

Señor:
JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ
E. S. D.

Ref.:2019-00096-00- PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA URBANA por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

Demandante: JOSE FAVENCIO GUARNIZO

Demandados: JAIME FRANCISCO BURITICA LEAL, MARCO TULIO QUIROGA MENDIETA Y PERSONAS INDETERMINADAS

Asunto: Contestación de la Demanda

LAURA ALEJANDRA HOYOS CARTAGENA, abogada en ejercicio, identificada con la c.c. 1.110.560.946 de Ibagué y TP 314.166 del C.S.J., actuando como apoderada judicial del señor MARCO TULIO QUIROGA MENDIETA, conforme al poder anexo, quien se identifica con la c.c. 6.752.501 de Tunja; con todo respeto y de forma atenta me permito dar contestación de la demanda de la referencia, encontrándome dentro del término legal para ello, de la siguiente manera:

EN CUANTO A LOS HECHOS

Al Primero: Es parcialmente cierto, ya que mediante escritura pública No. 1062 de 28 de abril del año 2005 sí se perfeccionó la división material del lote con matrícula inmobiliaria 35089056, quedando individualizados el lote (A) y el lote (B), este último siendo el inmueble objeto del litigio y del cual tiene el derecho de dominio y la propiedad plena el señor MARCO TULIO QUIROGA MENDIETA, que fue adquirido por medio de contrato de compraventa, elevado a escritura pública No. 164 de la notaria primera del círculo de Ibagué, fechado del 5 de febrero de 2015, con objeto de la venta del derecho de cuota equivalente al cincuenta por ciento (50%) que en común y pro indiviso tiene sobre el bien inmueble (B).

Por lo anterior, se desconoce la supuesta posesión que el demandante manifiesta tener, ya que como está expuesto en el artículo 762 de nuestro compendio civil, la posesión se define como *"la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. (...)".* Dicho de otra manera, *"es un poder de hecho ejercido sobre las cosas, que produce efectos jurídicos, que implica la realización de actos positivos sobre la cosa. En ello consiste comportarse frente al bien como si fuera el dueño de acuerdo con la norma"*¹. Elementos que no se han

¹Sentencia T-302 de 2011

2

perfeccionadode parte del demandante, yaque el señor QUIROGA MENDIETA ha ejercido su derecho sobre el inmueble en cuestión, haciendo actos de señor y dueño como se expondrá a lo largo del presente documento.

Al Segundo: Es cierto.

Al Tercero: Es cierto.

Al Cuarto: Es cierto.

Al Quinto: Es cierto.

Al Sexto: Es cierto.

Al Séptimo: Es cierto.

Al Octavo: Es parcialmente cierto. Sí se perfeccionó una nueva venta entre Carlos Bonilla Cubillos como vendedor y la señora Elizabeth Duque Díaz como compradora, pero esta se realizó mediante la Escritura Pública **No. 2581** del 4 de octubre de 2013, y no mediante la No. 2881 como aduce la contraparte.

Al Noveno: Es cierto.

Al Décimo: No es cierto. Aunque cabe hacer acotación que dicho suceso no está bien fundamentado ya que si bien, es cierto se desconoce desde qué época el señor GUARNIZO ha residido en el inmueble objeto del litigio; sí se tiene la certeza de que él no ha ejercido actos de señor y dueño desde el año 2005, ya que al momento de realizar el contrato de compraventa entre la señora ELIZABETH DUQUE DIAZ y el señor MARCO TULIO QUIROGA MENDIETA, el cual se perfeccionó mediante escritura pública No. 164 del 5 de febrero de 2015, también se suscribió un **ACUERDO DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** entre la señora ELIZABETH DIQUE DIAZ quien fungía como ARRENDADORA y el demandante JOSÉ FABENCIO GUARNIZO actuando como ARRENDATARIO, en el cual el arrendatario hace la entrega del inmueble a la arrendadora en razón de que el nuevo titular del dominio, propiedad y poseedor material del inmueble sería mi representado. Sumado a esto, desde el momento en que el señor QUIROGA MENDIETA adquirió el bien, se ha dedicado a ejercer distintos actos de señor y dueño como lo son el pago del impuesto predial y la celebración de un contrato de arrendamiento verbal en el cual él funge como arrendador.

