

Proceso de Mayor Cuantía 2020-209 Escritos de contestación de la demanda y excepciones previas

felipe rodriguez <feliperodriguez.davidani@gmail.com>

Vie 5/03/2021 16:17

Para: Juzgado 09 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j09cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; emilkesgarcia@hotmail.com <emilkesgarcia@hotmail.com>; Claudia Delgado <claudiadelgadocol@gmail.com>; feliperodriguez.davidani@gmail.com <feliperodriguez.davidani@gmail.com>

 8 archivos adjuntos (10 MB)

CONTESTACION DDA J 9 CC 2020-209.pdf; ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS J 9 CC 2020-209.pdf; SENTENCIAS J 9 CC 2020-209.pdf; CONTRATO DE PROMESA J 9 CC 2020-209.jpg; CONTRATO DE PROMESA 1 J 9 CC 2020-209.jpg; CONTRATO DE PROMESA 2 J 9 CC 2020-209.jpg; CONTRATO DE PROMESA 3 J 9 CC 2020-209.jpg; CHEQUE J 9 CC 2020-209.jpg;

Buenas tardes, cordial saludo, por medio de este mail, procedo a remitir los documentos con destino al proceso de la referencia, agradezco de antemano la atención prestada.

Att: Carlos Felipe Rodríguez Vargas
CC No. 80.852.183 de Bgtá
TP No. 210.913 del CSJ
Apoderado judicial de la parte demandada

OBSERVACIONES

FIRMA Y C.C.

Bancolombia
CHEQUE DE GERENCIA

PAGUESE UNICAMENTE
AL PRIMER BENEFICIARIO

CHEQUE No. 989724

07

BOGOTA

Año Mes Día

2016 2 4

NueveSieteDosCuatro

*****23,000,000.00

Páguese a la orden de

DIANA CAROLINA GRANADOS JIMENEZ C.C. 53.001.033

La suma de VEINTITRES MILLONES DE PESOS M. CTE.

Bancolombia \$23,000,000.00

NOV 11 2015

989724

652 Chico 84 - Bogota

CI 84 # 13 - 18

CTA, CTE NAL No 652-000000-01

BANCOLOMBIA
Bogotá / Of. 652 Chico 84

Cédula N°

Cheque N° 005

9 1:0000 000 7: 6 5 20000000 1 989724 CC.1024.498.525

PAGADO EL IMPUESTO DE TIMBRE

1 - 2015 CC

Cadeneta S.A.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE UBICADO EN LA DIRECCIÓN CALLE 50 NO. 24-18 DE LA NOMENCLATURA URBANA DE ESTA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., E IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 50C-521420 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ D.C. -ZONA CENTRO-

Entre los suscritos a saber, de una parte: **LUCIA PEÑA VERGEL**, mayor de edad, vecina y domiciliada en la ciudad de Lake Forest (California-Estados Unidos de América), identificada civilmente con la cédula de ciudadanía No 20.215.540 de Bogotá D.C., quien para los efectos del presente contrato, actúa por intermedio de su **APODERADA GENERAL**, la Dra. **DIANA CAROLINA GRANADOS JIMÉNEZ**, mayor de edad, identificada civilmente con la Cédula de Ciudadanía No. 53.001.033 de Bogotá D.C. y profesionalmente portadora de la Tarjeta Profesional No. 192.323 del Consejo Superior de la Judicatura, lo anterior en virtud de la escritura pública No. 3743 del veintidós (22) de junio del año 2.012 de la Notaria Veinticuatro (24) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., quien para efectos del presente contrato, se denominara **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, y por la otra parte: **CLAUDIA PAULINA DELGADO SALAZAR**, mayor de edad, identificada civilmente con la Cédula de Ciudadanía No. 52.022.220 de Bogotá D.C., quienes para efectos del presente contrato, se denominará **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, se celebra el presente Contrato de Promesa de Compraventa del Inmueble, el cual se rige por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. -OBJETO DEL CONTRATO. La **PROMETIENTE VENDEDORA** se compromete a transferir a **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, a título de venta, y esta se obliga a adquirir, a título de compra, el derecho de dominio y la posesión real, regular y material que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** ostenta y ejerce sobre el inmueble ubicado en la Dirección Calle 50 No. 24-18 de la nomenclatura urbana de esta ciudad de Bogotá D.C., e identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-521420 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro y cuyos linderos se encuentran identificados en la escritura pública No. 6562 de fecha veintiocho (28) de octubre de 1.997, corrida en la Notaria Sexta (6°) del Circulo de Bogotá D.C. y los cuales se transcriben a continuación: **POR EL NORTE:** En extensión de cinco metros con noventa y cinco centímetros (5.95 mts.) con parte del lote número diez (10) de la Urbanización **ALFONSO LOPEZ**; **POR EL SUR:** En extensión de cinco metros con noventa y cinco centímetros (5.95 mts.) con la calle cincuenta (50) de la nomenclatura urbana y que es su frente; **POR EL ORIENTE:** En extensión de nueve metros (9.00 mts.) con la propiedad adjudicada a la señora Emma Vergel de Niño y **POR EL OCCIDENTE:** En extensión de nueve metros (9.00 mts.) con propiedad que es, o fue de **SANTOS VERGEL**, lo anterior junto con todas sus anexidades, mejoras, usos, y costumbres

A este inmueble le corresponde el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-521420 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. -Zona Centro-.

PARAGRAFO UNICO. CUERPO CIERTO. No obstante la mención y cabida de linderos el inmueble aquí prometido se venderá como cuerpo cierto y no habrá, por consiguiente lugar a deducción del precio por defecto ni a aumentarlo por exceso en las dimensiones.

SEGUNDA.-TRADICIÓN. Que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** adquirió el inmueble de éste contrato por compra a la señora **MARÍA TRINIDAD VERGEL MARQUEZ DE PEÑA**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 20.215.540 de Bogotá D.C., conforme reza la escritura pública No. 6562 del veintiocho (28) de octubre de 1997, otorgada en la Notaria Sexta (6) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., y que fuera debidamente inscrita y registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-521420, tal y como obra inscrito en la anotación No 2 del Certificado de Tradición y Libertad que se anexan al presente.

TERCERA. PRECIO. El precio acordado para el inmueble objeto de este Contrato de Promesa de Compraventa es la suma de **CIENTO NOVENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$190.000.000.ºº)**, que **LA PROMETIENTE COMPRADORA** pagara a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** de la siguiente manera: cuarenta millones de pesos m/cte. (\$40.000.000.oo) al momento de la firma del presente contrato y la suma restante, es decir ciento cincuenta millones de pesos mcte (\$150.000.000.oo) el día 29 de abril de 2016.

CUARTA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES E IMPUESTOS: LA PROMETIENTE VENDEDORA se compromete a transferir y entregar materialmente el inmueble objeto de este Contrato de Promesa de Compraventa, a **LA PROMETIENTE COMPRADORA** libre de hipotecas, embargos, prendas, condiciones resolutorias, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio, en paz y a salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, tanto del orden nacional como Distrital, así como debidamente canceladas las facturas por concepto de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas natural, telefonía básica es decir por todo cargo causado hasta la fecha en que se suscriba la correspondiente Escritura Pública de Compraventa. Queda expresamente entendido que todos los conceptos a que se refiere esta estipulación que se causen con posterioridad a esa fecha, serán de cargo y cuenta de **LA PROMETIENTE COMPRADORA**.

QUINTA. SANEAMIENTO. Que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** garantiza que la propiedad individual y demás derechos, objeto del presente contrato, no han sido enajenados por acto anterior al presente, ni prometidos en venta y no soporta limitaciones del dominio -y diferentes a la referida afectación a vivienda familiar de

la cual se trata el Parágrafo siguiente-, que lo coloquen por fuera del comercio, a paz y salvo por todo concepto con el Distrito Capital de Bogotá D.C., por toda clase de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones; por lo cual saldrán al saneamiento de la venta prometida, en todos los casos previstos por la Ley. Esta obligación comprende la de responder por cualquier gravamen, acción o limitación que pueda resultar en el futuro y que tenga origen o causa en hechos o circunstancias anteriores al perfeccionamiento de la Compraventa. Por su parte, **LA PROMETIENTE COMPRADORA** manifiesta que conocen el inmueble y que, de llevarse a cabo la compraventa prometida, acepta recibirlo materialmente en las condiciones en que se encuentra, con todas sus anexidades y los usos que legalmente le corresponden.

PARAGRAFO ÚNICO. MERITO EJECUTIVO. Las partes intervinientes dejan estipulado que el presente contrato presta **MERITO EJECUTIVO** para el cobro, ejecución y recaudo judicial y extrajudicial de la **CLAUSULA PENAL** aquí estipulada, por la parte contractual cumplida, sin requerimiento previo a la parte incumplida de ninguna clase.

SEPTIMA. CLAUSULA PENAL: LA PROMETIENTE VENDEDORA declara haber recibido a la fecha la suma de cuarenta millones de pesos mcte (\$40.000.000.00) los cuales se constituyen en arras, suma que en caso de retractarse **LA PROMETIENTE VENDEDORA** deberá restituir doblada a **LA PROMETIENTE COMPRADORA**.

OCTAVA.-OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA: El instrumento público que perfeccione la Compraventa prometida se otorgará y firmará por las partes intervinientes en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., el día cinco (5) del mes de mayo del año 2.016, a la hora de las tres de la tarde (3:00 p.m.).

PARÁGRAFO ÚNICO. Este término puede ser modificado de común acuerdo por las partes, circunstancia que ha de consignarse en comunicación escrita que hará parte integral del cuerpo contractual, con por lo menos tres (3) días de anticipación a la fecha anticipada, y por servicio de correo certificado a la dirección que para tal efecto dejen consignadas en este contrato las partes intervinientes.

NOVENA. ENTREGA. La entrega material del inmueble prometido en venta se realizará en la fecha pactada para firma de la escritura pública, esto es el día cinco (5) del mes de mayo de 2.016.

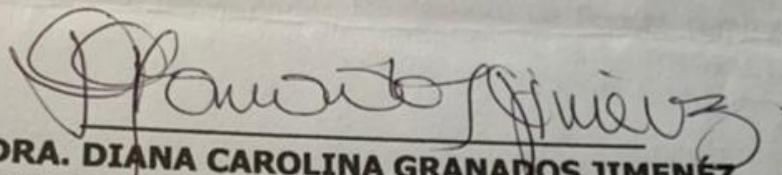
DECIMA. SUSTITUCIÓN. Si antes de otorgarse la escritura pública de compraventa alguno de los contratantes falleciere, el contrato continuará con sus herederos, quienes deben respetar todas y cada una de las estipulaciones de esta Promesa de Compraventa.

DECIMA PRIMERA. GASTOS. Los gastos que se generen por la escrituración e impuestos serán asumidos así: gastos notariales cincuenta por ciento (50%) cada una de las partes, el registro e impuesto de anotación y registro (antes beneficencia y tesorería) de la compra serán asumidos por **LA PROMETIENTE COMPRADORA**. La retención en la fuente y todos los gastos ocasionados por el levantamiento de la afectación familiar del inmueble, será por cuenta de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**.

DECIMA SEGUNDA. LEY Y DOMICILIO: El presente contrato se sujeta a las disposiciones de la legislación colombiana, en especial, a las del Código Civil. Para todos los efectos, su domicilio es la ciudad de Bogotá, D.C.

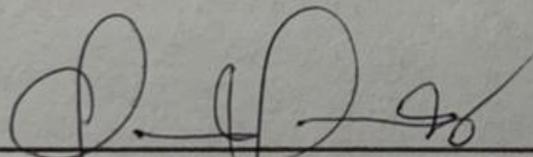
Para constancia se firma a los cinco (5) días del mes de febrero del año dos mil dieciséis (2.016), en dos (2) ejemplares de igual tenor contractual, de cuatro (4) folios, con destino a cada parte interviniente.

LA PROMETIENTE VENDEDORA,



DRA. DIANA CAROLINA GRANADOS JIMENÉZ
APODERADA GENERAL DE LUCIA PEÑA VERGEL
C.C. No. 53.001.033 de Bogotá D.C.

LA PROMETIENTE COMPRADORA,



CLAUDIA PAULINA DELGADO SALAZAR
C.C. No. 52.022.220 de Bogotá D.C.

22

~~11~~

JURISDICCION SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO.
Bogotá D.C., Quince (15) de Enero de Dos Mil Ocho (2008)

FOLIO Ordinero de Pertinencia No. 2005 - 107
de LUIS PEÑA VERGEL y BEATRIZ RIAÑO DE PEÑA
Contra LUCIA PEÑA VERGEL y demás personas indeterminadas

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Cumplidos los trámites pertinentes se procede a dictar sentencia en el asunto de la referencia.

ANTECEDENTES

LUIS MARIA PEÑA VERGEL y BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA, actuando por intermedio de apoderado judicial, formularon demanda Ordinaria de Pertinencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio del bien inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá cuya nomenclatura es la Calle 50 No. 24 - 18 Lote 24 - 16 el cual se distingue por los siguientes linderos. POR EL NORTE: En una extensión de cinco metros con noventa y cinco centímetros (5.95 Mts.) con parte del lote número diez (10) de la Urbanización Alfonso López, POR EL SUR: En extensión de cinco metros con noventa y cinco centímetros (5.95 Mts.) con la Calle cincuenta (50) de la nomenclatura urbana de Bogotá, POR EL ORIENTE: En extensión de nueve metros (9 Mts.) con propiedad de Emma Vergel de Niño; y POR EL OCCIDENTE: En extensión de nueve metros (9.00 Mts.) con propiedad que se adjudica a su comunera Trinidad Vergel de Márquez hoy de Peña (SIC)..

HECHOS

El bien inmueble objeto del litigio se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, en la Calle 50 No. 24 - 18, Lote 24 - 16 de Bogotá, alinderado como anteriormente se enuncio, y con una extensión total de cincuenta y tres metros cuadrados con cincuenta y cinco decímetros de metro cuadrado (53.55 M2), se encuentra registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C - 521420

Que los actos en señor y dueño que han ejercido los demandantes en su calidad de poseedores, han sido hasta la fecha de presentación de la demanda los siguientes:

- Demolición de la construcción antigua y nueva edificación por valor de \$12.000.000.00.
- Construcción del segundo y tercer piso por valor de \$48.000.000.00.

23

El pago de impuestos predial sobre el bien inmueble desde que entraron en posesión.

Que en razón a que los demandantes han ejercido su posesión de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, conociéndose como propietarios por más de veinte (20) años, se solicitará a través del presente proceso que se declare la correspondiente propiedad a los demandantes por la vía extraordinaria de prescripción.

ACTUACIÓN DENTRO DEL TRAMITE

Admitida la demanda mediante providencia calendarada dieciséis (16) de septiembre de 2005 (folio 28), se admitió la demanda, en la cual, se ordenó el emplazamiento de las personas indeterminadas que pudieran tener interés en las resultas del proceso, conforme lo determina el numeral 5° del artículo 405 de la misma obra donde el Curador Ad-litem no propuso medio exceptivo alguno (folios 56 y 57).

Asimismo, y con respecto a la demandada LUCIA PEÑA VERGEL, la relación jurídico procesal se trabó igualmente por intermedio de Curador Ad-litem.

Aperturado a pruebas el asunto a través de auto de fecha treinta (30) de noviembre de 2006 (folio 63), se decretaron y practicaron las legal y oportunamente solicitadas por la parte actora y la parte demandada, entre las que se cuentan el recaudo las documentales en cuanto a su respectivo valor probatorio, los testimonios solicitados por la parte actora, la inspección judicial con intervención de peritos, igualmente solicitada por la parte actora.

Surtida esta etapa, mediante proveído fechado veintuno (21) de agosto de 2007 (folio 111), se ordenó traslado para alegar de conclusión, oportunidad fue aprovechada por la parte actora únicamente.

Posteriormente mediante proveído calendarado diecisiete (17) de septiembre del curso (folio 115), se reconoció la cesión de derechos litigiosos efectuada entre los demandantes LUIS MARIA PEÑA VEGEL y BEATRIZ RAYO DE PEÑA a BEATRIZ EUGENIA PEÑA RAYO, a quien se tuvo como demandante.

