

JUAN JOSÉ ECHEVERRY FRANCO
ABOGADO
UNIVERSIDAD DE CALDAS

Señor (a)

JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE NARIÑO, ANTIOQUIA

E S D

REFERENCIA: DEMANDA DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

DEMANDANTE: AZUCENA SALAZAR BETANCUR

DEMANDADOS: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
DEL SEÑOR FRANCISCO JAVIER LONDOÑO
ESCALANTE

JUAN JOSÉ ECHEVERRY FRANCO, identificado con cédula de ciudadanía número 1.053.841.705 de Manizales, abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional que me acredita como tal cuyo número es el 374.254 del Consejo Superior de la Judicatura y domiciliado en la ciudad de Manizales, solicitando personería jurídica para actuar, obrando conforme al poder concedido por la señora **AZUCENA SALAZAR BETANCUR**, por medio del presente libelo presento **DEMANDA DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** en contra de **FRANCISCO JAVIER LONDOÑO ESCALANTE** quien en vida se identificaba con cédula de ciudadanía número 695.519 Y INDETERMINADOS DEL SEÑOR FRANCISCO JAVIER LONDOÑO ESCALANTE, solicitando, Señor (a) Juez, la declaración de pertenencia a favor de mi poderdante, la señora **SALAZAR BETANCUR**, teniendo por fundamento lo siguiente:

I. PARTES

Son las partes del presente asunto las siguientes:

JUAN JOSÉ ECHEVERRY FRANCO
ABOGADO
UNIVERSIDAD DE CALDAS

A. DEMANDANTE: AZUCENA SALAZAR BETANCUR, identificada con cédula de ciudadanía número 32.537.262 de Medellín, con domicilio en la ciudad de Manizales.

B. DEMANDADOS: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR FRANCISCO JAVIER LONDOÑO ESCALANTE, quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía número 695.519.

II. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN QUE SE PRETENDE USUCAPIR

La mitad de un lote en común y proindiviso, situado en el Paraje YAFUMAL del Municipio de Nariño (Antioquia) con una superficie de siete (7) hectáreas. Se identifica con matrícula inmobiliaria número 028-16030 y ficha catastral 054830001000000090052000000000. Sus linderos son: La mitad de un lote en común y proindiviso, con otra mitad que es de propiedad de Francisco Javier Londoño situado en el Paraje YAFUMAL del Municipio de Nariño (Antioquia) con una superficie de siete (7) hectáreas demarcado por los siguientes linderos: De un mojón de piedra que está en la quebrada Damas, al pie de una piedra grande; siguiendo de para arriba a otro mojón de piedra que está en el filo; siguiendo de para arriba en línea recta a otro mojón que está en una quebrada de aquí de travesía subiendo a otro mojón que está en el filo de aquí de travesía a otro mojón que está a la orilla de la quebrada DAMAS y quebrada abajo al primer lindero registrada bajo el número de matrícula 028-0016030.

LA TRADICIÓN: el anterior inmueble fue adjudicado a la señora **AZUCENA SALAZAR BETANCUR**, a través de la **SUCESIÓN** del causante **MARIO JARAMILLO GÓMEZ**, mediante escritura pública número 2.061 del 20 de octubre de 1995 otorgada en la Notaría Quinta del Círculo de Manizales.

AVALÚO: Se encuentra evaluado catastralmente en la suma de **SETENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISÉIS MIL PESOS (\$77.426.000)**, según consta por certificación expedida por la alcaldía del municipio de Nariño, Antioquia.

III. HECHOS

PRIMERO: En el año 1991 el señor MARIO JARAMILLO GÓMEZ, adquirió el 50% del lote de terreno identificado con FMI 028-16030 por medio de la escritura pública

JUAN JOSÉ ECHEVERRY FRANCO

ABOGADO

UNIVERSIDAD DE CALDAS

de compraventa número 005 de diciembre de 23 de 1991 de la Notaría Única de Nariño (Antioquia), común y proindiviso el bien inmueble que se pretende usucapir.

