

SALVADOR SERRANO ARIZA

ABOGADO

CEL: 3508594441

Señor (a):

**JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE LANDAZURI SANTANDER
E. S. D.**

**ASUNTO: CON LAPRESENTE ME DOY POR NOTIFICADO Y DESCORRO
TRASLADO DE LA DEMANDA DE RECONVENCION-ACCION
REIVINDICATORIA EN DAMANDA VERBAL DE PERTENENCIA POR
PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO.**

**REFERENCIA: DEMANDA VERBAL DE DECLARACION DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO
DEMANDANTE: LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA C.C 37.696.310
DEMANDADA: SOLEDAD CASTRO DE MONSALVE C.C. 28.486.361
RADICADO: 68385204201- 2021- 00012**

SALVADOR SERRANO ARIZA, mayor de edad, domiciliado y residente en Landázuri identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.012.492 de Barbosa, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 214.245 del C.S.J., actuando en nombre y representación de la Señora **LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA**, quien se identifica con la cedula de ciudadanía No. 37.696.310 de acuerdo al poder conferido, con todo respeto, me dirijo ante su despacho, dentro del término legal y oportuno, procedo a **descorrer traslado**, de la demanda de **RECONVENCION-ACCION REIVINDICATORIA EN DAMANDA VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO**, Instaurada por el señor **IVAN QUIROGA**, en contra de la señora **LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA** y frente a la cual me pronunciaré así:

A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a todas y cada una de ellas, propuestas por el señor **IVAN QUIROGA**, quien no está legitimado en la causa por no ser el **TITULAR DE DERECHOS REALES** del predio, ni poseedor y por lo tanto no tiene el **PLENO DOMINIO** sobre el mismo.

A LA PRIMER PRETENSION: Le solicito al despacho **NEGAR** esta pretensión por **IMPROCEDENTE**, por cuanto la señora **LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA**, **RATIFICA** la posesión ejercida sobre el inmueble identificado como: "Predio Rural Granada", identificado con el folio de Matricula inmobiliaria No. 324-66701 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, cedula catastral 01 00 006 0025 00 figura con una extensión de 400 MTS cuadrados y cuyos linderos son: **NOROESTE EN 11,20 MTS CON CARRETERA CARARE**,

SALVADOR SERRANO ARIZA

ABOGADO

CEL: 3508594441

PUNTOS A AL B, NORESTE, EN 32 MTS CON ELIESER ARDILA, PUNTOS B AL D, SURESTE EN 50 MTS CON JUAN MORENO, PUNTOS D AL C, SUROESTE EN 38 MTS CON CARMEN HERNANDEZ, PUNTOS C AL A Y ENCIERRA.

Sus linderos actuales presentados en la demanda principal son:

LINDEROS: AI NORTE: en longitud de 28,36 MTS con BLANCA MARIA CASTILLO cedula catastral 68385010000060026000 y 68385010000060042000

AL ESTE: En longitud de 10.12 MTS con predio de la JUNTA DE ACCION COMUNAL, cedula catastral 68385010000060006000.

AI SUR: en longitud de 30,68 MTS, con JORGE LUIS OVALLE MILLAN y EULOGIO PARDO PEÑA cedula catastral 68385010000060037000 y 68385010000060038000.

AI OESTE: CON CARRERA 4 en longitud de 11,20 MTS y encierra.

Posesión que ha venido ejerciendo de manera absoluta, quieta, publica, tranquila, pacífica e ininterrumpida y de buena fe, por más de diez años.

Razones y fundamentos para negar esta pretensión.

“DECLARESE que pertenece en propiedad plena y absoluta al señor IVAN QUIRGA....”

En esta parte de la pretensión, se entiende que el peticionario está pidiendo la declaratoria de pertenencia, pero esta parte de esta pretensión no está acorde al procedimiento, teniendo en cuenta que la demanda de reconvención busca la reivindicación de herencia, lo cual no es clara, contrariando el numeral 4 del artículo 82 del C.G.P, esta clase de procesos se rigen por el artículo 375 del C.G.P.

Más adelante, manifiesta en la misma pretensión,

“sobre los derechos de propiedad y posesión en su condición de cesionario de derechos herenciales del bien inmueble predio urbano, denominado GRANADA, ubicado en la K 4 6 28 30 34 en el municipio de Landázuri Santander, identificado con Matricula Inmobiliaria número 324-66701...”