Al Undécimo: No me consta, dado que los mismos habrán de probarse al interior del proceso, aunque vale la pena resaltar las siguientes inquietudes: el señor Jaime Roncancio, arrendatario del inmueble en cuestión, manifiesta haber sido quien dirigió la construcción de la puerta ubicada en el predio, además de utilizar constantemente el terreno para estacionar autos de carga y almacenamiento de material de construcción.

Al Duodécimo: No es cierto, Es pertinente aclarar que el señor JOSE FAVENCIO GUARNIZO no ejerce posesión sobre el predio, ya que el bien

inmueble está en constante uso como estacionamiento de vehículos de carga y almacenamiento de material de construcción.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:

A la Primera: Me opongo, debido a que no existe fundamentación o razón lógica posible por parte del demandante para que se declare que el señor JOSE FAVENCIO GUARNIZO, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el 50% del bien inmueble identificado con la Matricula inmobiliaria No. 350 – 176034 de la Oficina de Instrumentos públicos Inmueble de la ciudad de Ibagué, con ficha Catastral 01 – 0369 – 0066 – 00., debido que actualmente mi poderdante está ejerciendo actos de señor y dueño, ya que es titular del dominio, propiedad y poseedor del inmueble, tal como se evidenciará en las pruebas pertinentes.

A la Segunda: Me opongo, en razón a lo argumentado anteriormente, por orden lógico, ya que es una consecuencia de una supuesta declaración que sería contraria a derecho.

A la Tercera: Me opongo, ya que mi acobijado nunca ha tenido la intención de hacer que la administración de justicia actué innecesariamente en un proceso que no cumple con los requisitos mínimos para prosperar.

Excepciones de Mérito:

Falta de los requisitos exigidos por la ley para solicitar la declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio:

En lo correspondiente al presente tema, me permito traer organizadamente a colación lo considerado por la ley y la jurisprudencia de Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia, sobre la materia:

En primer lugar y frente a la supuesta posesión que el demandante manifiesta tener sobre el predio desde el 2005, cabe aclarar que la posesión es definida por el artículo 762 del Código Civil como *“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”*. De aquí se desprenden sus dos elementos esenciales: el corpus y el animus. El corpus corresponde al cuerpo de la posesión, es decir, un elemento objetivo que se configura con hechos desprendidos de la subordinación que tiene una cosa ante el hombre, como lo son las construcción de edificaciones o siembras. Mientras que el animus, recae en un elemento subjetivo conformado en hacer actos de “señor y dueño” del bien.

4
8

En el caso que nos ocupa, tenemos que tanto el *corpus* como el *animus* han sido ejercidos correctamente por el señor MARCO TULIO QUIROGA, al actuar como arrendador de su predio y estar al tanto de las mejoras construidas sobre él, así como en su ejercicio de señor y dueño al sufragar los gastos que se desprenden del inmueble, como lo son el impuesto predial.

Ahora bien, en relación al modo de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se tiene que:

“Cuando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio..., el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, si originalmente se arrojó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de ‘posesión autónoma y continua’ del prescribiente”(SC de 8 ago. 2013, rad. n.º 2004-00255-01, reiterada en SC10189, 27 jul. 2016, rad. n.º 2007-00105-01).(Subrayado fuera del texto original).

Obsérvese entonces, señor Juez, que existe dicha excepción en el presente caso, debido a las siguientes razones fácticas:

1. El señor MARCO TULIO QUIROGA MENDIETA adquirió el inmueble mediante compraventa perfeccionada en escritura pública No. 164 del 5 de febrero de 2015, es decir, que a la fecha el señor QUIROGA MENDIETA ha actuado como señor y dueño en pro de la posesión y el dominio que tiene sobre el predio, desde hace 4 años y seis meses aproximadamente.
2. El señor JOSE FAVENCIO GUARNIZO no cumple con lo exigido en el artículo 2532 del Código Civil Colombiano que dicta: *“El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona...”* y como se ha expuesto anteriormente, desde hace cuatro (4) años y seis (6) meses aproximadamente, el señor QUIROGA MENDIETA ha ejercido la posesión del predio, y anterior a

esto, el demandante solo actuaba como mero tenedor del inmueble ya que era arrendatario de la señora ELIZABETH DUQUE DÍAZ.