SEGUNDO: Fallece el señor MARIO JARAMILLO GÓMEZ el 11 de junio de 1995, fecha desde la cual mi representada, la señora AZUCENA SALAZAR BETANCUR inicia la posesión total del predio ya referenciado.

TERCERO: para octubre del año 1995, se inicia trámite de sucesión notarial, por medio del cual se transfiere el derecho del dominio del 50% del bien pretendido.

CUARTO: La posesión que ha venido siendo ejercida por la señora AZUCENA SALAZAR BETANCUR sobre la cuota parte del bien objeto del presente proceso ha sido en cabeza propia, material, pacífica, completa, ininterrumpida, con ánimo de señora y dueña y desconociendo cualquier otro dueño desde el 20 de octubre de 1995 y en la actualidad sigue, constituyéndose así en más de 29 años de posesión en las características ya mencionadas.

QUINTO: Hasta la fecha la posesión ejercida por mi representada, la señora **SALAZAR BETANCUR**, no ha sido siquiera remotamente reclamada vía administrativa, policial, judicial ni mucho menos personal.

SEXTO: Es reconocida la hoy demandante por la comunidad como la dueña y señora del bien ya identificado.

SÉPTIMO: Como despliegue de su señorío y muestra del domino que ostenta sobre el inmueble, la señora demandante a lo largo de la posesión que ha venido ejerciendo, económica y materialmente la totalidad del mismo. Como consecuencia de lo anterior, ha venido sufragando los gastos, mantenimiento e impuestos que recaen sobre la totalidad del lote.

OCTAVO: Es la parte actora y únicamente ella, la que sufraga la totalidad del precio del impuesto predial año tras año, comportamiento siempre responsable que la tiene al día con sus obligaciones para con el municipio de Nariño, Antioquia.

NOVENO: En los años en que mi poderdante ha detentado el derecho de dominio sobre la cuota parte y la posesión material total del predio, lo ha destinado al arrendamiento para actividades de engorde de ganado, ejerciendo así actos materiales de señora y dueña sobre el mismo.

DÉCIMO: Dado que mi poderdante no tenía referencia ni conocimiento alguno sobre el señor FRANCISCO JAVIER LONDOÑO ESCALANTE, se procedió a realizar una indagación a través de la página oficial de la Registraduría Nacional del Estado Civil, en la cual se pudo verificar que dicha persona falleció el día 27 de julio de 2010.

DÉCIMO PRIMERO: No se tiene conocimiento de familiares, herederos determinados o indeterminados del señor FRANCISCO JAVIER LONDOÑO ESCALANTE.

DÉCIMO SEGUNDO: Desde el 20 de octubre de 1995, fecha en la que se adquirió el derecho de dominio sobre la cuota parte del inmueble objeto de esta demanda, han transcurrido más de 29 años, 6 meses sin que los herederos del señor FRANCISCO JAVIER LONDOÑO ESCALANTE hayan promovido trámite de sucesión alguno. A la fecha, no se encuentra en curso proceso de sucesión respecto de los bienes del mencionado causante.

DÉCIMO TERCERO: El predio objeto de esta acción —identificado en el plano anexo con color naranja y denominado como Área de 7 hectáreas, con matrícula inmobiliaria No. 028-16030— colinda con otros lotes adquiridos dentro del mismo proceso sucesoral por la señora AZUCENA y sus dos hijos. Entre ellos se encuentra el predio con mayor área de extensión, identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 028-8888 y señalado en el plano con color salmón (o rosado), correspondiente al Área 483200100000900047. Sobre este predio, la señora Azucena ostenta el 50% del derecho de dominio, y el restante 50% pertenece a sus dos hijos.

Además, la cuota parte del lote pretendido colinda con los siguientes inmuebles también adquiridos en el mismo contexto sucesoral:

- Con un área de 12 hectáreas (color verde), matrícula inmobiliaria No. 028-16029.
- Con un área de 15 hectáreas (color rojo), matrícula inmobiliaria No. 028-16028.

- Con un área de 12 hectáreas (color amarillo), matrícula inmobiliaria No. 028-16031.

