



Señores:  
JUZGADO CINCUENTA Y TRES (53) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
Correo: [j53cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j53cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
E. S. D.

Referencia:	<p>Demanda VERBAL de MAYOR CUANTÍA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO (PERTENENCIA), promovida por LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA, contra SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.), HEREDEROS INDETERMINADOS, BANCO CAJA SOCIAL S.A., y PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS.</p> <p>Acreeedor Hipotecario: BANCO CAJA SOCIAL S.A.</p> <p>Correos: <a href="mailto:proyeccionesejecutivas@gmail.com">proyeccionesejecutivas@gmail.com</a></p> <p>Radicado: 11001 3103 015 2023 00170 00</p>
-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

MÓNICA ALEJANDRA FORERO FORERO, orgullosamente colombiana, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderada del BANCO CAJA SOCIAL S.A., conforme al poder de sustitución otorgado que se anexa al presente escrito, manifiesto a usted que acepto el poder encomendado por el BANCO CAJA SOCIAL S.A. De conformidad con esos documentos solicito a usted me reconozca personería jurídica para actuar.

I. TÉRMINO NOTIFICACIÓN

El presente caso fue notificado de manera personal a mi representada por parte del Despacho el pasado 22 de julio de 2025, del Auto que ordenó la vinculación del acreeedor hipotecario del 15 de diciembre de 2023 notificado por Estado el 19 de diciembre de 2023.

Atendiendo lo señalado por el ARTÍCULO 8 DE LA LEY 2213 DEL 13 DE JUNIO 2022 por medio del cual se establece la vigencia permanente del DECRETO 806 DEL 4 DE JUNIO DE 2020 el cual dispone en su ARTÍCULO 8 que la notificación del Auto admisorio de la demanda se podrá realizar mediante correo electrónico, el cual se remitió a mi representada el pasado 23 de julio de 2025 por parte del despacho judicial.

Por tanto, la notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos (2) días hábiles al envío del correo electrónico, para el presente, se tiene surtida la notificación el 25 de julio de 2025.

Posteriormente comenzará a correr el término respectivo para la contestación de demanda, en este caso de veinte (20) días, los cuales vencerían entonces el 25 de agosto de 2025.

Así las cosas, y en virtud de mi encargo procedo a ejercer el derecho de contradicción en nombre de mí representada, dentro del término legal y me permito contestar la reforma de demanda de la siguiente manera:

II. FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA REFORMADA

AL HECHO (1): "El Sra. LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA quien es soltera sin unión marital de hecho, ha conferido poder especial para solicitar en su nombre declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio efectuado en su favor del bien inmueble ubicados en la Calle 113 No. 17 - 32 Apartamento 302 dos garajes identificados con el número 302 y deposito número 302 del EDIFICIO ANA MARÍA - PROPIEDAD HORIZONTAL identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20081747de esta jurisdicción de este circuito."

**RESPUESTA: No me consta, me atengo a lo que se pruebe y explico:**

No me consta que la demandante sea persona soltera sin unión marital de hecho.

Respecto al otorgamiento del poder, me atengo a las disposiciones del despacho si dicho mandato cumple los requisitos legales.

No le consta a mi representada por ser hechos de terceros en los que no tuvo participación.

Me atengo a lo que se pruebe.

**AL HECHO (2):** *"Los bienes inmuebles ubicados en la Calle 113 No. 17 - 32 Apartamento 302 dos garajes identificados con el número 302 y deposito número 302 del EDIFICIO ANA MARÍA - PROPIEDAD HORIZONTAL identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No, 50N-20081747, se obtuvieron en primer momento a título de comodato, el día 22 de mayo de 2006, fecha en la recibió de forma real y material y a satisfacción el apartamento, depósito y garajes de manos de la señora Martha Herrera Angarita, que administraba el inmueble como secuestre."*

**RESPUESTA: No me consta, me atengo a lo que se pruebe y explico:**

No me consta que los inmuebles ubicados en la Calle 113 # 17-32 apartamento 302, garajes 302 y deposito 302 del Edificio Ana María – Propiedad Horizontal identificado con **folio de matrícula #50N-20081747** se obtuvieran a título de comodato.

No me consta que el **22 de mayo de 2006** se haya recibido de forma real y material y a entera satisfacción los inmuebles aludidos por parte de la señora MARTHA HERRERA ANGARITA (quien no es parte del proceso).

No me consta que la señora MARTHA HERRERA ANGARITA (quien no es parte del proceso) haya sido la administradora del aludido inmueble como secuestre.

No le consta a mi representada por ser hechos de terceros en los que no tuvo participación.

Me atengo a lo que se pruebe.

**AL HECHO (3):** *"Los bienes inmuebles ubicados en la Calle 113 No. 17 - 32 Apartamento 302 dos garajes identificados con el número 302 y deposito número 302 del EDIFICIO ANA MARÍA - PROPIEDAD HORIZONTAL identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No, 50N-20081747, son poseídos por mi mandante desde el 24 de noviembre de 2006, fecha desde la cual desconoce dueño, siendo su primer acto posesorio exteriorizado la suscripción en calidad de arrendadora persona natural independiente, de un contrato de arrendamiento con la señora Marcela Amezcua identificada con cedula de Ciudadanía No. 52.007.746, en calidad de arrendataria, comportándose desde ese momento, ante terceros como su legítima dueña."*

**RESPUESTA: No me consta, me atengo a lo que se pruebe y explico:**

No me consta que los aludidos inmuebles identificados con **folio de matrícula inmobiliaria #50N-20081747** fuesen poseídos por la señora LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA desde el **24 de noviembre de 2006**.

No me consta que, desde la referida fecha, la demandante desconozca dueño, siendo su primer acto posesorio exteriorizado la suscripción en calidad de arrendadora persona natural independiente, de un contrato de arrendamiento con la señora MARCELA AMEZQUITA (quien no es parte del proceso) en calidad de arrendataria.

No me consta que la demandante desde la referida fecha se comporte ante terceros como su legítima dueña.

No le consta a mi representada, por ser hechos en los que no tuvo participación.

Así mismo debe resaltarse que, la parte demandante da por ciertos hechos y circunstancias que se encuentran sujetas a debate probatorio.