En razón a todo lo anterior señor Juez, se evidencia claramente que no se cumple con los requisitos exigidos por la ley para solicitar la declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio por parte del señor JOSE FAVENCIO GUARNIZO.

PRUEBAS

Téngase como pruebas las siguientes:

A. Documentales:

1. Poder
2. Fotocopia de la escritura pública No. 164 del 5 de febrero de 2015.
3. Folio de Matricula Inmobiliaria No. 650-176034 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.
4. Fotocopia del comprobante de pago del impuesto predial del año 2018 correspondiente a la matricula inmobiliaria No. 350-176034
5. Fotocopia del comprobante de pago del impuesto predial del año 2019 correspondiente a la matricula inmobiliaria No. 350-176034
6. Fotocopia del acuerdo de terminación de contrato de arrendamiento fechado el 5 de febrero de 2015.

B. Testimoniales:

Sírvase, señor Juez, escuchar en declaración a las siguientes personas:

1. **JAIME RONCANCIO**, quien podrá ser ubicado en la Carrera 5 No. 89 – 95 Barrio Jardín en la ciudad de Ibagué:

El declarante relatará todo lo concerniente a la forma en como mi poderdante celebró contrato de arrendamiento verbal con él, así como el uso contante que se le está dando al predio en cuestión para estacionar automóviles de carga y almacenamiento de material de construcción.

2. **MARCO TULIO QUIROGA MENDIETA**, quien podrá ser ubicado en el Conjunto Residencia yurupari, casa04 en la ciudad de Ibagué.

6
57

El declarante relatará todo lo concerniente al uso que ha hecho del predio desde el momento de su compra.

C. Solicitud

Con base al Artículo 227 del Código General del Proceso, solicito respetuosamente concederme un término prudente para poder aportar el experticio pericial del inmueble (Minuta y mapa con ubicación geográfica).

D. INTERROGATORIO DE PARTE

Respetuosamente le solicito señora Jueza, se sirva de fijar fecha y hora para el interrogatorio de parte que presentaré en forma escrita u oral, al señor JOSE FAVENCIO GUARNIZO.

NOTIFICACIONES

Mi poderdante en el conjunto residencial yurupari casa 04, de la ciudad de Ibagué Tolima, Teléfono No.316-6489498

El suscrito en Cra 5 No. 49 – 84 Zona Industrial el Papayo – Ibagué Tolima, celular No. 316 - 7504472

Del señor Juez



LAURA ALEJANDRA HOYOS CARTAGENA
C. C. No.: 1.110.560.946 de Ibagué
T. P. No.: 314.166 del C. S de la J.

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
IBAGUÉ - TOLIMA
- 7 AGO. 2019

EN LA FECHA
SE RECIBIO EL ANTERIOR MEMORIAL SIENDO LAS

5:45 P.M.

FERNANDO BERMUDEZ AVILA
SECRETARIO

Señor

JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE

E.S.D.

**REF: PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA SEGUIDO
POR JOSE FAVENCIO GUARNIZO CONTRA JAIME FRANCISCO
BURITICA LEAL, MARCO TULIO QUIROGA MENDIETA Y
DEMÁS PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.
RADICACION No. 73001310300620190009600.**

RAMIRO SUAREZ PEÑA identificado con cedula de ciudadanía No. 93.375.325 de Ibagué, Abogado Titulado y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 178.286 del Consejo Superior de la Judicatura, por medio de la presente procedo a dar contestación a la demanda reconvención (Reivindicatoria), interpuesta por el señor **MARCO TULIO QUIROGA MENDIETA**, sobre quien pretende se le declare que tiene el dominio pleno y absoluto, el lote “B” ubicado en la calle 156 A No. 8 j bis – 23 barrio Vila Flor el Salado de la zona urbana de la ciudad de Ibagué, lote distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 350 – 176034 y ficha catastral No. 01-10-0369-0066-000.

