZÓN:

Falla Técnica.-