Me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

**AL HECHO (4):** *"Mi mandante nunca, entre el 22 de mayo y el 24 de noviembre de 2006 tuvo contacto alguno con la señora MARTHA HERRERA, además de ello se enteró por sus vecinos de la copropiedad del edificio que el apartamento, sus garajes y deposito estaban sin dueño, porque la demandada estaba detenida o con orden de prisión por cuenta de un juzgado penal y que hacía años no había vuelto a aparecer. En ese orden, mi mandante*

decide tomar posesión del inmueble de manera independiente y es por eso que suscribe el contrato de fecha 24 de noviembre de 2006. "

**RESPUESTA: No me consta, me atengo a lo que se pruebe y explico:**

No me consta que entre el **22 de mayo** (no especifica años) y el **24 de noviembre de 2006** la señora LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA no tuviese contacto alguno con la señora MARTHA HERRERA (quien no es parte del proceso).

No me consta que, la señora LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA se enterara por sus vecinos de la copropiedad del edificio que el apartamento, sus garajes y deposito estaban sin dueño por las razones expuestas en el presente hecho.

No me consta que la demandante ante la información referida decidiera tomar posesión del inmueble de manera independiente.

No le consta a mi representada, por ser hechos en los que no tuvo participación.

Me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

**AL HECHO (5):** *"Mi poderdante se rebela o exterioriza contra el titular de derecho real y terceros como el secuestre, el 24 de Noviembre de 2006 fecha en la cual se da la interversión de su título de tenedora a poseedora y empezó a de manera pública, quieta, pacífica e ininterrumpida, sin reconocer dominio ajeno, a ejecutar actos de señor y dueño sin que a la fecha de presentación de esta demandad, se le haya discutido su derecho en igual o mejor calidad por la parte demandada, sus herederos o algún tercero."*

**RESPUESTA: No me consta, me atengo a lo que se pruebe y explico:**

No le consta a mi representada lo aludido por la demandante en el presente hecho, por cuanto BANCO CAJA SOCIAL S.A., como acreedor hipotecario no tiene conocimiento directo ni ha sido parte en los supuestos actos de interversión de título que la parte demandante afirma haber realizado el **24 de noviembre de 2006**.

Aclarando que, la interversión del título de tenedor a poseedor es un fenómeno jurídico que requiere prueba clara, inequívoca y suficiente, conforme a la jurisprudencia reiterada de la Corte Suprema de Justicia. No basta con la mera afirmación de actos de señor y dueño para desvirtuar el carácter de tenencia, especialmente cuando el inmueble se encuentra gravado con un derecho real de hipoteca inscrito, que permanece vigente y oponible erga omnes.

La hipoteca constituida a favor de mi representada subsiste como gravamen preferente, independientemente de la posesión material o del uso que terceros hagan del inmueble.

Me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

**AL HECHO (6):** *"Me permito precisar la identificación de los bienes inmuebles ubicados en la Calle 113 No. 17 - 32 Apartamento 302 dos garajes identificados con el número 302 y deposito número 302 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20081747, se encuentra en la ciudad de Bogotá, localidad de Usaquén, barrio Molinos Norte y se encuentra sometido a régimen de Propiedad Horizontal, perteneciente al edificio "EDIFICIO ANA MARÍA - PH".*

**RESPUESTA: No es un hecho, es la identificación del inmueble, me atengo a lo que se pruebe y explico:**

No es un hecho, pues la parte demandante identifica los inmuebles objeto de litigio para claridad de este despacho.

Sobre el particular, mi representada se atiene a lo indicado en la Escritura Pública y lo relacionado en el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble objeto de litigio.

Resaltando a este despacho lo siguiente:

1. Mediante **ESCRITURA PÚBLICA # 141 DEL 16 DE ENERO DE 1997 DE LA NOTARIA 31 DE SANTA FE DE BOGOTÁ**, la señora SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.), constituyo **hipoteca abierta sin límite de cuantía** respecto del inmueble identificado con folio de **matrícula inmobiliaria # 50N-20081747** a favor de hoy BANCO CAJA SOCIAL S.A.
2. Garantía hipotecaria que la señora SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.), constituyó a favor de hoy BANCO CAJA SOCIAL S.A., y que reporta vigente conforme

se acredita de la anotación #10 del certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de litigio:

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 03-02-1997 Radicación: 1997-6140  
Doc: ESCRITURA 141 del 16-01-1997 NOTARIAI 31 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: IRURITA DE RAMIREZ SILVIA IVONNE CC# 31233620 X  
A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA NIT# 860038717

3. Precisando al despacho que al constituirse hipoteca abierta sin límite de cuantía garantiza el cumplimiento de cualquier obligación que la señora SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.), como hipotecante tuviere o llegare a tener con hoy BANCO CAJA SOCIAL S.A.
4. Conforme lo anterior, se informa a este despacho que la señora SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.), tiene vigentes las siguientes obligaciones con mi representada:

A. Obligación crediticia #0019917100218.

Deudor	SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.)
Fecha desembolso	18 de diciembre de 1997
Valor crédito:	\$ 66.022.312
Saldo a capital al 9 de julio de 2025	\$1.491.026.319
Estado	Vigente – Mora

B. Obligación crediticia #0199170810998

Deudor	SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.)
Fecha desembolso	18 de diciembre de 1997
Valor crédito:	\$ 77.600.000
Saldo a capital al 26 de julio de 2025	\$ 490,990,198.58
Estado	Vigente - Mora

5. En atención al incumplimiento en el pago de la obligación crediticia asumida por la señora SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.), mi representada, en calidad de acreedor hipotecario, inició **proceso ejecutivo con acción real**, respecto del inmueble identificado con folio de **matrícula inmobiliaria # 50N-20081747** el cual se encuentra en curso ante el JUZGADO 18 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, bajo el **radicado #2001-0337**.
6. Así mismo, en el marco de dicho proceso, mediante **oficio #1882 del 24 de agosto de 2001**, se ordenó y practicó el **embargo del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria #50N-20081747**, medida que fue debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, como consta en la **anotación #12**:

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 30-08-2001 Radicación: 2001-48050  
Doc: OFICIO 1882 del 24-08-2001 JUZGADO 18 C CTO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO HOY BCSC S.A. NIT# 8600387177  
A: IRURITA DE RAMIREZ SILVIA IVONNE X

7. Destacando que, la garantía hipotecaria constituida sobre el inmueble identificado con folio de **matrícula inmobiliaria # 50N-20081747** continúa plenamente vigente y

conserva su fuerza ejecutiva mientras subsista la obligación garantizada, sin que se haya extinguido ni cancelado por decisión judicial o acto voluntario de las partes.

Me atengo a lo que se pruebe.

