

# GAITAN

Lawyers



**Señora**

**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE ANZOATEGUI - TOLIMA**

**E.S.D**

**REFERENCIA:** Proceso de Pertenenencia de JHON JAIRO TOVAR BERNAL contra LUZ NERY CASTELLANOS ESPINOSA, **RAD. N° 2021-040**

**ASUNTO:** CONTESTACION DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MERITO.

LAURA GISSEL GAITAN WILCHES, mayor de edad y domiciliada en la ciudad de Ibagué, identificada con CC No 1.110.538.582 de Ibagué, y portador de la T.P No 288.567 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada de la única propietaria del inmueble objeto del litigio señora LUZ NERY CATELLANOS ESPINOSA identificada con cedula de ciudadanía No 28.587.038 de Anzoátegui - Tolima, según poder debidamente otorgado, por medio del presente escrito procedo contestar la demanda formulada ante usted por JHON JAIRO TOVAR BERNAL, de la siguiente manera:

## **I. HECHOS**

Respecto a lo manifestando en los hechos de la demanda me permito dar respuesta a cada uno de ellos de la siguiente manera:

**PRIMERO:** NO ES CIERTO, pues el demandante no prueba de ninguna manera el parentesco o grado de filiación que tiene con el señor Valentín Rodríguez Flórez, por lo que se puede afirmar categóricamente que no tienen ninguna relación ni grado de parentesco.

**SEGUNDO:** NO ES CIERTO, pues aunque existió una negociación y presunta promesa de compraventa del inmueble por parte de mi poderdante con el señor

# G A I T A N



## Lawyers

Valentín Rodríguez Flórez, no obstante el documento que se aporta en la demanda como copia simple, no es un contrato de compraventa legítima, ni cumple con los requisitos de validez ni legitimidad de una promesa de compraventa, pues como se explicara y probara más adelante, no conlleva los requisitos esenciales que debe tener una promesa de compraventa, además de que las obligaciones adquiridas en dicho documento por las partes tales como pagar el valor pactado en los plazos estipulados y hacer escritura pública de compraventa en debida forma, no se materializaron; así pues, como no se llevo a cabo escritura pública de compraventa por el no pago del valor del inmueble, el señor Valentín Rodríguez Flórez recibió el inmueble como mero tenedor reconociendo derecho de dominio ajeno, debiendo entonces el demandante probar la calidad de poseedor de aquel y el momento en el que se realizó la interversión del título de tenedor a poseedor, pues esta última calidad no se puede presumir con un simple documento privado ni con el paso del tiempo, sino que debe ser probado dentro del litigio con absoluta claridad y certeza.

**TERCERO:** ES PARCIALMENTE CIERTO, pues es evidente según el certificado de defunción allegado al proceso, el hecho del fallecimiento del señor Valentín Rodríguez Flórez, mas **NO ES CIERTO** que a través del documento privado (Constancia) que allega el demandante como copia simple, se le haya transferido derecho alguno, pues en primer lugar no se encuentra acreditada la calidad de poseedor del señor Valentín Rodríguez Flórez, así como dicho documento no representa un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre el antecesor señor Valentín Rodríguez Flórez y el aquí demandante Jhon Jairo Tovar como se demostrara más adelante.

**CUARTO:** ES CIERTO, conforme a la Escritura Pública de aclaración N° 1.846 del 24 de octubre de 1995, protocolizada en la Notaria 5 del Circulo de Ibagué, la cual allegare como prueba.

# G A I T A N



Lawyers

**QUINTO:** ES CIERTO, no obstante, se aclara que la escritura pública N° 1.846 es del 24 de octubre de 1995 y no de 1985 como erradamente lo manifestó el demandante.

**SEXTO:** NO ES CIERTO, Pues como ya se dijo, el documento presunto de promesa de venta de mi poderdante con el señor Valentín Rodríguez, es absolutamente nulo por no contener los requisitos esenciales del mismo, como lo es, la determinación real y concreta de los linderos del inmueble presuntamente prometido en venta, ya que sin este requisito dicho documento no permite perfeccionar la tradición, y así lo ha expresado la Corte en sentencia 7300131030052004-00072-01 del 14 de diciembre de 2013, de la sala civil de la Cortes suprema de justicia:

“El artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el 89 de la Ley 153 de 1887 prescribe que *“la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes (...) 4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”*.

*“(...) Ahora bien, no podrían hacerse en la convención provisoria la determinación del contrato prometido, en la forma exhaustiva reclamada por la ley, sin la especificación de las cosas objeto de este último. Así que, en tratándose de la promesa de compraventa de un bien inmueble, la singularización de este en el acto mismo de la promesa, por su ubicación y linderos, se impone como uno de los factores indispensables para la determinación del contrato prometido (...) **en síntesis, para la ley, la promesa de contrato de un inmueble en que falte el alindamiento del mismo carece de valor, es absolutamente nula" (sentencia de casación de 6 de noviembre de 1968).**”* (Negrilla, Cursiva y subrayado propio).