Posteriormente por auto calendarado diecisiete (17) de octubre de 2007 (folio 119), se ordenó contra traslado para alegar de conclusión, precisando al respecto, que dicho auto para incurrir por cuanto su repitió una actuación ya cumplida, por lo tanto no ata a las partes ni al Director del proceso.

DETERMINACIÓN DEL BIEN OBJETO DE LA USUCAPION

el bien inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá cuya nomenclatura es la Calle 50 No. 24 - 11 Lote 24 - 1b el cual se distingue por los siguientes

24

linderos: POR EL NORTE: En una extensión de cinco metros con noventa y cinco centímetros (5.95 Mts.) con parte del lote número diez (10) de la Urbanización Alfonso López, POR EL SUR: En extensión de cinco metros con noventa y cinco centímetros (5.95 Mts.) con la Calle cincuenta (50) de la nomenclatura urbana de Bogotá, POR EL ORIENTE: En extensión de nueve metros (9 Mts.) con propiedad de Emma Vergel de Niño; y POR EL OCCIDENTE: En extensión de nueve metros (9.00 Mts.) con propiedad que se adjudica a su conjuera Trinidad Vergel de Marquez hoy de Peña (SIC).

CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Se denominan así, al grupo de requisitos en ausencia de los cuales, el juzgado no se puede pronunciar de fondo. Actualmente se reducen a la demanda en forma y la capacidad para ser parte

El primero consiste en que el aspecto formal del libelo se acomode a las disposiciones legales sobre la clase de acción. En el presente caso, se halla satisfecho toda vez que la demanda reúne los requisitos de los artículos 75, 76, 77 y 407 del C. de P. C.

El segundo presupuesto busca asegurar que la sentencia se dicte frente a sujetos de derecho. En el caso sub examine el demandante es una persona jurídica que existe y goza de capacidad, siendo ésta quien por medio de su Representante Legal, otorgo el poder para iniciar la acción, así se desprende de la nota de presentación personal.

Por el extremo pasivo de la acción, la demandada es persona indeterminada, que no compareció pero fue representada por Curador ad litem, designado previo el cumplimiento de las exigencias de que trata los artículos 318 y el art. 407 del C. de P. Civil.

2. PROBLEMA JURIDICO

Determinar si mediante el ejercicio del derecho de acción se pretende que en decisión judicial, se declare que pertenece a LUIS MARIA PEÑA VEGEEL el dominio del bien inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá en la ciudad de Bogotá cuya nomenclatura es la Calle 50 No. 24 - 18 Lote 24 - 16 el cual se distingue por los siguientes linderos: POR EL NORTE: En una extensión de cinco metros con noventa y cinco centímetros (5.95 Mts.) con parte del lote número diez (10) de la Urbanización Alfonso López, POR EL SUR: En extensión de cinco metros con noventa y cinco centímetros (5.95 Mts.) con la Calle cincuenta (50) de la nomenclatura urbana de Bogotá, POR EL ORIENTE: En extensión de nueve metros (9 Mts.) con propiedad de Emma Vergel de Niño; y POR EL OCCIDENTE: En extensión de nueve metros (9.00

25

(Mts.) con propietarios que se atribuyen a su conyugue Trinidad Verges de Márquez hoy de Peña (CIC)

2. ANALISIS JURIDICO PROBATORIO

La figura de la usucapión o prescripción adquisitiva, resulta del transcurso del tiempo, dando origen a la propiedad y a sus desmembraciones, por una posesión continuada de la cosa.

Los supuestos que envuelve el vocablo propiedad son: la titularidad y su ejercicio mediante la posesión. Cuando éstos se separan o disgregan, es decir, no están radicados en la misma persona, el legislador ha trazado fórmulas para restablecer la normalidad, terminado con la disgregación. Para lograrlo se han ideado las acciones posesoras o la reivindicación y la usucapión, bien para que el titular recupere la posesión, o bien para el caso que el titular abandone su ejercicio, extinguiendo su derecho y haciéndolo nacer para el que si lo ejerce de hecho, aunque no sea titular.

Uno de los modos de adquirir el dominio de un bien, como derecho real que es, es la prescripción (art.673 C.C.), la que a su vez puede ser extintiva o adquisitiva. La primera se da cuando se deja transcurrir el tiempo sin hacer uso del derecho; mientras que en la segunda, el paso del tiempo le da a la persona el derecho. La prescripción adquisitiva puede a su vez ser ordinaria o extraordinaria. Opera la primera cuando se cumplen los presupuestos consagrados en los artículos 2523 y 2525 del C.C. mientras que para la segunda se requiere que se haya poseído el bien inmueble por un período superior a veinte (20) años (art.2531 íbidem).

La posesión, según el artículo 762 del C.C., "... es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño.", lo que implica que el prescribiente debe demostrar que en el bien que pretende, ha ejecutado actos positivos o materiales que indudablemente exteriorizan su señorío, o lo que es lo mismo el corpus o elemento objetivo y el animus o elemento subjetivo.

La posesión en la forma que aparece definida requiere de dos elementos para configurarla, conocidos tradicionalmente por la jurisprudencia y la doctrina como el corpus y el animus. El primero de ellos aparece en la definición en la frase "tenencia de una cosa" y expresa que aquél que se dice poseedor debe estar en contacto material con ésta, bien sea en forma directa e inmediata, como cuando la usa, goza y disfruta, bien sea en forma indirecta o mediata, como cuando la cede a otra persona en su lugar pero a su nombre. El segundo en la frase "con ánimo de señor o dueño" señalando que la intención que debe motivar esa detención material debe ser como aquella a que sólo da derecho el dominio.

En punto a la prescripción extraordinaria, que es la invocada por el demandante, los presupuestos axiológicos que de vieja data se han indicado por la doctrina y la jurisprudencia, para que proceda la demanda de

prescripción adquisitiva de dominio son: a) posesión material en el demandante, b) que la posesión se prolongue por el término de ley (20 años Art. 2532 C.C.); c) que se cumpla en forma quieta, pacífica, continua e ininterrumpida; y d) que la cosa o el derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por este fenómeno. De reunirse aquellos, habrá un indicio de si existe identidad entre el bien que se pretende adquirir y el efectivamente poseído o si el bien de propiedad de la demandada es viable adquirirlo por la figura de la prescripción.

En el caso sub lite, se procederá a analizar cada uno de los presupuestos establecidos para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de la siguiente manera:

A) POSESION MATERIAL EN EL DEMANDANTE:

En el hecho 1º de la demanda se afirma que los aquí demandantes han ejercido la posesión de manera quieta pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño sobre el inmueble materia de usucapión desde hace más de veinte (20) años.

Dentro de la etapa probatoria, se recepcionó el testimonio de AGAPITO AGRAY ALONSO (folio 75 y 76), quien afirma en sus relatos que conoce al demandante LUIS MARIA PEÑA VERGEL desde hace más de cincuenta (50) años y que lo distingue en calidad de poseedor del inmueble ubicado en la Calle 50 No. 24 - 18, Lote 24 - 10, cuando era una casa - lote y luego construyó una casa de tres (3) pisos en donde hay un restaurante, asimismo afirma que conoce a la demandante BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA desde hace unos diez (10) años, y que han ejercido la posesión material del inmueble ubicado en la Calle 50 No. 24 - 18, Lote 24 - 10 en calidad de señores y dueños, realizando actos como la demolición y construcción del inmueble y pago de impuestos igualmente manifiesta que distingue a TRINIDAD PEÑA VERGEL, y que LUCIA PEÑA VERGEL es hermana del demandante LUIS MARIA PEÑA VERGEL.

Igualmente, se practicó el testimonio de WILLIAM CARLOS PLITT (folios 77 y 78), quien manifiesta que conoce al demandante LUIS MARIA PEÑA VERGEL y a la señora BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA desde hace más de treinta (30) años y como única poseedores del inmueble ubicado en la Calle 50 No. 24 - 18 y en el cual el señor PEÑA ha hecho mejoras y ha pagado los impuestos, sin reconocer a ninguna otra persona como propietario o poseedor, que en lo referente a las mejoras, los demandantes hicieron una casa de tres (3) pisos, y que ninguna persona les ha interrumpido la posesión, asimismo manifiesta que conoció a TRINIDAD PEÑA VERGEL hace unos treinta y dos (32) años, quien habitó en el inmueble objeto de la demanda, que murió, además, hace unos treinta y cinco (35) años conoció a la demandada LUCIA PEÑA VERGEL quien es hermana del demandante LUIS MARIA PEÑA VERGEL y que la última vez que la vio fue hace treinta y tres (33) años y que se fue para los Estados Unidos, y no tiene documentos de que ella haya venido a Colombia después de haberse ido, el demandante también manifiesta que no le consta que los demandantes hayan ido a los Estados Unidos a visitar a la hermana en este caso la demandada, con lo cual el demandante LUIS MARIA PEÑA



VERGEL, lo ha comentado que tiene los impuestos al día, y finalmente relato de que no tiene conocimiento de que los herederos de LUCIA PEÑA VERGEL hayan ido al inmueble materia de usucapión.

De los testimonios anteriormente mencionados, podemos establecer que efectivamente los demandantes LUIS MARIA PEÑA VERGEL y BEATRIZ EUGENIA PEÑA RAYO, puedan adquirir por la vía Extraordinaria Adquisitiva de Dominio el inmueble a usucapir, para lo cual tenemos que partir de que el testimonio rendido por ACAPITO AGRAY, este manifestó que distingue a la demandante BEATRIZ EUGENIA RAYO desde nace diez (10) años, luego, no puede testificar o dar razón de la posesión da un tiempo superior a diez (10) años, teniendo en cuenta que quienes están demandando son dos (2) personas, las cuales cada una de ellas está reconociendo como dueña a la otra y que para el caso en cuestión el señor PEÑA VERGEL reconoce a la señora RAYO DE PEÑA, lo que significa que él solo no es poseedor único y aún más cuando se sabe que el posee el inmueble por más de treinta (30) años junto con el señor RAYO DE PEÑA, cuando no aparezca prueba de que dicha señora posea por ese tiempo, el inmueble materia de usucapión, luego, es claro que la posesión es ambigua que también es posesión equívoca, y la cual consiste en que cuando los actos con los que se quiera demostrar la posesión material no ofrecen externamente con claridad.

En lo que respecta al testimonio rendido por WILLIAM GARGES PLITI, tenemos que el dice que los demandantes poseen por mas de treinta (30) años el inmueble ubicado en la Calle 50 No. 24 - 16, Lotes 24 - 16, lo cual no es conforme con el testimonio anterior y aún más cuando el mismo testigo afirma que la señora TRINIDAD VERGEL nació también el inmueble materia de usucapión y que la última vez que la vio fue hace treinta y dos (32) años en el inmueble, luego, cual sería la razón para que en el año los días dieciséis (16) de septiembre de 2003 y veintisiete (27) de mayo de 2004 aparezca cancelando impuestos correspondientes a los años gravables de 2000, 2001 y 2004, tal como se desprende de los documentos obrantes a folios 6, 9, 10 y 11.

En este orden de ideas, se puede colegir que los testimonios no dan la plena certeza para poder despachar favorablemente las suplicas de la demanda.

En el caso sub - examine lo que se debe probar son los actos de señor y dueño que hayan ejecutado los demandantes sobre el inmueble materia de usucapión durante el tiempo establecido por la Ley, esto es, veinte (20) años lo que se probó dando del presente asunto que los demandantes conforme a los contratos visitas a folios 2 y 3, como el dictamen pericial obrante a folios 66 a 107, los demandantes efectuaron reparaciones en el año 2000 y 2004, y que se pagaron impuestos los días veintuno (21) de junio de 2002 y veinte (20) de junio de 2004 correspondientes al pago del impuesto predial de los años gravables de 2002 y 2003 y que fueran realizados por la demandante BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA, luego y así las cosas, no existe pruebas que acrediten que efectivamente los demandantes hayan efectuado actos de señor y dueño durante el tiempo establecido por la Ley, esto es, veinte (20) años.

De lo anteriormente esbozado se puede colegir que solamente se probó que los demandantes ejercieron actos de señor y dueño solamente desde el año

28
~~7~~

2000, y la demanda, fue presentada el día (2) de mayo de 2005, luego se concluye que los autos de inicio y inicio de los demandantes data de cinco (5) años atrás a la fecha de presentación de la demanda, por lo que claramente se observa que no se cumple el término de veinte (20) años establecidos por la Ley para declarar por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble materia de litigio.

En este orden de ideas, y como teniendo en cuenta que no se dan los presupuestos para declarar la adquisición por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en la Uño 50 No. 24 - 18, Lotes 16 - 24, este Juzgado considera que no hay lugar a más análisis cuando las pruebas recaudadas tendrían a probar la posesión por más de veinte (20) años, por lo tanto se concluye que este presupuesto no se cumple para configurarse la Prescripción Extraordinaria de Dominio.

DECISION

En mérito de lo expuesto, la suscrita JUEZ SÉPTIMA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO: **DESESTIMAR** las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: **DECRETAR** la cancelación de la inscripción del registro de la demanda en el tomo de matrícula inmobiliaria 50C - 52 / 420. Oficiase

TERCERO: Sin costas por cuanto no hubo oposición.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE

La JUEZ,

MARÍA MELBA OROZCO PARDO

21

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA
SALA CIVIL DE DECISION**

Bogotá, D.C., diez (10) de junio de dos mil ocho (2008).

**REF : Proceso ordinario de LUIS MARIA PEÑA VERGEL y
BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA contra LUCIA PEÑA
VERGEL y PERSONAS INDETERMINADAS.**

Rad. No 2005 00181 01.

Magistrada Ponente Doctora **LIANA A. LIZARAZO V.**

Discutido y aprobado en la Sala del 6 de junio de 2008.

Procede la sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida el día 15 de enero de 2008, por el Juzgado Séptimo (07) Civil del Circuito de Bogotá D. C., en el proceso ordinario de la referencia

I. ANTECEDENTES

1. LUIS MARIA PEÑA VERGEL y BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA presentaron demanda en contra de LUCIA PEÑA VERGEL y demás personas indeterminadas para que,

previos los trámites de un proceso ordinario de mayor cuantía, se hicieran las siguientes declaraciones:

1.1. *“Que se declare por vía de prescripción extraordinaria que los señores LUIS MARIA PEÑA VERGEL y BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA son propietarios del bien inmueble ubicado en la calle 50 No. 24 18 Lote 24-16 de Bogotá, determinado y alinderado en el hecho No. 1, con ocasión de la prescripción adquisitiva de dominio ejercida por más de veinte años por parte de la demandante.*

1.2. *Como consecuencia de lo anterior, solicitó que se ordene la cancelación del registro de propiedad de la señora LUCIA PEÑA VERGEL, anterior propietaria del bien inmueble objeto del litigio, y se ordene la inscripción de la propiedad de los demandantes, señores LUIS MARIA PEÑA VERGEL y BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA, en el certificado de tradición y libertad del correspondiente inmueble.”*

2. Fundamentan sus pretensiones en los siguientes hechos:

2.1. El bien inmueble objeto del litigio, ubicado y alinderado como se dijo en la demanda con una extensión de 53.55 metros cuadrados se encuentra registrado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C 521420

2.2. Los demandantes han ejercido actos de señor y dueño como poseedores del inmueble como los siguientes:

demolición de la construcción antigua y nueva edificación por valor de \$12'000.000,00 mcte y la construcción de segundo y tercer piso por valor de \$48'800.000,00 mcte, el pago de impuestos predial y de valorización sobre el inmueble desde que entraron en su posesión para lo cual acompañaron los correspondientes recibos de pago de los años 2000 a 2004.

3. La demanda correspondió por reparto al Juzgado Séptimo (7°) Civil del Circuito de Bogotá, D. C., quien mediante auto del 16 de septiembre de 2000 admitió la demanda, dispuso emplazar a la demandada bajo las disposiciones del artículo 318 del C.P.C. y a las demás personas indeterminadas de conformidad con lo previsto por el artículo 407 del C de P.C.

3.1. Surtidos los emplazamientos en legal forma respecto tanto de la demandada como de las personas indeterminadas, el juzgado de conocimiento designó curador ad litem, quien contestó la demanda extemporáneamente.