Los anteriores lotes, son en su totalidad, propiedad de la aquí demandante, la señora AZUCENA SALAZAR BETANCUR.

Esta configuración refleja la continuidad física entre los inmuebles y la unidad en el ejercicio posesorio que ha venido desarrollando la señora AZUCENA SALAZAR BETANCUR sobre el conjunto del terreno.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

DE LA LEGITIMACIÓN PARA INICIAR EL PROCESO DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

Establece el artículo 375 del CGP que “*3. La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad*”.

Se encuentra así facultada y legitimada mi cliente a solicitar la declaratoria de pertenencia sobre la cuota parte el bien inmueble objeto del presente proceso toda vez que ha ejercido los actos de señora y dueña sobre el mismo, con una posesión material, pacífica, completa, ininterrumpida y desconociendo cualquier otro dueño desde el 20 de octubre de 1995 y en la actualidad sigue, constituyéndose así en más de 29 años de posesión en las características ya mencionadas.

Como se podrá ver, el bien fue adquirido por mi poderdante tras el inicio del trámite de sucesión notarial, El señor FRANCISCO JAVIER LONDOÑO ESCALANTE, quien en vida ostentó una cuota parte del predio objeto de esta demanda, sin embargo, nunca ejerció actos de posesión material sobre dicho bien, y el último uso o disposición que realizó sobre este lote data de mayo de 1959, cuando enajenó el 50% del mismo, según consta en la anotación número 003 del certificado de tradición del inmueble.

Mi poderdante ha ejercido la posesión exclusiva, continua y pacífica sobre la totalidad del inmueble, excluyendo a los demás comuneros o a quienes tuvieran vocación hereditaria para sucederlo, por el término exigido para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Durante este tiempo, ha realizado actos de explotación material del predio en atención a su propio interés, sin que haya

JUAN JOSÉ ECHEVERRY FRANCO

ABOGADO

UNIVERSIDAD DE CALDAS

mediado acuerdo con otros comuneros, ni disposición judicial o administrativa que habilitara dicha ocupación.

Se cumplen en la hoy demandante todos y cada uno de los postulados del artículo precitado, facultándola así, como dueña del dominio que es ya del 50% del bien, a pedir que se le sea entregado judicialmente la otra mitad del dominio.

DEL TIEMPO DE LA POSESIÓN PARA EL PROCESO DE PERTENENCIA

Establece el artículo 2532 del Código Civil que el tiempo para la prescripción extraordinaria del dominio es de 10 años, el cual ha sido superado, incluso, por más del doble del tiempo mínimo que requiere la ley. La señora **AZUCENA SALAZAR BETANCUR** inició la posesión de la totalidad del predio desde el 20 de octubre de 1995 y hasta el momento de la redacción de esta demanda se ha mantenido, acumulando de manera ininterrumpida una posesión, con las características ya tantas veces mencionadas, más de 29 años y 6 meses.

DEL ÁNIMO DE SEÑORA Y DUEÑA SOBRE EL BIEN INMUEBLE QUE SE PRETENDE USUCAPIR

Durante el tiempo en que ha ejercido la posesión exclusiva del inmueble, **la señora Azucena ha destinado el lote a actividades de arriendo con destinación específica al engorde de ganado**, habiéndolo arrendado a los señores **Albero Henao Jaramillo y Gerardo Henao Jaramillo**. Dicho uso constituye una manifestación clara, efectiva y permanente de su señorío sobre el bien, acorde con su naturaleza rural y su vocación productiva.

Adicional a lo anterior, la demandante ha invertido diversos recursos económicos en el predio, aunque no cuente con pruebas documentales de todos ellos, pues se trata de gastos necesarios derivados del deterioro natural del bien con el paso del tiempo y las condiciones propias del entorno. No obstante, es relevante señalar que mi representada ha sufragado en su totalidad, con recursos propios, el valor del impuesto predial correspondiente al inmueble durante todo el tiempo en que ha ostentado tanto el derecho de dominio como la posesión material del mismo, por más de dos décadas. Este hecho constituye una manifestación adicional de su ánimo de señor y dueña sobre el bien.

