

Doctora
ESPERANZA PINEDA VELASCO
Juez Primero Promiscuo Municipal
Puente Nacional - Santander
E. S. D.

Referencia: CONTESTACIÓN DEMANDA

REFERENCIA : DEMANDA VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: ROSALBA ROMERO DE CUBILLOS
DEMANDADOS: MARIA NELLY ROMERO DE ROJAS y otros
RADICADO: 2021-00026-00

RUD IRIZ MOLINA, domiciliada y residente en este municipio, identificada con cédula de ciudadanía N° 1.099.204.016 de Barbosa (S), abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional número 333169 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderada en Amparo de pobreza de la señora LUZ MARINA ROMERO PEÑA identificada con cedula de ciudadanía No. 28.308.250 de Puente Nacional, demandada dentro del proceso de PERTENENCIA adelantado por la señora ROSALBA ROMERO DE CUBILLOS, encontrándome dentro del término legal y oportuno, procedo a dar contestación de la demanda de la siguiente manera:

FRENTE A LOS HECHOS:

Frente a los hechos, a pesar de que no se encuentran conformes al artículo 82 numeral 5 del C.G.P., me permito de manera respetuosa pronunciarme de la siguiente forma:

En cuanto al hecho PRIMERO, el cual dividiré en los siguientes enunciados:

- 1.1. Que, *“Mi mandante la señora ROSALBA ROMERO DE CUBILLOS, entro en posesión del inmueble que enseguida se describe, desde hace más de trece (13) años fecha en que falleció su difunta madre ANGELA MARIA PEÑA DE ROMERO”*.

Este hecho es falso porque existe una contradicción, teniendo en cuenta que la demandante interpuso la sucesión intestada de los señores Cándido Romero y Angela María Peña de Romero, el 16 de enero de 2012, la cual fue avocada el 13 de febrero de 2012 y de la que se dictó

sentencia el 12 de agosto de 2014; acción bajo la cual la actora reconoció dominio ajeno sobre el predio objeto de la presente Litis, teniendo en cuenta lo anterior, desde el 2014 a la fecha en que interpuso la demanda de pertenencia (02 de marzo de 2021) no han transcurrido los 13 años a que hace alusión, amén de que no invocó la suma de posesiones.

- 1.2. Que, *“de común acuerdo con los demás herederos dividieron el inmueble, que hoy se pretende usucapir conforme al porcentaje que le fue adjudicado dentro de la sucesión de: CANDIDO ROMERO y ANGELA MARIA PEÑA DE ROMERO que se adelantó ante el JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO MUNICIPAL DE PUENTE NACIONAL - SANTANDER según Sentencia de fecha 12 de agosto de 2014, y por compra que la señora ROSALBA ROMERO DE CUBILLOS le hiciera a la señora FLOR INELDA ROMERO ROMERO mediante Escritura Pública No. 3135 del 5/7 de 2018 de la Notaria Novena de Bogotá D.C.”*

Esta afirmación no corresponde a la realidad porque la división que se hizo de común acuerdo no corresponde a la que se presentó dentro del trabajo topográfico que se adjunta a la demanda, dado que, según mi poderdante, la parte que a ella (LUZ MARINA ROMERO PEÑA) le corresponde, no eran 14 mil metros cuadrados sino 14.166 metros cuadrados, de acuerdo a lo plasmado en el Certificado de Libertad y tradición 315-7126, donde se aprecia que el terreno de mayor extensión tiene una Extensión superficiaria de OCHO Y MEDIA HECTAREAS (8 1/2 HS), al mismo tiempo que, en el mencionado plano, se denota una disminución con respecto al metraje, que debería ser el mismo asignado a la también heredera NELLY ROMERO PEÑA de acuerdo a los porcentajes que le correspondió a cada uno de los comuneros dentro de la sucesión de los señores CANDIDO ROMERO Y ANGELA MARIA PEÑA DE ROMERO.

- 1.3. Sobre los linderos técnicos del *“LOTE No. 3 Ubicado en la VEREDA POPOA SUR - SECTOR SANTA BARBARA del Municipio de PUENTE NACIONAL S.S., con los siguientes LINDEROS TECNICOS: COLINDA ASÍ: Por el NORTE: Del delta 7 al delta 44A con MARIA NELLY ROMERO en una longitud de 46.48 m, cerca de alambre al medio; Por el ORIENTE: Del delta 44A al delta 39A con JESUS ANGEL PEÑA en una longitud de 115.86 m, del*

DELTA 39A al delta 28 con LUZ MARINA ROMERO PEÑA en una longitud de 105.59 m, cerca de alambre al medio; Por el SUR: Del delta 28 al delta 24A con HEREDEROS DE SERVILIO ZARATE en una longitud de 113.40 m, cerca de alambre al medio; Por el OCCIDENTE: Del delta 24A al delta 8 con JOSE BOLIVAR ROMERO PEÑA en una longitud de 237.91 m, del delta 8 al delta 7 con ALVARO GUERRERO en una longitud de 11.40 m, cerca de alambre al medio. Punto de partida y encierra, con un ÁREA superficial TOTAL: 2 HAS +7555 M2."