EN CUANTO A LOS HECHOS DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

AL HECHO PRIMERO: Es parcialmente cierto.

El demandante en reconvención, ostenta la calidad de poseedor del derecho pleno de dominio **NO** del 100% del lote “B”, ubicado en la calle 156 A No. 8 j bis – 23 barrio Vila Flor el Salado de la zona urbana de la ciudad de Ibagué, lote distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 350 – 176034 y ficha catastral No. 01-10-0369-0066-000, sino de un 50% de dicho predio por compra en común y proindiviso que le hiciera a la señora ELIZABETH DUQUE DIAZ, en los términos de la escritura pública No. 164 del 05 de febrero de 2016, suscrita en la Notaria Primera del Circulo de Ibagué, venta registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-176034 en la anotación No. 11.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto.

EL HECHO TERCERO: Es parcialmente cierto.

El señor **MARCO TULIO QUIROGA MENDIETA**, ha venido ejerciendo actos de señor y dueño sobre la cuota parte en común y proindiviso que le corresponde sobre el lote “B” ubicado en la calle 156 A No. 8 j bis – 23 barrio Vila Flor el Salado de la zona urbana de la ciudad de Ibagué, distinguido con la matricula inmobiliaria No. 350 – 176034, lo que no resulta cierto es que haya suscrito contratos de arrendamiento con el señor **JOSE FAVENCIO GUARNIZO**.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

De la contestación de los hechos de la demanda de reconvencción, se puede concluir que las pretensiones de la demanda no están llamadas a prosperar, toda vez que la demanda de pertenencia no está encaminada a obtener el dominio pleno y absoluto del multimencionado lote “B” sino de la cuota parte (50%), que en común y proindiviso ostenta el poseedor **JOSE FAVENCIO GUARNIZO** sobre el lote distinguido con la matricula inmobiliaria 350-176034.

Para mayor claridad del despacho, es preciso mencionar que después de un minucioso examen al certificado de tradición del inmueble distinguido con la matricula inmobiliaria 350-176034, se concluye sin lugar a equívocos que el señor **CARLOS BONILLA CUBILLOS**, realizo una venta del 50% en común y proindiviso al señor **JAIME FRANCISCO BURITICA LEAL**, bajo los términos de la escritura pública 4102 de 13/12/2006, posteriormente realizo una venta del otro 50% al mismo seño **BURITICA CUBILLOS** bajo los términos del escritura pública 1540 del 18/04/2008, suscrita en la Notaria Primera del Circulo de Ibagué, la cual fue declarada nula a través de un proceso de simulación que se tramito en el Juzgado Sexto Civil del Circuito de esta ciudad, restituyéndose el dominio en común y proindiviso de ese 50% en cabeza del señor **CARLOS BONILLA CUBILLOS** junto con el señor **JAIME FRANCISCO BURITICA LEAL**.

Posteriormente, el señor **CARLOS BONILLA CUBILLOS**, vende su 50% que ostenta en común y proindiviso a la señora **ELIZABETH DUQUE DIAZ**, bajo los términos de la escritura pública No. 164 2581 del 04/10/2013, suscrita en la Notaria Primera del Circulo de Ibagué, esta última a su vez le vende esa cuota parte en común y proindiviso al señor **MARCO TULIO QUIROGA MENDIETA**, en los términos de la escritura

pública 163 del 05/02/2015, Suscrita en la Notaria Primera del Circulo de Ibagué.

Como se puede observar, **MARCO TULIO QUIROGA MENDIETA**, ha venido ejerciendo el dominio pleno sobre su 50% que en común y proindiviso ostenta junto con el señor **JAIME FRANCISCO BURITICA LEAL**, porcentaje que no se discute le corresponde al demandante en reconvención.

Ahora bien, claro lo anterior, ha de entenderse que lo pretendido en la demanda de pertenencia instaurada por el señor **JOSE FAVENCIO GUARNIZO**, es el porcentaje que le corresponde en común y proindiviso al señor **JAIME FRANCISCO BURITICA LEAL**, adquirido en los términos de la escritura pública 4102 del 13 de diciembre de 2006, verificándose que sobre éste 50%, no existe reclamación alguna tendiente a despojar de la posesión que ostenta mi prohijado desde tiempos pretéritos sobre el 50% del cual según el certificado de tradición con matrícula 350-176034, la titularidad recae sobre el señor **JAIME FRANCISCO BURITICA LEAL**.