Por otra parte, en primer lugar, no es cierto que desde el momento de la firma de la promesa de venta se haya hecho dueño del inmueble el señor Valentín Rodríguez, pues la propiedad solo se adquiere con la Escritura Pública de Compraventa y el

# GAITAN



## Lawyers

ejercicio de la posesión debe ser probada, es decir, no es objeto de presunción; y en segundo lugar, se contradice el demandante al decir que el señor Valentín desde el momento de la promesa de compraventa ejerció actos propios de señor y dueño como arreglos locativos del inmueble, pago de servicios públicos, pago de impuestos y valorización y uso y goce del mismo predio, pues se manifiesta expresamente en el documento de cesión de derechos al señor Jhon Jairo Tovar Bernal, que era este último quien ejercía los actos de posesión, esto es, el Animus, pues dice este que el señor Tovar Bernal es quien le dio el dinero para pagar el inmueble, realiza arreglos locativos, paga los impuestos, y asume los gastos de conservación y aprovechamiento del inmueble, actos estos propios de un poseedor. Por lo anterior, no se puede determinar quien era el que realmente poseía el inmueble, quien era el que realmente detentaba el corpus y al animus domini, pues según lo relatado en la demanda y lo aportado como pruebas, tanto el señor Valentín Rodríguez Flórez como el señor Jhon Jairo Tovar Bernal, supuestamente detentaban materialmente el inmueble y ejercían actos de señor y dueño, no pudiéndose de esta manera predicarse la posesión legítima de ninguno de los dos.

**SEPTIMO:** NO ME CONSTA, el demandante deberá probar y acreditar sin asomo de duda tales situaciones.

**OCTAVO:** NO ES CIERTO. No se encuentra acreditada la posesión inicial del señor Valentín Rodríguez, ni el Hito temporal inicial, ni el documento idóneo para la suma de posesiones, ni la posesión del demandante como ya se ha argumentado y como se expondrá con más precisión en las excepciones de mérito.

**NOVENO:** NO ME CONSTA, como ya se ha dicho, debe el demandante probar el ejercicio de la posesión tanto del señor VALENTIN RODRIGUEZ como de su propio ejercicio de posesión, esto implica, demostrar de manera concreta y sin asomo de duda, los dos elementos estructurales: el “corpus”, esto es, el ejercicio de un poder

# GAITAN

Lawyers



material, traducido en un señorío de hecho, que se revela con la ejecución de aquellos actos que suelen reservarse al propietario, los que refiere el artículo 981 del Código Civil; y el “animus domini”, entendido como la voluntad o autoafirmación del carácter de señor y dueño con el que se desarrollan los referidos actos.

Por otra parte, se aclara que mi representada no conoce a la señora Barbara Otavo, ni tiene relación alguna con el inmueble de su propiedad, ya que la mentada señora no hace parte de ningún negocio jurídico con el inmueble ni aparece en ninguna parte dentro del Certificado de Libertad y tradición, por lo tanto se concluye que la Certificación especial expedida por Registro de Instrumentos Públicos sufrió de un error mecanográfico del funcionario que expidió la certificación, por lo tanto tal señora debe ser excluida del proceso como parte procesal, ya que mi poderdante es la única que tiene el derecho de dominio sobre el inmueble.

**DECIMO:** NO ME CONSTA, debe ser probado dentro del plenario, no obstante, según las pruebas aportadas en el plenario tanto el señor Valentín Rodríguez como el demandante Jhon Jairo Tovar Bernal, han pagado servicios públicos, no siendo suficiente esta conducta para probar un animus domini, pues cualquier arrendatario, usufructuario o mero tenedor de un inmueble puede hacerlo sin que ello conlleve ejercer actos de señorío o posesión, incluso los presuntos actos de posesión por parte del demandante respecto a compra de materiales de construcción y pago de recibos de servicios públicos y demás, se verifica solo desde el año 2015 en adelante conforme a los documentos de prueba que allega con la demanda.

**DECIMO PRIMERO:** NO ME CONSTA, debe ser probado ampliamente dentro del plenario por el demandante.

**DECIMO SEGUNDO:** NO ME CONSTA, debe ser probado ampliamente dentro del plenario por el demandante.

# G A I T A N

Lawyers



**DECIMO TERCERO: NO ES UN HECHO.**

## **II. EXCEPCIÓN DE FONDO**

El demandante carece de derecho para pretender la titularidad del bien inmueble en mención, por medio de la prescripción adquisitiva de dominio, ya que NO se encuentra acreditada la calidad de poseedor del señor Valentín Rodríguez, ni la suma de posesiones a través de documentos idóneos, ni la calidad de poseedor del demandante, así como tampoco se encuentran probados los términos iniciales de las supuestas posesiones que alega; dicho esto, propongo las siguientes excepciones de fondo 1. “Ausencia de certeza absoluta de la calidad de poseedor del señor Valentín Rodríguez”, 2. “Ineficacia del contrato de promesa de compraventa por ser absolutamente nulo”, 3. “Inexistencia de título idóneo que produzca suma de posesiones”, 4. “Ausencia de Certeza absoluta de la Calidad de Poseedor del señor Jhon Jairo Tovar”, 5. “Inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción Extraordinaria de dominio”.

### **2.1. AUSENCIA DE CERTEZA ABSOLUTA DE LA CALIDAD DE POSEEDOR DEL SEÑOR VALENTÍN RODRÍGUEZ.**

En primer lugar es preciso advertir que, lo manifestado por el accionante en el hecho Sexto y Octavo de la demanda no es cierto, pues la presunta promesa de compraventa no le otorga por sí misma la posesión al señor Valentín Rodríguez sino lo mera tenencia ya que no existe un justo título; de la misma manera, no se puede predicar que el señor Valentín Rodríguez a su vez le haya transferido al accionante la posesión del inmueble sin ni siquiera tener la posesión para el momento de la supuesta transferencia.