*Atendiendo lo peticionado por el demandante, le manifiesto al despacho que el demandante no adquirió la propiedad del **predio** que menciona con matricula inmobiliaria 324-66701, y que según las escrituras aportadas por el demandante en este proceso y el proceso principal, **no** goza del Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales sobre el mismo, veamos lo siguiente:*

*Lo que es cierto es que el señor **IVAN QUIROGA**, según escritura pública No. 897 del 4 de noviembre de 1987, adquirió “UN GLOBO DE MEJORAS, consistentes en “UNA CASA DE HABITACION construida en ladrillo, madera y teja de zinc” y que fue inscrita en la anotación 04 el día 04-11-1987 en el folio de matrícula inmobiliaria **324-22789**, el cual esta matricula fue aperturada: 16-10-1986, con la escritura 971 (anotación 02 del mismo folio de matrícula) de 01-10-1964 y que en el punto primero a voces de la misma escritura dice que “un globo de mejoras, consistentes en una casa de habitación construida en ladrillo, madera y teja de zinc, que se encuentra en terrenos baldíos de La Nación” y que lo constata el certificado especial de pertenencia (terrenos baldíos de la Nación).*

*Posteriormente, el predio fue adjudicado a la señora **SOLEDAD CASTRO DE MONSALVE** mediante resolución **1272 del 15 de febrero de 1967** por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, e inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria **324-***

SALVADOR SERRANO ARIZA

ABOGADO

CEL: 3508594441

66701 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Vélez, como la única anotación.

Que dichas mejoras que adquirió el señor **IVAN QUIROGA**, que hoy reclama, ya no existen, como se puede probar con las pruebas aportadas, como lo son los planos y el informe pericial, y además el predio ya ha mutado en cuanto a sus mejoras, sus áreas y linderos.

Por los argumentos expuestos, esta pretensión no está llamada a prosperar.

A LA SEGUNDA PRETENSION: Me opongo a esta pretensión por **IMPROCEDENTE** como consecuencia de la improsperidad de la pretensión inmediatamente anterior o primigenia.

Además, la imposibilidad para que el despacho declare que el predio pertenece al señor **IVAN QUIROGA**, se funda en lo siguiente:

Esta pretensión como está planteada, es propia de un proceso REIVIDICATORIO, que según el artículo 950 del C.C dice lo siguiente:

Artículo 950. Titular de la acción

La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que **tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria** de la cosa.

Bien claro está, que el señor **IVAN QUIROGA**, **no acredita** con las pruebas aportadas el **Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales**, el cual **no puede ser titular de esta acción**.

A LA TERCERA PRETENSION: IMPROCEDENTE como consecuencia de la improsperidad de la pretensión inmediatamente anterior o primigenia.

De ninguna manera se **ACEPTA** la **MALA FE** aducida por el extremo demandante quien en tal caso deberá probar la mala fe invocada.

A LA CUARTA PRETENSION: IMPROCEDENTE.

De ninguna manera se **ACEPTA** la **MALA FE** aducida por el extremo demandante quien en tal caso deberá probar la mala fe invocada.

A LA QUINTA PRETENSION: IMPROCEDENTE. Aquí invoca la restitución del inmueble en cuestión, sin aclarar cual inmueble, y que acredite ser titular de dominio para la **REIVINDICACION**, por que la única que ostenta ser titular de dominio pleno es la señora **SOLEDAD CASTRO DE MONSALBE**, con el título expedido por el INCORA, Resolución 1272 de 1967 y el certificado de tradición y libertad con M.I **324-66701** se demuestra la existencia de un **título completo**.

A LA SEXTA PRETENSION: IMPROCEDENTE como consecuencia de la improsperidad de la pretensión inmediatamente anterior o primigenia.

SALVADOR SERRANO ARIZA

ABOGADO

CEL: 3508594441

A LA SEPTIMA PRETENSION: IMPROCEDENTE como consecuencia de la improsperidad de la pretensión inmediatamente anterior o primigenia.

A LA OCTAVA PRETENSION: IMPROCEDENTE como consecuencia de la improsperidad de la pretensión inmediatamente anterior o primigenia. Aquí pide que se condene a la demandada **LIDAPATRICIA QUIROGA BARRERA**, pero no dice o manifiesta que clase de condena.

A LOS HECHOS

AL PRIMER HECHO: No es cierto: Que mediante escritura pública No. 897 de fecha 04 de noviembre de 1987, el señor IVAN QUIROGA, **NO ADQUIRO EL PREDIO**, lo que adquirió, fueron los **DERECHOS Y ACCIONES** consistentes en **“UN GLOBO DE MEJORAS, consistentes en UNA CASA DE HABITACION construida en ladrillo, madera y teja de zinc”** y que dicha escritura fue inscrita en el folio de Matricula Inmobiliaria 324-22789 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Vélez. Estas mejoras ya no existen, de tal suerte que no hay mejoras de las que adquirió, que este poseyendo el demandante.