Se debe destacar que el señor **JAIME FRANCISCO BURITICA LEAL**, si bien aparece en la anotación 3 y 6 del certificado de tradición distinguido con el número de matrícula 350-176034, como titular del derecho real de dominio, jamás ejercito actos de señor y dueño, se ausento del medio local, departamental y nacional y la persona que ocupo y ejercito estos actos de señor y dueño en forma pacífica y de buena fe, fue y sigue siendo el ciudadano **JOSE FAVENCIO GUARNIZO**, condición fáctica que le permite acceder a adquirir la propiedad del 50% del inmueble por prescripción adquisitiva del dominio.

Finalmente, no se entiende con que finalidad la señora **ELIZABETH DUQUE DIAZ**, intenta hacerse parte en las presentes diligencias o intenta reclamar derechos reales de domino sobre el predio objeto de demanda, cuando a luces se observa que el 50% del que fue propietaria transfirió sus derechos al señor **MARCO TULIO QUIROGA MENDIETA**, como punible y doloso que estos dos últimos: **DUQUE DIAZ Y QUIROGA MENDIETA**, coincidan en apropiarse del mismo derecho real, que mi poderdante pretende usucapir.

EXCEPCIONES DE MERITO:

FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA

Se sustenta esta excepción, como se dijo en líneas anteriores, en el entendido de que el señor **MARCO TULIO QUIROGA MENDIETA**, no está legitimado para comparecer a la demanda de pertenencia y reclamar derecho de dominio alguno sobre un 50% del bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria 350-176034, del que no es propietario, se reitera que lo pretendido en la demanda de pertenencia instaurada por el señor **JOSE FAVENCIO GUARNIZO**, es el porcentaje que le corresponde en común y proindiviso al señor **JAIME FRANCISCO BURITICA LEAL**, adquirido en los términos de la escritura pública 4102 del 13 de diciembre de 2006.

En cuanto a la oportunidad que se le dio a la señora **ELIZABETH DUQUE DIAZ**, como interviniente en el proceso de pertenencia debido al emplazamiento que se le hizo a las demás personas inciertas e indeterminadas con derecho a intervenir, me permito indicar que no está legitimada para intervenir en la presente controversia, dado que actualmente no ejerce ni tiene derecho real alguno sobre el bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria 350-176034.

Por lo brevemente reseñado, pido a la señora Juez declarar probada la excepción de **FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA**, y despachar desfavorablemente, las pretensiones de la demanda de reconvención.

PRUEBAS

Solicito señora Juez tener como prueba documental, Certificado de Tradición del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 350 – 176034.

Se reciba declaración al señor **CARLOS BONILLA CUBILLOS** sobre los hechos de la demanda principal y su contestación; de la demanda de reconvención y su contestación.

Se reciba Interrogatorio de Parte al señor **MARCO TULIO QUIROGA MENDIETA** en cuestionario que formule oralmente el día de la diligencia o en sobre cerrado que oportunamente aportare.

Los demás medios de prueba que su Señoría considere pertinentes, conducentes y necesarias al debate jurídico.

Para finalizar, se le pone de presente a la señora Juez que desconozco el correo electrónico del demandante en reconvención, de la tercera interviniente y Jaime francisco buritica leal, para los posibles efectos a que haya lugar respecto del decreto 806 de 2020.

Igualmente se advierte que el demandante en reconvención señor **MARCO TULIO QUIROGA MENDIETA**, en la actualidad no cuenta con un Profesional del derecho que lo represente, dado que a la Dra. **LAURA ALEJANDRA HOYOS CARTAGENA** la fue revocado el mandato y el Dr. **JUAN DAVID URIBE ROJAS** presento renuncia al poder, el cual fue aceptado mediante auto de fecha marzo 11 de 2021.

Del señor Juez, cordialmente,

Atentamente;

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

RAMIRO SUAREZ PEÑA

C.C. 93.375.325

T.P. No. 178.286 C. S. J.