Según mi poderdante es falsa la afirmación plasmada en el lindero ORIENTE, según la cual del *DELTA 39A al delta 28 el lindero es la cerca de alambre al medio*, lo anterior en atención a que el lindero no es la cerca de alambre que existe actualmente, sino el camino que ha valido de servidumbre peatonal.

- 1.4. Sobre los linderos del predio de mayor extensión, según mi poderdante, esos son los límites y especificaciones del fundo.
- 1.5. Sobre la matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión No. 315 - 7126 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de PUENTE NACIONAL S.S., y la cedula catastral número 00-00-0020-0124-000. Esas dos afirmaciones anteriores son ciertas, dado que están sustentadas en los anexos de la demanda.

SEGUNDO: Este hecho contiene varias afirmaciones, sobre la posesión del inmueble, cada uno de los comuneros ha hecho posesión sobre las franjas de terreno que les fueron adjudicadas en la sucesión de los señores CANDIDO ROMERO Y ANGELA MARIA PEÑA DE ROMERO.

En cuanto a las mejoras de igual forma cada comunero ha efectuado mantenimiento de cercas; siembras y ha explotado económicamente, cada fundo.

La jurisprudencia no es un hecho sino un fundamento de derecho.

TERCERO: Este hecho es cierto, al informar sobre el proceso de sucesión.

CUARTO: Es cierto, la señora ROSALBA ROMERO DE CUBILLOS adquirió la cuota parte que le correspondió a la señora FLOR INELDA ROMERO ROMERO.

QUINTO: No es cierto, la acción para la división material del inmueble debe ser un proceso divisorio en atención a que la prescripción según el artículo 2512 es *“un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o 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.”*

SEXTO: A pesar de que no es un hecho relevante para la demanda, es cierto, figura como anexo de la demanda.

FRENTE A LAS PRETENSIONES:

Mi poderdante se opone a la prosperidad de las pretensiones de la demandada con fundamento en los siguientes argumentos:

Primeramente, según la amparada, el levantamiento topográfico anexo no corresponde al que se elaboró de común acuerdo entre los comuneros.

Otro aspecto importante que impide la prosperidad de las pretensiones es la ambigüedad con que se solicita la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio (tal como se enuncia en el auto admisorio y la valla), dado que, la parte actora reconoció dominio ajeno dentro del proceso de sucesión a la que se ha hecho referencia, aunado a que no tendría el termino para la prescripción incoada.

EXPECIONES DE MÉRITO

Me permito solicitar al señor juez que sean tenidas en cuenta las siguientes excepciones:

1. INDETERMINACION DE LA PRESCRIPCIÓN

A pesar de que el auto admisorio calificó la acción como de prescripción extraordinaria; esta excepción hace referencia a que el demandante no calificó la forma como pretende obtener la prescripción

adquisitiva de dominio de acuerdo con la normatividad vigente en atención a que existen dos clases de prescripción y cada una de ellas posee diferentes atributos a saber:

La prescripción adquisitiva de dominio es un mecanismo legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad del mismo, siempre y cuando haya cumplido con desarrollar una conducta establecida por ley y en un período de tiempo determinado.

Según el Código Civil colombiano, la prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2527 del mismo estatuto.

La prescripción adquisitiva ordinaria está regulada en el artículo 2528 del Código Civil que dispone que: “para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren”. El primer requisito que presenta este precepto es la posesión regular no interrumpida, definida en el artículo 764 del mismo Código como “la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión”. A su vez se encuentran dos elementos que es necesario explicar a continuación. Por una parte, el justo título es aquel que reúne los requisitos legales, esto es justo título y buena fe. Asimismo, el Código Civil en su artículo 766 señala cuatro casos que no constituyen justo título: (i) el falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende, (ii) el conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra cuando en realidad no lo es, (iii) el que adolece de un vicio de nulidad, como la enajenación, que debiendo ser autorizada por un representante legal o por decreto judicial, no lo ha sido y (iv) el meramente putativo, como el del heredero aparente que no es en realidad heredero; el del legatario, cuyo legado ha sido revocado por un acto testamentario posterior, entre otros.