Pues las mejoras que hay actualmente las construyo el señor LUIS QUINTILIO QUIROGA (Q.E.P.D) padre de la señora LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA, como se probara con los testimonio de los testigos de la demanda principal.

AL SEGUNDO HECHO: Es parcialmente cierto. En cuanto a la información del predio, lo acreditan los documentos escriturarios y certificados de tradición del mismo. Referente a los linderos, están desactualizados por cuanto ya ha habido **mutaciones** en el tiempo y el demandante no es preciso en este asunto.

AL TERCER HECHO: Es parcialmente cierto. El predio tiene doble antecedente registral, con la diferencia que la Matricula inmobiliaria 324-22789 es de **mejoras** y matricula inmobiliaria 342-66701 de **adjudicación** del predio por resolución 1272 de 1967.

. Matricula inmobiliaria No. 324-66701, FECHA DE APERTURA: 24-02-2010 RADICACION: EE670 CON: OFICIO DE: 10-02-2009, que en la DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS, se refiere a un **TERRENO**, que en su anotación 001 Fecha 20-05-1967, se inscribió la RESOLUCION No. 1272 del 15-02 de 1967 emitida por el **INCORA** a favor de la señora **SOLEDAD CASTRO DE MONSALVE**, el cual **constituye un título completo, siendo la TITULAR DE LOS DERECHOS REALES. Artículos 665 y 669 del código civil.**

. Matricula inmobiliaria No. 324-22789, FECHA DE APERTURA: 16-10-1986 RADICACION: 2273-86 CON: ESCRITURA DE: 01-10-1964, que en la DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS, se refiere a un **GLOBO DE MEJORAS JUNTO CON UN ACASA DE HABITACION**, contempladas en la escritura No. 971 del 1 de octubre de 1964, y en su anotación 001 Fecha 21-09-1959, con escritura 793 del 14-09-1959 de la Notaria 1 de Vélez se transferiría a título de compraventa **MEJORAS**, siendo de la misma forma su tradición para la escritura 897 del 04-11-1987, en su anotación 004, según ESPECIFICACION: 610 COMPRAVENTA DE DERECHOS

SALVADOR SERRANO ARIZA

ABOGADO

CEL: 3508594441

HERENCIALES MEJORAS, **el cual constituye un título INCOMPLETO**, y que su titular según el certificado de tradición es el señor **IVAN QUIROGA**.

En este punto debemos hacer un análisis más cuidadoso, para determinar la existencia de Pleno Dominio y/o Titular de Derechos Reales sobre el predio; al respecto, solicite el siguiente:

CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA, CON ANTECEDENTE REGISTRAL DE MEJORAS, que se aportó como prueba en la demanda principal, del predio con matrícula inmobiliaria 324-22789, que **CERTIFICA**:

PRIMERO: “el número de matrícula inmobiliaria No. **324-22789**, que proviene de un globo de **MEJORAS EXISTENTES EN PREDIOS BALDIO DE LA NACION**”

Es de aclararle al despacho, que dicha matrícula inmobiliaria, fue aperturada el día 16-10-1986, SEGÚN EL CERTIFICADO DE TRACION Y LIBERTAD de la matrícula inmobiliaria No. 324-22789.

- Lo anteriormente expuesto, sirve para aclarar y complementar el literal **a** de la **parte uno** del hecho **tercero** de la demanda de reconvención. Que además habla de un “globo de mejoras y casa de habitación” pero que la escritura habla textualmente de “**un globo de mejoras junto con una casa de habitación de ladrillo, madera y teja de zinc**”. Que fueron las mejoras que adquirido el señor **IVAN QUIROGA**.

La última parte del literal a, está acorde con el SEGUNDO PUNTO DEL CERTIFICADO DE PERTENENCIA en mención.

EI TERCER PUNTO DEL CERTIFICADO DE PERTENENCIA: “Determinándose, de esta manera la inexistencia de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales sobre el mismo, toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada,”

- En el literal **b** del punto **uno** del hecho **tercero** de la contestación de la demanda, solo hay que aclarar que el nombre del señor JOSE JESUS MONSALVE, así aparece en la escritura No.793 de 1959, y en la escritura 791 de 1964 con el nombre de JOSE DE JESUS MONSALVE DUEÑAS, por lo demás, que sea o no hijo de la señora SOLEDAD, no lo acreditan.

Hasta aquí, llega la tradición del certificado de pertenencia, y posteriormente en el año de 1967 el predio es adjudicado mediante resolución 1272 del 15 de febrero de 1967 a la señora SOLEDAD CASTRO DE MONSALVE.

Ruego a la señora Juez, detallar los documentos aportados, que no concuerdan ni son precisos en su contenido, en cuanto a los nombres de la señora SOLEDAD.

