

OCT 22/18 PM 3:31

Señor
JUEZ 7 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

Radicación : 11001310300720180039200
Juzgado : 07° Civil del Circuito
Proceso : Ordinario de Pertenencia
Demandantes : **TEODULO TELLEZ Y FABIAN DAVID TELLEZ ARISMENDY**
Demandados : ALVARO ALFREDO TELLEZ, LUZ MERY LOPEZ NIÑO, BANCO DAVIVIENDA S.A E INDETERMIANDOS
Asunto : Contestación demanda.

ANDRES MARIO POVEDA, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17'075.981 expedida en Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la T.P. 20066 del C. S. J., obrando como apoderado de la entidad BANCO DAVIVIENDA S.A., haciendo uso del poder que, en derecho, me ha conferido el doctor VICTOR LUIS DIAZ DIAZ, igualmente mayor de edad, de esta vecindad, quien obra en su condición de Representante Legal del BANCO DAVIVIENDA S.A., según el poder que se adjunta, por medio del presente escrito me permito dar contestación a la demanda de la referencia, lo que hago en los siguientes términos de orden legal:

I A LAS PRETENCIONES DE LA DEMANDA

Seria del caso el proponer sendas excepciones de mérito para enervar la acción, no obstante una vez se realice el estudio de los antecedentes del crédito hipotecario que figura a favor del Banco Davivienda S.A., haremos un pronunciamiento sobre dicho gravamen hipotecario.

II A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

- Al 1. Al Banco Davivienda y al suscrito no les consta nada sobre la posesión que se alega sobre el inmueble que es materia del proceso.
- Al 2. Tampoco al acreedor hipotecario, ni al suscrito apoderado les consta algo sobre lo manifestado en el hecho que se contesta.
- Al 3 No nos consta nada sobre lo aquí afirmado por el autor de la demanda.
- Al 4 Es cierto en cuanto a la constitución de la hipoteca, pero no se sabe si el gravamen fue pagado totalmente.
- Al 5 Nada nos consta sobre lo aquí afirmado

AB

AL 6 Me atengo a lo que los actores prueben sobre la identificación plena del inmueble.

AL 7 Es una manifestación que amerita que se pruebe satisfactoriamente.

AL 8 Me atengo a lo afirmado por la oficina de catastro sobre el particular.

AL 9 Es un asunto que se relaciona con el derecho de postulación.

EXCEPCIONES DE MERITO

La hipoteca constituida a favor del Banco Davivienda S.A. y cedida o endosada a TITULARIZADORA COLOMBIA S.A.-HITOS POR EL BANCO DAVIVIENDA S.A. NO PUEDE SER CANCELADA EN EL PROCESO QUE NOS OCUPA.

El Banco acreedor informa que el crédito hipotecario fue cancelado el día 24 de septiembre 2009, no obstante lo anterior y teniendo en cuenta que la hipoteca sigue vigente en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-852035 anotación No. 009 es por lo que resulta procedente nominar la excepción que aquí se está proponiendo, ante todo porque la hipoteca persigue al bien inmueble sea cual fuere el propietario inscrito del mismo.

EXCEPCION PRIMERA

LA HIPOTECA PERSIGUE AL BIEN SEA CUAL FUERE EL PROPIETARIO INSCRITO DEL MISMO.

El Art. 2452 del C. C. preceptúa:

"Art. 2452.- La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido.

Sin embargo, esta disposición no tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido la finca hipotecada en pública subasta ordenada por el juez.

Mas, para que esa excepción surta efecto a favor del tercero, deberá hacerse la subasta con citación personal, en el término de emplazamiento de los acreedores que tengan constituidas hipotecas sobre la misma finca; los cuales serán cubiertos sobre el precio del remate, en el orden que corresponda.

El juez, entretanto, hará consignar el dinero."

El tratadista Marco Antonio Álvarez Gómez en su ensayo sobre el C.G.P. nos dice en lo atinente con la cancelación de los gravámenes hipotecarios cuando se tramita sobre ellos proceso de pertenencia, lo siguiente:

99

"Es claro, entonces, que en los procesos de pertenencia regulados por el Código General del Proceso, dichos acreedores son parte demandada. La pregunta que surge es si en la sentencia que declare la pertenencia podrá el juez ordenar la extinción de esos gravámenes. La respuesta, afirmativa o negativa, debe tener en cuenta no solo el aspecto procesal, sino, fundamentalmente, su incidencia sustancial, pues si se responde de manera positiva el Código General del Proceso -que podía hacerlo- habría modificado los Códigos Civil y de Comercio, al establecer una nueva causal de extinción de la hipoteca y de la prenda, no prevista en el artículo 2457 del Código Civil, ni en ninguna otra norma especial. Al fin y al cabo, bajo dichas codificaciones, especialmente la civil, la mutación del dominio sobre la cosa hipotecada o prendada por regla general, no afecta el derecho del acreedor hipotecario prendario, quien tiene derecho de perseguir "la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido" (C. C., art. 2452).

Mas, como el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial, podemos señalar, sin asomo de duda, que la respuesta es negativa, y que esa convocatoria es absolutamente inocua desde el punto de vista del derecho material, porque una reforma como la propuesta -que la sola declaración de pertenencia extingue los gravámenes en cuestión-, pugna con el régimen jurídico colombiano en materia de bienes, por lo que esa variación, si quisiera hacerla el legislador, tendría que tener mayor calado para no generar contradicciones insalvables.