4. Por auto del 30 de noviembre de 2006 (folio 73 y 73 vto del cuaderno principal), se abrió a pruebas el proceso decretándose las solicitadas por la parte actora, testimoniales y la inspección judicial con intervención de perito. Vencido dicho termino se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión. (fl. 129 c 1)

4.1. Seguidamente, el *a-quo* profirió sentencia negando las pretensiones formuladas en el libelo. (fls. 131 a 137 c1).

II. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA APELADA

5. El Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bogotá, D. C., profirió la sentencia materia de apelación, en la cual compiló los antecedentes del caso, determinó que los supuestos procesales se encontraban satisfechos y finalmente dictó sentencia de mérito.

5.1. El *a quo*, apoyó sus consideraciones en los artículos 673, 762, 2528 y 2529 del Código Civil, y señaló como requisitos para que se configure la prescripción extraordinaria, los siguientes: a) posesión material del demandante sobre el bien a usucapir, b) que esa posesión perdure por el lapso previsto en la ley de forma ininterrumpida, que para el caso es de 20 años y c) que se cumpla en forma quieta, pacífica e ininterrumpida y d) que el bien o el derecho sobre el cual recae la posesión sea susceptible de adquirir por prescripción.

5.2. A continuación, el juez de primer grado descendió al caso particular para dar aplicación a tales requisitos con base en el acervo probatorio recaudado, y estimó que los testimonios no le daban plena certeza para despachar favorablemente las súplicas de la demanda. Que lo único que probaron los demandantes fue que efectuaron reparaciones en el año 2000 y 2004 y que pagaron impuestos por los años 2002 y 2003 pero antes de ello, esto es por el término de veinte (20) años anteriores no comprobaron acto de señorío alguno. En ese orden de ideas, y como la demanda fue presentada en el 2005 solo cuentan con cinco (5) años efectivos para adquirir por la clase de prescripción alegada, el inmueble. Si para la extraordinaria se

requieren veinte (20) fácil fue concluir que no se configuraron los presupuestos para la acción instaurada.

III. LA IMPUGNACION.

6. Inconforme con la decisión la parte actora, a través de su apoderado formuló recurso de apelación, sustentado en síntesis así:

6.1. Afirmó que en el caso se presentaron varios testigos, personas a quienes les consta los hechos en que se fundó la demanda por la cercanía que tienen con los demandantes. Que el juez no debe valorar cada testigo en forma independiente sino en conjunto conforme a las reglas de la sana crítica.

6.2 Consideró que los testigos fueron uniformes en manifestar que el señor LUIS PEÑA habita y posee el inmueble desde hace más de 30 años junto con su esposa y que si un testigo afirmó no conocerla a ella sino desde hace 10 años, ello no implica que los esposos no hayan sido poseedores desde la fecha que se afirmó la demanda.

6.2. Suma a su recurso la parte actora, que los demandantes sí han poseído el inmueble desde hace más de treinta (30) años sin que ninguna persona haya interrumpido la posesión ejercida.

IV. CONSIDERACIONES.

La demanda que se examina, está encaminada a que se declare a los demandantes dueños del inmueble objeto del litigio, por haberlo adquirido por el modo originario de la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Sabido es, que la prescripción puede ser adquisitiva del dominio o usucapión y extintiva de acciones o derechos ajenos; la primera tiene su campo de acción en la adquisición de derechos reales y la segunda tiene su órbita en la extinción de las obligaciones y acciones en general. A estas dos formas de prescripción hace referencia el artículo 2512 del Código Civil, cuando establece 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 o derechos durante cierto tiempo”.

La actual norma adjetiva Civil, permite hacer valer la prescripción como pretensión, a fin de obtener una declaración judicial sobre la ocurrencia del referido medio de adquisición, el cual encuentra cimiento en la posesión ejercida sobre un bien ajeno, por el tiempo previsto por la Ley.

La usucapión puede ser a su vez ordinaria o extraordinaria; la primera tiene como fundamento la posesión regular y el transcurso del tiempo; la segunda tiene como elementos propios la posesión irregular y la duración de un periodo definido legalmente.

La legislación civil y la reiterada jurisprudencia de la honorable Corte Suprema de Justicia han edificado la pretendida adquisición de pertenencia de forma extraordinaria, sobre requisitos

de obligatoria observancia por parte del fallador a la hora de dictar sentencia favorable, que legendariamente se ha dicho consisten en que el bien que se pretenda, sea susceptible de usucapión y se haya determinado; a su vez que se ejercite posesión material de manera quieta, pacífica e ininterrumpida por un lapso superior a 20 años o de 5 cuando se trata de vivienda de interés social, en este último caso a partir del 1° de enero de 1990 según la ley 9ª de 1989.

En el caso *sub-lite*, el extremo actor invocó la usucapión extraordinaria, alegando que desde el año de 1972 los demandantes han ejercido verdaderos actos de señor y dueño sobre el inmueble en pleito.

Puestas así las cosas, se hace necesario analizar en el caso bajo examen, si los actores han poseído el inmueble durante el tiempo requerido en la ley, y con los requisitos establecidos en ella.

Punto cardinal en este asunto, es la posesión ejercida por la parte demandante, para lo cual analizará la sala las declaraciones rendidas en el curso de la primera instancia, por cuanto este precisamente es el primer punto de inconformidad de la apelación.

El declarante AGAPITO AGRAY ALFONSO, manifestó que conocía al demandante LUIS PEÑA VERGEL desde hace 50 años y siempre lo distinguió como poseedor del predio objeto de la acción: “cuando era un casalote , luego construyó como tres pisos; tiene un restaurantico ahí”. Pero a renglón seguido cuando se le interroga por la señora BEATRIZ EUGENIA RAYO señala: “la distingo hace poco unos 10 años” (fl 84, cuad 1).

WILLIAM GARCES PLITT declaró que visita a los demandantes en el lugar de su habitación por dos o tres veces a la semana y que hace más de treinta (30) años que los conoce. (fl.86, c1) . Preciso además que quien aparece inscrita como titular del bien inmueble, esto es la señora LUCIA PEÑA VERGEL es hermana del demandante pero que no la ve desde hace 33 años porque se fue para Estados Unidos.

Sin duda, y como bien lo concluyó el a quo, de estas dos anteriores declaraciones no se desprende con claridad que los actores hayan poseído el bien materia de la litis desde el tiempo que dicen hacerlo.

En efecto, bien es sabido que la prueba testimonial es un medio de prueba idóneo y necesario para demostrar la posesión cuando se pretende obtener la declaración de pertenencia de un bien inmueble por prescripción adquisitiva; sin embargo, no cualquier testimonio sirve a estos menesteres sino que se requiere que esta prueba lleve al juzgador a la plena convicción de los hechos alegados.

Por ello, la declaración que se rinda en esta clase de juicios debe versar sobre hechos con alto grado de significación probatoria. Así, aunque el dicho de un testigo, supere los exámenes de existencia y validez jurídica, de esto no se desprende necesariamente su eficacia probatoria; pues el testimonio ha de llevar razón o ciencia de su dicho, en cuanto circunstancias de tiempo, modo y lugar, que lleven certeza al juez, sobre el conocimiento de los hechos que narra el testigo.

Consecuente con ello, en la declaración de terceros se debe expresar con claridad cuando, dónde y de que manera ocurrió el hecho; y cuándo, dónde y cómo lo percibió o conoció el testigo, sin omitir detalles, condiciones y circunstancias de significación, pues de lo contrario no se pueden obtener versiones rotundas y categóricas sobre los hechos.

En el caso concreto de las dos únicas declaraciones efectivamente rendidas a instancia de la parte demandante no se puede inferir de manera clara y contundente la posesión alegada, pues la contradicción en las fechas desde cuando afirman los testigos dar fe de la posesión resultan evidentes. Si uno de los testigos afirma no conocer sino al demandante en posesión del bien desde hace 50 años pero a su esposa desde hace 10 años, resulta por lo menos extraño y es claro que la parte actora pudo aportar más medios de convicción o de prueba suficientes para aclarar esa afirmación. La ausencia de elementos precisos de tiempo y modo como los actores han poseído el bien brillan por su ausencia y en efecto solo se aportaron dos contratos de años recientes por medio de los cuales se quiso probar la construcción de mejoras en el inmueble.

Necesario era para la prosperidad de las pretensiones, que se hubiere probado que desde la época de 1972, los demandantes han ejercido actos de verdaderos dueños y señores sobre el inmueble que aspira adquirir por usucapión, y como ello no se demostró, no habrá otra opción que despachar desfavorablemente la declaración de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio que se alega.

1
3
6

Concluyese de lo dicho, que se encuentra ajustada a derecho la sentencia del *a-quo*, y en consecuencia deberá ser confirmada.

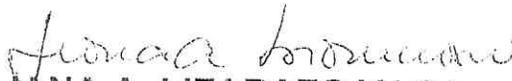
V. DECISION

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en Sala Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE :

1. **Confirmar** la sentencia proferida el 15 de enero de 2008, por el Juzgado Séptimo (07) Civil del Circuito de Bogotá D. C.
2. **Condénese** en costas a la parte apelante.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


LIANA A. LIZARAZO VACA

Magistrada

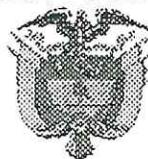

LUZ MAGDALENA MOJICA R.

Magistrada


CLARA INES MARQUEZ B.

Magistrada

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C, veinte (20) de mayo de dos mil once (2011)

REF: 1° INSTANCIA ORDINARIO DE PERTENENCIA No. 2009-435 de BEATRIZ EUGENIA PEÑA RAYO contra LUCIA PEÑA VERGEL Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.

No observando nulidad alguna que invalide lo actuado, procede el juzgado a emitir la sentencia que en derecho corresponda.

ANTECEDENTES

I - LA DEMANDA.

BEATRIZ EUGENIA PEÑA RAYO, actuando por intermedio de apoderado judicial, presentó demanda ordinaria de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en contra de LUCIA PEÑA VERGEL Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS que se creyeran con derecho a intervenir en el proceso, con el fin de que se DECLARE:

Que por vía de prescripción extraordinaria de dominio que la demandante es la propietaria del bien inmueble ubicado en la Calle 50 No. 24 – 18 lote 24-16 de Bogotá, determinado y alineado en el hecho No. 1, con ocasión de la prescripción adquisitiva de dominio ejercida por más de 20 años por parte de la demandante.

Como consecuencia de lo anterior, solicita que se ordene la inscripción de la propiedad del demandante, señora BEATRIZ EUGENIA PEÑA RAYO, en el certificado de tradición y libertad del correspondiente inmueble.

Que se condene en costas a la parte demandada en caso de existir oposición.

II. LOS HECHOS

Los hechos fundamento del libelo introductorio se basan esencialmente en lo siguiente:

1. Que el bien inmueble de objeto de litigio, se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá en la Calle 50 No. 24 – 18 lote 24-16 de Bogotá y alineado de manera general así: POR EL NORTE: En una extensión de cinco metros con noventa y cinco centímetros (5.95 mts) con parte del lote número diez (10) de la Urbanización Alfonso López; POR EL SUR: En extensión de cinco metros con noventa y cinco centímetros (5.95 mts) con la Calle cincuenta (50) de la nomenclatura Urbana de Bogotá; POR EL ORIENTE: En extensión de nueve metros (9.00 mts) con propiedad de Emma Vergel de Niño; POR EL OCCIDENTE: En extensión de nueve metros (9.00 mts) con propiedad que se adjudicara a su comunera Trinidad Vergel Márquez hoy de Peña (SIC). El inmueble tiene una extensión total de cincuenta y tres metros cuadrados con cincuenta y cinco

50

decímetros de metro cuadrado (53.55 m²) y se encuentra registrado en la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Bogotá, sede centro, cuyo número de matrícula inmobiliario es 50C-521420.

2. Que la demandante en virtud de las sumas de posesiones contemplada en nuestro ordenamiento en los artículos 778 y 2521 del Código Civil, adquirió la posesión que fuera ejercida por el señor LUIS MARIA PEÑA VERGEL quien a su vez efectuó los siguientes actos de señor y dueño que ha ejercido, como: Construcción de la casa de habitación en el año 1975, Demolición de la construcción antigua y nueva edificación por valor de \$12.000.000 en el año 2004 y construcción de segundo y tercer piso por valor de \$48.800.000, en el año 2005.

3. Que el señor LUIS MARIA PEÑA VERGEL ejerció la posesión sobre el inmueble objeto de usucapión con animo de señor y dueño desde el año 1975, cuando construyó para si la que fuera su casa de habitación hasta el año 2004 cuando precedió a demolerla y construir una nueva edificación.

4. Que la demandante se encuentra en posesión del inmueble objeto de usucapión desde el mes de septiembre de la año 2007, cuando el señor LUIS MARIA PEÑA VERGEL le efectuó la venta de la posesión que este ejercía y le entregar materialmente el inmueble. La demandante inició su posesión ha celebrado contratos de arrendamiento, mejoras y mantenimiento del inmueble.

5. la demandante acumulándose a la posesión ejercida por el poseedor anterior acredita haber ejercido su posesión de manera libre, no clandestina, pacífica, interrumpida, conociéndose como propietaria por más de 20 años.

III - ACTUACIÓN PROCESAL

1° Presentada la demanda, la misma fue admitida el 18 de agosto de 2009 (folio 12), ordenando notificar a la demandada LUCIA PEÑA VERGEL y PERSONAS INDETERMINADAS y se dispuso la inscripción de la demanda en el folio de matrícula respectivo.

2° Como quiera que no se logro la notificación personal de la demandada determinada LUCIA PEÑA VERGEL, se emplazó de acuerdo con el Art. 318 del CPC, además se realizó el llamado edictal del Art. 407 del C. de P.C., a los indeterminados, luego se designó curador ad litem a los demandados, quien se notificó de la demanda el día 26 de febrero de 2010 (folio 36), procediendo a contestar oportunamente la demanda sin proponer excepciones (folios 37, 38, 52 y 53).

3° Se abrió el proceso a pruebas por el término legal mediante auto de fecha 04 de agosto de 2010 (folio 54), vencido éste se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión, por auto de fecha 5 de noviembre de 2010 (folio 83), terminó que recorrió solamente la parte demandante (folios 103 y 104).

Agotado el trámite procesal, se procede a dictar la correspondiente sentencia, pues no se observa que se hubiera incurrido en alguna causal de nulidad.

CONSIDERACIONES

Como no se advierte la presencia de irregularidades que ameriten la declaratoria de nulidades de carácter adjetivo, observa el despacho que se hallan satisfechos a cabalidad los denominados presupuestos procesales, en virtud de que la

demanda no ofrece vicios de forma, este Juzgado es competente para desatar el presente asunto a la luz del artículo 23 del C.P.C., y finalmente, es pregonable la capacidad para ser parte y para comparecer a juicio en ambos extremos de la lid procesal, razones que imponen la emisión de un fallo de fondo.

A través de la demanda la actora ha ejercido la acción de pertenencia prevista por la ley a favor de quien pretende adquirir un bien por prescripción.

La prescripción es definida por nuestro ordenamiento civil como:

"... 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" (artículo 2512 del Código Civil).

Con base en la anterior definición, la doctrina afirma que la prescripción es de dos especies: 1. adquisitiva o usucapión, y 2. extintiva o liberatoria. La primera cumple su papel en el campo de la adquisición de los derechos reales y, de manera especial, en el de la propiedad. Por la segunda tiene lugar la extinción de las obligaciones y acciones en general.

Así, ambos tipos de prescripción tienen un mismo y esencial presupuesto en común: la inacción prolongada por el titular del derecho, bien sea del propietario, en tratándose de la usucapión, de acreedor, en el caso de la prescripción extintiva o liberatoria.

El artículo 2518 del C.C, señala:

"se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, muebles o inmuebles que están en el comercio humano y se ha poseído con las condiciones legales. En la misma forma se adquieren los demás derechos que no están especialmente exceptuados".

En la usucapión son presupuestos *sine qua non* la posesión, esto es, la actividad del prescribiente durante el tiempo señalado por la ley, así como el no ejercicio del derecho por parte del propietario, siendo la propia ley la causa remota de esta forma de adquirir, por tratarse de una forma original de dominio, a diferencia de las formas *traslativas* del mismo en las cuales media generalmente un contrato de compraventa que es el título y no la eventual sentencia recaída en un juicio ordinario tramitado con base en una acción de pertenencia (Legis, "Código Civil y Legislación Complementaria", Bogotá, 1989 comentario 1564 al artículo 673, página 2429)

La inactividad es presupuesto básico de la institución, es decir, quien abandona su derecho, el que no lo ejercita, demuestra voluntad de no conservarlo; como lo han sostenido de manera reiterada la doctrina y la jurisprudencia.