De ahí en adelante, se observa en el Certificado de Tradición y Libertad con matrícula inmobiliaria 324-22789 hay tres anotaciones más, con ventas de derechos y acciones sobre las mejoras que menciona en las escrituras aportadas. Pero que dichos actos

SALVADOR SERRANO ARIZA

ABOGADO

CEL: 3508594441

ocurrieron posterior a la adjudicación que hiciera el INCORA a la señora SOLEDAD CASTRO DE MONSALVE, quien es la titular y demandada en este proceso.

- En el literal **c** del punto **uno** del hecho **tercero** de la demanda de reconvención. Aquí, no se acredita la defunción de la señora **SOLEDAD**, ni del esposo. Manifiesta en este literal que “**Se venden derechos y acciones ÚNICAMENTE Y EXCLUSIVAMENTE del inmueble que denominaron CASA LOTE**” pero que en realidad, lo que dice la escritura es lo siguiente “**un globo de terreno junto con las mejoras y casa de habitación construida en ladrillo, madera y teja de zinc**”. Escritura 4.523 del 20 de agosto de 1987. Aquí le varían el enunciado a la cosa con respecto de las anteriores escrituras.
- En el literal **d** del punto **uno** del hecho **tercero** de la contestación de la demanda, aparece en la escritura tal como está escrito.

PUNDO DOS DE LA DEMANDA DE RECONVENCION

En el literal **a**, en su primera parte es tal como lo describe la contraparte, y la segunda y tercera parte del mismo son comentarios personales del demandante.

AL CUARTO HECHO: Aquí, lo que es claro es que el señor IVAN QUIROGA, adquirió unos derechos y acciones que es un **DOMINIO INCOMPLETO**, los cuales no encontramos frente a la **FALSA TRADICION**, que es la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del acto de transferencia de un derecho **INCOMPLETO**, que se hace a favor de una persona, por parte de quien carece de dominio sobre determinado inmueble.

Concepto 1477 de 2014 de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

“La falsa tradición tiene como características, que no se transfiere la propiedad, y no permite ejecutar actos de señor y dueño, tales como: enajenar el derecho real de dominio, englobar, construir servidumbres, propiedad horizontal entre otros.”

AL QUINTO HECHO: Los argumentos de este hecho, referente a lo solicitado en las pretensiones, ni respaldan el proceso reivindicatorio de herencia, ni el de pertenecía. Pues si el señor IVAN QUIROGA, tuvo dificultades no son asuntos pertinente ni conducentes para dilucidar esta causa.

AL SEXTO HECHO: El señor IVAN QUIROGA, jamás ha poseído ni el predio ni las mejoras existentes en la actualidad, y mucho menos como señor y dueño porque solo ostenta una falsa tradición, que según concepto de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, la falsa tradición no permite ejecutar actos de señor y dueño, y confunde diciendo que los actos constantes de disposición solo da derecho el dominio, que en voces del código civil dice lo siguiente:

Artículo 669. El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real de una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o

SALVADOR SERRANO ARIZA

ABOGADO

CEL: 3508594441

derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Y que de dicho DOMINIO, es del que no goza el señor IVAN QUIROGA.

Así, como tampoco es cierto que ha construido mejoras, las mejoras existentes las construyó el señor **LUIS QUINTILIO QUIROGA (Q.E.P.D)** padre de la señora **LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA**, quien hoy ostenta la **POSECION** material del predio y las mejoras, como está probado en el proceso principal, el asunto de las mejoras se probara con los testigos que se citen al proceso.

AL SEPTIMO HECHO: *El señor IVAN QUIROGA, no puede enajenar un predio ni unas mejoras que no ha adquirido, por lo demás, de los dichos en este punto, no le es posible realizar actos sobre las mejoras que adquirió mediante escritura 897 del 14 de noviembre de 1987, que hoy día no existen, como se podrá probar el día de la inspección judicial.*

AL OCTAVO HECHO: *El señor IVAN QUIROGA, NO es el que tiene la tenencia del predio ni de las mejoras actuales, quien si la ha tenido y demostrado en el tiempo es mi clienta LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA, quien ratifica que los actos de posesión que viene ejerciendo sobre el inmueble objeto de esta Litis, los viene ejerciendo de manera absoluta, quieta, publica, tranquila, pacífica e ininterrumpida y de buena fe por más de diez años y rechazamos la MALA FE aducida por el demandante, quien deberá probar la mala fe invocada por este.*

AL NOVENO HECHO: *Mi clienta, reconoce haber hecho una división del local comercial y construido y arrendado un parqueadero en la parte trasera del predio, el cual demuestra que ejerce actos de señor y dueño.*

AL DECIMO HECHO: *Es cierto, mi cliente, reconoce haber hecho una división del local comercial y lo arrendo, y que lo deba desocupar o no ya es una decisión del cual el demandante no puede disponer del derecho, y se refiere a que la arrendataria señora ANA FLOR BARRERA DE QUIROGA, hizo una división del local, sin haber prueba de sus dichos.*

Mi cliente sigue disponiendo del derecho el cual demuestra que ejerce actos de señor y dueño.