Así pues, es preciso afirmar que, aunque medie una promesa de compraventa para la adquisición de un bien inmueble, esto es, para demostrar que se tiene una

# GAITAN



## Lawyers

expectativa de compraventa del inmueble, en donde se transfieren obligaciones y promesas recíprocas, está por sí sola **no trasfiere el “animus domini”**, es decir que, aunque mi poderdante aquí demandada le haya transferido la “posesión” en palabras textuales de un documento privado, no se prueba con ello que el señor Valentín Rodríguez haya hecho de la cosa como suya con ánimo de señor y dueño y desconociendo derecho ajeno de dominio de mi mandante desde el momento de la entrega del inmueble o de la firma de la presunta promesa de compraventa, pues, de ser así, se estaría desconociendo las reglas doctrinales y jurisprudenciales para demostrar la posesión, estas son, la existencia del Corpus (la tenencia de la cosa) y el animus domini (ánimo de señor y dueño desconociendo derecho ajeno), pues al tratarse de una promesa donde se entrega una cosa como venta con el compromiso de pagar una suma de dinero por ella en un plazo determinado para así poder adquirir la propiedad del inmueble y hacer la Escritura Pública de Compraventa, es claro que al no cumplirse el compromiso de pago, (lo cual no fue probado por el actor), el señor Valentín Rodríguez era conocedor de la existencia de dominio ajeno del inmueble por parte de la señora LUZ NERY CASTELLANOS ESPINOSA, circunstancia que no pudo ser desacreditada en la presente actuación y estando claro que el mero paso del tiempo no muda la calidad de tenedor a poseedor, por tanto esto debe probarse, así como debe probarse el Hito temporal Inicial.

De la misma manera, en el documento de cesión de la posesión que se aporta en la demanda, el señor Valentín Rodríguez expuso textualmente lo siguiente:

*“Que dicha cesión y/o transferencia lo hago por cuanto es mi hijo y, **además la persona que, me dio la mayor parte del dinero para el pago a la promitente vendedora, además de ser la persona que, asume el pago de todos sus arreglos locativos, pago de impuestos y, demás gastos que, se requieren para***

# GAITAN



Lawyers

**su conservación y, aprovechamiento**, quedando obligado a responder por mis gastos o subsistencia mientras viva”.

De la anterior manifestación extraída del documento de “cesión de los derechos de posesión” expresada por el señor Valentín Rodríguez, este genera gran incertidumbre y vacilación sobre el elemento subjetivo de la posesión, esto es el **Animus**, pues deja entrever que está reconociendo a un tercero como poseedor del bien inmueble para ese momento, esto es, al aquí demandante Jhon Jairo Tovar Bernal, quien para el señor Valentín Rodríguez al parecer, **era quien ejercía los actos de posesión, esto es, el Animus, pues dice este que el señor Tovar Bernal es quien le dio el dinero para pagar el inmueble, realiza arreglos locativos, paga los impuestos, y asume los gastos de conservación y aprovechamiento del inmueble, actos estos propios de un poseedor**, entendiéndose así, que de tener eventualmente el Animus (situación no probada), este ha renunciado a él, es decir, se ha interrumpido los actos posesorios y reconoce implícitamente como poseedor real al demandante para ese momento.

De lo anterior, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia SC3727-2021 Radicación n.º 11001-31-03-036-2016-00239-01 de fecha 08 de septiembre de 2021, Mag. Ponente Luis Alonso Rico Puerta, ha reiterado lo siguiente:

*“(iii) Ejercicio ininterrumpido de los actos posesorios, por el término de ley: Acorde con la legislación civil, la presencia simultánea del corpus y el ánimo debe extenderse en el tiempo, sin interrupciones (naturales o civiles), por un lapso definido por el legislador a través de diversos ejercicios de ponderación entre los intereses abstractos en disputa” (cursiva y subrayado propio).*

# G A I T A N



Lawyers

Como conclusión, de la seriedad y extrema exigencia de una prueba absolutamente certera para poderse declarar una pertenencia, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia antes referida, ha reiterado lo siguiente:

*“De ahí, toda fluctuación o equivocidad, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrar la prescripción, torna deleznable su declaración. Por esto, con prudencia inalterable, la doctrina de esta corporación en forma uniforme ha postulado que “(…) no en vano, en esta materia la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión” (Cursiva y subrayado propio).*

## **2.2. INEFICACIA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR SER ABSOLUTAMENTE NULO.**

Pues como ya se dijo en la contestación a los hechos de la demanda, el documento presunto de promesa de venta de mi poderdante con el señor Valentín Rodríguez, es absolutamente nulo por no contener los requisitos esenciales del mismo, como lo es, la determinación real y concreta de los linderos del inmueble presuntamente prometido en venta, ya que sin este requisito dicho documento no permite perfeccionar la tradición, y así lo ha expresado la Corte en sentencia 7300131030052004-00072-01 del 14 de diciembre de 2013, de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia:

““El artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el 89 de la Ley 153 de 1887 prescribe que *“la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes (…)* 4. *Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.*

# GAITAN



Lawyers

*“(...) Ahora bien, no podrían hacerse en la convención provisoria la determinación del contrato prometido, en la forma exhaustiva reclamada por la ley, sin la especificación de las cosas objeto de este último. Así que, en tratándose de la promesa de compraventa de un bien inmueble, la singularización de este en el acto mismo de la promesa, por su ubicación y linderos, se impone como uno de los factores indispensables para la determinación del contrato prometido (...) **en síntesis, para la ley, la promesa de compraventa de un inmueble en que falte el alindamiento del mismo carece de valor, es absolutamente nula**” (sentencia de casación de 6 de noviembre de 1968).”* (Negrilla, Cursiva y subrayado propio).