El artículo 764 del Código Civil en su inciso segundo dispone que: “Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa, el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular”, lo cual sustenta lo anteriormente dicho sobre el hecho de que se necesita solamente buena fe inicial para ser poseedor regular. Asimismo, se dice que el poseedor de buena fe puede ser irregular

debido a que carece de justo título. Recordemos que la buena fe se presume de acuerdo con lo señalado en el artículo 769 del mismo estatuto, sin embargo, esta presunción admite prueba en contrario.

Ahora bien, mediante la prescripción adquisitiva extraordinaria, según lo dispuesto por el artículo 2531 del Código Civil se puede adquirir el dominio de las cosas comerciables que no ha sido adquirido por prescripción ordinaria. El mismo precepto trae una serie de reglas que serán explicadas a continuación.

La primera regla hace referencia a que no es necesario título alguno. José J. explica que no es que no sea necesario un título porque no hay modo sin título, sino que esta disposición se refiere a que no se requiere un título traslativo. Entonces, se puede realizar con un título traslativo que no sea justo o cuando siendo justo este título falta la buena fe o la tradición. La segunda regla es que la buena fe se presume de derecho a falta de título adquisitivo de dominio. Esto quiere decir que con la prescripción extraordinaria se purifica la posesión de todo bien incluso si se trata de un poseedor de mala fe y es inútil intentar probar que la hubo. No es una verdadera presunción debido a que la posesión durante tan largo tiempo se purifica del vicio inicial de mala fe[66]. Por último, la tercera regla es que el título de mera tenencia hace presumir la mala fe y no habrá prescripción. Sobre el particular existen dos excepciones: La primera es que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos 10 años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción y la segunda es que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

2. AMBIGÜEDAD DE LA ACCION POR RECONOCER DOMINIO AJENO

Solamente si la actitud del poseedor se opone de manera abierta y manifiesta a la posesión de sus demás compañeros puede prescribir contra la comunidad. En otras palabras, el comunero puede prescribir contra los demás cuando su posesión sea exclusiva, esto es, sin conocimiento de los derechos de sus compañeros de comunidad, según lo afirma el numeral 3 del artículo 375 del Código General del Proceso. Además, debe explotar económicamente el bien de manera individual. Así, este mismo precepto afirma que, la prescripción debe ser

extraordinaria porque se conoce la existencia de los derechos de los demás comuneros y por lo tanto, hay mala fe.

También, inmerso en el requisito de la exclusividad, es necesario que la explotación no se haya producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad. Sobre la interrupción de la prescripción entre comuneros, el art. 2525 CC que dispone que: “Si la propiedad pertenece en común a varias personas, todo lo que interrumpe la prescripción respecto de una de ellas, la interrumpe también respecto de las otras”.

3. FALTA DE TÉRMINO PARA LA DECLARACION DE LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

Al no haberse determinado el tipo de prescripción adquisitiva de dominio invocada por la parte actora se estaría frente a la falencia del término para adquirir por la forma extraordinaria en atención a que no se han completado los diez años requeridos, si tenemos en cuenta que sólo hasta el 12 de agosto de 2014 le fue adjudicado el predio en común y proindiviso.

Así las cosas, el lapso necesario para adquirir por prescripción extraordinaria es de 10 años, de conformidad con el artículo 2531 CC.

4. ACCION EQUIVOCADA PARA DIVIDIR INMUEBLE

Es importante recordar que el artículo 2512 de la codificación civil prevé que: *“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o 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. (...)”* (subrayado propio)

También es verdad suficientemente averiguada que, el instituto de la prescripción en el sistema jurídico colombiano, es una figura jurídica también conocida como usucapión (adquisición o apropiación por el uso, por su etimología latina usucapionem, de usus-uso- y capere -

tomar-), que es un título originario de adquisición de derechos reales, por la posesión ejercida durante el tiempo y bajo las condiciones exigidas por la ley.¹

Por su parte el maestro José J. Gómez define la prescripción adquisitiva o usucapión como “un modo de adquirir el dominio y los demás derechos reales ajenos en general, mediante la posesión que persona distinta de sus titulares ejerza sobre las cosas en que esos derechos recaen, por el tiempo y los demás requisitos legales”² (subrayado propio).

Sobre el fundamento de la usucapión, de vieja data la Corte Suprema de Justicia en una de sus providencias al respecto ha expresado que: *“De lo anterior se observa que el fundamento esencial de la prescripción adquisitiva del derecho de dominio es la posesión ejercida sobre un bien ajeno determinado por el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, lo que significa que declare -sic- la pertenencia no es constitutiva del derecho real de dominio, sino simplemente declarativa, por cuanto no es la sentencia, sino la posesión ejercida sobre el bien, acompañada de justo título y buena fe, si se trata de prescripción adquisitiva ordinaria, o la sola posesión del mismo por el espacio de veinte años, la fuente de donde surge el derecho que el fallo judicial se limita a declarar”*³

De acuerdo con todo lo discurrido, se observa que el inmueble que se pretende usucapir, es de propiedad exclusiva de los demandantes quienes figuran como titulares de derecho real, según se desprende del certificado de libertad y tradición aportado con la demanda; debiéndose anotar sin lugar a duda alguna, que las pretensiones incoadas se apartan de la institución jurídica de la usucapión.