Veamos pues, las razones por las cuales la usucapión no perjudica a los acreedores hipotecarios y prendarios:

- a) La primera de ellas -tal vez la más importante- consiste en que en nuestro sistema jurídico la hipoteca y la prenda son actos de ejercicio del derecho de dominio para cuya materialización nada importa si el dueño tiene la posesión material del bien. Con otras palabras, un propietario desposeído puede hipotecar (incluso, en asuntos mercantiles, preñar), por la sencilla razón de que la posesión no limita ni afecta su derecho de dominio. Ni más faltaba que lo limitara. El dueño sigue siendo dueño aunque carezca de la posesión, caso en el cual, como titular de un derecho real, tiene derecho de persecución, propio de su dominio, para recuperar esa posesión por la vía de la acción reivindicatoria o dominical...."

Queda claro, entonces, que la hipoteca mantendrá su vigencia mientras no se presente el finiquito de la obligación.

EXCEPCION SEGUNDA

ILIGITIMIDAD EN LA CAUSA PARCIAL POR PASIVA

Tiene su fundamento la exceptiva propuesta en que según el certificado de libertad con folio de matrícula No. 50C-852035 el crédito que aparece en la anotación No. 009 de la referida matricula inmobiliaria fue cedido a TITULARIZADORA COLOMBIA S.A. HITOS, según se desprende de la anotación No. 012 de la matricula inmobiliaria en la que se da cuenta del embargo de la cesionaria del crédito en contra del LUZ MERY LOPEZ NIÑO y ALVARO ALFREDO TELLEZ, según proceso que cursa en el juzgado 52 Civil Municipal de Bogotá.

Con fundamento en lo expuesto ruego al señor juez se declare fundada y probada la excepción de mérito propuesta.

102

EXCEPCION TERCERA

**OBJETO ILISITO DEL BIEN INMUEBLE QUE SE PRETENDE
USUCAPIR**

Según lo previsto en el Artículo 1521 del C.C., hay un objeto ilícito en la enajenación:

1º)...

2º)...

3º) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello".

Así la cosas el inmueble que se pretende ganar por prescripción adquisitiva de dominio se encuentra fuera del comercio, en razón a la medida cautelar de embargo que figura en la anotación No. 012 del certificado de libertad No. 50C-852035 lo que hacen que el bien inmueble para el caso que nos ocupa constituya un objeto ilícito, máxime cuando no se refleja prueba alguna en el expediente donde se demuestre que ha habido autorización del juez y del acreedor para que se tramite el proceso que nos ocupa.

Le suplico al despacho que al fallar de fondo declare fundada y probada la excepción propuesta por estar ajustada a derecho.

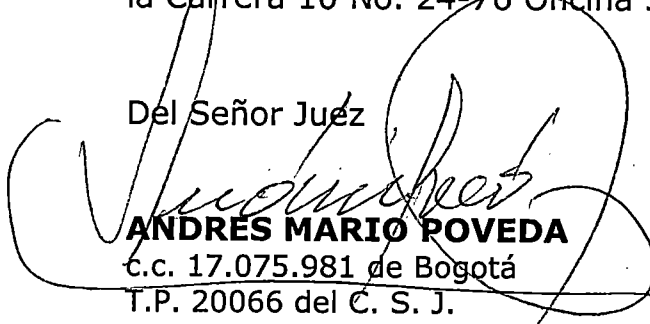
III PRUEBAS

Solicito que se tenga como pruebas de las excepciones de mérito propuestas toda la documentación que milita en el expediente incluyendo el certificado de libertad y demás documentos anexos a la demanda, siempre y cuando los mismos tengan carácter probatorio legal.

IV NOTIFICACIONES

Ratifico para demandante y demandados así como para el tercero acreedor hipotecario las que aparecen en el texto de la demanda al suscrito apoderado de dicho acreedor hipotecario se le puede notificar en la Carrera 10 No. 24-76 Oficina 301.

Del Señor Juez


ANDRÉS MARIO POVEDA

c.c. 17.075.981 de Bogotá

T.P. 20066 del C. S. J.

JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.

- ☐ Al Despacho del Señor Juez informando:
- ☐ 1. Subsano demanda Si ☐ No ☐
- ☐ 2. Resolver objeción
- ☐ 3. Decidir Incidente
- ☐ 4. Para dictar sentencia
Alegato Si ☐ No ☐
- ☐ 5. Venció traslado excepciones de merito
Contestó traslado Si ☐ No ☐
- ☒ 6. Contestó demanda Si ☒ No ☐
- ☒ 7. Venció traslado liquidación sin objeción

Bogotá D.C.

JOSE ELADIO NIETO GALEANO
SECRETARIO

- 2 NOV 2018

141

Señores

JUZGADO SÉPTIMO (7º) CIVIL DEL CIRCUITO de Bogotá D.C.