Por lo anterior, sin mayores elucubraciones se puede afirmar que, por no contener los requisitos esenciales establecido en la normatividad vigente, el supuesto Contrato de promesa de compraventa del inmueble objeto de la presente litis, carece de valor alguno; por lo tanto, no se puede de ninguna manera presumir o llegar a afirmar que por la simple firma de ese documento donde se promete vender y transferir la posesión del inmueble, ya con ese simple acto el promitente comprador ha adquirido la calidad de poseedor, pues como se dijo en la excepción anterior, aunque existiere un documento idóneo transfiriendo la posesión de un inmueble, el presunto poseedor debe afincarse y demostrar con certeza que tiene la cosa (corpus) y que tiene y ejerce actos de señor y dueño (animus domini) y el hito temporal desde cuando inicio ese animus; pues el animus domini no se puede presumir de una promesa de compraventa que para su realización final, tiene condiciones del pago del valor del inmueble para poderse adquirir la propiedad plena.

### **2.3 INEXISTENCIA DE TÍTULO IDÓNEO NI CERTEZA DE HITO TEMPORAL INICIAL QUE PRODUZCA SUMA DE POSESIONES.**

# GAITAN



## Lawyers

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia SC3687-2021 Radicación: 25307-31-03-002-2013-00141-01, Mag. Ponente: HILDA GONZALEZ NEIRA, expreso lo siguiente:

*“La llamada suma de posesiones, tiene explicado la Sala, es una (formula benéfica de proyección del poder de hecho de las personas sobre las cosas», cuyo fin es «lograr, entre otros fundamentos, la propiedad mediante la prescripción adquisitiva», permitiendo acumular al tiempo posesorio propio el de uno o varies poseedores anteriores, bajo la concurrencia de las siguientes condiciones: a) título idóneo que sirva de puente o vinculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) posesiones de antecesor y sucesor contiguas e ininterrumpidas; y c) entrega del bien, lo cual descarta la situación derivada de la usurpación o el despojo” (Cursiva y subrayado propio).*

El documento en copia simple e informal que presenta el demandante como prueba del traslado de la posesión, no es un título idóneo, El justo título está contenido en el artículo 765 del Código Civil, pero dicha norma no define el concepto, por lo que recurro a la definición que de él hizo la sala civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia 41001 del 19 de diciembre de 2011 con ponencia del Magistrado Pedro Octavio Munar Cadena:

*““La jurisprudencia ha entendido por justo título “todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio” (G.J.t. CVII, pág.365; en similar sentido, G.J.t.CXLII, pág.68 y CLIX, pág.347, sentencia de 23 de septiembre de 2004, entre otras)”*. En otras palabras, será justo

# GAITAN



## Lawyers

título aquel que daría lugar a la adquisición del dominio de no mediar el vicio o el defecto que la prescripción está llamada a subsanar.

Por otra parte, es evidente que, al no encontrarse la certeza de la posesión ejercida por el señor Valentín Rodríguez, ni el hito temporal iniciar en caso de que hubiese habido posesión, no es posible que la supuesta cesión de derecho de posesión hubiese surtido efecto alguno, pues como se ha expresado anteriormente, para que este suceda, requiere primero que todo probarse con certeza, sin el más mínimo asomo de duda, que al momento de la manifestación de la intención de ceder dichos derechos, éste (el señor Valentín Rodríguez) ejercía la posesión plenamente es decir, el corpus y el animus, y como bien se adujo, el señor Valentín Rodríguez parece haberse desligado de la presunta “posesión”, suponiendo que la hubo, al reconocer que el demandante señor Jhon Jairo Tovar Bernal, era quien dio el dinero para pagar la mayor parte del inmueble, era quien hacía los arreglos locativos, pago de impuestos, pagos de servicios públicos y demás gastos para el aprovechamiento del inmueble, confesión esta que indudablemente traslada la presunción de que la supuesta posesión, en caso de probarse que existía, no la ejercía este para el momento de la cesión, ya que reconoció actos de posesión y ánimo de dominio por parte de un tercero.

Por lo anterior, es posible concluir lo siguiente: que no se ha demostrado los elementos estructurales de la posesión del señor Valentín Rodríguez para el momento de “Ceder sus supuestos derechos”, que el documento mediante el cual cede derechos no es un documento idóneo, que no se ha demostrado el hito temporal inicial de la supuesta posesión del señor Jhon Jairo Tovar Bernal, que no se ha demostrado quien ejercía realmente la posesión ya que según lo manifestado en la demanda ambos podrían haber ejercido actos de posesión de manera simultánea y que no se ha demostrado que entre el señor Valentín Rodríguez y el señor Jhon Jairo Tovar Bernal haya una relación de causahabencia.