En efecto, en la prescripción adquisitiva, ante la inactividad o negligencia del titular del derecho en reclamar el ejercicio que le corresponde, mantenida durante un lapso considerablemente extenso (3 a 10 años en la prescripción ordinaria y 20 años en la extraordinaria), la ley presume un abandono definitivo del derecho en favor de quien lo ejerce de hecho¹.

¹ El tiempo necesario actualmente de la prescripción ordinaria es de tres años (3) para los bienes muebles y de cinco años para los bienes raíces y se podrá USUCAPIR EXTRAORDINARIAMENTE a los diez (10) años.

92

Por su parte, el artículo 2527 ibídem distingue entre prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria de dominio, indicando que el tiempo necesario para la primera es de tres años cuando se trata de bienes muebles y de diez años cuando se trata de bienes raíces. Para la segunda prescripción el tiempo necesario es de 20 años, presumiendo la buena fe y sin que se requiera título alguno (Ley 50 de 1931 Art.1). Es de advertir que en el sub lite, se aplica esta norma, ya que la prescripción alegada comenzó a correr a partir en su vigencia.

De acuerdo con lo expuesto, se extraen las características que estructuran la acción de pertenencia por prescripción extraordinaria aplicable en el presente caso, los cuales son:

1° Que el bien o el derecho sobre el cual recae la posesión sea susceptible de adquirir por prescripción.

2° Que el demandante tenga sobre el respectivo bien posesión material.

3° Que dicha posesión perdure el lapso de veinte años, en forma ininterrumpida, para el presente asunto.

En lo que atañe con el primer requisito es pertinente anotar que por regla general y de conformidad con lo prescrito en el artículo 2518 del Código Civil, se puede usucapir "el dominio de bienes corporales, raíces o muebles, que estén en el comercio humano". Empero, desde la vigencia del actual estatuto civil no procede la declaración de pertenencia respecto de los bienes de las entidades de derecho público.

En el presente asunto del acervo probatorio permiten inferir que el predio a usucapir es de propiedad particular, por lo que este primer presupuesto está cumplido a cabalidad.

En cuanto a la posesión material invocada por el demandante, es pertinente anotar que según el artículo 762 del Código Civil,

"Es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él". "El poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo".

Sobre la posesión hay que anotar que existe acuerdo en afirmar que deben estar presente dos elementos esenciales cuales son: i) la existencia de un corpus, que implica detentar una cosa y ii) animus domini o animus sibi habendi lo que en palabras de Savigny sería:

"... para ser considerado como verdadero poseedor de una cosa, es necesario que quien la detente se comporte como propietario; en otros términos, quien pretenda disponer de la cosa como un propietario tendría la facultad de hacerlo en virtud de su derecho, lo que implica en particular que no reconozca a nadie más un derecho superior al suyo. La idea de posesión no exige otra cosa sino este animus dominio y, sobre todo, no supone la convicción de que realmente se tenga la propiedad".

De otra parte, en cuanto a la venta de la posesión realizada por el señor LUIS MARIA PEÑA VERGEL a la hoy demandante BEATRIZ EUGENIA PEÑA RAYO, es pertinente anotar que según el artículo 778 del Código Civil ha establecido:

3

"Se que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principal en él, a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios..."

"Podrán agregarse, en los mismo términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores"

Sobre la suma de posesiones hay que anotar que existe acuerdo en afirmar que deben estar presente requisitos que son: a) que exista un vínculo jurídico entre el sucesor o actual poseedor y su antecesor y b) que las posesiones que se suman sean continuas e ininterrumpidas.

Del acervo probatorio recaudado se deduce:

a) En diligencia de testimonio que rindiera el señor WILLIAM GARCES PLITT (folio 58 a 60), señaló: "Conozco a la demandante hace 29 años es hija de LUIS PEÑA, se que la demandante le compró los derechos de la posesión de la casa a su padre señor Luis Peña desde el año 2007, de cual no conozco pormenores de la venta; el señor Luis Peña ha vivido en la casa hace como 60 años, la señor Beatriz le ha hecho mejoras a la casa, hizo un apartamento y tiene un local en arriendo, la demandante vive en la casa con su padre Luis y la mamá, los servicios y los impuestos ellos son quien los paga y han vivido de forma quieta y pacífica y nadie les ha reclamado derechos sobre esa casa".

b) El declarante RAFAEL ALFONSO FERNÁNDEZ ACOSTA, sostuvo: "Conozco al señor Luis Peña, de toda la vida hace como 45 años, él siempre a vivido en la casa, a Beatriz la conozco hace 28 años ha vivido allí hace como 28 años y vive con sus padres y tengo conocimiento que Luis, le vendió la posesión a su hija Beatriz en el año 2007, la casa era prácticamente en adobe, era de un piso y el señor Luis construyo una casa de 3 pisos, él pagaba los impuestos hasta el año 2007 que empezó a pagarlos Beatriz, se que han vivido toda la vida ahí de buena fe y de forma pacífica, y no tengo conocimiento que alguien le haya reclamado derecho alguno sobre la casa (folio 60 a 62)".

c) El testigo BERNANDO GONZALEZ CASTAÑEDA por su parte, afirmó: "Conozco al señor Luis Peña más o menos hace como 32 años, se que el señor Luis Peña le vendió la posesión a su hija Beatriz en el año 2007, no se los detalles de la negociación, se que ellos han vivido toda la vida ahí, en el años 2005 construyeron una casa de 3 pisos y han tenido la casa de forma pacífica e interrumpida, nadie les ha reclamados derechos sobre la casa y pagaron los impuestos y servicios (folio 62 y 63)".

d) En el testimonio del señor LUIS MARIA PEÑA VERGEL por su parte, afirmó: "Nací en la casa, era una casa materna y tengo una hermana llamada Lucia Peña Vergel, de la cual no se nada de ella, yo le vendí los derechos de posesión a mi hija Beatriz, porque me dio un ataque al corazón y sigo delicado de salud por valor de 100 millones de pesos, cancelándomelos por parte, en dólares, en cheques y en efectivo, producto de una herencia que la mamá le regalo y de ahorros del trabajo de profesora de ingles y de lo cual no hicimos ninguna documento de la posesión; la posesión era mi he vivido toda la vida en la casa y e pagado los servicios y los impuestos, y ahora los paga mi hija Beatriz desde el año 2007, más o menos en el año 2004, le hice arreglos a la casa construyendo una de 3 pisos donde he vivo con mi esposa y mi hija Beatriz, de forma pacífica e ininterrumpida, mi hija Beatriz ha ejercido la posesión como dueña de la casa desde 2007 y recibe el arriendo del local y se encarga de pagar los servicios públicos y los impuestos de la casa de forma pacífica, continua y permanente y nadie le ha reclamado derecho sobre la posesión (folio 64 a 66)".

59

e) No cabe duda, que el bien que se pretende usucapir, es susceptible de adquirir por prescripción extraordinaria, pues estamos frente a un bien raíz, el cual aparece debidamente identificado en la demanda como en la diligencia de inspección judicial que practicó el despacho con la asesoría de un auxiliar de la justicia, de forma que el bien donde se llevó a cabo la práctica de la prueba, es el mismo de que trata el libelo demandatorio. Por lo demás, la diligencia fue atendida por el señor LUIS MARIA PEÑA VERGEL, padre de la demandante dentro de este proceso, el día 20 de octubre de 2010 (folios 67 a 81), en el que se verificó que el predio visitado, tiene 6 años, el predio que se pretende prescribir tiene 53.55 metros cuadrados aproximadamente y construida aproximadamente de 150.00 metros cuadrados, asimismo concluyo que los de aprecian actos de posesión sobre el inmueble como mejoras efectuadas, el usufructo recibido por el arrendamiento del primer piso, el uso del segundo y tercer piso con su vivienda y la de su familia.

Una vez apreciadas las pruebas en su conjunto con todas las reglas de la sana crítica de conformidad con el artículo 187 del C.P.C, resulta claro que pese a las declaraciones rendidas por los testimonios, no se prueba ni se aporta al plenario, el documento idóneo de la venta de la posesión y no se cumple con los requisitos de la suma de posesiones, esto es, que exista un vínculo jurídico entre el sucesor o actual poseedor y su antecesor, lo cual claramente se evidencia que no fue posible determinar la posesión en cabeza de la demandante.

Cabe reiterar que en un proceso de prescripción adquisitiva, es imperante la posesión de una cosa determinada con ánimo de dominio; además, que dicha calidad sea reconocida por la comunidad, quien con base en las actuaciones evidentes, sin violencia, patentes y manifiestas del habiente, se ha creado la convicción de propiedad, es decir, para ellos más que un tenedor es un propietario, lo que en el presente asunto no se evidencia con claridad, lo cual conllevará a negar las pretensiones de la demanda, toda vez, que la parte actora no acreditó los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento, para adquirir la propiedad, específicamente por la ausencia de pruebas. Entonces, este despacho negará las pretensiones solicitadas por la parte demandante.

Teniendo en cuenta que la parte demandada estuvo representada por curadora ad litem y que la totalidad de los gastos del proceso los asumió los demandantes, no se le condenará en costas.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito De Bogota D.C: Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DENEGAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: DECRETAR el levantamiento de la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. Ofíciase.

TERCERO: NO CONDENAR en costas a la parte demandante, amén de que la parte demandada actúo por conducto de curador ad litem.

55

CUARTO: ARCHIVAR el expediente, una vez se de cumplimiento a lo ordenado en el fallo.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Luis Eduardo Molano Corredor
LUIS EDUARDO MOLANO CORREDOR
JUEZ

J.R.

58

Proceso: Ordinario pertenencia
Demandante: BEATRIZ EUGENIA PEÑA RAYO.
Demandado: LUCÍA PEÑA VERGEL.
APELACIÓN SENTENCIA 17-09-0435-01

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE BOGOTÁ D. C.
SALA CIVIL**

Magistrado Ponente: LUÍS ROBERTO SUÁREZ GONZÁLEZ

Proyecto discutido y aprobado en Sala de decisión del 16 de agosto de 2011, acta 32.

Bogotá, siete de septiembre de dos mil once.

Resuelve el Tribunal el recurso de apelación propuesto por la parte demandante, contra la sentencia emitida por el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de esta ciudad, el 20 de mayo del presente año, dentro del proceso ordinario de pertenencia allí tramitado por iniciativa de la señora BEATRIZ EUGENIA PEÑA RAYO contra LUCIA PEÑA VERGEL y demás personas indeterminadas; denegatoria de las pretensiones propuestas.

Con el propósito de que judicialmente se declarara que adquirió por la vía de la prescripción extraordinaria de dominio, el inmueble urbano alindados en el numeral primero de los hechos y de las pretensiones, el actor demandó a la propietaria del bien, planteando como hechos fundantes que ha poseído el predio por un tiempo superior a los veinte años que exige la ley, por compra que realizó sobre la posesión que ejercía su señor padre, señorío que, igualmente, ha ejercido de manera personal, quieta, pública, pacífica e ininterrumpida y, sin reconocer dominio ajeno.

57

Rituado como fuera el proceso, el juzgador finiquitó la instancia negando las pretensiones, concluyendo que como el actor no demostró el vínculo jurídico que ata al sucesor que lo poseía antes de ella, no se acreditó el término de posesión necesario para el triunfo de la prescripción adquisitiva.

RECURSO DE APELACIÓN

En desacuerdo con lo así resuelto, el actor propuso recurso de alzada, explicando que para la trasmisión de la posesión no se requiere de formalidades y que como de las pruebas recaudadas se demuestra la existencia de la compraventa y de los actos posesorios por un tiempo superior al exigido por la ley, solicitó la revocatoria de la decisión cuestionada.

CONSIDERACIONES

1. El problema jurídico que contrae la atención del Tribunal en esencia lo constituye la forma como se trasmite la posesión por acto entre vivos, si este negocio es de carácter formal, solemne, o si por el contrario, por tratarse de la transferencia de derechos derivados de un hecho, este es consensual y por tanto el vínculo que ata a las dos posesiones se puede demostrar con la presentación de uno cualquiera de los medios probatorios, aptos para acreditar ese hecho.

El juzgado de conocimiento, afirmó que al proceso no se aportó el "documento idóneo de la venta de la posesión" por lo que no concurre el vínculo jurídico entre los dos poseedores, línea argumental que igualmente provocó como colofón, que al no

58

poderse sumar las dos relaciones posesorias, no se encontrara probado el tiempo mínimo que en estas lides usucapientes exige la ley.

Por su parte el recurrente reclama que se reconozca que el evocado negocio es consensual y que por ende, al haberse demostrado la trasmisión de los derechos posesorios, de la unión de los mismos fluya como conclusión inefable, el haberse concitado, con creces, el tiempo exigido por la legislación.

2. Sobre el punto observa la Sala que en verdad la Corte, de manera mayoritaria había sostenido que el referido negocio es solemne y que para demostrar su existencia era necesario que se presente la escritura pública correspondiente, sin embargo no puede perderse de vista que esa posición fue rectificadada en providencia del 5 de julio de 2007, en la que se destacó que como lo que se trasmite con este negocio es un hecho –la posesión-, no se requiere de escritura pública, ni tampoco de documento alguno, en reconocimiento de su consensualidad, línea de pensamiento que acoge la Sala, pues en puridad *"no existe ninguna disposición que establezca la solemnidad de la escritura pública, para el perfeccionamiento de los negocios jurídicos atinentes a la disposición de la posesión –mejor aún, de los derechos derivados de la posesión-. Por tanto, debió darse aplicación al acrisolado principio de la consensualidad –o de la libertad de forma-, como regla general de formación o perfeccionamiento de los negocios jurídicos, que no podía socavarse a pretexto del requisito ad substantian actus que la ley exige para el surgimiento a la vida jurídica de los contratos que recaen sobre bienes inmuebles (art. 12 Dec. 960/70), no sólo porque la interpretación de tal suerte de disposiciones de*

naturaleza excepcional, debe ser –en todo caso- restrictiva (exceptio est strictissimae interpretationis), sino también porque, ab antique, la “solemnidad extrínseca” no se presume (solemnitas extrinseca non praesumitur).

Con antelación, en un salvamento de voto se había afirmado que *“si se analiza rigurosamente el tema, aflora que en la sentencia se terminó asimilando el objeto de uno y otro contrato, pues una cosa es disponer de un derecho real, y otra bien distinta hacerlo respecto de un derecho personal. Si de lo primero se trata, es indiscutible que todo acto de disposición y gravamen debe constar por escritura pública (p. ej.: arts. 1857 inc. 2; 796, 826, 871 y 2434 C.C.; 12 Dec. 960/70); al fin y al cabo, si el modo que habilita la adquisición del derecho debe verificarse en forma solemne (arts. 749, 756 y 1880 inc. 2 C.C.; art. 2º Dec. 1250/70), el título debe serlo igualmente. En el segundo caso, por el contrario, la regla es la opuesta, toda vez que la transferencia de un derecho personal no requiere, por regla, formalidad alguna (libertad de formas), como es apenas lógico, si se tiene en cuenta que la tradición tampoco es de estirpe hierática”¹.*

Ya en la sentencia de rectificación doctrinaria se aclaró que lo que identifica a la posesión es *“el poder de hecho que allí destaca, entendido él como la posibilidad tangible que el sujeto de la relación material tiene para someter la cosa bajo su influencia; es querer, y claro está poniendo por obra el pensamiento, domeñar la cosa, con independenciam de los títulos que para el efecto se tenga, pues es posible poseer aun careciendo de ellos, poniéndose de relieve que “su existencia, por consiguiente, es*

¹ Salvamentos de voto a la sentencia S 255 de 2001.

autónoma, que no subordinada a los derechos patrimoniales. Quien posee no está abocado a andar justificando causas legales; por lo pronto, su causa es el hecho mismo y ha de presumirse lícita".