AL DECIMO PRIMER HECHO: *Mi defendida, está demostrando con pruebas, de los actos y hechos, para ganar por PRESCRIPCION el dominio del inmueble, NO como el demandante cree tener el dominio.*

EXCEPCIONES DE MERITO

PRIMERA EXCEPCION: AUSENCIA DE REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD, lo cual se fundamenta así:

EL Artículo 621 DEL C.G.P, establece:

SALVADOR SERRANO ARIZA

ABOGADO

CEL: 3508594441

Modifíquese el artículos 35 y 38 de la Ley 640 de 2001, el cual quedará así:

“Artículo 38. Requisito de procedibilidad en asuntos civiles. Si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados.

Colorario de lo anterior el párrafo 1o del artículo 590 del C.G. del P, establece:

PARÁGRAFO PRIMERO. *En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares se podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.*

De esta manera y para el caso en concreto, tenemos que según certificado de tradición y libertad con matrícula inmobiliaria 324-22789 y 324-66701, expedido con fecha 31 de agosto de 2021, adjunto a la presente no se evidencia anotación alguna de la inscripción de la demanda, con lo cual queda aprobada la excepción aquí propuesta.

SEGUNDA EXCEPCION: PRESCRIPCION EXTINTIVA DEL DERECHO Y EXTINCION Y/O CADUCIDAD DE LA ACCION.

El artículo 2512 del C.C., establece.

“(...

Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.

(...)”

En el mismo sentido el Código Civil establece:

ARTICULO 2535. <PRESCRIPCION EXTINTIVA>. *La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones.*

Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible.

ARTICULO 2536. <PRESCRIPCION DE LA ACCION EJECUTIVA Y ORDINARIA>. *<Artículo modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).*

Teniendo en cuenta las disposiciones anteriores y en aplicación del caso en concreto, se tiene que mi representada inicio el establecimiento de comercio en el año 2004, siendo así que mi representada con absoluta convicción asumió su condición de señora y dueña, desde que inició su actividad de comercio, en el inmueble objeto de esta Litis, ubicado en la K 4 6 28 30 34 con matrícula inmobiliaria 324-66701 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, lo que reafirma su convicción de dueña y señora, ejerciendo a partir de la fecha actos posesorios y disposición propios del inmueble en cita, como arreglos, mejoras pago de servicios públicos, cánones de arrendamiento, así como también para su propia habitación, y servicio de bodega.

Así las cosas esta excepción esta llamada a prosperar.

SALVADOR SERRANO ARIZA

ABOGADO

CEL: 3508594441

TERCERA EXCEPCION: EXCEPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO O USUCAPION EN FAVOR DE LA DEMANDADA.

Enfatizando en las normas inmediata y anteriormente descritas en la excepción que antecede (artículo 2 de la ley 791 de 2002), tenemos que la prescripción tanto adquisitiva como extintiva pueden invocarse por vía de acción o de excepción.

Concordante con lo anterior al artículo 2518 del código contencioso, prevé que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

En este estado y probada como está la excepción de prescripción extintiva del derecho, dando paso de manera concomitante a la prescripción adquisitiva en cabeza de mi representada quien ha poseído el inmueble en mención de manera quieta, tranquila y pacífica ininterrumpida y de buena fe por más de 10m años.

*De tal manera solicito a la señora juez que, por vía de excepción, se declare que mi representada, señora **LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA**, identificada con la cedula de ciudadanía número 37.696.310, ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio el inmueble identificado como predio rural GRANADA, hoy predio urbano ubicado en la K 4 6 28 30 34 del municipio de Landázuri, con folio de matrícula inmobiliaria 324-66701, inscrito en el catastro bajo número 010000060025000, identificado por los siguientes LINDEROS: AL NORTE: en longitud de 28,36 MTS con BLANCA MARIA CASTILLO cedula catastral 68385010000060026000 y 68385010000060042000*

AL ESTE: En longitud de 10.12 MTS con predio de la JUNTA DE ACCION COMUNAL, cedula catastral 68385010000060006000.

AL SUR: en longitud de 30,68 MTS, con JORGE LUIS OVALLE MILLAN y EULOGIO PARDO PEÑA cedula catastral 68385010000060037000 y 68385010000060038000.

AL OESTE: CON CARRERA 4 en longitud de 11,20 MTS y encierra.