E. S. D

REFERENCIA DEL PROCESO

Numero de radicación: 110013103007**20180039200**

Naturaleza: DECLARATIVO - **PERTENENCIA** POR
PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA
DE DOMINIO

Demandante: TEÓDULO TÉLLEZ Y FABIÁN DAVID TÉLLEZ
ARISMENDY

Demandados: ÁLVARO ALFREDO TÉLLEZ, LUZ MERY LÓPEZ
NIÑO, Y PERSONAS INDETERMINADAS

Asunto: ESCRITO POR MEDIO DEL CUAL SE **CONTESTA LA
DEMANDA Y SE PROPONEN EXCEPCIONES DE
MERITO**

OSCAR GIOVANNI HERRERA REINA mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.591.892 expedida en Bogotá y con tarjeta profesional del abogado número 251.645 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado de los demandados señores Álvaro Alfredo Téllez y Luz Mery López Niño, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda del epígrafe, conforme a continuación se expone (en virtud de la información suministrada por mis poderdantes) contexto que permite oponerme desde ya, a todas las pretensiones de la parte actora.

I. A LOS HECHOS

Al primero. NO ES CIERTO, en gracia de discusión, si bien en la actualidad los demandantes podrían encontrarse en ejerciendo actos posesorios sobre el predio a usucapir, lo indefectible es que, **NO ostentan esa "calidad" desde el año 2002** –como erradamente lo sostiene su apoderado-; pues lo cierto es que, tan sólo ejercen fenómeno jurídico desde el mes de agosto del año 2008.

Al segundo. Es PARCIALMENTE CIERTO, como quiera que las eventuales mejoras que manifiestan haber realizado al predio, no se trata simplemente de arrogarse determinados hechos, ya que estos deben acreditarse de manera fehaciente, circunstancia que no sucede en este caso en concreto.

Además, si bien el extremo pasivo, allegó al caratular recibos de pagos de impuestos y de servicios públicos domiciliarios, tales

281

elementos probatorios no permiten determinar con certeza el señorío que alegan, ya que esos actos también son propios de un mero tenedor, y que según la doctrina probable, no acreditan el *animus*, que se necesita para esta acción.

Respecto de los contratos de arrendamiento que dicen suscribir, los mismos, tampoco aportan a la demanda documentos (o por lo menos, no están con el traslado que recibieron mis prohijados) que acrediten usufructo del derecho que dicen tener.

Al tercero. NO ES CIERTO, es necesario reiterar, que la posesión alegada no ha cumplido con los lineamientos doctrinales y menos con los legales, como quiera que los demandantes NO EJERCEN LA POSESIÓN desde el año 2002, sino desde el mes agosto del año 2008.

La anterior manifestación, se verifica al observar el documento que se allega con la demanda, copia de la CONSULTA DE PROCESOS del sitio web de la Rama Judicial, donde se constata que el EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2008-01715 que cursó ante el Juzgado 52 Civil Municipal de Bogotá, fue terminado el **4 de diciembre de 2009**, por pago total de la obligación, suceso que tuvo ocurrencia en virtud del desembolso que hicieron los aquí demandados al acreedor real TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

Por tanto, los demandantes no han ejercido la posesión en los términos indicados, pues se logra demostrar que mis prohijados señores ÁLVARO ALFREDO TÉLLEZ y LUZ MERY LÓPEZ NIÑO, tuvieron la posesión del inmueble objeto de usucapión -por lo menos- hasta la fecha indicada, pues fue tan así, que les llegó la citación para notificarse de esa demanda, al bien raíz ya referido.

Asimismo, es sabido, que cuando una posesión se ejerce de manera irregular -como es el caso-, lleva inmersa la presunción de mala fe, pues además de que no existe justo título, se demostrara que los demandantes, son meros tenedores, ya que mis mandantes, siempre estuvieron ejerciendo la administración del bien, fue tan así, que su hijo HELVERT TÉLLEZ LÓPEZ, siguió viviendo en la casa y explotando comercialmente el local comercial que esta tiene, hasta el mes agosto el 2008, pues en tal calidad no pago arriendo alguno, es decir, no reconoció a los aquí demandantes en su calidad señores y dueños que ahora alegan, ya que en ningún momento desconoció que su padres como titulares inscritos de dominio, seguían ejerciendo la administración del predio y por tanto tenían de manera indirecta -o mediata- la posesión del mismo, a través de su hijo.

Lo anterior evidencia, que las tres personas citadas en el párrafo anterior, tenían el bien, pero a nombre de otros -los aquí demandados-, sin ejercer ánimos de dueños, simplemente para cuidar y/o administrar la cosa y disfrutar de ella.

28
1

Al cuarto. Es PARCIALMENTE CIERTO, ya que efectivamente existió el aludido proceso hipotecario, pero habilidosamente se omitió indicar que dicha obligación fue pagada el **4 de diciembre de 2009**, por los aquí demandados señores ÁLVARO ALFREDO TÉLLEZ y LUZ MERY LÓPEZ NIÑO, lo que permite inferir de manera razonada *-a la luz de la sana crítica y la valoración probatoria de todas las pruebas en conjunto-*, que los demandados no tienen la posesión desde el año 2002, como lo alegan, sino desde el mes el mes de agosto de 2009.

Al quinto. Es PARCIALMENTE CIERTO, toda vez que el señor FABIÁN DAVID TÉLLEZ ARISMEND, ingresó a una habitación del inmueble pretendido en el año 2004,, por ser sobrino de los aquí demandados, pero en calidad de huésped, debido a su precaria condición económica, posteriormente lo hizo su padre TEÓDULO TÉLLEZ , quien fue recibido por las mismas circunstancias de su hijo y por sus condiciones de salud.