También se destacó que "cuando el código autoriza al poseedor para que sume a la suya la posesión del antecesor, caso en el cual, por obvias razones y desde luego si acreditar quiere su verdadera condición de sucesor a título singular, probará que allí está con el consentimiento del anterior y que no se trata de ningún usurpador. En dicho evento, ciertamente, muy puesto en razón está el reclamar que el sujeto demuestre, si se admite la expresión, que su hecho tiene derecho, pues que la ley sólo deroga el principio de que toda posesión es autónoma e independiente frente a quien compruebe una posesión derivativa, y que subsecuentemente es "sucesor". Naturalmente que no hay sucesor sino cuando hay un nexo que enlaza lo anterior con lo posterior. Eso y nada más, aunque tampoco nada menos, es lo que reclama el legislador; por suerte que no puede menos que calificarse de hiperbólico todo lo que sobrepuje ese preciso requisito, como sin duda lo es el colgarle formalidades a tal consentimiento, cuyo punto cimero se encuentra en la sentencia de la que me aparto ahora, pues llega hasta el máximo de requerir escritura pública. Los artículos 778 y 2521 del código civil, que son los que básicamente estructuran la fenomenología analizada, no dan pie para semejante prurito formalista, y por eso creo que fue con sobrada razón que la Corte dijera en algún momento que la causa adquirendi que se descubre en la incorporación de posesiones "puede fincarse en cualquier clase de negocio jurídico, preparatorio o definitivo, que en atención a las condiciones concretas en el mismo consignadas, sea hábil para servir de nexo

61

legítimo de unión entre aquellas situaciones que se agregan o fusionan” (CCXXXVII, pág. 22).

De otra parte, no puede perderse de vista que como la posesión es un hecho, para que la venta de esta pudiere calificarse como solemne es necesario que la norma que regula las formalidades constitutivas en este tema, expresamente la hubiere calificado como tal, esto es, que estuviere contemplada en los casos exceptivos regulados por el artículo 1857 Civil, omisión normativa *“que implica que sigue la regla general consistente en que es un contrato consensual, es decir, que la posesión, así sea sobre inmueble, puede venderse por documento privado; tesis que sería válida inclusive si se aceptara el criterio sostenido hoy en día por algunos doctrinantes en el sentido de que la posesión es un derecho provisional, pues aún así, la solemnidad que el citado precepto exige no la comprendería, en tanto es una norma excepcional y, por ende, taxativa. Desde luego que, entiendo, el artículo 12 del Decreto 960 de 1970 hace alusión a una hipótesis diferente, no contemplada en este caso².*

3. Resuelto el tema de la posibilidad de sumar los derechos derivados de la posesión de cualquier manera, dada la ausencia de solemnidad sobre el punto, procede la Sala a estudiar la concurrencia del negocio jurídico celebrado con tal orientación, que en el caso sub iudice se materializa en la compraventa consensual ajustada entre el señor Luis María Peña Vergel y su hija Beatriz, ahora demandante, supuesto reconocido por aquel, expresando que su precio fue de \$100.000.000., y su forma de pago.

² Ib.

Q1

Sobre los actos de posesión -elemento estructurante de la usucapión-, debe precisarse que con la celebración del negocio jurídico de trasmisión del poder de hecho solo se habilita al adquirente para que inicie una nueva relación posesoria, eso sí, con la facultad adicional de añadir las posesiones y derechos que sus antecesores le hubieren transferido a título universal o singular, de donde resulta que es completamente necesario que, ab initio, se haya demostrado la condición de poseedor del causante, pues de lo contrario solamente está haciendo nacer en favor del sucesor el derecho de que la posesión comience en él, pero sin la posibilidad de incorporar la posesión precedente, si ella existiera, pues por sentado se tiene que quien *"entra a gozar de una cosa, con ánimo de dueño, inicia una posesión que le es propia, y no adquiere la de su antecesor; más conforme a las reglas que consagra el artículo 2521 del C. C. en armonía con el 778 ibídem, el poseedor cuando invoca la prescripción tiene facultad -la que también le asiste para otros fines legales- para añadir a la suya la posesión propia de una serie no interrumpida de antecesores; pero para ello es menester que pruebe que es sucesor de éstos a título universal o singular y que ellos tuvieron también la posesión ininterrumpida de la cosa. (C.S.J., Sentencia 14 diciembre de 1950. G.J., tomo LXVIII, pág. 753).*

3.1. Sobre la posesión en el causahabiente, este narra que nació en ese inmueble; que esa era la casa materna y que viene ejerciendo ese poder de hecho desde el año de 1975; que su hermana y su madre se marcharon para Estados Unidos. Así mismo, describió como actos de posesión su ocupación para vivienda y habitación, el pago de servicios públicos y los impuestos, la reconstrucción del predio en el año 1975 y la imposición de mejoras a partir del año 1994, consistentes en la

3

restauración del inmueble y el levante de los pisos segundo y tercero, la explotación del predio con el cobro de arrendamiento, etc.

3.2. Esta versión, expuesta por el padre de la demandante, ha sido corroborada, de manera parcial, con la prueba testimonial recaudada en la primera instancia, de donde queda claro que el señor PEÑA VERGEL ocupa el inmueble desde el año 1965; sin embargo es preciso destacar que de la misma probanza se desgaja que ese ejercicio, en su inicio está ligado a su progenitora y a su hermana, dueña del inmueble, lo que pone de presente que esta relación no es originaria, pues el comienzo de la detentación del inmueble estuvo ligado a la autorización o consentimiento de otra persona.

3.3. Al existir prueba de esa circunstancia, habrá que tenerse por cierto que ese comienzo fue consentido o tolerado por alguien, eventualidad que así mismo permite deducir que en esa época obraba en la mente del agente trasmisor de la posesión el reconocimiento de derechos en sus familiares, acaso que afecta de plano su auténtica condición de poseedor desde el día que comenzó a habitarlo, el que no solo se presentó en el momento de empezar a habitar el inmueble, sino que, igualmente, persistió algún tiempo después, tanto que los testigos expresaron que la demandada –propietaria del inmueble-, también lo habitaba; franco reconocimiento de los derechos de su hermana que da al traste con elemento volitivo que debe gobernar los hechos materiales realizados para que ellos tipifiquen como auténticos actos de posesión.

617

4. No empece lo anterior, puntualiza el Tribunal que la relación signada por el reconocimiento de dominio ajeno que puede conducir a la existencia de una posesión compartida y aún la simple tenencia, pueden transfigurarse en el futuro para convertirse en posesión, fenómeno para cuya operancia, requiere que se haya intervertido el título el título inicial –tenencia, coposesión-, por el de un auténtico poseedor, exclusivo y excluyente, exigiéndose al efecto, la prueba de que el tenedor se sublevó abdicando de esa primitiva condición, para lo cual, sin duda alguna, debe comportarse con un ánimo diferente, el de señor y dueño con repudió del sujeto que allí lo había ubicado en un inocultable acto de tolerancia y solidaridad, pues la ley dispone que el simple trascurso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión (artículo 777 código Civil), aspecto explayado por la Corte al sentar que *"quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío trocarse en posesión sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquél. Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión el título de mero tenedor. Con razón el artículo 2531 del Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad"*³.

4.1. En el caso de autos, advierte el Tribunal que la figura de la mutación de tenedor a poseedor operó, pero solo cuando ante propios y extraños el señor Peña Vergel comenzó a exteriorizar auténticos actos de rechazo y negación de su originaria condición, los cuales fueron advertidos por sus vecinos a partir del año 2004-2005, cuando plantó las mejoras al inmueble, momento este en el

³ Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 15 de septiembre de 1983.

65

que queda en descubierto el inicio de una nueva relación, excluyente de quien aparece como propietario del bien, la cual se puede calificar como posesoria, pues encarna la materialización de hechos predicables del dueño, con exclusión de los demás, lo que señala de manera fehaciente que a partir de ese instante se presentó la posesión exclusiva, con desprecio de los derechos que había reconocido en su hermana.

En efecto, narra don Luis Peña que desde el año 2004, reconstruyó la casa, levantando dos pisos más, hecho corroborado por los testigos, supuesto denotativo de posesión, propio de quien detenta el derecho de dominio, sin que existe prueba que ratifique lo relatado por el señor Peña, en torno a las mejoras realizadas en el año 1975 y 1994, pues sobre ellas no existe ningún material que lo confirme; razón por la cual solo desde aquella época es posible agregar estos actos posesorios a los ejercidos directamente por el demandante.

4.2. Sobre los actos de posesión en cabeza de la usucapiente, también hay prueba de los hechos positivos y continuados realizados por ella, los cuales se identifican con los que ordinariamente realiza el dueño en lo que es propio, de los que importa recordar recibir la renta proveniente de arrendar parte del inmueble, pagar los servicios públicos y los impuestos, etc.

5. Practicada la sumatoria de las posesiones a unir, surge que para el momento de la presentación de la demanda solo habían transcurrido 4 años de posesión útil, insuficientes para ganar por esta vía, razón por la cual se confirmará la decisión impugnada, aunque por las razones expuestas.

55

DECISION

Por lo expuesto la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: **CONFIRMAR**, por las razones expuestas, la sentencia proferida en el proceso ordinario de pertenencia seguido por la señora BEATRIZ EUGENIA PEÑA RAYO contra LUCIA PEÑA VERGEL y personas indeterminadas.

SEGUNDO: Costas a cargo de los apelantes. Tásense.

TERCERO: El magistrado sustanciador fija como agencias en derecho la suma de \$1.000.000.

Notifíquese.

LUIS ROBERTO SUÁREZ GONZÁLEZ

Magistrado Ponente

Rad. 11001310301720090435-01

GERMÁN VALENZUELA VALBUENA

Magistrado

Rad. 11001310301720090435-01

Señora:

JUEZ NOVENO (9) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

Ref. **PROCESO DE MAYOR CUANTÍA DE BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA CONTRA CLAUDIA PAULINA DELGADO SALAZAR Y OTROS. RADICADO: 2020-0209. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

CARLOS FELIPE RODRIGUEZ VARGAS, mayor de edad, vecino y domiciliado profesionalmente en esta ciudad de Bogotá D.C., identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de apoderado judicial de: i) **CLAUDIA DELGADO SALAZAR**, mayor de edad, vecina y domiciliada en esta ciudad de Bogotá D.C., identificada civilmente con la cedula de ciudadanía N°. 52.022.220 de Bogotá D.C. y ii) como representante legal de la sociedad **NALASAN S.A.S.**, persona jurídica de Derecho Privado, identificada con el N.I.T. No. 900.962.502-8, persona natural y jurídica que integran la parte pasiva en el proceso de la referencia, de conformidad con el poder que obra en el plenario, encontrándome dentro de la oportunidad procesal y legalmente concedida para tal efecto, por medio del presente me dirijo a su señoría, con el fin de presentar **CONTESTACIÓN** a la demanda impetrada en contra de mis mandantes en los siguientes términos, no sin antes referirme a dos cuestiones preliminares:

PRIMERA CUESTIÓN PRELIMINAR TEMPORALIDAD DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Frente al tema indicado en este acápite, se tiene que mi cliente por intermedio del aquí suscrito, procedió a recurrir el auto admisorio de la demanda, y a su vez, su señoría decidió no reponer dicho proveído, mediante auto que fue notificado en estado electrónico de fecha del día once (11) de febrero de esta anualidad, así las cosas, y tratándose de un proceso verbal de mayor cuantía, se tiene que el artículo 369¹ del Código General del Proceso, prevé que el término de traslado para contestar la demanda será de veinte (20) días, entendiéndose día hábiles, siendo que haciendo un control de términos, dicho lapso fenecería el día once (11) de marzo del presente año, y este escrito se allega en fecha del día cinco (5) de marzo, siendo entonces que esta presentado **EN TIEMPO**.

¹ Código General del Proceso, artículo 369 "**Traslado de la demanda. Admitida la demanda se correrá traslado al demandado por el término de veinte (20) días**". (Subrayado y Negrilla por fuera del texto legal).

SEGUNDA CUESTIÓN PRELIMINAR

En aras de encausar a su señoría, en el correcto camino de la verdad procesal y real, así como de desvirtuar todas las artimañas que le han sido impuestas tanto por la parte demandante, así como por la apoderada judicial de está, se me hace obligatorio informarle las resultas de los procesos que fueron impetrados, tanto por el aquí demandante y su esposa, la señora Beatriz Eugenia Rayo de Peña, así como por su hija, la señora Beatriz Eugenia Peña Rayo, al presente escrito acompañaré copia simple de las actuaciones procesales mencionadas:

A. PRIMER PROCESO JUDICIAL:

1. En el año del 2.005, el señor **LUIS MARÍA PEÑA VERGEL** y su esposa, la señora **BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA**, por medio de apoderado judicial, procedieron a instaurar **DEMANDA ORDINARIA DE PERTENENCIA DE MAYOR CUANTÍA**, con el fin de obtener por vía judicial la propiedad –a través de la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio-, del inmueble ubicado en la Dirección Calle 50 No. 24-18 de la nomenclatura urbana de esta ciudad de Bogotá D.C., e identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-521420 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro y cuyos linderos se encuentran identificados en la escritura pública No. 6562 de fecha veintiocho (28) de octubre de 1.997, corrida en la Notaria Sexta (6°) del Circulo de Bogotá D.C. y los cuales se transcriben a continuación: POR EL NORTE: En extensión de cinco metros con noventa y cinco centímetros (5.95 mts) con parte del lote número diez (10) de la Urbanización ALFONSO LOPEZ; POR EL SUR: En extensión de cinco metros con noventa y cinco centímetros (5.95 mts) con la calle cincuenta (50) de la nomenclatura urbana y que es su frente; POR EL ORIENTE: En extensión de nueve metros (9.00 mts) con la propiedad adjudicada a la señora Enma Vergel de Niño y POR EL OCCIDENTE: En extensión de nueve metros (9.00 mts) con propiedad que es, o fue de SANTOS VERGEL.
2. Ese proceso judicial, lo conoció en primera instancia el Juzgado Séptimo (7) Civil del Circuito de Bogotá D.C., y cursó con el radicado No. 2005-0135.
3. Luego de agotarse el trámite de notificaciones, así como de la etapa procesal de pruebas y de los alegatos de conclusión, en fecha calendada quince (15) de enero del año 2.008, el Juez A-Quo Ordinario, procedió a

dictar sentencia de primer grado, cuya parte resolutive reza de la siguiente manera:

“(…)

PRIMERO: DESESTIMAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: DECRETAR la cancelación de la inscripción del registro de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-521420. Ofíciase.

TERCERO: Sin costas por cuanto no hubo oposición”. (Subrayado por fuera del texto de la sentencia).

4. En la parte motiva del mencionado fallo, el Juez de Primera Instancia, argumentó su decisión de conformidad con los siguientes fundamentos:

“(…)

2. ANÁLISIS JURÍDICO PROBATORIO

(…)

De los testimonios anteriormente indiciados, buscan establecer que efectivamente los demandantes LUIS MARIA PEÑA VERGEL y BEATRIZ EUGENIA PEÑA RAYO, puedan adquirir por vía Extraordinaria Adquisitiva de Dominio el inmueble a usucapir, para lo cual tenemos que partir de que el testimonio rendido por AGAPITO AGRAY, este manifestó que distingue a la demandante BEATRIZ EUGENIA RAYO desde hace diez (10) años, luego, no puede testificar o dar razón de la posesión de un tiempo superior a diez (10) años, teniendo en cuenta que quienes están demandando son dos (2) personas, las cuales cada una de ellas está reconociendo como dueña a la otra y que para el caso en cuestión el señora PEÑA VERGEL reconoce a la señora RAYO DE PEÑA, lo que significa que él solo no es poseedor único y aún más cuando se dice que él posee el inmueble por más de treinta (30) años junto con la señora RAYO DE PEÑA, cuando no aparece prueba de que dicha señora posea por ese tiempo, el inmueble materia de usucapión, luego, es claro que la posesión es ambigua que también es posesión equívoca, y la cual consiste en que cuando los actos con los que se quiere demostrar la posesión material no ofrecen externamente con claridad.