CUARTA EXCEPCION: EXCEPCION EVENTUAL Y SUBSIDIARIA DE NO CONCURRENCIA DE PRESUPUESTOS Y/O ELEMENTOS EXSTRUCTURALES DE LA ACCION REIVINDICATORIA.

Según lo ha sostenido en forma consistente la jurisprudencia de la corte, son elementos para el éxito de la acción reivindicatoria: a) derecho de dominio en el demandante; b) Posesión material en el demandado; c) Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; d) Identidad entre la cosa que pretende el demandante y la que es poseída por el demandado.

En este estado tenemos que para el caso en concreto, no están cumplidos dichos elementos, teniendo en cuenta que en relación al primer elemento, si bien es cierto en el certificado con matricula inmobiliaria 324-66701 y la resolución 1272 del 15-02 de 1967, se evidencia la titular de dominio, al igual que el certificado especial de pertenencia a nombre de la señora SOLEDAD CASTRO DE MONSALVE (aportado en la demanda principal), y no como titular del derecho de dominio el demandante en esta causa, lo cual desde ya tomaría IMPROCEDENTE la presente acción.

SALVADOR SERRANO ARIZA

ABOGADO

CEL: 3508594441

PRETENSIONES

De acuerdo con los acápite en precedencia, respetuosamente le solicito a su señoría:

1- Declarar probadas las excepciones denominadas:

- *Ausencia de los requisitos de procedibilidad.*
- *Prescripción extintiva del derecho y/o caducidad de la acción.*
- *Prescripción adquisitiva de dominio o usucapión en favor de la de demandada en reconvención.*
- *Excepción eventual y subsidiaria de no concurrencia de presupuestos y/o elementos estructurales de la acción reivindicatoria.*

PRUEBAS

Respetuosamente le solicito a su señoría que se téngase como tales las siguientes:

DOCUMENTALES:

1- Las aportadas en el proceso principal relacionadas así:

- 1. Certificado de tradición y libertad simple (folio de matrícula inmobiliaria No. 324-66701), expedido por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Vélez, del inmueble materia de esta demanda.**
- 2. Certificado especial de pertenencia (folio de matrícula inmobiliaria No. 324-66701), expedido por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Vélez, del inmueble materia de esta demanda.**
- 3. Copia de la resolución No. 1272 de fecha 15 de febrero de 1967 del INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA – INCORA, registrada el 20 de mayo de 1967.**
- 4. Certificado catastral del IGAC del inmueble, con su respectivo avalúo.**
- 5. Certificado de la matrícula mercantil de persona natural de la señora LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA, que acredita el tiempo en el que ha ejercido la actividad de comercio.**
- 6. Peritaje y planos - Informe técnico pericial donde se determina la ubicación del predio, linderos y cabida, área de terreno y área construida y mejoras anexas que se aporta con este escrito.**

2- Las aportadas en la contestación de las excepciones del proceso principal.

- 1- Certificado de PERTENENCIA, CON ANTECEDENTE REGISTRAL EN FALSA TRADICION de la matrícula inmobiliaria 324-22789.**
- 2- Copia de ficha catastral con nombre de CASTRO DE MONSALVE SOLEDAD, donde incluyen información actualizada de la resolución 1272 del 15 de febrero de 1967.**
- 3- Facturas de acreedores en orden cronológico, que acreditan los actos de comercio que ha venido realizando mi cliente a través del tiempo en el predio objeto de esta Litis.**