**AL HECHO (7):** *"La demandada, la señora Silvia Ivonne Irurita de Ramírez, falleció como consta según registro de defunción el día 31 de diciembre de 2008 en la ciudad de Armenia – Quindío."*

**RESPUESTA: No me consta, me atengo a lo que se pruebe y explico:**

No me consta que la señora SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.), haya fallecido el **31 de diciembre de 2008**.

No le consta a mi representada por ser hechos de terceros en los que no tuvo participación.

Sin embargo, mi representada se atiene a lo que repose en el **REGISTRO CIVIL DE DEFUNCIÓN #06633711** que obra en el expediente.

Me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**AL HECHO (8):** *"La señora Marcela Amezcuita entro en mora en sus cánones de arrendamiento por lo cual, fue demandada por mi poderdante como persona natural en proceso ejecutivo singular, con proceso con radicado No. 11001400305920140011200 el cual terminó con sentencia a favor de mi representada y con el recaudo de algunas sumas de dinero en favor de ella misma, acto que denota su señorío y posesión. Finalmente fue entregado el bien de manera voluntaria en el mes de junio de 2012."*

**RESPUESTA: No me consta, me atengo a lo que se pruebe y explico:**

No me consta que la demandante haya demandado en un proceso ejecutivo singular a la señora MARCELA AMEZQUITA (quien no es parte del proceso) y tampoco me consta que dicho proceso haya sido instaurado ante el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

No me consta que el aludido proceso ejecutivo singular haya cursado bajo el **radicado #11001400305920140011200**.

No me consta que el aludido proceso ejecutivo haya terminado con sentencia a favor de la demandante.

No me consta que el inmueble haya sido entregado en **junio de 2012**.

Finalmente, la parte demandante da por ciertos hechos y circunstancias que se encuentran sujetas a todo un debate probatorio.

Me atengo a lo que se pruebe.

**AL HECHO (9):** *"Entre el mes de junio a septiembre de 2012 se realizó las respectivas remodelaciones y/o adecuaciones para arrendarlo de nuevo y después se mantuvo desocupado."*

**RESPUESTA: No me consta, me atengo a lo que se pruebe y explico:**

No me consta que entre junio (no especifica año) a **septiembre de 2012** se realizarán remodelaciones y adecuaciones al inmueble.

No me consta que el inmueble estuviese desocupado.

No le consta a mi representada por ser hechos de terceros en los que no tuvo participación.

Me atengo a lo que se pruebe.

**AL HECHO (10):** *"Los actos de señor y dueño que ha ejercido la demandante en su calidad de poseedora legítima – condición de propietaria han sido hasta la fecha de presentación de esta demanda, entre muchos otros, los siguientes;*

*Darlo en arrendamiento, es decir usufructuarlo, pago de expensas comunes, remodelación del apartamento, la instalación de servicios públicos como televisión e internet; la pintura en general de los inmuebles; el mantenimiento y las reparaciones locativas menores; el pago de servicios públicos domiciliarios, el pago de impuestos públicos; el cuidado y mantenimiento diario de los inmuebles, reparaciones locativas que han sido realizadas por el señor Orlando Alonso Mendoza de profesión u oficio maestro de obra."*

**RESPUESTA: No me consta, me atengo a lo que se pruebe y explico:**

No me consta que la demandante haya realizado las acciones descritas en el presente hecho.

Resaltando a este despacho que, si bien se indica que la demandante ha ejercido actos materiales sobre el inmueble objeto de litigio, tales como arrendarlo, pagar servicios, realizar reparaciones locativas y otras actividades descritas, ello no implica ni acredita la condición de propietaria, ni desvirtúa el derecho real de hipoteca que recae sobre el bien.

Los actos mencionados, en su mayoría de carácter posesorio o de mera tenencia, no constituyen título traslativo de dominio, ni pueden oponerse válidamente al derecho del acreedor hipotecario, quien ostenta una garantía real debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de litigio.

Además, el ejercicio de actos de administración o mantenimiento por parte de la demandante no afecta la prelación ni la ejecutabilidad de la hipoteca.

La hipoteca subsiste como gravamen preferente, independientemente de la posesión material o del uso que terceros hagan del inmueble.

Me atengo a lo que se pruebe.

**AL HECHO (11):** *"Las remodelación, reconstrucciones, acondicionamientos y mantenimiento en general de los inmuebles objeto de esta demanda – apartamento, garajes y depósito y todas han sido asumidas, defendidas, ejecutadas y pagadas por mi mandante, las cuales se prueban con dictamen pericial, documentos y testigos que se relacionaran en el acápite de pruebas."*

**RESPUESTA: No me consta, me atengo a lo que se pruebe y explico:**

No me constan las remodelaciones, reconstrucciones, acondicionamientos y mantenimientos realizados presuntamente por la parte demandante al inmueble objeto de litigio.

Se aclara que, en todo caso, tales actuaciones no afectan ni desvirtúan el derecho real de hipoteca constituido sobre el inmueble, el cual permanece vigente, inscrito y plenamente exigible conforme a la ley.

Así mismo, la hipoteca recae sobre el bien en su integridad, incluyendo las mejoras, sin que el acreedor esté obligado a reconocer gastos realizados por terceros, salvo que exista acuerdo expreso o disposición legal que así lo determine.

La eventual existencia de dictámenes periciales, documentos o testimonios deberá ser valorada por el despacho en el marco probatorio del proceso, sin que ello implique aceptación o reconocimiento por parte de BANCO CAJA SOCIAL S.A., como acreedor hipotecario.

Me atengo a lo que se pruebe.

**AL HECHO (12):** *"Mi poderdante en calidad de poseedora arrendo el inmueble mediante contrato de arrendamiento a la señora Doris Patricia Cabeles García identificada con cedula de Ciudadanía No. 52.310.577 y hasta la fecha continua vigente ese contrato."*

**RESPUESTA: No me consta, me atengo a lo que se pruebe y explico:**

No me consta que la demandante haya realizado contrato de arrendamiento con la señora Doris Patricia Cabeles García (quien no es parte del proceso).

No me constan las condiciones pactadas o la ejecución del aludido contrato.

No le consta a mi representada por cuanto no tuvo conocimiento, ni ha intervenido en el supuesto contrato de arrendamiento,

Precisando a este despacho que la existencia de un contrato de arrendamiento entre terceros no afecta ni limita el derecho real de hipoteca constituido sobre el inmueble, el cual es oponible erga omnes y prevalece frente a actos de mera tenencia o administración.

Me atengo a lo que se pruebe.