En lo que respecta al testimonio rendido por WILLIAM GARCES PLITT, tenemos que él dice que los demandantes poseen por más de treinta (30) años el inmueble ubicado en la Calle 50 No. 24-18, Lotes 24-16, lo cual no es coincidente con el testimonio anterior y aún más cuando el mismo testigo afirma que la señora TRINIDAD VERGEL habitó también el inmueble materia de usucapión y que la última vez que la vio fue hace treinta y dos (32) años en el inmueble, luego, cuál sería la razón para que en el año (sic) los días dieciséis (16) de septiembre de 2003 y veintisiete (27) de mayo de 2004 aparezca cancelando impuestos correspondientes a los años gravables de 2000, 2001 y 2004, tal y como se desprende de los documentos obrantes a folios 6,9,10 y 11.

En este orden de ideas, se puede colegir que los testimonios no dan plena certeza para poder despachar favorablemente las súplicas de la demanda.

En el caso sub-examine, lo que se debe probar son los actos de señor y dueño que hayan ejecutado los demandantes sobre el inmueble materia de usucapión durante el tiempo requerido por la Ley, esto es, veinte (20) años, **lo que se probó dentro del presente asunto que los demandantes conforme a los contratos visibles a folios 2 y 3, como el dictamen pericial obrante a folios 86 a 107, los demandantes efectuaron reparaciones en el año 2000 y 2004, y que se pagaron impuestos los días veintiuno (21) de junio de 2002 y veinte (20) de junio de 2003 correspondientes al pago del impuesto predial de los años gravables de 2002 y 2003 y que fueran realizados por la demandante BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA, luego y así las cosas, no existe pruebas que acrediten que efectivamente los demandantes hayan efectuado actos de señor y dueño durante el tiempo establecido por la Ley, esto es, veinte (20) años.**

De lo anteriormente esbozado se puede colegir que solamente se probó que los demandantes ejercieron actos de señor y dueño solamente desde el año 2000, y la demanda fue presentada el dos (2) de mayo de 2005, luego se concluye que los actos de señor y dueño de los demandantes data de cinco (5) años atrás a fecha de presentación de la demanda, por lo que claramente se observa que no se cumple el término de veinte (20) años establecidos por la Ley para declarar por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble materia de usucapión.

En este orden de ideas, y como teniendo en cuenta que no se dan los presupuestos para declara la adquisición por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en la Calle 50 No. 24-18, Lotes 16-24, **este Juzgador considera que no hay lugar a más análisis cuando las pruebas recaudadas tendientes a probar la posesión por más de veinte (20) años, nos llevan a concluir que este presupuesto no se cumple para configurarse la Prescripción Extraordinaria de Dominio.**” (Subrayado y Negrilla por fuera del texto del fallo).

5. En su oportunidad procesal, la parte demandante procedió a interponer recurso de apelación contra el mencionado fallo.
6. En fecha calendada diez (10) de junio del año 2.008, el Juez Ad-Quem Ordinario, a decir, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C. –Sala de Decisión Civil-, procedió a dictar sentencia de segunda instancia, cuya parte resolutive dice así:

“(…)

1. **Confirmar** la sentencia proferida el 15 de enero de 2008, por el Juzgado Séptimo (07) Civil del Circuito de Bogotá D.C.
2. **Condénese** en costas a la parte apelante”. (Subrayado por fuera del texto del fallo).

7. El Juez de segundo grado, tomó como fundamentos para su decisión, los siguientes:

“(…)

En el caso concreto de las dos únicas declaraciones efectivamente rendidas a instancia de la parte demandante no se pudo (sic) inferir de manera clara y contundente la posesión alegada, pues la contradicción en las fechas desde cuando afirman los testigos dar fe de la posesión resultan evidentes. Si uno de los testigos afirma no conocer sino al demandante en posesión del bien desde hace 50 años pero a su esposa desde hace 10 años, resulta por lo menos extraño y es claro que la parte actora pudo aportar más medios de convicción o de prueba suficientes para aclarar esa afirmación. La ausencia de elementos precisos de tiempo y modo como los actores han poseído el bien brillan por su ausencia y en efecto solo se aportan dos

contratos de años recientes por medio de los cuales se quiso probar la construcción de mejoras en el inmueble.

Necesario era para la prosperidad de las pretensiones que se hubiere probado que desde la época de 1972, los demandantes han ejercitado actos de verdaderos dueños y señores sobre el inmueble que aspira adquirir por usucapión, y como ello no se demostró, no habrá otra opción que despachar desfavorablemente la declaración de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio que se alega". (Subrayado y Negrilla por fuera del texto del fallo).

B. SEGUNDO PROCESO JUDICIAL:

1. En el año 2.009, la hija del señor **LUIS MARÍA PEÑA VERGEL** y de la señora **BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA**, la señora **BEATRIZ EUGENIA PEÑA RAYO**, instauró por medio de apoderado judicial, **DEMANDA ORDINARIA DE PERTENENCIA DE MAYOR CUANTÍA**, con el fin de obtener por vía judicial la propiedad –a través de la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio y por la sumatoria de posesiones que supuestamente le vendió su padre-, del inmueble ubicado en la Dirección Calle 50 No. 24-18 de la nomenclatura urbana de esta ciudad de Bogotá D.C., e identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-521420 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro y cuyos linderos se encuentran identificados en la escritura pública No. 6562 de fecha veintiocho (28) de octubre de 1.997, corrida en la Notaria Sexta (6°) del Circulo de Bogotá D.C. y los cuales se transcriben a continuación: POR EL NORTE: En extensión de cinco metros con noventa y cinco centímetros (5.95 mts) con parte del lote número diez (10) de la Urbanización ALFONSO LOPEZ; POR EL SUR: En extensión de cinco metros con noventa y cinco centímetros (5.95 mts) con la calle cincuenta (50) de la nomenclatura urbana y que es su frente; POR EL ORIENTE: En extensión de nueve metros (9.00 mts) con la propiedad adjudicada a la señora Enma Vergel de Niño y POR EL OCCIDENTE: En extensión de nueve metros (9.00 mts) con propiedad que es, o fue de SANTOS VERGEL.
2. Ese proceso judicial, lo conoció en primera instancia el Juzgado Diecisiete (17) Civil del Circuito de Bogotá D.C., y cursó con el radicado No. 2009-0435.
3. Luego de agotarse el trámite de notificaciones, así como de la etapa procesal de pruebas, en la cual se decretó y practicó el testimonio del señor

LUIS MARÍA PEÑA VERGEL donde **CONFESÓ** que le había vendido unos supuestos derechos posesorios a su hija, la señora **BEATRIZ EUGENIA PEÑA RAYO**, lo anterior de acuerdo con el acta de la diligencia fechada quince (15) de octubre del año 2.010, en la cual de manera textual, dice así:

“(…)

A CONTINUACIÓN EL DESPACHO PREGUNTA AL TESTIGO SI CONOCE EL MOTIVO POR EL CUAL FUE CITADO A ESTA DILIGENCIA, EN CASO AFIRMATIVO HAGA UNA BREVE RESEÑA DE LO QUE SABE Y LE CONSTE CON RESPECTO AL PRESENTE PROCESO. CONTESTO: Si sé, yo nací ahí y yo viví toda la vida ahí es la casa materna, desde que nací, tengo una hermana se llama LUCIA PEÑA VERGEL, tengo entendido que está en estados unidos, no sé nada de ella hasta la actualidad, **yo le vendí a mi hija los derechos de la posesión propiedad, se la vendí por 100 millones de pesos, los de mi hermana en absoluto**, la posesión es mía yo he vivido toda la vida ahí, he pagado los servicios, los impuestos, el único servicio que no llega a nombre mío es el agua, llega a nombre de LUCIA PEÑA VERGEL, el resto los pago yo y llegan a mi nombre, los impuestos a veces llegan a nombre de mi mamá TRINIDAD VERGEL DE PEÑA y a veces llegan a nombre de mi hermana LUCIA PEÑA VERGEL, no sé porque, pero todos los pago yo, ahora desde hace tres años los paga mi hija BEATRIZ EUGENIA desde el año 2007, la casa antes era un (sic) casita de adobe, yo la tumbe e hice el primer piso, coloque un restaurante, **pedí licencia para hacer la construcción, me la dieron a nombre mío, porque lleve las escrituras y se dieron cuenta que era mía y por eso me dieron el permiso y construí dos pisos más, la casa ahora es de tres pisos creo que fue en el año 2004 que se terminó de construir a lo que es hoy día**, está conformada de tres pisos, en el primer piso es el restaurante, el cual esta arrendado, yo lo atendí por mucho tiempo y después lo arrendé y sigue arrendado y **ahora le pagan el arriendo a mi hija desde el año 2007 que le vendí los derechos de posesión le pagan a ella su arriendo**, en el segundo piso, está el cuarto de televisión, sala, comedor, cocina, un baño, patio con lavadero, en el tercer piso hay tres alcobas, la principal con baño privado y otro baño y un alcoba con vestier, la casa es de 5.90 Mts por 12.50 Mts, **la casa la habitan mi esposa BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA, BEATRIZ EUGENIA PEÑA RAYO Y LUIS PEÑA VERGEL (YO).....**

(…)

PREGUNTA: Precísele al despacho, como le cancelo a usted el valor de la venta de los derechos de posesión la señora BEATRIZ EUGENIA PEÑA. CONTESTO: Ella me cancelo a mi parte en dólares, parte en plata y parte en unos cheques que me dio, creo que me dio unos 55 millones, y unos 8 o 7mil (sic) dólares y en cheque como unos 20 millones, así me pago". (Subrayado y Negrilla por fuera del texto del acta).

4. En fecha calendada veinte (20) de mayo del año 2.011, el Juez A-Quo Ordinario, procedió a dictar sentencia de primer grado, cuya parte resolutive reza de la siguiente manera:

"(...)

PRIMERO: DENEGAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: DECRETAR el levantamiento de la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. Oficiese.

TERCERO: NO CONDENAR en costas a la parte demandante, amén de que la parte demandada actúo por conducto de curador ad litem

CUARTO: ARCHIVAR el expediente, una vez se de cumplimiento a lo ordenado en el fallo". (Subrayado por fuera del texto de la sentencia).

5. En la parte motiva del mencionado fallo, el Juez de Primera Instancia, tomó como argumentos para su decisión los siguientes:

"(...)

De otra parte, en cuanto a la venta de la posesión realizada por el señor LUIS MARIA PEÑA VERGEL a la hoy demandante BEATRIZ EUGENIA PEÑA RAYO, es pertinente anotar que según el artículo 778 del Código Civil ha establecido:

"Sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios..."

"Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores".

Sobre la suma de posesiones hay que anotar que existe acuerdo en afirmar que deben estar presente requisitos que son: a) que exista un vínculo jurídico entre el sucesor o actual poseedor y su antecesor y b) que las posesiones que se suman sean continuas e ininterrumpidas.

Del acervo probatorio se deduce:

(...)

e) No cabe duda, que el bien que se pretende usucapir, es susceptible de adquirir por prescripción extraordinaria, pues estamos frente a un bien raíz, el cual aparece debidamente identificado en la demanda como en la diligencia de inspección judicial que practicó el despacho con la asesoría de un auxiliar de la justicia, de forma que el bien donde se llevó a cabo la práctica de la prueba, es el mismo de que trata el libelo demandatorio. Por lo demás, la diligencia fue atendida por el señor LUIS MARIA PEÑA VERGEL, padre de la demandante dentro de este proceso, el día 20 de octubre de 2010 (folios 67 a 81), en el que se verificó que el predio visitado, tiene 6 años, el predio que se pretende prescribir tiene 53.55 metros cuadrados aproximadamente y construida aproximadamente de 150.00 metros cuadrados, asimismo concluyo que los de aprecian actos de posesión sobre el inmueble, como mejoras efectuadas, el usufructo recibido por el arrendamiento del primer piso, el uso del segundo y tercer piso con su vivienda y la de su familia.

Una vez apreciadas las pruebas en su conjunto con todas las reglas de la sana crítica de conformidad con el artículo 187 del C.P.C., resulta claro que pese a las declaraciones rendidas por los testimonios, no se prueba ni se aporta al plenario, el documento idóneo de la venta de la posesión y no se cumple con los requisitos de la suma de posesiones, esto es, que exista un vínculo jurídico entre el sucesor o actual poseedor y su antecesor, lo cual claramente se

evidencia que no fue posible determinar la posesión en cabeza de la demandante.

Cabe reiterar que en un proceso de prescripción adquisitiva, es imperante la posesión de una cosa determinada con ánimo de dominio; además, que dicha calidad sea reconocida por la comunidad, quien con base en las actuaciones evidentes, sin violencia, patentes y manifiestas del habiente, se ha creado la convicción de propiedad, es decir, para ellos más que un tenedor es un propietario, lo que en el presente asunto no se evidencia con claridad, lo cual conllevará a negar las pretensiones de la demanda, toda vez que, la parte actora no acreditó los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento, para adquirir la propiedad, específicamente por la ausencia de pruebas. Entonces, este despacho negará las pretensiones solicitadas por la parte demandante". (Subrayado y Negrilla por fuera del texto del fallo).

6. En su oportunidad procesal, la parte demandante procedió a interponer recurso de apelación contra el mencionado fallo.
7. En fecha calendada siete (7) de septiembre del año 2.011, el Juez Ad-Quem Ordinario, a decir, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C. – Sala de Decisión Civil-, procedió a dictar sentencia de segunda instancia, cuya parte resolutive dice así:

“(…)

PRIMERO: CONFIRMAR, por las razones expuesta, la sentencia proferida en el proceso ordinario de pertenencia seguido por la señora BEATRIZ EUGENIA PEÑA RAYO contra LUCIA PEÑA VERGEL y personas indeterminadas.

SEGUNDO: Costas a cargo de los apelantes. Tásense.

TERCERO: El magistrado sustanciador fija como agencias en derecho la suma de \$1.000.000". (Subrayado por fuera del texto del fallo).

8. El Juez de segunda instancia, tomó como fundamentos para su decisión, los siguientes:

“(…)

3. **Resuelto el tema de la posibilidad de sumar los derechos derivados de la posesión de cualquier manera, dada la ausencia de solemnidad sobre el punto, procede la Sala a estudiar la concurrencia del negocio jurídico celebrado con tal orientación, que en el caso sub judice se materializa en la compraventa consensual ajustada entre el señor Luis María Peña Vergel y su hija Beatriz, ahora demandante, supuesto reconocido por aquel, expresando que su precio fue de \$100.000.000., y su forma de pago.**

(…)

- 3.1. **Sobre la posesión en el causahabiente, este narra que nació en ese inmueble; que esa era la casa materna y que viene ejerciendo ese poder de hecho desde el año de 1975; que su hermana y su madre se marcharon para estados Unidos. Así mismo, describió como actos de posesión su ocupación para vivienda y habitación, el pago de servicios públicos y los impuestos, la reconstrucción del predio en el año 1975 y la imposición de mejoras a partir del año 1994,** consistentes en la restauración del inmueble y el levante de los pisos segundo y tercero, la explotación del predio con el cobro de arrendamiento, etc.
- 3.2. **Esta versión, expuesta por el padre de la demandante, ha sido corroborada, de manera parcial, con la prueba testimonial recaudada en la primera instancia, de donde queda claro que el señor PEÑA VERGEL ocupa el inmueble desde el año 1965; sin embargo es preciso destacar que de la misma probanza se desgaja que ese ejercicio, en su inicio está ligado a su progenitora y a su hermana, dueña del inmueble, lo que pone de presente que esta relación no es originaria, pues el comienzo de la detentación del inmueble estuvo ligado a la autorización o consentimiento de otra persona.**
- 3.3. **Al existir prueba de esa circunstancia, habrá que tener por cierto que ese comienzo fue consentido o tolerado por alguien, eventualidad que así mismo permite deducir que en esa época obraba en la mente del agente transmisor de**

la posesión el reconocimiento de derechos en sus familiares, desde el día que comenzó a habitarlo, el que no solo se presentó en el momento de empezar a habitar el inmueble, sino que, igualmente, persistió algún tiempo después, tanto que los testigos expresaron que la demandada –propietaria del inmueble-, también lo habitaba; franco reconocimiento de los derechos de su hermana que da al traste con elemento volitivo que debe gobernar los hechos materiales realizados para que ellos tipifiquen como auténticos actos de posesión.