Se exalta, que mis poderdantes ÁLVARO ALFREDO TÉLLEZ y LUZ MERY LÓPEZ NIÑO, dejaron el inmueble en el mes junio del año 2008 por motivos ajenos a su voluntad, pues fueron víctimas del delito de extorsión *-tal como se evidenciará-*, por tal razón dejaron a su hijo HELVERT TÉLLEZ LÓPEZ y a los aquí demandantes, pero ellos seguían ejerciendo la administración del inmueble desde otra parte, es decir, tuvieron una posesión mediata o indirecta del inmueble hasta el mes de agosto de 2008.

Al sexto. ES CIERTO, se aportan junto con la demanda documentos que individualizan y/o determinan el predio a usucapir, los que además, señalan con claridad la titularidad del mismo en cabeza de los aquí demandados.

Al séptimo. Es PARCIALMENTE CIERTO, pueda que en la actualidad y desde el mes agosto del año 2008 *-en virtud del abandono forzoso que hicieron los señores ÁLVARO ALFREDO TÉLLEZ y LUZ MERY LÓPEZ NIÑO-* sean reconocidos en la calidad que aducen, pero no desde la fecha que indica la demanda.

Al octavo. ES CIERTO, se aportan junto con la demanda el documento pertinente, por medio del cual se logra establecer el valor indicado y la cabida del bien inmueble.

Al noveno. NO ES UN HECHO, pues se trata simplemente de una actuación pre-procesal, que no tiene relevancia frente a las circunstancias extrínsecas que rodean la figura jurídica que se invoca en la demanda.

II. A LAS PRETENSIONES

Desde ya solicito que se desestimen las pretensiones de la demanda formuladas en este asunto, pues no tienen asidero jurídico ni fáctico,

como en efecto se entrará a demostrar, ya que, como se expuso con antelación, la posesión alegada no cumple con los lineamientos doctrinales y menos con los legales exigidos para tal fin, como quiera que los demandantes NO EJERCEN LA POSESIÓN desde el año 2002, sino desde el mes de agosto de 2008.

En cuanto a la condena en costas debe ser en contra de la parte actora, ya que incoó una demanda, soportada en meras hipótesis, sin cumplir las exigencias temporales, tal como se corroborará.

III. EXCEPCIONES DE FONDO

1. CARENCIA DE CAUSA O AUSENCIA DEL DERECHO INVOCADO PARA DEMANDAR LA PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

Señala el artículo 762 del Código Civil que 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.

La doctrina y la jurisprudencia sostienen que la posesión puede ser regular o irregular; la primera se da cuando existe justo título y buena fe; y para la segunda, no es necesario ninguno de estos requisitos, pero lleva subsumida la mala fe, la cual debe desvirtuarse.

Descendiendo al caso en concreto, se tiene de manera indiscutible, que TEÓDULO TÉLLEZ y FABIÁN DAVID TÉLLEZ ARISMENDY **no cumplen** con los lineamientos exigidos tanto por la ley como por la jurisprudencia para solicitar la pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio respecto del inmueble ubicado en la Carrera 58 No. 02 A – 69 de esta ciudad e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-852035 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (Zona Centro).

Cuando se edifica a partir de la posesión material alegada por vía prescriptiva su comprobación requiere, de manera certera, la concurrencia de los siguientes componentes axiológicos a saber: (i) posesión material actual en el prescribiente¹; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida²; (iii) identidad de la cosa a usucapir³; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia⁴.

¹ Según el canon 762 del Código Civil es "(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)", urgiendo para su existencia dos elementos: el *ánimus* y el *corpus*. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación física o material de la cosa.

² La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma

En el asunto *sub examine*, si bien pareciera congregarse cuatro de los elementos requeridos, lo cierto es que no se cumplen a cabalidad, pues el que hace relación con el tiempo exigido por la ley en forma pública, pacífica e ininterrumpida, no se avizora.

Nótese que si bien en la demanda se indica que los usucapiantes ejercen la posesión desde el año 2002, lo cierto es que no es así, como quiera éstos ostenta la "calidad de señores y dueños" desde el mes de agosto del año 2008.

Ello sin hesitación alguna, exterioriza que no tiene en tiempo requerido por el artículo 2532 *ibídem* -modificado por la Ley 791 de 2002- que el lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de **diez (10) años**, contexto jurídico que no se puede aplicar al caso presente, pues aceptando en gracia de discusión de que los demandantes ejercen la posesión, ésta sería desde el mes de agosto del año 2008, es decir, sólo tendrían NUEVE (9) AÑOS, a la presentación de la demanda, situación que impide reclamar la aplicación del pluricitado fenómeno jurídico.

Por lo dicho, se colige entonces que la parte demandante no podrá demostrar mediante pruebas idóneas la posesión alegada durante más de diez años, es decir, si bien solicita testimonios *-prueba eficaz por excelencia para la viabilidad de esta demanda-* los mismos no podrán probar lo contrario, y menos tendrán la virtud o la capacidad para sustentar las pretensiones de la demanda, pues los testigos que aduzcan lo contrario a la realidad, eventualmente estarán frente a conductas punibles, por favorecer deliberadamente la situación fáctica del libelo progenitor.