**AL HECHO (13):** *"Mi mandante LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA han ejercido la posesión material y realizado la explotación económica los inmuebles, en nombre propio con verdadero ánimo de señor y dueño y sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas de sí mismos, no han sido interrumpidas ni civil ni naturalmente, y han sido ejercidas de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, mi mandante ha ejercido su señorío mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica."*

**RESPUESTA:** No me consta, me atengo a lo que se pruebe y explico:

No me constan los actos materiales que la señora LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA afirma haber realizado sobre los inmuebles objeto de esta demanda, ni sobre la supuesta explotación económica, posesión pública, pacífica e ininterrumpida que se alega.

No le consta a mi representada por cuanto son hechos de terceros en los que no tuvo participación.

Resaltando que, sobre los inmuebles objeto de litigio recae garantía real de hipoteca, la cual permanece vigente, inscrita y plenamente exigible conforme a la ley.

La hipoteca constituye una garantía real que recae sobre el bien independientemente de su posesión material, y es oponible frente a cualquier ocupante, arrendatario o poseedor, salvo que exista sentencia judicial que declare lo contrario.

Finalmente, la afirmación de posesión con ánimo de señor y dueño alegada por la demandante deberá ser probada en forma clara, inequívoca y suficiente, conforme a los requisitos establecidos por la jurisprudencia, sin que la mera explotación económica o el uso prolongado del inmueble constituyan por sí solos prueba de adquisición de dominio ni afectación del derecho hipotecario.

Me atengo a lo que se pruebe.

**AL HECHO (14):** *"Me permito declarar bajo gravedad de Juramento que los bienes objeto del presente proceso no se encuentra inmersos en bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público."*

**RESPUESTA:** No me consta, me atengo a lo que se pruebe y explico:

El acreedor hipotecario no tiene conocimiento directo sobre la naturaleza jurídica del dominio original de los bienes objeto del presente proceso, ni sobre su eventual inclusión en el régimen de bienes imprescriptibles o de propiedad de entidades de derecho público.

No obstante, se aclara que el inmueble gravado con hipoteca fue objeto de garantía real constituida válidamente mediante escritura pública e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, lo cual presume su carácter privado y su disponibilidad jurídica para efectos de constitución de gravámenes.

Me atengo a lo que se pruebe.

### III. FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA REFORMADA

Desde éste mismo instante solicito respetuosamente al Señor Juez negar todas y cada una de las pretensiones de la parte demandante en contra o que perjudiquen los intereses del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, no solo por carecer de prueba, sino también por carecer de fundamentos fácticos, contractuales y jurídicos que las soporten y en ese sentido solicito sea condenada en costas procesales.

Frente a las pretensiones en concreto me pronuncio de la siguiente manera:

**PRETENSIÓN (1):** *"Decrétese a nombre de LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA el dominio pleno y absoluto del bien inmueble ubicados en la Calle 113 No. 17 – 32 que se describen así: Apartamento 302 dos garajes identificados con el número 302 y deposito número 302 del EDIFICIO ANA MARÍA - PROPIEDAD HORIZONTAL identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20081747, de la ciudad de Bogotá con todas sus mejoras, por haberlos adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio."*

**Nos oponemos** por cuanto no se han probado los presupuestos para la adquisición de dominio por prescripción extraordinaria de la demandante.

En todo caso si su despacho considera que la demandante es propietaria por prescripción extraordinaria, solicitamos a su despacho se mantenga la hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida a favor de mi representada, la cual se encuentra vigente, en razón a los atributos de persecución y preferencia que tiene la garantía real hipotecaria.

Lo anterior, por cuanto no se ha extinguido la obligación garantizada ni se ha cancelado el gravamen por decisión judicial o acto voluntario, resaltando que sobre el bien inmueble objeto de litigio existe embargo judicial como consta en el certificado de tradición y libertad.

**PRETENSIÓN (2):** *“Que, como consecuencia de la declaración anterior, Ordenase la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Bogotá Zona Norte.”*

**Nos oponemos** por cuanto no se han probado los presupuestos para la adquisición de dominio por prescripción extraordinaria de la demandante.

En todo caso si su despacho considera que la demandante es propietaria por prescripción extraordinaria, solicitamos a su despacho se mantenga la hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida a favor de mi representada, la cual se encuentra vigente, en razón a los atributos de persecución y preferencia que tiene la garantía real hipotecaria.

Lo anterior, por cuanto no se ha extinguido la obligación garantizada ni se ha cancelado el gravamen por decisión judicial o acto voluntario, resaltando que sobre el bien inmueble objeto de litigio existe embargo judicial como consta en el certificado de tradición y libertad.

**PRETENSIÓN (3):** *“Se ordena la cancelación de cualquier gravamen que aparezca inscrito sobre el inmueble identificado con Matricula inmobiliaria No. 50N-20081747, al igual que se ordene la cancelación de cualquier limitación del dominio que lo afecte.”*

**Nos oponemos** por cuanto la hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida válidamente a favor de mi representada respecto al inmueble identificado con **folio de matrícula inmobiliaria # 50N-20081747** se encuentra **vigente** no ha sido extinguida, cancelada ni levantada por decisión judicial ni por acuerdo entre las partes. Por tanto, **subsiste como derecho real preferente**.

Por lo anterior, solicito respetuosamente al despacho que deniegue la pretensión de cancelar los gravámenes y limitaciones al dominio inscritos sobre el inmueble objeto de litigio, por cuanto, ello **vulneraría el derecho del acreedor hipotecario**, afectaría la seguridad jurídica registral.

#### **IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO DE LA DEMANDA REFORMADA**

##### **A. EXCEPCIÓN: EXISTE SENTENCIA JUDICIAL EN EL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO RADICADO # 2001-0337 RESPECTO DEL INMUEBLE DISTINGUIDO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA #50N-20081747 QUE HACE TRÁNSITO A COSA JUZGADA.**

Tenga en cuenta el Despacho que, en el presente caso se pretende se declare la prescripción adquisitiva extraordinaria respecto del **inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria #50N-20081747**, resaltando a este despacho que sobre el inmueble objeto de litigio se resolvió en el proceso **ejecutivo hipotecario con Radicado #2001-0337**, el cual está en curso, con sentencia del 26 de marzo de 2003 en la que se resolvió:



251

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO  
Bogotá D. C., marzo veintiséis de dos mil tres.-

REF:	SENTENCIA EJECUTIVO HIPOTECARIO de COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO. Vs. SILVIA IRURITA DE RAMÍREZ.
------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