4. No empece lo anterior, puntualiza el Tribunal que la inicial relación signada por el reconocimiento de dominio ajeno que puede conducir a la existencia de una posesión compartida y **aún la simple tenencia, pueden transfigurarse en el futuro para convertirse en posesión, fenómeno para cuya operancia, requiere que se haya intervertido el título el título inicial-tenencia, coposesión-, por el de un auténtico poseedor, exclusivo y excluyente, exigiéndose al efecto, la prueba de que el tenedor se sublevó abdicando de esa primitiva condición, para lo cual, sin duda alguna, debe comportarse con un ánimo diferente, el de señor y dueño con repudio del sujeto que allí lo había ubicado en un inocultable acto de tolerancia y solidaridad, pues la ley dispone que el simple transcurso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión (artículo 777 código civil),(...).**

- 4.1. **En el caso de autos, advierte el Tribunal que la figura de la mutación de tenedor a poseedor operó, pero solo cuando ante propios y extraños el señor Peña Vergel comenzó a exteriorizar auténticos actos de rechazo y negación de su originaria condición, los cuales fueron advertidos por sus vecinos a partir del año 2004-2005, cuando plantó las mejoras al inmueble, momento este en el que queda en descubierto el inicio de una nueva relación, excluyente de quien aparece como propietario del bien, la cual se puede calificar como posesoria, pues encarna la materialización de hechos predicables del dueño, con exclusión de los demás, lo que señala de manera fehaciente que a partir de ese instante se presentó la posesión exclusiva, con desprecio de los derechos que había reconocido en su hermana.**

En efecto, narra don Luis Peña que desde el año 2004, reconstruyó la casa, levantando dos pisos más, hecho

corroborado por los testigos, supuesto denotativo de posesión, propio de quien detente el derecho de dominio, sin que existe prueba que ratifique lo relatado por el señor Peña, en torno a las mejoras realizadas en el año 1975 y 1994, pues sobre ellas no existe ningún material que lo confirme; razón por la cual solo desde aquella época es posible agregar estos actos posesorios a los ejercidos directamente por el demandante.

- 4.2. Sobre los actos de posesión en cabeza de la usucapiante, también hay prueba de los hechos positivos y continuados realizados por ella, los cuales se identifican con los que ordinariamente realiza el dueño en lo que es propio, de los que importa recordar recibir la renta proveniente de arrendar parte del inmueble, pagar los servicios públicos y los impuestos, etc.
5. **Practicada la sumatorio de las posesiones a unir, surge que para el momento de la presentación de la demanda solo habían transcurrido 4 años de posesión útil, insuficientes para ganar por esta vía, razón por la cual se confirmará la decisión impugnada, aunque por las razones expuestas**".
(Subrayado y Negrilla por fuera del texto del fallo).

RESPECTO A LAS PRETENSIONES

Expresamente manifiesto al señor Juez A-Quo Civil, que me opongo a todas y cada una de las pretensiones deducidas en la demanda, por carecer las mismas de toda razón, fundamento, argumento de índole probatorio y Derecho.

RESPECTO A LOS HECHOS

1. Es cierto, mas resulta relevante manifestar a su señoría, que dicho negocio jurídico, fue realizado, en cumplimiento de un **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, respecto del inmueble mencionado por la parte accionante en este numeral de la demanda, el cual, se había suscrito entre las partes contratantes, en fecha del día cinco (5) de febrero del año 2.016, y cuya cláusula **DECIMA**, reza así: "**SUSTITUCIÓN. Si antes de otorgarse la escritura pública de compraventa alguno de los contratantes falleciere, el contrato continuará con sus herederos, quienes deben respetar todas y cada una de las estipulaciones de esta Promesa de Compraventa**" (Subrayado y Negrilla por fuera del texto original).

2. Es parcialmente cierto, es cierto lo indicado frente a la vigencia del poder general que ostentaba en ese momento la Dra. Diana Carolina Granados Jiménez, más sin embargo, es relevante manifestarle a su señoría, que ni mi cliente, ni la Dra. Granados, tenían conocimiento del deceso de la poderdante, la señora **LUCIA PEÑA VERGEL (Q.E.P.D.)**, pero esta situación en nada impedía efectuar el negocio jurídico de la compraventa del inmueble, habida cuenta del contrato de Promesa, mencionado en el numeral que antecede.
3. Esto no es un hecho como tal, es más bien una apreciación meramente subjetiva y perniciosa del apoderado de la parte demandante, habida cuenta que, con el negocio jurídico ya reseñado, no hubo ningún detrimento patrimonial alguno, aunado a que en virtud de lo normado por el artículo 2195² del Código Civil, el mandato general de la Dra. Granados, como apoderada general de la señora **LUCIA PEÑA VERGEL (Q.E.P.D.)**, tenía como fin, efectuar la venta del citado bien inmueble, y esto es así también de conformidad con lo mencionado en el contrato de Promesa ya reseñado.
4. **NO ES CIERTO**, ya que tal y como lo podrá corroborar su señoría, habida cuenta que esa señora, nunca ha sido poseedora del inmueble reseñado, puesto en el proceso de pertenencia especial, el cual, cursa su trámite procesal ante el Juzgado Treinta y Nueve (39) Civil Municipal de Bogotá D.C., quien actuó hasta su fallecimiento como demandante fue el señor **LUIS MARIA PEÑA VERGEL**, más no la señora aquí accionante, toda vez que ella nunca fue poseedora del inmueble, aunado a que la medida cautelar de inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria de un bien inmueble, **NO PONE POR FUERA DEL COMERCIO** dicho bien, razón jurídica que habilitaba la realización del negocio jurídico entre mis clientes con la señora **LUCIA PEÑA VERGEL (Q.E.P.D.)**, por intermedio de su apoderada general.
5. Esto no es un hecho como tal, es más bien una apreciación meramente subjetiva y perniciosa del apoderado de la parte demandante y para lo cual, manifiesto a su señoría se le llame la atención a dicho profesional del derecho, para que se abstenga de efectuar ese tipo de improprios, so pena de tomar las acciones disciplinarias y penales a que haya lugar, aunado a que en la digitalización del escrito de la demanda, este hecho quedo

² Código Civil, artículo 2195 "**EJECUCION DE MANDATO POSTERIOR A LA MUERTE DEL MANDANTE. No se extingue por la muerte del mandante el mandato destinado a ejecutarse después de ella. Los herederos suceden en este caso en los derechos y obligaciones del mandante.**" (Subrayado y Negrilla por fuera del texto legal).

cercenado, evidenciando así un agravio frente a los derechos *ius fundamentales* de mis procuradas, tales como el derecho de defensa, de acceso a la administración de justicia, a la igualdad procesal, entre otros.

6. Esto tampoco es un hecho propiamente dicho, lo único que hace aquí el apoderado de la parte accionante, es relacionar unos linderos, de los cuales, desconozco su fuente.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

Para que sean tenidas en cuenta y falladas en la sentencia respectiva, a nombre de mi cliente, la señora **CLAUDIA PAULINA DELGADO SALAZAR** y la sociedad **NALASAN S.A.S.**, postulo las siguientes excepciones de mérito:

1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA:

En primer lugar, del libelo introductorio de demanda se denota sin dubitación alguna, una clara y evidente **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**, ya que el apoderado judicial de la parte accionante, así como la señora demandante, han **OCULTADO** información muy importante, de forma **DOLOSA** e incluso **FRAUDULENTA**, a su señoría, esto en aras de interponer una demanda a todas luces **TEMERARIA** y de **MALA FE** en contra de mis procurados, y esto lo afirmo, ya que ni el señor **LUIS MARIA PEÑA VERGEL** –quien ya falleció-, así como la señora **BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA**, pueden ostentar la calidad civil de **POSEEDORES** del inmueble ubicado en la Dirección Calle 50 No. 24-18 de la nomenclatura urbana de esta ciudad de Bogotá D.C., e identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-521420 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. -Zona Centro-, habida cuenta que, dentro de un proceso ordinario anterior, el cual cursó en el **Juzgado Diecisiete (17) Civil del Circuito de Bogotá D.C., bajo el radicado No. 2009-0435**, siendo la parte demandante la hija de la aquí accionante y del señor **PEÑA VERGEL**, la señora **BEATRIZ EUGENIA RAYO PEÑA**-, en diligencia testimonial, el señor demandante **LUIS MARÍA PEÑA VERGEL**, **CONFESÓ** que le había vendido a su hija, la señora **BEATRIZ EUGENIA PEÑA RAYO**, los “*supuestos derechos posesorios que supuestamente tenía sobre el inmueble*”, esto lo podrá corroborar su señoría, de acuerdo al acta de la diligencia fechada quince (15) de octubre del año 2.010, en la cual de manera textual, dice así:

“(…)

A CONTINUACIÓN EL DESPACHO PREGUNTA AL TESTIGO SI CONOCE EL MOTIVO POR EL CUAL FUE CITADO A ESTA DILIGENCIA, EN CASO AFIRMATIVO HAGA UNA BREVE RESEÑA DE LO QUE SABE Y LE CONSTE CON RESPECTO AL PRESENTE PROCESO. CONTESTO: Si sé, yo nací ahí y yo viví toda la vida ahí es la casa materna, desde que nací, tengo una hermana se llama LUCIA PEÑA VERGEL, tengo entendido que está en estados unidos, no sé nada de ella hasta la actualidad, yo le vendí a mi hija los derechos de la posesión propiedad, se la vendí por 100 millones de pesos, los de mi hermana en absoluto, la posesión es mía yo he vivido toda la vida ahí, he pagado los servicios, los impuestos, el único servicio que no llega a nombre mío es el agua, llega a nombre de LUCIA PEÑA VERGEL, el resto los pago yo y llegan a mi nombre, los impuestos a veces llegan a nombre de mi mamá TRINIDAD VERGEL DE PEÑA y a veces llegan a nombre de mi hermana LUCIA PEÑA VERGEL, no sé porque, pero todos los pago yo, ahora desde hace tres años los paga mi hija BEATRIZ EUGENIA desde el año 2007, la casa antes era un (sic) casita de adobe, yo la tumbe e hice el primer piso, coloque un restaurante, pedí licencia para hacer la construcción, me la dieron a nombre mío, porque lleve las escrituras y se dieron cuenta que era mía y por eso me dieron el permiso y construí dos pisos más, la casa ahora es de tres pisos creo que fue en el año 2004 que se termino de construir a lo que es hoy día, está conformada de tres pisos, en el primer piso es el restaurante, el cual esta arrendado, yo lo atendí por mucho tiempo y después lo arrendé y sigue arrendado y ahora le pagan el arriendo a mi hija desde el año 2007 que le vendí los derechos de posesión le pagan a ella su arriendo, en el segundo piso, está el cuarto de televisión, sala, comedor, cocina, un baño, patio con lavadero, en el tercer piso hay tres alcobas, la principal con baño privado y otro baño y un alcoba con vestier, la casa es de 5.90 Mts por 12.50 Mts, la casa la habitan mi esposa BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA, BEATRIZ EUGENIA PEÑA RAYO Y LUIS PEÑA VERGEL (YO).....

(...)

PREGUNTA: Precísele al despacho, como le cancelo a usted el valor de la venta de los derechos de posesión la señora BEATRIZ EUGENIA PEÑA. CONTESTO: Ella me cancelo a mi parte en dólares, parte en plata y parte en unos cheques que me dio, creo que me dio unos 55 millones, y unos 8 o 7mil (sic) dólares y en cheque como unos 20 millones, así me pago". (**De esta acta se remitirá copia escaneada, la cual, servirá como prueba del presente escrito**).

Tal y como lo podrá observar su señoría, con lo indicado en líneas anteriores, se enerva de tajo, lo afirmado malintencionadamente por la parte accionante, ya que la señora demandante, **NO ES POSEEDORA** del inmueble citado en precedencia, siendo que no tiene **LEGITIMACIÓN ALGUNA**, para incoar la demanda de la referencia.

En segundo lugar y reafirmando que existe una **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**, y si el anterior argumento no fuere suficiente para atacar la demanda temeraria incoada por la parte demandante, se tiene que la acción de nulidad **ABSOLUTA**, que aquí la señora **BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA**, pretende iniciar en contra de mis poderdantes, **SOLAMENTE** puede ser interpuesta por alguna de las partes que, fueron contratantes en el negocio de la compraventa –o del contrato de promesa-, siendo que las **ÚNICAS** legitimadas para poder iniciar este trámite judicial, serían: i) la Doctora Diana Carolina Granados Jiménez, en su calidad de Apoderada General de la causante **LUCIA PEÑA VERGEL (Q.E.P.D.)**, la cual, tenía la calidad de **VENDEDORA** del inmueble ya referido en precedencia; o la señora **CLAUDIA PAULINA DELGADO SALAZAR**, en su calidad de **COMPRADORA** del citado bien.

Aunado a lo anterior, se tiene que jurisprudencialmente, según la sentencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia –Sala de Casación Civil-, M.P. **WILLIAM NAMÉN VARGAS**, de fecha treinta y uno (31) de mayo de 2.010, Expediente: 25269-3103-001-2005-05178-01, se indica lo siguiente:

“(…)

A dicho respecto, el mandato es negocio jurídico *intuitus personae*, celebrado en consideración a las calidades del mandatario y confianza dispensada por el mandante (artículo 2142 Código Civil).

Por esto, la muerte de una o ambas partes termina el mandato (solvitur mandatum, artículo 2189, numeral 5º Código Civil), si se produce “res integra”, o sea, antes de iniciar la ejecución del encargo o agotar su objeto (Gayo, 3.16; Justiniano, 3.26.10; Digesto 17.1.27.3), pues los actos ejecutados o consumados con antelación mantienen sus efectos vinculantes, debiéndose además conocer la defunción, por cuanto los actos principados o realizados ignorándose de buena fe (si tamen per ignorantiam impletum est), también los conservan en protección de las partes, terceros y de la seguridad o certeza del tráfico jurídico.

Tampoco el fallecimiento produce la extinción del mandato, cuando se confiere *utilitas causa* en interés recíproco del mandante, el mandatario o un tercero (artículo 1284 Código Civil), ni tratándose del destinado a ejecutarse con posterioridad (*mandatum post mortem mandatori o mandatarii*, artículo 2195, Código Civil).

(...)

En otros términos, para la terminación en tal hipótesis, es menester la integralidad del mandato (*integro adhuc mandato o re integra*), y si la cosa ya no es íntegra (*ítem si adhuc integro mandato mors alterutrius alicuius*), como cuando al instante de la muerte del mandante estaba iniciada la ejecución del negocio jurídico o se encuentra en tal estado que su heredero no habría podido sin daño confiarlo a otra persona u observarlo por sí, el mandatario debe ejecutar y finalizar la gestión encomendada, tanto cuanto más que al suspenderla, de suyo, causaría un grave perjuicio".

Ad exemplum, tratándose del cumplimiento de prestaciones sometidas a término esencial o a un plazo perentorio cuya solución no puede observar o proveer el heredero del mandante, más que de otro modo, el mandatario no puede suspender la gestión y está obligado a concluir para evitar el daño que su frustración entraña".
(Subrayado y Negrilla por fuera del texto jurisprudencial).

Más la señora **BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA**, nada tuvo que ver con dicho negocio jurídico, y es más, dicha persona ni siquiera es poseedora del inmueble, esto por lo indicado en líneas anteriores.

En tercer lugar y robusteciendo la posición de la **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**, es relevante manifestarle a su señoría, que contrario a lo afirmado por el apoderado judicial de la parte demandante al decir que:

"(...)

Mi petición se fundamenta en el derecho y principio constitucional de que el Estado está obligado a proteger el patrimonio económico de los ciudadanos; en el caso que nos ocupa, como también derechos como el de igualdad, **el de herencia y los demás derechos civiles de su cónyuge del señor LUIS MARIA PEÑA VERGEL (g.e.p.d.) y poseedora del bien, sobre el cual recae**

la venta que por esté libelo se demanda". (Subrayado y Negrilla por fuera del texto original).