# GAITAN



Lawyers

## **2.4. Ausencia de certeza absoluta de la Calidad de Poseedor del señor Jhon Jairo Tovar.**

Como se sabe, los actos de señor y dueño, como elemento para configurar la posesión, deben ser probados con la mayor certeza sin el más mínimo asomo de duda por parte del operador judicial, así las cosas, como bien se ha podido determinar, el señor Valentín Rodríguez, sin encontrarse probada su posesión, le realizo documento privado donde hace constar que le cede derecho de posesión al señor Jhon Jairo Tovar Bernal, no obstante, conforme a lo mostrado en los hechos de la demanda y documentos aportados, existen varias situaciones que evidencian incertidumbre y equivocidad en la probanza del hito temporal inicial de la presunta posesión por parte del demandante a ver:

En primer lugar, no se puede establecer el hito temporal inicial de la presunta posesión por parte del señor Jhon Jairo Tovar Bernal, pues al parecer este, según lo expresado por el señor Valentín Rodríguez en la Constancia de cesión de derechos, era quien ejercía como poseedor incluso antes de la constancia mentada, pues era quien pagaba impuestos, hacia arreglos locativos, acondicionaba el inmueble, compraba materiales para construcción, contrataba mano de obra, pagaba servicios públicos domiciliarios entre otras, además de detentar materialmente el inmueble ya que ha manifestado que vivía allí junto con el señor Valentín Rodríguez por lo que la constancia de cesión por sí sola no demuestra el hito temporal inicial, pudiendo ser este incluso anterior a dicha cesión.

Por otra parte, manifestó el demandante que convivía bajo el mismo techo con el señor Valentín Rodríguez, incluso hasta el día de su muerte ocurrida en fecha 15 de noviembre de 2018, así pues, considerando que la constancia de cesión de derechos data de fecha 10 de enero de 2015, y que una vez supuestamente cedidos dichos derechos el demandante empezó a ejercer actos de señor y dueño, se

# G A I T A N



## Lawyers

evidencia una irregularidad en la presunta cesión de la posesión al señor Jhon Jairo Tovar, pues, se ha aceptado que el señor Valentín Rodríguez siguió detentando el inmueble, es decir que, nunca se fue de este, siguió viviendo en el inmueble del cual supuestamente desligo su “posesión”, esto, evidencia que incurrió en infracción de una de las condiciones que debe acreditarse para la demostración de la suma de posesiones, además de la del título idóneo, y esta no es otra que, la entrega del bien inmueble.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia SC3687-2021 Radicación: 25307-31-03-002-2013-00141-01, Mag. Ponente: HILDA GONZALEZ NEIRA, expreso lo siguiente:

*“La llamada suma de posesiones, tiene explicado la Sala, es una (formula benéfica de proyección del poder de hecho de las personas sobre las cosas», cuyo fin es «lograr, entre otros fundamentos, la propiedad mediante la prescripción adquisitiva», permitiendo acumular al tiempo posesorio propio el de uno o varios poseedores anteriores, bajo la concurrencia de las siguientes condiciones: a) título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) posesiones de antecesor y sucesor contiguas e ininterrumpidas; y c) entrega del bien, lo cual descarta la situación derivada de la usurpación o el despojo” (Cursiva y subrayado propio).*

Por lo anterior es evidente que, al no haber habido desprendimiento material del inmueble y entrega de este por parte del señor Valentín Rodríguez al momento de este ceder los supuestos derechos de posesión, no puede acreditarse ni demostrarse que éste, abandono el corpus y mucho menos que en su fuero interno abandono el animus domini y que dejo de creerse dueño del inmueble ante la sociedad reconociendo derecho de un tercero, pues como ya se dijo, nunca se desprendió del inmueble que supuestamente creía poseer.



## 2.5. INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.

Se resalta lo manifestado por la Corte en sentencia SC3925-2020 Radicación N° 11001-31-03-020-2009-00625-01 de fecha 23 de julio de 2020, que para el éxito de reclamos como el que ahora se pretende, 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 Civil<sup>2</sup>); 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.***

# GAITAN



## Lawyers

De lo anterior, se puede afirmar que, no obstante de que se demuestre que tanto el señor Valentín Rodríguez Flórez como el señor Jhon Jairo Tovar Bernal, pagaron recibos de servicios públicos domiciliarios, pagaron impuesto predial, hicieron mejoras sobre el inmueble objeto de la litis, entre otros, debía ser probado que cada uno de estos los hicieron mientras ejercían la supuesta posesión en los tiempos determinados y que cuando lo hicieron actuaron prevalidos del convencimiento de ser los propietarios del bien, así que, es claro que dentro del presente asunto, no se tiene prueba que genere certeza de que los actos ejercidos tanto por uno como por el otro se realizaron como actos de señor y dueño ni que se haya desprendido el animus domini de uno a otro al momento de hacer la presunta cesión de la posesión, ni tampoco se probó el hito temporal en que el señor Valentín Rodríguez dejó de reputarse dueño del inmueble ni el hito temporal en que el señor Jhon Jairo Tovar empezó a reputarse como dueño, ya que a lo largo y ancho de los hechos y material probatorio existe un manto de dudas y confusión, que de ninguna manera permite evidenciar con certeza la posesión de ninguno de los dos.

### III. PRETENSIONES

A la primera: me opongo

A la segunda: me opongo

A la tercera: me opongo, y que se condene a la parte demandante en costas procesales y agencias en derecho.