*Finalizados los trámites correspondientes, procede el despacho a dictar sentencia.*

**ANTECEDENTES:**

1).- *Mediante providencia de julio 19 de 2001, se libró mandamiento ejecutivo dentro del proceso de la referencia a fin de que el demandado cancele el crédito exigido en el libelo, por capital, intereses y gastos de cobranza.*

2).- *La demanda se sustenta en el pagare allegado como fuente del recaudo, donde consta la obligación exigida en el libelo y por las cantidades aludidas en el mandamiento ejecutivo. Igualmente se allegó la escritura pública No. 141 del 16 de enero de 1997, de la Notaría Treinta y Una de esta ciudad, en que se da como garantía real del crédito el inmueble descrito y alinderado en la demanda.-*

3).- *Consta en el proceso que el mandamiento ejecutivo aquí proferido se notificó a la demandada personalmente (192), quien a través de apoderado judicial propuso excepciones de mérito..-*

4).- *Corrido el traslado de las excepciones planteadas a la parte demandante, ésta la contesto en tiempo y seguidamente el despacho programó fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de conciliación de que trata La Ley 446/98.*

5).- *A la audiencia solo compareció el representante legal de la entidad demandante con su apoderado, y por ende vencido el término para justificar la no asistencia del extremo pasivo, el despacho mediante proveído fechado febrero 05/02 impuso las sanciones que contempla el Num. 3 Parágrafo 2 Art. 101 del C.P.C. y Num. 2 Artículo. 102 de la Ley 446 de 1998 esto es, declarando desiertas las excepciones de mérito por ella propuestas y condenando con multa de cinco (5) salarios mínimos a la demandada.*

6).-La obligación contenida en el documento aportado como fuente de recaudo no ha sido satisfecha en todo o en parte por los accionados durante el transcurso del proceso.

## CONSIDERACIONES

1.- El proceso ha sido tramitado en legal forma y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

2.- De los documentos presentados como título ejecutivo resulta una obligación clara, expresa y exigible, a cargo de la parte accionada, cuyo contenido no ha sido desvirtuado; y con la escritura anexa se acredita el gravamen hipotecario constituido para garantizar el pago.

Así mismo, el certificado del registrador aportado, acredita la propiedad de los bienes perseguidos en cabeza de los ejecutados y que estos se hallan debidamente embargado.

3.- Reunidos los requisitos de ley, procedente es dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 6° del artículo 555 del Código de Procedimiento Civil.

No obstante lo anterior, al momento de practicar la liquidación de crédito, la parte interesada o la secretaría, deberá tener en cuenta los lineamientos señalados en la sentencia C-955 de julio 26 de 2000 proferida por la H. Corte Constitucional en la análisis de los artículos 41 y 42 de la Ley 546 de 1999 respecto de los beneficios que ella otorga, en concordancia con la Circular Externa 007 de 2000 emanada de la Superintendencia Bancaria.

## DECISION:

Por lo expuesto, el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Bogotá D. C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley. RESUELVE:

1).- DECRETASE la venta en pública subasta del bien relacionado en la demanda y documentos anexos, para que con su producto se pague a la parte actora el valor del capital, intereses y costas, con la advertencia que los intereses no podrán superar los topes legales. De exceder tales topes, estos se liquidarán a las tasas



establecidas por la Superbancaria para cada periodo durante todo el tiempo de la mora.

2).- ORDENASE el avalio del mencionado bien. Oportunamente se designarán los peritos.

3).- PRACTIQUESE la liquidación del crédito conforme a lo establecido en el Art. 521 del C. de P. Civil.

4).- COSTAS a cargo de la parte demandada.

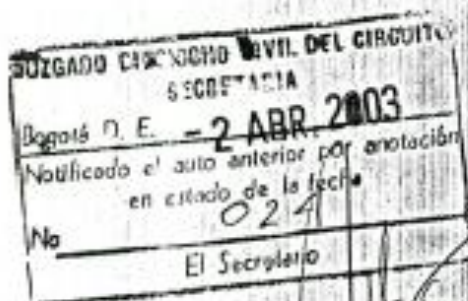
TASENSE.

COPIESE NOTIFIQUESE

El Juez,

LUIS ALBERTO QUIÑONEZ

Sul.



Por información de mi representada, el **secuestro del bien inmueble** objeto de litigio se surtió el pasado **5 de febrero de 2004**.

Así las cosas, todas las decisiones proferidas en el proceso **ejecutivo hipotecario**, quedaron debidamente ejecutoriadas e hicieron tránsito a cosa Juzgada por lo que, no se puede abrir una nueva discusión jurídica sobre lo que en su momento ya resolvió respecto del inmueble objeto de litigio.

En ese sentido, solicito respetuosamente a su despacho se declare probada la presente excepción, dando por terminado el proceso.

**B. EXCEPCIÓN: FALTA LA INTEGRACIÓN DE LAS SEÑORAS MARÍA FERNANDA RAMIREZ IRURITA Y VANESSA RAMIREZ COMO HEREDERAS DE LA SEÑORA SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMIREZ (Q.E.P.D.), COMO LITISCONSORTES NECESARIAS POR PASIVO.**

El **ARTÍCULO 61 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**, establece lo siguiente respecto de la conformación de litisconsorte necesario:

**"Artículo 61. Litisconsorcio necesario e integración del contradictorio**  
Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.

En caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia, y concederá a los citados el mismo término para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante dicho término.

Si alguno de los convocados solicita pruebas en el escrito de intervención, el juez resolverá sobre ellas y si las decreta fijará audiencia para practicarlas.

Los recursos y en general las actuaciones de cada litisconsorte favorecerán a los demás. Sin embargo, los actos que impliquen disposición del derecho en litigio solo tendrán eficacia si emanan de todos.

Cuando alguno de los litisconsortes necesarios del demandante no figure en la demanda, podrá pedirse su vinculación acompañando la prueba de dicho litisconsorcio."

En el presente proceso se pretende vincular jurídicamente a los herederos determinados e indeterminados de la señora SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ, sin que se haya integrado debidamente a todas las personas que ostentan tal calidad.

De acuerdo con los documentos obrantes en el expediente y con información que tenía mi representada con ocasión al proceso ejecutivo instaurado, las señoras MARÍA FERNANDA RAMÍREZ IRURITA y VANESSA RAMÍREZ son herederas legítimas de la causante SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.).