Debe precisarse aquí, que el principio general del derecho "*error communis facit jus*" *-el error común crea derecho-*, no tiene aplicabilidad en el presente caso, pues los demandantes TEÓDULO TÉLLEZ y FABIÁN DAVID TÉLLEZ ARISMENDY en la adquisición del derecho que reclaman, cometieron una equivocación *-al no cumplir el tiempo previsto por la ley-*, y ahora creyendo tenerlo, pretenden adquirir el dominio sobre el bien, esto conlleva inequívocamente, a que lo reclamado en

continúa por el tiempo exigido por la ley, que para el caso de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es de diez (10) años. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

³ El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, núm. 10º, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el núm. 9º del precepto 375 *ejúsdem*. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.

⁴ Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (núm. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

188
1

este asunto realmente no exista por ser aparente, y que a todas luces no se puede volver realidad, y menos coadyuvar la adquisición del derecho reclamado.

Al respecto es oportuno, tener en cuenta la sentencia SC-162502017 (88001310300120110016201) del 9 de octubre de 2017, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia Sala Civil, M.P. Luis Armando Tolosa, recordó, luego de explicar que, de conformidad con los componentes indicados en la página anterior de este escrito, que **toda fluctuación o equivocidad y toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrar la prescripción tornan imposible su declaración.** No en vano, agregó, la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. En caso contrario, no podrá erigirse en perceptor de derechos. Basada en esas consideraciones, el alto tribunal concluyó que si la posesión material de un inmueble es equívoca o ambigua no permite fundar una declaración de pertenencia, con las consecuencias que semejante decisión comporta, pues, de aceptarse, llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, mediante cierta dosis de incertidumbre.

En este orden, se tiene que cualquier razonamiento diferente a lo indicado, es contrario de cara no solo a la ley, sino también a la jurisprudencia, y por tanto no puede tener asidero alguno. Aunado a ello no puede perderse de vista que en el caso bajo estudio, evidentemente brotarán serias dudas e incertidumbres que derrocaran las pretensiones incoadas.

En conclusión, no se acredita un elemento sustancial de la posesión, como lo es, la aprehensión de la cosa por el tiempo mínimo previsto en la ley, acontecimiento que da lugar a la carencia de causa para demandar la pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, por tanto hace viable la prosperidad de esa excepción de mérito.

2. SUSPENSIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

Actualmente la prescripción adquisitiva extraordinaria se suspende en favor de las personas víctimas de los delitos de extorsión, secuestro, toma de rehenes y desaparición forzada, mientras el delito continúe. Asimismo, se presume inexistente la posesión, sobre predios de personas que hayan sido propietarias, y hayan sido despojadas de estos o se hayan visto obligadas a abandonarlos como consecuencia directa o indirecta de hechos que configuren infracciones o violaciones graves y manifiestas que dan origen al desplazamiento forzado y abandono de inmuebles -como es el caso de la extorsión-, ocurridos con ocasión del conflicto armado interno, la violencia de las bandas criminales y el narcotráfico.

Es entonces imposible adquirir por la vía prescripción extraordinaria, el dominio sobre una cosa comerciable, cuando exista alguno de las conductas punibles indicadas en el párrafo precedente, pues la misma se entiende suspendida.

En la causa *sub lite*, se demuestra que los señores demandados ÁLVARO ALFREDO TÉLLEZ y LUZ MERY LÓPEZ NIÑO, dejaron o abandonaron el inmueble debido a un caso fortuito, pues fueron víctimas del delito de extorsión, tal como se verifica de las pruebas documentales que se aportan al presente escrito, donde se aprecia el proceso penal abierto al respecto.

Esa situación permite colegir, que los señores demandados, también fueron víctimas del desplazamiento forzado, pues en virtud de la extorsión escrita realizada el 31 de marzo de 2007 por las Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia - FARC EP, situación que fue puesta en conocimiento de las autoridades Grupo GAULA de la Policía Nacional y de Fiscalía General de la Nación, a pesar de tales denuncias, mis prohijados al principio tuvieron que ocultarse, vivir con zozobra, y permanecer de manera ocasional en el bien objeto de esta demanda, a efecto de evitar un secuestro *—como se advierte en el referido documento—*, para después de un tiempo *—y con el temor que tal advertencia delictiva conlleva—* dejar el inmueble de manera definitiva en el mes de junio del año 2008.

Por tanto solicito se tenga por suspendida la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que ejercen los demandantes TEÓDULO TÉLLEZ y FABIÁN DAVID TÉLLEZ ARISMENDY respecto del inmueble ubicado en la Carrera 58 No. 02 A – 69 de esta ciudad, desde el 31 de marzo de 2007 hasta el mes de agosto del año 2008, y practicar la operación aritmética respectiva y se deduzcan un (1) año del termino exigido por la ley, o en su defecto se tengan en cuenta, para determinar la fecha exacta de configuración de la posesión alegada.

3. POSESIÓN IRREGULAR SUBSUMIDA EN MALA FE

Como se advirtiera en otro aparte de este escrito, los demandantes TEÓDULO TÉLLEZ y FABIÁN DAVID TÉLLEZ ARISMENDY no cumplen con los lineamientos legales ni doctrinales, primero, porque los demandantes ejercen la posesión desde el mes de agosto del año2009, y segundo, porque la mala fe con que han ejercido tal hecho, es notable.