DE LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA DEMANDANTE SOBRE EL BIEN QUE SE PRETENDE USUCAPIR

JUAN JOSÉ ECHEVERRY FRANCO
ABOGADO
UNIVERSIDAD DE CALDAS

La explotación económica del bien inmueble en la que ha incurrido mi representada se hace evidente con los contratos verbales de arrendamiento que ha celebrado, en múltiples ocasiones.

V. PRETENSIONES

Con toda deferencia y respeto, ruego a su señoría acceder a las siguientes pretensiones:

PRIMERO: ADJUDICAR y DECLARAR dueña del 50% del dominio que se encuentra en común y proindiviso en cabeza del señor **FRANCISCO JAVIER LONDONO ESCALANTE**, por el modo de la prescripción adquisitiva a la señora **AZUCENA SALAZAR BETANCUR**, dada la posesión que ha ejercido en cabeza propia, material, pacífica, completa, ininterrumpida, con ánimo de señora y dueña, desconociendo cualquier otro dueño desde el 20 de octubre de 1995, sobre el 100% del lote de terreno ubicado situado en el Paraje YAFUMAL del Municipio de Nariño (Antioquia) con una superficie de siete (7) hectáreas el cual se identifica con matrícula inmobiliaria número 028-16030 y ficha catastral 054830001000000090052000000000.

SEGUNDO: ORDENAR la inscripción de la sentencia de resultar favorable a la anterior pretensión en el certificado de tradición del respectivo inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 028-16030, al Registrador de la Oficina de Instrumentos Pùblicos de la ciudad de Sonsón.

VI. PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA

El procedimiento que se le debe dar al presente trámite es el del proceso verbal declarativo especial consagrado en el artículo 375 del CGP. Y la competencia viene dada por el factor cuantía, la cual se establece en el caso de procesos de pertenencia por el avalúo catastral, según lo consagrado por el numeral 3 del artículo 26 del código en cita.

Se encuentra evaluado catastralmente el bien en la suma de **SETENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISÉIS MIL PESOS** (\$77.426.000), que es igual a 54.4 SMLMV, siendo entonces un proceso de menor cuantía, que es

JUAN JOSÉ ECHEVERRY FRANCO
ABOGADO
UNIVERSIDAD DE CALDAS

competente para conocer de él, usted Señor (a) Juez Civil Municipal en primera instancia, según el artículo 18 numeral 1 del CGP.

VI. PRUEBAS

Se presenta con la demanda las siguientes pruebas, de las cuales se solicita, señor (a) Juez, se le dé el valor probatorio correspondiente. Son:

DOCUMENTALES

- Registro civil de defunción del señor FRANCISCO JAVIER LONDOÑO ESCALANTE.
- Certificado de libertad y tradición del bien inmueble objeto del presente proceso, tanto ordinario como especial.
- Escritura Pública trámite de sucesión notarial.
- Factura Predial del bien inmueble objeto del presente proceso.
- Plano topográfico de los predios propiedad de la demandante

TESTIMONIALES

Ruego con todo respeto, Su Señoría, cuando se señale fecha y hora para la audiencia inicial, citar a dicha diligencia a los siguientes testigos para que profesen lo que sepa y les conste sobre los hechos de la demanda, los cuales se identifican así:

- **ALBERTO HENAO JARAMILLO**, identificado con cédula de ciudadanía número 8.307.429 de Medellín, domiciliado en la calle 38A No. 80-70, Apto. 519, Conjunto Residencial Ciudadela Los Laureles, Medellín, con número de contacto 3164487603. Su declaración resulta pertinente, conducente y útil para verificar los hechos quinto, sexto y séptimo de esta demanda, toda vez que ha sido la persona a quien mi representada ha arrendado en diversas oportunidades el predio objeto de esta acción, para su destinación al engorde y explotación ganadera, por lo cual conoce de primera mano el ejercicio posesorio y la destinación productiva del bien. No cuenta con correo electrónico.