Y si como viene de precisarse que la prescripción según lo establece el artículo 2512 del C. C., es un modo de adquirir las **cosas ajenas**, sigue se de ello que no es factible pretender a través de la acción de

¹ Corte Constitucional, Sentencia C-091/18.

² GÓMEZ, José J. Derecho Civil: Bienes. Universidad Externado de Colombia, 1960, pp. 447-448.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 8 de mayo de 2001, exp. 6633

pertenencia que se declare la prescripción extraordinaria adquisitiva de una porción de terreno de la cual la demandante es propietaria en común y proindiviso tal y como se evidencia del folio de matrícula inmobiliaria respectivo ya analizado.

Ahora, si la prescripción es el modo para adquirir las cosas ajenas y si el bien pretendido en la demanda de pertenencia es propio, es decir, ya forma parte del patrimonio de la demandante, resulta lógico señalar que el proceso de pertenencia no es el camino procesal más indicado para desglobar o dividir el predio de mayor extensión, porque la ley procesal ha establecido para tal fin una acción totalmente diferente a la escogida por la parte actora.

5. LA GENERICA

De acuerdo al art. 282 del C.G.P. se interpone la presente excepción encaminada a que el señor juez de oficio, cuando halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla en la sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Código Civil: Artículo 764 y ss-, 981 y concordantes, 2513 y ss, 82, 90 y ss., 368 a 375 del Código General del Proceso.

PRUEBAS

Solicito a su señoría decretar, practicar y tener como tales las siguientes pruebas:

DOCUMENTALES

Solicito a su señoría se sirva tener como pruebas las solicitadas por la parte demandante en su escrito inicial.

DECLARACIÓN DE PARTE: Solicito, se fije fecha y hora para la practica de la declaración de parte, tanto de la demandante ROSALBA

ROMERO DE CUBILLOS y de los demandados MARÍA NELLY ROMERO DE ROJAS, LUZ MARINA ROMERO PEÑA Y JOSÉ BOLIVAR ROMERO PEÑA.

RATIFICACION DE LOS TESTIMONIOS: Se solicita se citen a los señores GILBERTO PEÑA, GUILLERMINA MORALES DE PARDO Y LUIS ALEJANDRO CUBILLOS, para que de acuerdo al art. 222 del C.G.P. ratifiquen los testimonios que rindieron de forma anticipada.

TESTIMONIALES

Se solicita decretar los testimonios de los señores

NOMBRE: Daniel Ricardo Pinzón Peña

DIRECCIÓN: Vda Popoa Sur, sector Santa Barbara – Finca las brisas de Puente Nacional S/der

CEL: 312 4766166

E-MAIL: Manifiesta no tener correo electrónico

NOMBRE: Maria Gladys Quitian

DIRECCIÓN: Vda Popoa Sur, sector Santa Barbara – Finca Isabelita de Puente Nacional S/der

CEL: 312 5884504

E--MAIL: Manifiesta no tener correo electrónico

Los anteriores declarantes, depondrán sobre los linderos de cada uno de los lotes en que fue dividido el terreno de mayor extensión.

INSPECCIÓN JUDICIAL

Se solicita la inspección judicial con intervención de perito, con el fin de que se aclaren los linderos del inmueble solicitado en usucapión y los demás requisitos exigidos para la prescripción.

ANEXOS

Se anexa escrito de excepciones previas.

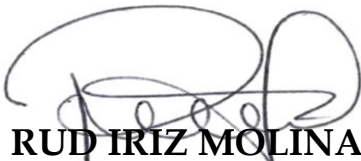
NOTIFICACIONES

A LOS DEMAS INTERVINIENTES, en las direcciones aducidas dentro de la demanda y los demás documentos allegados al proceso.

A la señora LUZ MARINA ROMERO PEÑA en la vereda Popoa Sur, Sector Santa Bárbara, Finca Miraflores del municipio de Puente Nacional, celulares 321 3220175 y 314 3583676 y correo electrónico julianaquitianromero2504@gmail.com

La suscrita recibe Notificaciones en el correo electrónico rudmolina723@gmail.com, y/o al teléfono celular 318 6486951.

Del(a) señor(a) juez,



RUD IRIZ MOLINA

C.C. N° 1.099.204.016 de Barbosa (S)

T.P. N° 333169 del C. S. de la Judicatura