Respetuosamente solicito al despacho sea declaradas probadas las excepciones de merito denominadas “Ausencia de certeza absoluta de la calidad de poseedor del señor Valentín Rodríguez”, “Ineficacia del contrato de promesa de compraventa por ser absolutamente nulo”, “Inexistencia de título idóneo ni certeza de Hito temporal inicial que produzca suma de posesiones”, “Ausencia de Certeza absoluta de la Calidad de Poseedor del señor Jhon Jairo Tovar”, “Inexistencia de los presupuestos

# G A I T A N



Lawyers

de la acción de prescripción Extraordinaria de dominio”, y como consecuencia se Niegue las pretensiones de la demanda por no encontrarse certeza absoluta más allá de toda duda sobre los hechos de la demanda.

## IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Sirven de sustentación y basamento jurídico, los siguientes preceptos legales: Artículos 29 y 229 de la Constitución política. Artículos 2200 al 2220, 762, 764, 768, 769, 775, 777, 2531 numeral 3, artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el 89 de la Ley 153 de 1887, artículo 765 del Código Civil, Ref.: Exp. No. 05001-3103-007-2001-00263-01 Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia SC3727-2021 Radicación N.º 11001-31-03-036-2016-00239-01 de fecha 08 de septiembre de 2021, Mag. Ponente Luis Alonso Rico Puerta, Sentencia 7300131030052004-00072-01 del 14 de diciembre de 2013, de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, Sentencia de casación de 6 de noviembre de 1968, Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil sentencia SC3687-2021 Radicación: 25307-31-03-002-2013-00141-01, Mag. Ponente: HILDA GONZALEZ NEIRA, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia 41001 del 19 de diciembre de 2011 con ponencia del Magistrado Pedro Octavio Munar Cadena, Corte en sentencia SC3925-2020 Radicación N° 11001-31-03-020-2009-00625-01 de fecha 23 de julio de 2020.

## V. PRUEBAS

Solicito tener como tales las siguientes:

Documentales:

1. Las Documentales allegadas por el demandante en la presentación de la demanda.

# GAITAN

Lawyers



2. Copia de la escritura pública N° 1.846 de fecha 24 de octubre de 1995 suscrita en la Notaria Quinta del Circulo de Ibagué, donde se aclara linderos de la propiedad de mi representada.
3. Certificado de libertad y tradición actualizado del inmueble matricula inmobiliaria N° 350-44383 de la ORIP de Ibagué.

Testimoniales: Me permito señor Juez solicitar el interrogatorio a los testigos aportados por la parte demandante.

## VI. ANEXOS

Anexo lo aducido como pruebas.

## VII. NOTIFICACIONES

**MI MANDANTE:** Correo electrónico: [nerucha25@gmail.com](mailto:nerucha25@gmail.com)

**LA SUSCRITA:** recibiré notificaciones en la Dirección: Mall Portal del Vergel Oficina 203 de la Ciudad de Ibagué y en el Correo electrónico: [gaitanabogadosasociados@gmail.com](mailto:gaitanabogadosasociados@gmail.com)

Del señor Juez,

Atentamente,

**LAURA GISSEL GAITAN WILCHES**  
C.C 1.110.538.582 de Ibagué.  
T.P N° 288.567 Del C.S de la J.

República de Colombia



Departamento del Tolima

# Notaría Quinta

## Del Círculo de Ibagué

Calle 12 No. 2-81 Piso 2o.  
Teléfonos: 613297 - 610872 (Fax)

1a. **Copia de la Escritura Pública No.** 1.846

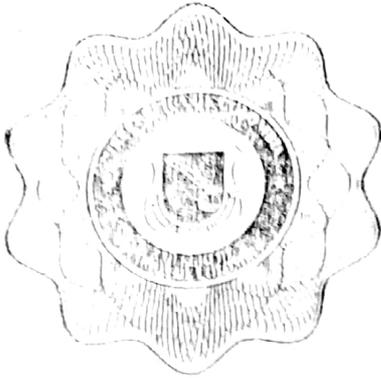
De fecha 24 de OCTUBRE de 19 95

Contrato ACLARACION .

Otorgante LUZ NERY CASTELLANOS ESPINOSA.-

Matrícula Inmobiliaria 350 - 0044383 .-

**JAIME BARRIOS MEJIA**  
MIEMBRO DEL COLEGIO DE NOTARIOS DE COLOMBIA



ESCRITURA NUMERO ; ( 1.846 ) - - - - -  
 MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS - - - - -  
 FECHA DE OTORGAMIENTO: OCTUBRE VEINTI  
 CUATRO ( 24 ) DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA  
 CINCO ( 1 . 9 9 5 ) - - - - -  
 CLASE DE ACTO: ACLARACION. - - - - -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: LUZ NERY CASTELLANOS  
 ESPINOSA.

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 350-0044383.

UBICACION DEL INMUEBLE: CARRERA 2a. NUMERO 11-02 / 04/06/08  
 DE LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE ANZOATEGUI.