JUAN JOSÉ ECHEVERRY FRANCO
ABOGADO
UNIVERSIDAD DE CALDAS

- **GERARDO HENAO JARAMILLO** identificado con cédula de ciudadanía número 70.066.966 de Medellín, domiciliado en la calle 42C No. 63C-145 Apt 313 Medellín., con número de contacto 3184353516. Su declaración resulta pertinente, conducente y útil para verificar los hechos quinto, sexto y séptimo de esta demanda, toda vez que ha sido la persona a quien mi representada ha arrendado en diversas oportunidades el predio objeto de esta acción, para su destinación al engorde y explotación ganadera, por lo cual conoce de primera mano el ejercicio posesorio y la destinación productiva del bien. No cuenta con correo electrónico.
- **GINA MARCELA JARAMILLO SALAZAR** identificada con cédula de ciudadanía número 30.396.274, domiciliada en el Conjunto Santa María del Camino casa 2, contiguo al parque Bosque Popular en Manizales y abonado telefónico: 320-788-0828. Este testimonio resulta pertinente, conducente y útil para verificar lo dicho en los hechos número 4, 5, 6, 7, 8 y 9, dado que es la hija de la demandante y vecina, siendo testigo fiel de las inversiones que ha hecho en el inmueble aludido y la evolución que el mismo ha tenido a lo largo de los años. No cuenta con correo electrónico.
- **JORGE MARIO JARAMILLO SALAZAR** identificado con cédula de ciudadanía número 9.976.735, domiciliado en el barrio Avenida Alberto Mendoza Conjunto San Marcel casa 8. Manizales y abonado telefónico: 318-5781422. Este testimonio resulta pertinente, conducente y útil para verificar lo dicho en los hechos número 4, 5, 6, 7, 8 y 9, dado que ha sido vecino de mi poderdante, siendo testigo fiel de las inversiones que ha hecho en el inmueble aludido y la evolución que el mismo ha tenido a lo largo de los años. No cuenta con correo electrónico.

SOLICITUD DE PRÁCTICA DE INSPECCIÓN JUDICIAL

Con el respeto de costumbre, solicito al despacho la prueba de inspección judicial, para que sean ustedes los que verifiquen los hechos relacionados en la demanda, los cuales son constitutivos de la posesión alegada, tal como lo señala el numeral 9 del artículo 375 del CGP.

- SOLICITUD DE INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito, Su Señoría, que en caso de comparecer dentro del proceso alguna persona que se ostente como heredera, determinada o indeterminada, del señor FRANCISCO JAVIER LONDOÑO ESCALANTE y que afirme tener derecho sobre la cuota parte del bien objeto de esta demanda, sea citada a fin de que absuelva el

JUAN JOSÉ ECHEVERRY FRANCO
ABOGADO
UNIVERSIDAD DE CALDAS

interrogatorio de parte que le formularé respecto de los hechos que han dado lugar a la presente acción.

VII. ANEXOS

- Poder para actuar.
- Solicitud de medida cautelar.

VIII. JURAMENTO

Bajo la gravedad de juramento manifiesto al despacho que ni mi poderdante, ni el suscrito abogado conocemos la identidad o dirección de notificación de los herederos determinados e indeterminados del señor FRANCISCO JAVIER LONDOÑO ESCALANTE, pese a las indagaciones previamente realizadas con personas de la comunidad.

VIII. NOTIFICACIONES

Se reciben, señor (a) Juez, notificaciones en las siguientes direcciones:

APODERADO PARTE DEMANDANTE: calle 16 No. 24-42 apartamento interior 2 – Manizales. Correo electrónico: juanjoseecheverryfranco@gmail.com y abonado telefónico: 313-6377481

DEMANDANTE AZUCENA SALAZAR BETANCUR: calle 66 número 22-45 apartamento 401 de la ciudad de Manizales. Correo electrónico: azucenasalazarbetancur@gmail.com y abonado telefónico: 311 3440858.

Del señor (a) Juez,

**JUAN JOSÉ ECHEVERRY FRANCO
ABOGADO**