En ese sentido, las señoras MARÍA FERNANDA RAMIREZ y VANESSA RAMÍREZ deben ser llamadas al proceso como litisconsortes necesarias por pasivo, dado que cualquier decisión que se adopte afectará sus derechos como sucesoras y teniendo en cuenta la vigencia de las obligaciones crediticias adquiridas por la señora SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.), con BANCO CAJA SOCIAL S.A.

Por lo anteriormente expuesto solicito a la delegatura declarar probada la presente excepción.

**C. EXCEPCIÓN: NO SE HA PROBADO EL TIEMPO DE POSESIÓN PARA PODER ACCEDER A LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA EN EL PRESENTE CASO.**

Para comenzar con nuestro argumento es necesario determinar cuál es la norma aplicable al presente caso, pues dependiendo de ello se determinará el tiempo la prescripción **extraordinaria y Ordinaria**, siendo de **20 y 10 años** en el caso del **CÓDIGO CIVIL** y de **10 y 5 años** para la **LEY 791 DE 2002**.

PRESCRIPCIÓN ORDINARIA	
CÓDIGO CIVIL	LEY 791 DE 2002 (del 27 de diciembre de 2002)
Texto original del Código Civil:  ARTÍCULO 2529.	ARTICULO 2529. <TIEMPO PARA LA PRESCRIPCIÓN ORDINARIA>. <Inciso modificado por el artículo 4 de la Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:>

<i>El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres años para los muebles, y de diez años para los bienes raíces.</i>	<i>El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces.</i>
<b>PRESCRIPCIÓN EXTRA- ORDINARIA</b>	
<b>CÓDIGO CIVIL</b>	<b>LEY 791 DE 2002 (del 27 de diciembre de 2002)</b>
Texto original del Código Civil:  <i>ARTÍCULO 2532. El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de 20 años contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2530.</i>	ARTICULO 2532. <TIEMPO PARA LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA>. <Artículo CONDICIONALMENTE exequible> <Artículo modificado por el artículo 6 de la Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:>  <i>El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de las enumerados en el artículo 2530</i>

De conformidad con lo expuesto por la parte demandante LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA, pretende se tome como norma aplicable el término de **prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio** de conformidad con su PRETENSIÓN, resaltando que la misma inicio el **24 de noviembre de 2006**, sin embargo, debe resaltarse al despacho que la demandante no ha probado que haya ejercido la posesión, libre, pacífica e ininterrumpida del inmueble objeto del presente litigio conforme a sus manifestaciones.

En el presente proceso, la parte demandante no ha demostrado de manera fehaciente que haya ejercido la posesión durante el término legal requerido. Las pruebas anunciadas, como testimonios, documentos o dictámenes, no acreditan con certeza el inicio, duración ni continuidad de la posesión por más de 10 años, lo cual impide acceder válidamente a la prescripción extraordinaria.

Además, el inmueble objeto del presente litigio se encuentra gravado con **garantía hipotecaria vigente**, inscrita en el folio de **matrícula inmobiliaria #50N-20081747**, y vinculada a un **proceso ejecutivo con acción real** en curso. Esta circunstancia refuerza la improcedencia de la prescripción, al evidenciar que el dominio no ha estado abandonado ni libre de reclamación por parte del titular del derecho real.

Así mismo, tenga en cuenta este despacho, que la parte demandante no allega soporte de pago de impuestos, servicios públicos, cuotas de administración, lo anterior para efectos de soportar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio alegada.

Por lo anterior, no existe prueba que demuestre que la señora LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA tenga posesión del inmueble durante un periodo de **diez (10) años** y de manera interrumpida y pacífica para el momento de presentación de la demanda, como erróneamente se manifiesta en la demanda reformada.

Por lo anterior, solicito a su despacho declarar probada la presente excepción.

**D. EXCEPCIÓN: LA SEÑORA LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA NO HA ACREDITADO LA POSESIÓN LIBRE, PACÍFICA E ININTERRUMPIDA DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA #50N-20081747.**

El **CÓDIGO CIVIL** define la posesión en su **ARTÍCULO 762** de la siguiente manera:

*"La posesión es **la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño**, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.*

*El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo (Negrilla y subrayado propio)".*

Por tanto, para poder alegar la posesión del inmueble es necesario que la demandante acredite la tenencia con ánimo de señor y dueño de este, situación que se encuentra en discusión en el presente caso, pues con el solo hecho de aportar Paz y salvo expedido por la Copropiedad, contratos de arrendamiento y dictamen pericial no soporta la tenencia con ánimo de señor y dueño.

Adicionalmente, la demandante debe **acreditar que ha ejercido y ejerce ánimo de señor y dueño**, es decir, realizar todos los actos propios de una persona que es propietaria, tales como:

- a. El mantenimiento y conservación de la cosa
- b. Explotarla económicamente para su beneficio,
- c. Asumir las cargas propias como pago de impuestos, servicios públicos, entre otros.
- d. Actuar como si él fuera el dueño publica, pacífica e ininterrumpida.

Requisitos anteriores que no se encuentran probados dentro del plenario, y que se detallan en la redacción de la excepción denominada **NO SE HA PROBADO EL TIEMPO DE POSESIÓN PARA PODER ACCEDER A LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA EN EL PRESENTE CASO** a la que me remito por economía procesal.

Solicito a su señoría declarar probada la presente excepción.

**E. EXCEPCIÓN: EL PAZ Y SALVO DE EXPEDIDO POR LA COPROPIEDAD, NO ES PRUEBA CONTUNDENTE DE QUE LA SEÑORA LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA HAYA EJERCIDO ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO SOBRE EL 100% DEL INMUEBLE.**

El **ARTÍCULO 762 DEL CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO** ha definido la posesión de la siguiente manera:

*“Artículo 762. Definición de posesión.*

*La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.*

*El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo. “*

La demandante busca probar los actos de señor y dueño con el pago de las expensas comunes de la copropiedad en la que se encuentra ubicado el inmueble objeto de litigio, sin embargo, debe resaltarse lo siguiente:

- a. La señora LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA no aportó prueba que acredite que dichos pagos hayan sido efectuados por ella.
- b. El documento denominado “paz y salvo” expedido por la administración de la copropiedad únicamente acredita que una persona ha cumplido con el pago de las expensas comunes asociadas al inmueble. Este cumplimiento, aunque relevante en el ámbito administrativo, no constituye prueba suficiente ni idónea para demostrar la existencia de posesión material con ánimo de señor y dueño sobre el 100% del bien.
- c. El pago de expensas puede ser realizado por el propietario, el arrendatario, el tenedor o incluso un tercero interesado, sin que ello implique necesariamente la existencia de posesión jurídica.