Obsérvese, que cuando una posesión se ejerce de manera irregular *—como es el caso—*, esta lleva inmersa la presunción de mala fe, pues además de que no existe justo título, el extremo pasivo era conocedor de la situación real que atravesaban los señores ÁLVARO ALFREDO TÉLLEZ y LUZ MERY LÓPEZ NIÑO, es decir, sabían de la extorsión de la

cual eran víctimas éstos, así como de las demás circunstancias que rodeaban tal amenaza, de la cual se derivó el abandono en forma definitiva del inmueble en el mes de agosto de 2008.

Lo anterior permite entrever, que los demandantes se aprovecharon de la **forma violenta** como los propietarios inscritos del inmueble tuvieron que dejar el bien raíz, situación que como se dijo, generó su desplazamiento forzoso, a efecto de evitar un eventual secuestro por parte del grupo guerrillero denominado Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia - FARC EP, es decir, las convierte en víctimas del conflicto armado interno, tal como se verifica de los documentos que se portan como pruebas de esta contestación.

Al respecto, el Código Civil en el artículo 774, contempla la posesión viciosa, no la define pero dice que hay posesión con violencia, cuando se utiliza la fuerza ya sea para despojar o coacciona al dueño de la cosa o al que se encontraba poseyendo, incluso hay posesión violenta cuando se obtiene un abandono inmobiliario a quien poseía, para que otro pase a poseer.

Se insiste, es necesario hablar de los vicios irradiantes o contaminantes de la posesión aquí alegada, se segrega de un acto violento, la cual no puede tener cabida, ya que si bien los demandantes no dieron lugar a la misma, también es cierto, que se están beneficiando de tal circunstancia, y ello no puede ser permitido; de lo contrario se estaría coadyuvando o patrocinando actos violentos a favor de terceros, pues desde ningún punto de vista la violencia indirecta o mediata sobre un predio puede generar beneficios y menos crear derecho de dominio -tal eventualidad constituiría una actuación abiertamente ilegal-.

Téngase en cuenta en este punto, que la posesión deber tener una fuente originaria; por regla general unilateral, constitutiva, independiente y libre de vicios, pero en este caso la causa (extorsión y eventual secuestro) que produjo el abandono del predio en el mes de agosto del año 2008, **vicia la posesión alegada por los demandantes**, como quiera que esta se obtuvo como el resultado una actuación violenta, la cual no permite crear derecho de dominio sobre el inmueble a usucapir.

4. INEXISTENCIA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS PARA LA CONFIGURACIÓN DEL FENÓMENO JURÍDICO DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

Reiterando lo expuesto en la contestación a los hechos de la demanda, es palmario que la posesión alegada por el extremo demandante no ha cumplido con los lineamientos legales ni doctrinales que se exigen para la viabilidad del fenómeno jurídico denominado prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, toda vez que Teódulo Téllez y Fabián David Téllez Arismendy NO EJERCEN LA

191

POSESIÓN desde el año 2002, sino desde el mes de agosto del año 2008.

Los demandantes no han ejercido la posesión que prevé la norma sustantiva (art. 2532 C.C.), pues se demostrara que los señores Álvaro Alfredo Téllez y Luz Mery López Niño, tuvieron la posesión y administración indirecta o mediata del inmueble objeto de usucapión hasta el mes de agosto del año 2008.

Obsérvese, que mis mandantes, siempre estuvieron ejerciendo la administración del bien, fue tan así, que su hijo HELVERT TÉLLEZ LÓPEZ, siguió viviendo y explotando el predio hasta el mes de agosto del año 2008, sin que éste (ni sus padres) reconocieran dominio ajeno, ya que vivía allí y tenía la explotación económica de un local comercial, es decir, usaba y usufructuaba el predio sin pagar arriendo, pues su padres los aquí demandados lo habían autorizado para tal fin.

Ello demuestra, que los señores **demandados no tienen la condición de señores y dueños** que ahora alegan, por lo menos no durante el tiempo de los diez (10) últimos años que exige la ley, ya que el señor HELVERT TÉLLEZ LÓPEZ de manera indirecta ejerció la administración y posesión que le habían confiado sus padres como titulares inscritos de dominio.

Lo anterior evidencia, que los demandantes a partir del mes de agosto del año 2008, empezaron a ejercer ánimos de dueños, pues antes de la mencionada fecha, simplemente cuidaban la cosa y disfrutaban de ella a título gratuito, pero en nombre de su propietarios inscritos, pues TEÓDULO TÉLLEZ, tan solo disponía de una habitación del inmueble pretendido, ello, por ser hermano y cuñado - *respectivamente*- de los aquí demandados, pero en calidad de huésped, económica, posteriormente lo hizo su hijo FABIÁN DAVID TÉLLEZ ARISMENDY, quien fue recibido por las mismas circunstancias de su padre.

En consecuencia se evidencia, que los señores ÁLVARO ALFREDO TÉLLEZ y LUZ MERY LÓPEZ NIÑO, dejaron el inmueble a disposición de los demandantes en el mes agosto de del año 2008, pues su hijo HELVERT TÉLLEZ LÓPEZ estuvo hasta la mencionada fecha ejerciendo la posesión en nombre y representación de su padres sobre el predio ubicado en la Carrera 58 No. 02 A - 69 de esta ciudad, tipificándose una posesión mediata o indirecta.