SALVADOR SERRANO ARIZA

ABOGADO

CEL: 3508594441

- a- Factura con fecha del día 28/08/2006, Nota de crédito No. BNC-0000598452 expedida por corbeta COLOMBIANA DE COMERCIO S.A. A nombre de LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA.**
 - b- Factura con fecha del día 08/09/2006, No. FVB 1966 expedida por INVERSIONES COMERCIALES S.A. DISTRIBUCIONES. IVERCOMERCIAL.**
 - c- Factura de venta del día 09/11/2006, No. 14012001 expedida por CACHARRERIA MUNDIAL S.A. A nombre de LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA.**
 - d- Factura con fecha del día 8/03/2007, No 2000-0002671985 expedida por corbeta COLOMBIANA DE COMERCIO S.A. A nombre de LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA.**
 - e- Factura de venta del día 18/11/2006, No. 14014381 expedida por CACHARRERIA MUNDIAL S.A. A nombre de LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA.**
 - f- Factura de venta del día 2007/07/18, No. 14079109 expedida por CACHARRERIA MUNDIAL S.A. A nombre de LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA.**
 - g- Factura de venta del día 02 JUL 2011, No. BUC-00042542 expedida por TEXCOMERCIAL S.A. A nombre de LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA.**
 - h- Factura de venta con fecha del día 22/11/2014, No. 01051553364 expedida por corbeta COLOMBIANA DE COMERCIO S.A. A nombre de LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA.**
 - i- Factura de venta con fecha del día 21/02/2014, No. 31046 FVB, expedida por INVESA a nombre de LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA.**
 - j- Factura de venta del día 25/03/2014, No. 110721783 expedida por CACHARRERIA MUNDIAL S.A.S. A nombre de LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA.**
 - k- Factura de venta con fecha del día 12-Mar-/2014, No. 0105126084 expedida por corbeta COLOMBIANA DE COMERCIO S.A. A nombre de LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA.**
 - l- Factura de venta del día 20/05/2015, No. 38667 expedida por PESCA MASTES. A nombre de LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA.**
 - m- Factura de venta del día NDic.23/2016, No. 4560715 expedida por COOMULTRASAN. A nombre de LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA.**
 - n- Factura de venta del día Nov/24/2017, No. 1M12-4781904 expedida por COOMULTRASAN. A nombre de LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA.**
 - o- Factura de venta del día 2017/11/28, No. 111259338 expedida por CACHARRERIA MUNDIAL S.A.S. A nombre de LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA.**
 - p- Factura de venta del día 25-ENE-2019, No. Buc296202 expedida por TEXCOMERCIAL-TEXCO S.A.S. A nombre de LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA.**
- 4- Certificado de la Registradora Nacional del Estado Civil, a nombre de la señora SOLEDAD CASTRO DE MONSALVE, con Código de Verificación 80589141123.**

SALVADOR SERRANO ARIZA

ABOGADO

CEL: 3508594441

5- Contrato de arrendamiento de local comercial, arrendador LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA, arrendataria ANA FLOR BARRERA DE QUIROGA.

6- Contrato de arrendamiento de local comercial, arrendador LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA, arrendatario. NELSON HERNANDEZ LOPEZ

7- Contrato de arrendamiento de cuatro habitaciones, arrendador LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA, arrendatario DEYNER TAVERA SANTAMARIA.

8- Certificado de tradición y libertad con matricula inmobiliaria 324-22789.

9- Formulario del Registro Único Tributario, a nombre de LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA.

10- Declaraciones Bimestrales de Impuesto sobre las Ventas, para demostrar los actos de posesión sobre el predio a USUCAPIR en el tiempo.

Además de las anteriores se aportan las siguientes:

11- Registro civil de nacimiento de la señora LIDA PATRICIA BARRERA QUIROGA, para acreditar parentesco.

12- Registro civil de nacimiento del señor LUIS QUINTILIO QUIROGA (Q.E.P.D.), padre de la señora LIDA PATRICIA BARRERA QUIROGA.

13- Registro civil de defunción del señor LUIS QUINTILIO QUIROGA (Q.E.P.D.), padre de la señora LIDA PATRICIA BARRERA QUIROGA.

TESTIMONIALES:

1- Las aportadas en el proceso principal relacionadas así:

Solicito hacer comparecer a su despacho o por correo electrónico, fijando fecha y hora para tal efecto, para que bajo la gravedad de juramento declaren lo que les conste sobre los hechos y pretensiones de esta demanda a las siguientes personas:

1. Disponer que los Señores:

A- EDILBERTO MARTINEZ: Quien se ubica en C 7 5 34 36 38 del centro de Landázuri. Celular: 3045912180, Email: betomartinez5792@gmail.com

B- ALBA ESPERANZA CAMELO SUAREZ: Se puede ubicar en la calle de las brisas del municipio de Landázuri. Cel: 3165786659, Email andreaestevez95@hotmail.com

C- LUIS ARMANDO ROA: Ubicado en la calle C 7 4 20 22 24 del municipio de Landázuri. Celular: 3138543688, Email: roasuarez52@hotmail.com

D- NEILA GIL RODRIGUEZ: Se puede notificar en la calle 6 No. 5-73 de Landázuri. Celular: 3118114534, Email: chuliagil@hotmail.com