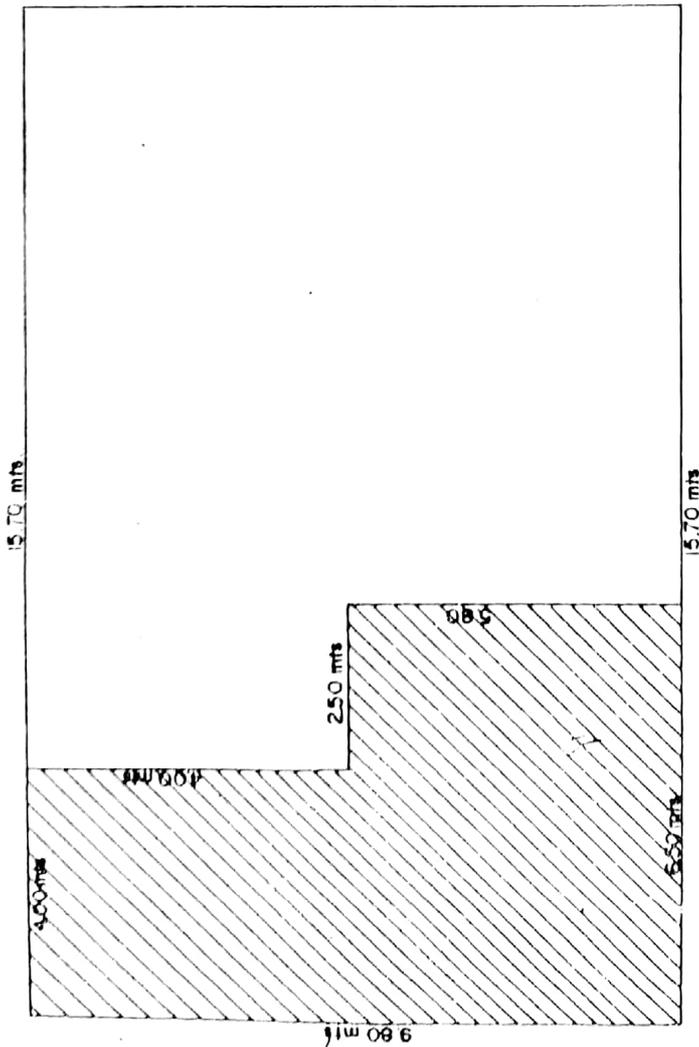
En la ciudad de Ibagué, Capital del Departamento del Tolima, República de Colombia, hoy veinticuatro (24) de octubre de mil novecientos noventa y cinco (1995), al despacho de la Notaría Quinta de éste Circulo cuyo Notario Titular es el doctor JAIME BARRIOS MEJIA, Compareció(eron) LUZ NERY CASTELLANOS ESPINOSA, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 28.587.038 de Anzoátegui, soltera, domiciliada en Anzoátegui, y dijo: ---- PRIMERO: --

Que mediante escritura pública número mil cuatrocientos treinta y uno (1.431) de fecha ocho (8) de julio de mil novecientos ochenta y cinco (1.985), otorgada en la Notaría Primera de Ibagué, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 350-0044383, adquirió el lote de terreno junto con la casa de habitación sobre él construida, por compra efectuada a Honorio Calderon, ubicado en la carrera segunda (2a.) números once - cero dos / cero cuatro / cero seis / cero ocho (11-02/04/06/08) de la zona urbana del Municipio de Anzoátegui, con una extensión superficial de trescientos ochenta y dos y medio metros cuadrados (382 1/2 M2), alinderado y dimensionado conforme consta en dicho instrumento. ---- SEGUNDO: ---- Que por escritura pública

número mil setecientos noventa y nueve (1.799) de fecha veintiocho (28) de junio de mil novecientos noventa y uno (1.991) otorgada en la Notaría Primera del Circulo de Ibagué, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Ibagué, bajo la matrícula inmobiliaria número 350-0081330, la compareciente transfirió a la señora FLORIPES DELGADO GARCIA, un lote de terreno desprendido del de mayor extensión y cuyos linderos y dimensiones están consignados en la escritura arriba mencionada en esta cláusula. -----

TERCERO: ----- Que el predio objeto de la compraventa ya fué desenglobado por la Oficina Seccional de Catastro del Tolima, según consta en el certificado catastral número 7.344 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público Instituto Geográfico Agustín Codazzi Seccional Catastro del Tolima y el correspondiente plano topográfico para que hagan parte integrante de la respectiva escritura y en consecuencia declara que el predio que se reservó está constituido por un lote que tiene una cubida superficial de ciento cincuenta y dos metros cuadrados (152.00 M2) con mejoras consistentes en una casa de habitación que en él se halla levantada construida en ladrillo y madera, con cubierta de zinc, sanitario, servicios de lavadero y alberca, agua, luz y alcantarillado y demás dependencias y anexidades y que sus linderos y dimensiones especiales son: Por el NORTE, en longitud de quince metros con setenta centímetros (15.70 mts) con la propiedad de Floripes Delgado Garcia; por el ORIENTE, en longitud de nueve metros con ochenta centímetros (9.80 mts) con la carrera primera; por el SUR, en longitud de cuatro metros setenta centímetros (4.70 mts) con la calle once (11); por el OCCIDENTE, en longitud de nueve metros con ochenta centímetros (9.80 mts) con la carrera segunda (26.). Leído este instrumento a la compareciente y advertida de la formalidad de su registro, lo aprobó y

FLOREZ DELGADO GARCIA



CARRERA 1

9.80 mts

15.70 mts

15.70 mts

CALLE II

9.80 mts

CARRERA 2

4.00 mts

2.50 mts

9.80

15.70



MUNICIPIO DE ANZOATEGUI

PROPIETARIO LUZ NERY CASTELLANOS ESPINOSA

AREA LOTE 152.00 M<sup>2</sup>

LEVANTO G.H.G. MT. USUT.