Al respecto es pertinente, señalar que el artículo 762 del Código Civil define la posesión como *"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 resalado fuera del texto).

Entonces a los prescribientes les corresponde demostrar, para la prosperidad de sus pretensiones, que han ejercido y ejercen sobre el inmueble pretendido actos de señor y dueño sin reconocer dominio ajeno –*circunstancias que no acontecen en este caso*–, pues solo así podrían consolidar la presunción contenida en la citada norma.

Según el artículo citado y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia la posesión está integrada por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (*corpus*), y por uno intrínseco o psicológico que se traduce en la intención y voluntad de tenerla como dueño (*animus domini*) o de conseguir esa calidad (*animus reb sibi habendi*) que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio; deberán entonces los prescribientes acreditarlos para que la posesión como soporte de su pretensión tenga la virtud dichos elementos se acrediten fehacientemente para que la posesión libre de todo acto que evidencie dominio ajeno. La Corte Suprema de Justicia ha dicho:

"...para usucapir deben aparecer, cabalmente estructurados los elementos configurativos de la posesión, esto es, el animus y el corpus, significando aquél, elemento subjetivo, la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno; y el segundo, material o externo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros parecidos."

Bajo ese parámetro legal y jurisprudencial, los elementos de la posesión son: **i)** Que sea una relación de contacto material con la cosa: *corpus*; **ii)** Que dicha relación sea voluntaria: *animus detinendi*, y, **iii)** Que exista una voluntad de ejercer la propiedad y no reconocer a nadie más un derecho superior: *animus domini*.

5. INTERRUPCIÓN DEL FENÓMENO JURÍDICO DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

Esta excepción se propone, toda vez que se verifica al observar el documento que se allega con la demanda, copia de la CONSULTA DE PROCESOS del sitio web de la Rama Judicial, donde se constata que el EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2008-01715 que cursó ante el Juzgado 52 Civil Municipal de Bogotá, fue terminado el 4 de diciembre de 2009, por pago total de la obligación, suceso que tuvo ocurrencia en virtud del desembolso que hicieron los aquí demandados al acreedor real TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. el 27 de agosto de 2009,

Ello corrobora una vez más, que los demandantes no han ejercido la posesión en los términos indicados en la demanda, pues se logra demostrar que mis prohijados señores ÁLVARO ALFREDO TÉLLEZ y LUZ MERY LÓPEZ NIÑO, interrumpieron el **27 de agosto de 2009** la posesión que presuntamente tenían los aquí demandantes, ya que efectivamente existió el citado proceso hipotecario, pero el extremo demandante omitió indicar, que dicha obligación fue pagada el **27 de agosto de 2009**, por los aquí demandados, situación que permite concluir de manera razonada *—a la luz de la sana crítica y la valoración probatoria de todas las pruebas en conjunto—*, que los demandados no tienen la posesión desde el año 2002, como lo alegan, sino desde el mes 27 de agosto de 2009.

Sobre la interrupción de la prescripción, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha compartido en los siguientes términos: *"Precísase, asimismo, que el efecto de la interrupción, conatural como el que más, consiste en que el término de posesión hasta entonces cumplido queda borrado ante los ojos de la ley; así que no puede incluirse en el cómputo prescriptivo. En otros términos, la interrupción inutiliza el tiempo pasado."*

En este orden, la prescripción interrumpió el **27 de agosto de 2009**, lo cual se infiere al observar el documento que se allega con la demanda, copia de la CONSULTA DE PROCESOS del sitio web de la Rama Judicial, mal podría tener éxito la demanda de pertenencia formulada en el año 2018, y paz salvo expedido por DAVIVIENDA donde consta tal actuación,

V. PRUEBAS

Respetuosamente solicito al Señor Juez, se tengan, aprecien, decreten, practiquen y valoren como tales las siguientes:

1. DOCUMENTALES:

Sírvase tener como pruebas documentales las aportadas junto con la demanda, y que fueran enunciadas con anterioridad para sustentar las excepciones de mérito. Igualmente solicito se tengan en cuenta y se decreten las siguientes

1.1. Comunicación emitida el 8 de mayo de 2019 por la Doctora Claudia Victoria Carrasquilla Minami – Directora Especializada contra las Organizaciones Criminales de la Fiscalía General de la Nación, donde consta el delito de extorsión de que fuera víctima el demandado Álvaro Alfredo Téllez y su familia.

1.2. Comunicación del 31 de marzo de 2007 del comandante Rogelio del mando político del Secretariado del Estado Mayor Central de Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia - FARC EP, donde

197

extorsiona y amenaza con secuestro al demandado Álvaro Alfredo Téllez y su familia.

1.3. Constancia de la denuncia formulada ante la Fiscalía General de la Nación por el demandado Álvaro Alfredo Téllez, en virtud de la extorsión efectuada en su contra y su familia.

1.4. Copia del paz salvo expedido el 27 de agosto de 2009 por DAVIVIENDA, donde consta la cancelación del crédito hipotecario que ejecutada Titularizadora Hitos S.A.

2. INSPECCIÓN JUDICIAL:

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 165, 189, 236 y 375 del C. G. del P., solicito ordenar la práctica de diligencia de Inspección Judicial, con intervención de perito, sí lo estima pertinente y conveniente, sobre el inmueble a usucapir ubicado en la Carrera 58 No. 02 A - 69 de Bogotá D.C., con el fin de verificar los hechos y demás circunstancias que interesen al proceso.