Para acceder a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se exige prueba clara y contundente de que la demandante ha ejercido posesión plena sobre la totalidad del inmueble, durante el término legal establecido. El paz y salvo, por su naturaleza limitada, no acredita ni el tiempo de posesión ni la exclusividad del señorío sobre el bien, y mucho menos sobre el 100% de su configuración física (apartamento, garajes y depósito).

Reiterando a este despacho que, el inmueble se encuentra gravado con **garantía hipotecaria vigente**, inscrita en el folio de **matrícula inmobiliaria #50N-20081747**, lo cual evidencia que el dominio no ha estado abandonado ni libre de reclamación.

En virtud de lo anterior, solicitamos al despacho se desestimen las pretensiones siempre y cuando afecten los intereses de mi representada, por cuanto el paz y salvo aludidos no

prueban que se haya ejercido actos de señor y dueño respecto del **100%** del inmueble objeto de litigio por parte de la demandante.

Solicitando, además, declarar probada la presente excepción.

**F. EXCEPCIÓN: LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO APORTADOS POR LA DEMANDANTE, NO SON PRUEBA CONTUNDENTE DE QUE LA SEÑORA LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA HAYA EJERCIDO ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO SOBRE EL 100% DEL INMUEBLE.**

El **ARTÍCULO 762 DEL CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO** ha definido la posesión de la siguiente manera:

*"Artículo 762. Definición de posesión.*

*La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.*

*El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo. "*

La demandante busca probar los actos de señor y dueño con los soportes documentales de los presuntos contratos de arrendamiento lo cual no es procedente por lo siguiente:

- a. La simple celebración de contratos de arrendamiento no acredita por sí sola que la señora LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA haya ejercido actos de señor y dueño sobre el 100% del inmueble.
- b. Se aclara que cualquier tenedor (como un arrendatario o incluso un tercero) puede celebrar contratos sin que ello implique que el arrendador sea el verdadero poseedor o propietario.
- c. Los contratos aportados por la demandante no demuestran la legitimidad del título con el cual se celebraron.
- d. No se acredita que dichos contratos de arrendamiento hayan abarcado el 100% del inmueble, incluyendo áreas como garajes y depósito, lo cual es esencial para configurar la prescripción sobre la totalidad del bien.
- e. La existencia de contratos de arrendamiento no excluye la posibilidad de que otros copropietarios, acreedores o terceros hayan ejercido actos de señorío sobre el mismo bien.
- f. En este caso, el inmueble objeto de litigio se encuentra gravado con hipoteca vigente, lo que indica que el dominio no ha estado abandonado ni libre de reclamaciones.

En virtud de lo anterior, solicitamos al despacho se desestimen las pretensiones, por cuanto los contratos de arrendamiento aportados no acreditan que se haya ejercido actos de señor y dueño respecto del **100%** del inmueble objeto de litigio por parte de la señora LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA.

Así mismo solicito a su despacho declarar probada la presente excepción.

**G. EXCEPCIÓN: EN EL PRESENTE CASO NO SE CUMPLEN LOS PRESUPUESTOS QUE SE DEBEN SATISFACER PARA LOGRAR ADQUIRIR EL DOMINIO DEL 100% DEL INMUEBLE OBJETO DE LITIGIO.**

Tenga en cuenta su señoría que, según se trate de prescripción ordinaria o extraordinaria, la jurisprudencia ha determinado los presupuestos comunes como también los específicos, que se deben satisfacer para lograr adquirir el dominio, estos son:

- i. **Cosa prescriptible:** Conforme lo dispone el **ARTÍCULO 2518 DEL CÓDIGO CIVIL**, *se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que estén en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. (...)*

Presupuesto que en el presente caso **no se cumple**, toda vez que, la demandante no ha poseído el inmueble objeto de litigio con las condiciones legales.

- ii. **Posesión:** Es el elemento esencial para que opere el modo de prescripción adquisitiva. Definida en el **ARTÍCULO 762 DEL CÓDIGO CIVIL** que la define: *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 a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.*"

Como bien lo define la **ESCUELA JUDICIAL RODRIGO LARA BONILLA, "DERECHO DE PERTENENCIA"**, en su página #26:

*Definición que ha servido para predicar que la posesión se conforma por dos elementos, **el animus y el corpus**, el primero de linaje subjetivo, intelectual o psicológico, por el cual el poseedor se comporta y siente como dueño de la cosa, **desconoce a todo otro como propietario de la misma, presupuesto que justamente diferencia al poseedor del simple tenedor** (arrendatario, depositario); el segundo, refiere al simple apoderamiento físico de la cosa, a la relación material del detentador con el bien, aclarándose que no es necesario el contacto físico permanente con la cosa para su existencia, basta la posibilidad de poder disponer físicamente de ella.*  
(Negrilla fuera de texto original)

En el presente caso, la demandante no ha acreditado que haya ejercido actos de señor y dueño sobre la totalidad del inmueble, esto es, el apartamento, los dos garajes y el depósito identificados con el número 302 del Edificio Ana María, **matrícula inmobiliaria #50N-20081747**.

No se ha demostrado que la posesión haya sido exclusiva y excluyente, ni que haya impedido el ejercicio de derechos por parte de terceros, como el acreedor hipotecario.

Tampoco se ha probado que la posesión haya abarcado todas las unidades funcionales del inmueble, lo cual es indispensable para adquirir el dominio pleno del 100%.

- iii. **Tiempo:** periodo o lapso exigido por el legislador para que se detente la posesión de manera continua e ininterrumpida, mediante una explotación duradera, para que se consolide el derecho.

Este presupuesto tampoco se cumple en el presente caso, si se tiene en cuenta que la demandante aduce tener la posesión del inmueble hace más de diez (10) años, situación que no acredita en el presente proceso.

Precisando que, el inmueble objeto de litigio se encuentra vinculado al proceso ejecutivo con acción real que cursa ante el JUZGADO 18 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, bajo el **radicado #2001-0337**, dentro del cual se decretó el **embargo del inmueble** mediante oficio #1882 del **24 de agosto de 2001**, debidamente registrado.

Las pruebas anunciadas (contratos de arrendamiento, paz y salvo, dictámenes) **no son suficientes ni concluyentes** para acreditar la posesión plena.

La jurisprudencia exige que la posesión sea **continuada, pública y pacífica**, lo cual no se ha demostrado en este caso.