Esta situación **NO ES CIERTA**, es **FALSA** y **FALAZ**, habida cuenta que no por el simple hecho de que la señora demandante, haya sido la cónyuge superviviente del señor **LUIS MARIA PEÑA VERGEL**, le otorga *ipso facto*, la calidad civil de **POSEEDORA** del inmueble ya reseñado *–esto sin tener en cuenta lo dicho en la primera parte del presente acápite–*, ya que para que esta situación jurídica sea consolidada, se necesita que se haya iniciado, tramitado y terminado en legal y debida forma, tanto la **SUCESIÓN**, como la **LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL**, del señor **LUIS MARIA PEÑA VERGEL**, más sin embargo estas situaciones **BRILLAN POR SU AUSENCIA**, ya que ninguno de esos trámites, ya sean en Notaria o en sede judicial, se han iniciado, ni tramitado, siendo que de modo alguno puede estar legitimada la señora accionante, para instaurar la demanda de la referencia.

Es más, la señora demandante, en el escrito de la demanda, no aporta ningún documento alguno e idóneo, para demostrar que es la cónyuge del señor **LUIS MARÍA PEÑA VERGEL (Q.E.P.D.)**, situación está que evidencia aún más su falta de legitimación en la causa por activa, y la cual, no puede ser convalidada posteriormente, ya que es uno de los requisitos formales de la demanda.

En cuarto lugar, se tiene que la demandante, tiene una clara y palmaria **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**, habida cuenta que esa señora, nunca ha sido poseedora del inmueble reseñado, puesto en el proceso de pertenencia especial, el cual, cursa su trámite procesal ante el Juzgado Treinta y Nueve (39) Civil Municipal de Bogotá D.C., quien actuó hasta su fallecimiento como demandante fue el señor **LUIS MARIA PEÑA VERGEL**, más no la señora aquí accionante, toda vez que ella nunca fue poseedora del inmueble, razón está que robustece los argumentos del mentado recurso de reposición.

Por último, pero no por eso menos importante, la parte demandante y su abogado, pretendieron de facto **OCULTAR** a su señoría, que la entonces propietaria del inmueble ya mencionado, la señora **LUCIA PEÑA VERGEL**, por intermedio de su apoderada general, la Dra. Diana Carolina Granados Jiménez, en el año del 2.013, me confirió poder, para iniciar el trámite de un proceso **REIVINDICATORIO**, en contra de los reales poseedores del mismo, los cuales fueron la hija de la señora aquí accionante y el señor Luis María Peña Vergel, a decir, la señora **BEATRIZ EUGENIA PEÑA RAYO** y

su hermano, el señor **DAVID PEÑA RAYO**, proceso judicial, el cual se está promoviendo ante el Juzgado Cuarenta y Ocho (48) Civil del Circuito de Bogotá D.C., bajo el radicado: 2013-367, siendo que con la demanda también se solicitó medida cautelar de inscripción de la demanda, la cual se encuentra consagrada en la anotación No. 009 del folio de matrícula inmobiliaria, y la cual, es **ANTERIOR** a la que fue decretada en el Proceso de Pertinencia Especial del juzgado Treinta y Nueve (39) Civil Municipal de Bogotá D.C.

De conformidad con lo aquí mencionado, y con los argumentos anteriormente reseñados, solicito a su señoría, se sirva conceder la excepción de fondo postulada.

2. FRAUDE PROCESAL:

De conformidad con lo mencionado anteriormente, se deviene un evidente y protuberante **FRAUDE PROCESAL**³, el cual ha sido constituido por parte del aquí demandante y de su apoderado judicial, en vista de las siguientes situaciones antes aducidas y que han sido tendientes a hacer incurrir en error a su señoría, pero que en este punto se recalcaran: i) En el **OCULTAMIENTO** de la venta de los derechos posesorios que efectuó el señor **LUIS MARÍA PEÑA VERGEL** a su hija, la señora **BEATRIZ EUGENIA PEÑA RAYO**, la cual fue esgrimida y ratificada dentro del trámite procesal que cursó en el Juzgado Diecisiete (17) Civil del Circuito de Bogotá D.C., y cursó con el radicado No. 2009-0435 y que evidencia la falta de calidad de **POSEEDOR** por parte de la aquí demandante, y ii) En cuanto a la relación de hechos que relatan en el libelo de la demanda, y de los cuales solo se erigen en meras subjetividades aducidas por la parte demandante y su apoderado, en razón a que de modo alguno arriman medio de prueba idóneo, eficaz y pertinente, en aras de poder corroborar los hechos allí indicados.

Siendo que para el caso sub lite, tanto la parte demandante como su apoderado judicial, han usado artimañas, elucubraciones subjetivas, conductas marrulleras, en aras de tratar de inducir en error a su señoría, callando o queriendo callar la verdad procesal y real de lo que ha acontecido con el inmueble objeto de la presente Litis, constituyendo un escenario propio del **FRAUDE PROCESAL**, del cual llamo especialmente la atención de su señoría, para que si a bien lo tiene,

³ Código Penal, artículo 453 "**El que por cualquier medio fraudulento induzca en error a un servidor público para obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, incurrirá en prisión de cuatro (4) a ocho (8) años, multa de doscientos (200) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de cinco (5) a ocho (8) años**". (Subrayado y Negrilla por fuera del texto legal).

proceda a compulsar las copias para los trámites penales y disciplinarios respectivos.

Aunado a lo anterior, se tiene que la parte accionante, sin tener legitimación alguna para actuar, quiere pretender anular por vía judicial, un negocio jurídico legal y valido, según nuestro ordenamiento jurídico Civil y/o Comercial, y esto es así, ya que pretenden desconocer la instrucción impartida por la causante **LUCIA PEÑA VERGEL (Q.E.P.D.)**, la cual siempre fue, que ella no quería que su hermano, el señor **LUIS MARÍA PEÑA VERGEL**, se quedará con ese bien inmueble, pues su relación como hermanos, fue muy tormentosa y por esa razón, fue que la señora **PEÑA VERGEL**, como en ese entonces era dueña y propietaria de ese inmueble, quería efectuar esa venta.

De conformidad con lo aquí mencionado, y con los argumentos anteriormente reseñados, solicito a su señoría, se sirva conceder la excepción de fondo postulada.

3. REGISTRO PREVIO DE LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA EN EL PROCESO QUE CURSA EN EL JUZGADO CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., BAJO EL RADICADO No 2013-367:

Tal y como se ha mencionado en el presente escrito de contestación, el proceso judicial mencionado en este medio de excepción, está cursando en el Juzgado Cuarenta y Ocho (48) Civil del Circuito de Bogotá D.C., bajo el radicado No. 2013-0367, el cual ya tiene auto admisorio de la demanda, así como tiene medida cautelar decretada consistente en la inscripción de la demanda en el folio de matrícula del inmueble con fecha anterior a la del proceso de la referencia, como su señoría podrá corroborar con el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, la cual reposa en el plenario del expediente.

Siendo que la **MEDIDA CAUTELAR** solicitada en el proceso referido, consistente en la inscripción de la demanda del proceso mencionado en el párrafo anterior, es **ANTERIOR** al que se efectuó en el presente trámite procesal enunciado por la parte demandante.

4. EXCEPCIÓN DE CONTRATO CUMPLIDO Y CON EFECTOS DE LEGALIDAD:

Postuló el presente medio exceptivo, en vista que mis procuradas, desde el contrato de promesa de compraventa del inmueble y hasta el perfeccionamiento del contrato de compraventa, actuaron de acuerdo a la Ley y a nuestro ordenamiento jurídico, en dicho negocio contractual, no hubo objeto o causa ilícita,

tampoco hubo incumplimiento de ninguna forma de las partes contractuales, no hubo acto abusivo o de mala fe, fue un negocio jurídico legal.

Así mismo, hasta el punto que las Notarías y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. –Zona Centro-, corrieron las escrituras públicas de compraventa, así como efectuaron las anotaciones en el folio de matrícula inmobiliaria, respectivamente.

Sí en el negocio jurídico mencionado, hubiere existido algún tipo de irregularidad, dichas entidades hubieran ejercido o solicitado la corrección de las escrituras públicas y/o hubieran efectuado nota devolutiva por parte de la Oficina de Registro, más estas situaciones nunca pasaron, por lo cual, ese negocio causal, tiene plena validez jurídica y no existe causa alguna para invalidar o anular el mismo, esta situación solamente cabe en la cabeza de la parte demandante y de su abogado.

5. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA:

Postuló este medio de defensa a favor de mis procuradas, habida cuenta que del libelo de la demanda, se puede inferir de sus pretensiones, que quieren atacar el negocio jurídico celebrado entre mis clientes y la apoderada general de la señora **LUCIA PEÑA VERGEL (Q.E.P.D.)**, la Dra. Diana Carolina Granados Jiménez, y en vista que, el contrato es un documento, y este hace parte de los bienes muebles, según nuestro ordenamiento jurídico, y a la luz de lo normado por el artículo 2529⁴ del Código Civil, el término para la prescripción ordinaria para los bienes muebles es de tres (3) años, y toda vez que el negocio jurídico fue celebrado en el año 2.016, es decir, que han transcurrido más de **CINCO (5) AÑOS**, periodo de tiempo más que suficiente para que opere el fenómeno jurídico que aquí estoy postulado a favor de mi cliente y en contra de la parte demandante.

6. TEMERIDAD Y MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE:

De conformidad con lo mencionado en el presente escrito de contestación, y de acuerdo con reseñado en la excepción de **FRAUDE PROCESAL**, así como del libelo de la demanda, se denota en una evidente y clara conducta **TEMERARIA** con visos protuberantes de **MALA FE**, tanto de la parte accionante, como de su

⁴ Código Civil, artículo 2529 "**TIEMPO PARA LA PRESCRIPCIÓN ORDINARIA El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles** y de cinco (5) años para bienes raíces". (Subrayado y Negrilla por fuera del texto legal).

apoderada judicial, ya que endilgan situaciones ajenas a la verdad procesal y real, así como de comentarios que en ningún momento mi prohijada a efectuado, en razón de este tipo de conductas deplorables, llamo especial atención de su señoría, con el fin de que si a bien tiene, proceda a efectuar los correctivos necesarios y pertinentes, en aras de poder brindar garantías a la parte que represento, sin que medien subjetividades o elucubraciones de ninguna índole.

7. ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA:

Postuló este medio de defensa a favor de mis poderdantes, habida cuenta que del libelo de la demanda, lo que se puede observar con las pretensiones y con el supuesto "*dictamen pericial*", allegado por ese extremo procesal, es que están tratando de erigir un escenario propio de un **ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA**, todo lo anterior, en detrimento de un negocio jurídico legal y valido, como lo es, el celebrado entre mis clientes con la Doctora Diana Carolina Granados Jiménez, en su calidad de Apoderada General de la causante **LUCIA PEÑA VERGEL (Q.E.P.D.)**, la cual, tenía la calidad de **VENDEDORA** del inmueble ya referido en precedencia.

8. EXCEPCIÓN DE BUENA FÉ:

Postuló este medio exceptivo a favor de mis clientes, habida cuenta que ellas, siempre, en todos sus negocios jurídicos, han actuado de conformidad con la **BUENA FÉ**, y en ningún momento, han erigidos escenarios defraudatorios o ilegales, tanto así, que tal y como se indicó en precedencia, mis procuradas, en el negocio jurídico que nos atañe, firmaron el contrato de promesa de compraventa, luego fueron a la notaría y firmaron la escritura pública de compraventa, han ejercido como dueñas y propietarias del inmueble, siendo que tal y como se indicó en el extracto jurisprudencial: "por cuanto los actos principiados o realizados ignorándose de buena fe (*si tamen per ignorantian impletum est*), también los conservan en protección de las partes, terceros y de la seguridad o certeza del tráfico jurídico"⁵.

⁵ Sentencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia –Sala de Casación Civil-, M.P. **WILLIAM NAMÉN VARGAS**, de fecha treinta y uno (31) de mayo de 2.010, Expediente: 25269-3103-001-2005-05178-01

9. GENÉRICA

La presente excepción la fundamento en cualquier otro medio exceptivo contra las pretensiones postuladas por el extremo activo que se llegare a probar en el curso del proceso.

RESPECTO DEL DICTAMEN PERICIAL ALLEGADO POR LA PARTE DEMANDANTE EN EL LIBELO DE LA DEMANDA Y DE SU SUBSANCIÓN

Sobre el particular, es relevante manifestar a su señoría, que dicho supuesto medio de prueba, que fue arrimado en el libelo de la demanda y de su subsanación, no cumple con los requisitos legalmente establecidos por los artículos 226 y siguientes del Código General del Proceso, siendo que de ninguna forma, dicho "dictamen pericial", puede ser tenido en cuenta en el proceso judicial de la referencia, aunado a que posteriormente, dicha "prueba" no puede ser reformada en aras de cumplir con lo indicado en lo pertinente por el Código General del Proceso.

OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Su señoría, de conformidad con lo normado en el artículo 206, del Código General del Proceso, procedo a **OBJETAR EL JURAMENTO ESTIMATORIO**, propuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, toda vez que, si lo que la parte accionante está buscando con esta demanda, es la anulación por vía judicial del negocio jurídico suscrito por mis prohijadas, el valor que debería tener en principio la cuantía de esta demanda es la del negocio jurídico, valor que asciende a la suma dineraria de **CIENTO NOVENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$190.000.000.ºº)**, más no tratar de buscar un **ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA**, tal y como se puede desprender de la actividad litigiosa de la parte accionante y de su apoderado judicial.

PRUEBAS

Comedidamente solicito al señor Juez, se decreten y practiquen las siguientes pruebas:

I. DOCUMENTALES

- Las documentales que reposan en el expediente, en especial la escritura pública de compraventa del inmueble y el folio de matrícula inmobiliaria del mismo, así como las copias aportadas en el recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda.
- Escáner del contrato de promesa de compraventa, del inmueble referido en la demanda, de fecha calendada cinco (5) de febrero del año 2.016.
- Escáner del cheque de gerencia No. 989724, expedido por el banco Bancolombia S.A., el cual fue pagadero a la Dra. Diana Carolina Granados Jiménez, por valor de **VEINTITRÉS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.000.000.ºº)**, de fecha calendada cuatro (4) de febrero del año 2.016, suma que fue imputada al precio de la compraventa del inmueble referido en el libelo de la demanda.
- Escáner de la sentencia de primera instancia, proferida por el Juzgado Séptimo (7) Civil del Circuito de Bogotá D.C., dentro del proceso ordinario de pertenencia, con el radicado No. 2005-0135, de fecha quince (15) de enero del 2.008.
- Escáner de la sentencia de segunda instancia, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C. –Sala de Decisión Civil-, dentro del proceso ordinario de pertenencia, con el radicado No. 2005-0135, de fecha diez (10) de junio del 2.008.
- Escáner de la sentencia de primera instancia, proferida por el Juzgado Diecisiete (17) Civil del Circuito de Bogotá D.C., dentro del proceso ordinario de pertenencia, con el radicado No. 2009-0435, de fecha veinte (20) de mayo del 2.011.
- Escáner de la sentencia de segunda instancia, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C. –Sala de Decisión Civil-, dentro del proceso ordinario de pertenencia, con el radicado No. 2009-0435, de fecha siete (7) de septiembre del 2.011.

II. INTERROGATORIO DE PARTE.

Tenga a bien Señor Juez, señalar fecha y hora para que a su digno Despacho comparezca directa y personalmente el aquí demandante, la señora **BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA**, para que en audiencia pública y bajo juramento absuelva el interrogatorio de parte que oportunamente le formularé sobre los hechos de la demanda, de la contestación de la demanda y las excepciones postuladas.

III. TESTIMONIAL

Su señoría, tal y como lo solicitó la parte accionante, este profesional del derecho, también peticiona a este despacho judicial, el testimonio de la Dra. Diana Carolina Granados Jiménez, la cual puede ser requerida en el e-mail que fue suministrado por la parte demandante, a decir, dcgj85@gmail.com

ANEXOS

- Los documentos relacionados en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES

El demandante y su apoderado judicial, en las direcciones y correos electrónicos que reposan en el expediente.

Mis mandantes, en las direcciones y correos electrónicos que reposan en el expediente.

El aquí suscrito, recibirá notificaciones en el correo electrónico: feliperodriguez.davidani@gmail.com

De la señora Juez,



CARLOS FELIPE RODRÍGUEZ VARGAS
C.C. No. 80.852.183 de Bogotá D.C.
T.P. No. 210.913 del C. S. de la J.