SALVADOR SERRANO ARIZA

ABOGADO

CEL: 3508594441

- E- MARIBEL LOPEZ MEJIA:** Recibe notificaciones en la K 4 6 53 55 57 del Municipio de Landázuri. Celular: 3132073290, Email: jizma15@hotmail.com
- F- BLANCA MARIA CASTILLO:** Se puede ubicar en la carrera 4 No. 6-14 del barrio cadena de Landázuri. juridicolectiva@gmail.com
- G- GERMAN HERNANDEZ:** Dirección K 2 B 4 PAR de Landázuri. Cel: 3132572075 Email: wilmar3170@hotmail.com
- H- FIDEL CADENA:** Se puede ubicar en el sector comercial de la cadena de Landázuri. Email: juridicolectiva@gmail.com
- I- RIVEIRO LOPEZ MEJIA:** Ubicado en la carrera 4 No 4-04 Barrio la cadena del Municipio de Landázuri. Celular: 3133618439, Email: riveirolopezmejia@gmail.com
- J- ANA CELIA SANTAMARIA:** Se puede notificar en la carrera 5 No 5 – 04 de Landázuri. Email: juridicolectiva@gmail.com
- K- LUIS ALFONSO QUIROGA AGUILAR:** Se puede notificar en la K 4 6-14 del Municipio de Landázuri, Cel: 3118474541. Email: alfonsoquia1@hotmail.com

Personas que tienen conocimiento sobre los actos de posesión, especialmente sobre las construcciones y mejoras realizadas, sobre los actos de comercio y el hecho de la habitación continuada de la poseedora en el inmueble y lo que les conste con respecto a los hechos de este proceso y que pueden ser citadas por intermedio de este apoderado al Email: juridicolectiva@gmail.com o a la dirección aportada.

Así mismo se cite al perito señor **ISRAEL RUIZ OBREGON**, a fin de que rinda y sustente el dictamen pericial del predio casa Lote, A través de esta declaración se demostrara la ubicación geográfica del predio, cabida y linderos, nombre del predio, explotación económica, servidumbres, mejoras, actual poseedor y registro topográfico.

INTERROGATORIO DE PARTE

*Le solicito a su señoría, hacer comparecer a su despacho al señor **IVAN QUIROGA**, para que mediante fecha y hora que fije su despacho, bajo la gravedad del juramento absuelva interrogatorio de parte que en el momento de la diligencia en forma oral o escrita le formularé con las previsiones del artículo 198 del C.G.P.*

INSPECCIÓN JUDICIAL

Solicito ordenar, inspección judicial, con intervención de peritos, sobre el inmueble objeto de esta demanda, para comprobar: Los linderos, la construcción y mejoras, la antigüedad de las mismas y demás hechos tendientes a comprobar la posesión, etc., y para tal efecto su despacho fijara fecha y hora.

Además de las anteriores, las aportada por el demandante en la contestación de la demanda del proceso principal.

Las aportadas en el proceso de la demanda de reconvención.

SALVADOR SERRANO ARIZA

ABOGADO

CEL: 3508594441

FRENTE A LA INSCRIPCION DE LA DEMANDA Y MEDIDAD CAUTELARES

El despacho en auto del día 22 de febrero de 2021, en el cuarto punto del RESUELVE, ordeno inscribir la demanda principal, el cual ya no es necesario repetir este acto por economía procesal.

Mediante mensaje de datos del día 18 de marzo, la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Vélez, informo que se dio ingreso con el turno de radicación 2021-1480, para los fines pertinentes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Artículo 82 al 84, del C.G.P, 368, 373, 375 y 592 del C.G.P. artículos 665. 669, 673, 762 y ss, 950, 981, 2512, 2518,2532 y demás normas concordantes y complementarias del Código Civil.

PROCEDIMIENTO

Se trata de un proceso verbal de menor cuantía regulado en el Código General del Proceso en los Artículos 368 y siguientes. Artículos 946 a 952 del Código Civil.

ANEXOS

Además de los anexados en la demanda principal y contestación de las excepciones, los registros civil de nacimiento de la señora LIDA PATRICIA BARRERA QUIROGA y el señor QUINTILIO QUIROGA y registro civil de defunción del mismo.

NOTIFICACIONES

La demandada: Señora LIDA PATRICIA QUIROGA BARRERA, conserva la misma de la demanda principal.

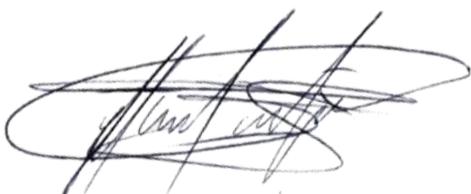
EL demandante: Señor IVAN QUIROGA: Las aportadas en la de la demanda de reconvención.

El apoderado de la parte demandante: las aportadas en la demanda de reconvención.

EL SUSCRITO: En la carrera 5 No. 5-04 del municipio de Landázuri

Email: juridicacolectiva@gmail.com

Cordialmente,



SALVADOR SERRANO ARIZA

ABOGADO

CEL: 3508594441

SALVADOR SERRANO ARIZA

C.C. 91.012.492 de Barbosa.

T. P. No 214.245 del C.S. de la J.

Email: juridicacolectiva@gmail.com

SALVADOR SERRANO ARIZA

ABOGADO

CEL: 3508594441