3. DECLARACIÓN DE PARTE - INTERROGATORIO

Sírvase decretar interrogatorio de parte que oportunamente de forma verbal o por escrito le formularé a los señores demandantes TEÓDULO TÉLLEZ Y FABIÁN DAVID TÉLLEZ ARISMENDY, a quienes se les interrogara sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar que dieron origen al presente proceso.

4. TESTIMONIALES:

Sírvase recibir las declaraciones de las siguientes personas todas mayores de edad y domiciliadas en Bogotá D.C. quienes manifestaran lo que sepan y le conste sobre los **hechos 1º a 7º** de la demanda, y los argumentos esbozados en esta contestación, así:

4.1. JOSÉ HUMBERTO ACOSTA MARTIN en su condición de representante legal de Titularizadora Colombiana S.A. - HITOS persona mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía No. 19.490.041, domiciliado y residente en Bogotá D.C., y se le puede notificar en la Carrera 9 A No. 99 - 02 oficina 702 de la misma ciudad ya citada.

4.2. HELVERT TÉLLEZ LÓPEZ persona mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía No. 80.791.183 domiciliado y residente en Bogotá D.C., y se le puede notificar en la Calle 144 No. 20 - 25 de la misma ciudad ya citada.

4.3. EDUARD FABIÁN TORRES MATIS persona mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía No. 80.250.815, domiciliado y

195
1961

residente en Bogotá D.C., y se le puede notificar en la Avenida Calle 68 Sur No. 70 D – 61 Torre 6, apto 1908 de la misma ciudad ya citada.

4.4. DOUGLAS SUAREZ persona mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía No. 80.794.167, domiciliado y residente en Bogotá D.C., y se le puede notificar en la Carrera 53 Bis No. 5 B - 69 de la misma ciudad ya citada.

4.5. GLORIA OROZCO persona mayor de edad identificada con cedula de ciudadanía No. 41.736.774, domiciliada y residente en Bogotá D.C., y se le puede notificar en la Carrera 88 A No. 21 – 75 Casa 47 Conjunto Residencial Tukuma de la misma ciudad ya citada.

4.6. JHONATAN RODRÍGUEZ persona mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía, domiciliado y residente en Bogotá D.C., y se le puede notificar en la carrera 58 No. 2 A- 47 de la misma ciudad ya citada.

4.7. MARY NURY CASTILLO AMAYA persona mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía No. 20.666.668, domiciliada y residente en Bogotá D.C., y se le puede notificar en la calle 53 No. 31 - 90 de la misma ciudad ya citada.

4.8. HEGNTER MARIELA CARO RAMIREZ persona mayor de edad identificada con cedula de ciudadanía No. 40-029.1567, domiciliada y residente en Bogotá D.C., y se le puede notificar en la Diagonal 2 No. 64 A – 65 Int. 6, apto. 302 de la misma ciudad ya citada.

5. OFICIOS.

5.1. Sírvasse librar comunicación a la Doctora Claudia Victoria Carrasquilla Minami – Directora Especializada contra las Organizaciones Criminales de la Fiscalía General de la Nación, para que informe de manera detalla las circunstancias de tiempo, modo y lugar que fueron objeto de investigación respecto de la extorsión efectuada al señor demandado Álvaro Alfredo Téllez.

Lo anterior toda vez, que no fue posible obtener copia del expediente, pues en dicha institución indicaron la imposibilidad de la misma por parte de mis representados.

5.2. Sírvasse librar comunicación al señor José Humberto Acosta Martin en su condición de representante legal de TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS o DAVIVIENDA , para que informe y certifique quien y en qué fecha efectuó o hizo el pago la obligación hipotecaria que pesaba sobre el bien ubicado en la Carrera 58 No. 02 A – 69 de esta ciudad, en virtud del crédito solicitado por los aquí demandados Álvaro Alfredo Téllez con C.C. No. 1.113.996 y Luz Mery López Niño con C.C. No. 24.099.072; que diera origen al proceso

198
EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2008-01715 que cursó ante el Juzgado 52 Civil Municipal de Bogotá.

En vista de lo anterior elevo la siguiente,

V. PETICIÓN

Por lo tanto, de la manera más atenta solicito dictar sentencia acogiendo las excepciones de fondo propuestas, negar las pretensiones de la demanda y condenar al extremo pasivo en costas.

Del señor Juez, en espera de una pronta y favorable respuesta, cordialmente,



OSCAR GIOVANNI HERRERA REINA

C.C. N° 79.591.892 de Bogotá

T.P. N° 251.645 C.S. de la J.

JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.

☐ Al Despacho del Señor Juez informando:

☐ 1. Subsano demanda Si ☐ No ☐

☐ 2. Resolver objeción

☐ 3. Decidir Incidente

☐ 4. Para dictar sentencia

Alegato Si ☐ No ☐

☐ 5. Venció traslado excepciones de merito

Contestó traslado Si ☐ No ☐

☒ 6. Contestó demanda Si ☒ No ☐

☐ 7. Venció traslado liquidación su objeción

Bogotá D.C.

17 JUN 2019

JOSE ELADIO NIETO GALEANO
SECRETARIO