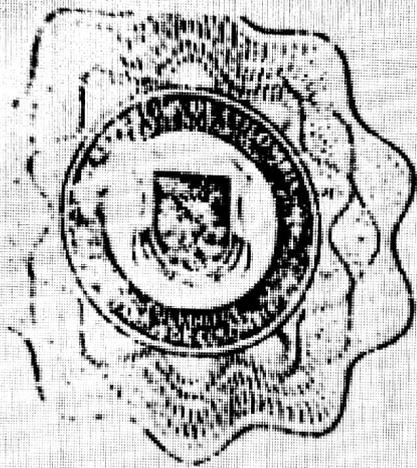
ORUJO

ESCALA 1:100

C.de

AA 1597918

21



firmó junto conmigo, el Notario de  
todo lo cual doy fé, haciendo constar  
que la escritura matriz está elaborada  
en hojas de papel notarial número: AA 159  
7982, AA 1597918, ..

Decreto 1572 de 1.994

Derechos: \$ 4.500.00

LUZ NERY CASTELLANOS ESPINOSA

  
JAIME BARRIOS-MEJÍA

Notario Quinto del Circulo de Ibagué

ESTADO CIVIL DEL CIRCULO DE IBAGUE  
EN BLANCO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210915622348258322

Nro Matrícula: 350-44383

Pagina 1 TURNO: 2021-350-1-96785

Impreso el 15 de Septiembre de 2021 a las 03:30:03 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: ANZOATEGUI VEREDA: ANZOATEGUI

FECHA APERTURA: 07-10-1985 RADICACIÓN: 85-8534 CON: ESCRITURA DE: 17-09-1985

CODIGO CATASTRAL: 73043010000180007000 COD CATASTRAL ANT: 01-0018-07-00

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER ESCRITURA NUMERO 1431 DEL 08-07-85 NOTARIA 1. DE IBAGUE.-.....

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01: CALDERON HONORIO, LO HABIA ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA A LA SE'ORA NAICIPE ARGENIA, POR ESCRITURA NUMERO 1154, DEL 13-05-80, DE LA NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 28-05-80, MATRICULA INMOBILIARIA 350-0012871. 02: NAICIPE MORENO ARGENI, LO HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA HECHA AL SE'OR SALAZAR JIMENEZ, JOSE JOAQUIN, POR ESCRITURA NUMERO 17 DEL 10-02-60, DE LA NOTARIA UNICA SAN AGUSTIN, REGISTRADA EL 11-03-61, LIBRO 1. IMPAR TOMO 1. FOLIO 401 NUMERO 378.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE. PARTE.- KRA. 2. N. 11-02-

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

350 - 12871

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-09-1985 Radicación: 8534

Doc: ESCRITURA 1431 DEL 08-07-1985 NOTARIA 1. DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CALDERON HONORIO

A: CASTELLANOS ESPINOSA LUZ NERY

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-08-1991 Radicación: 09448

Doc: ESCRITURA 1799 DEL 28-06-1991 NOTARIA 1. DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CASTELLANOS ESPINOSA LUZ NERY





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210915622348258322**

**Nro Matrícula: 350-44383**

Pagina 3 TURNO: 2021-350-1-96785

Impreso el 15 de Septiembre de 2021 a las 03:30:03 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2021-350-1-96785**

**FECHA: 15-09-2021**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

**RE: CONTESTACION DE DEMANDA**

Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Tolima - Anzoategui  
<j01prmpalanzoategui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Miércoles 6/10/2021 11:58 AM

Para: gaitanabogados asociados <gaitanabogadosasociados@gmail.com>

Doctora

Laura Gissel Gaitán Wilches

Comedidamente acuso recibo de contestación de demanda de proceso de proceso Rad. 730434089001 2021 00040 00 recibida el 5 de octubre de 2021 a las 3:27 P. M. pasa al despacho de la Juez, para lo pertinente.

Cordialmente,

Arvey Andrade Devia  
Secretario.-



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

YANNETH NIETO VARGAS

Juez Promiscuo Municipal Anzoátegui, Tolima  
Carrera 2 N° 13-42 barrio Centro Anzoátegui

☎ 2810146

✉ j01prmpalanzoategui@cendoj.ramajudicial.gov.co

*Nota: Por favor confirmar recibo.*

---

**De:** gaitanabogados asociados <gaitanabogadosasociados@gmail.com>

**Enviado:** martes, 5 de octubre de 2021 3:29 p. m.

**Para:** Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Tolima - Anzoategui <j01prmpalanzoategui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** CONTESTACION DE DEMANDA

Señora Juez

REF: Demanda de Pertenencia de Jhon Jairo Tovar Bernal contra Luz Nery Castellanos Espinosa

Asunto: CONTESTACION DEMANDA

Rad: 2021-040

Comedidamente me permito enviar a su despacho, la contestación de la demanda Verbal de Pertenencia dentro del término oportuno.

Adjunto archivo de contestación de demanda y anexos

Cordialmente,

**LAURA GISSEL GAITÁN WILCHES**  
**C.C 1.110.538.582 de Ibagué.**  
**T.P N° 288.567 Del C.S de la J.**