Presupuestos que se reitera en el presente caso, no se cumplen conforme se acreditó en líneas anteriores. En ese sentido solicito a su despacho declarar probada la presente excepción.

## **H. EXCEPCIÓN: LA SEÑORA LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA. NO HA ACREDITADO LA BUENA FE COMO POSEEDOR.**

En el presente caso no obra en el plenario la acreditación de que todas las actuaciones realizadas por la señora LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA, hayan sido de buena fe.



La conducta de la demandante se ha limitado a **actos de tenencia**, como el pago de servicios públicos o administración, que no constituyen por sí solos actos de señor y dueño. Además:

- a. No ha aportado documento alguno que constituya justo título, como compraventa, cesión de derechos o adjudicación legal.
- b. No ha demostrado que desconocía la existencia de un gravamen hipotecario vigente sobre el inmueble, lo cual excluye la buena fe.
- c. No ha impedido el ejercicio de derechos por parte del acreedor hipotecario.
- d. No ha demostrado que su posesión haya sido exclusiva, pacífica y con ánimo de dominio, sino más bien tolerada o derivada de relaciones contractuales previas.

En ese sentido solicito a su despacho declarar probada la presente excepción.

**I. EXCEPCIÓN: LA DEMANDANTE NO ACREDITA QUE HAYA EJERCIDO POSESIÓN EXCLUSIVA, EXCLUYENTE, PERSONAL AUTÓNOMA E INDEPENDIENTE RESPECTO DEL INMUEBLE OBJETO DE LITIGIO.**

Tenga en cuenta el despacho que dada las particulares del caso, se deben cumplir con requisitos muy específicos entre los que se encuentran:

1. **Poseción exclusiva y excluyente:** Quien alega la posesión del inmueble, debe haber ejercido actos de señor y dueño, sin compartirlo ni rendir cuentas. Requisito anterior, que en el presente asunto la demandante no acredita por lo siguiente:
  - a. No ha demostrado que haya excluido a otros posibles poseedores o titulares de derechos, como el acreedor hipotecario.
  - b. No ha probado que su posesión haya sido personal y autónoma, ya que existen indicios de que su ocupación del inmueble pudo haber sido tolerada o derivada de relaciones contractuales previas.
  - c. No ha aportado pruebas que evidencien actos materiales de dominio sobre la totalidad del inmueble, incluyendo las unidades funcionales como garajes y depósito.
2. **Poseción pública, pacífica e ininterrumpida:** La posesión debe ser visible ante terceros, sin interrupciones ni disputas legales durante el tiempo exigido por la ley. Requisito que tampoco se prueba su cumplimiento por parte de la señora LUZ ANGELA SANTOS ROCHA.

La coexistencia de un proceso ejecutivo y la vigencia de una hipoteca sobre el inmueble evidencian que no ha existido una posesión excluyente ni autónoma.

3. **Ánimo de señor y dueño:** No basta con habitar el inmueble; debe demostrarse que se tuvo la intención de comportarse como propietario único, lo cual implica desconocer el dominio de terceros.

En el presente caso, la señora LUZ ANGELA SANTOS ROCHA no acredita una posesión exclusiva, excluyente, personal, autónoma e independiente respecto del **inmueble** distinguido con el **folio de matrícula inmobiliaria #50N-20081747**.

Por lo anteriormente expuesto solicito a su señoría declarar probada la presente excepción.

**J. EXCEPCIÓN: LA DEMANDANTE LUZ ANGELA SANTOS ROCHA NO PRUEBA QUE HAYA EJERCIDO ACTOS PARA LA INTERVERSIÓN DEL TÍTULO RESPECTO DEL INMUEBLE OBJETO DE LITIGIO.**

En el presente caso, la señora LUZ ANGELA SANTOS ROCHA no ha aportado prueba alguna de que haya desconocido expresamente el dominio del verdadero propietario o del acreedor hipotecario.

Así mismo, la demandante tampoco ha demostrado que haya realizado actos de dominio excluyentes, como enajenaciones, gravámenes, mejoras sustanciales o defensa judicial del bien como propio.

No ha acreditado que haya notificado a terceros su intención de comportarse como propietaria, ni que haya interrumpido la relación jurídica que la vinculaba como tenedora.

El inmueble objeto de litigio está afectado por una garantía hipotecaria vigente y vinculado a un proceso ejecutivo con acción real, lo que evidencia que el dominio ha sido reclamado por el acreedor. La demandante no puede alegar desconocimiento ni autonomía en su ocupación, pues ha coexistido con el ejercicio de derechos reales por parte de terceros.

Por lo anterior, solicito al despacho que declare probada la presente excepción y en consecuencia, deniegue la pretensión de prescripción adquisitiva, por cuanto la señora LUZ ANGELA SANTOS ROCHA no ha probado que haya ejercido actos de interversión del título, requisito indispensable para transformar la tenencia en posesión útil respecto del inmueble objeto de litigio.

**K. EXCEPCIÓN: NO SE HA EJERCIDO UNA POSESIÓN LIBRE DE OPOSICIÓN, PÚBLICA, PACÍFICA E ININTERRUMPIDA POR PARTE DE LA SEÑORA LUZ ANGELA SANTOS ROCHA.**

Tenga en cuenta su señoría que, el bien inmueble objeto del presente proceso se encuentra gravado con garantía real, específicamente mediante hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida a favor de BANCO CAJA SOCIAL S.A., la cual fue debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

Adicionalmente, **el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria #50N-20081747** se encuentra embargado judicialmente, medida que fue decretada dentro del proceso ejecutivo promovido por BANCO CAJA SOCIAL S.A., contra la señora SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ, y cuya inscripción consta en el folio de matrícula inmobiliaria conforme a la anotación **anotación #12:**

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 30-08-2001 Radicación: 2001-48050**  
**Doc: OFICIO 1882 del 24-08-2001 JUZGADO 18 C CTO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$**  
**ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL**  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
**DE: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO HOY BCSC S.A. NIT# 8600387177**  
**A: IRURITA DE RAMIREZ SILVIA IVONNE** X

La existencia de una garantía real y de una medida cautelar de embargo impide que la demandante pueda alegar válidamente la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, toda vez que no se cumple con el requisito de posesión libre de oposición, pública, pacífica e ininterrumpida, exigido por la ley.

Por lo que se solicita respetuosamente al despacho declarar probada la presente excepción y desestimar las pretensiones de la demanda.

**L. EXCEPCIÓN: LA PRETENSIÓN DE PRESCRIPCIÓN NO PUEDE DESCONOCER DERECHOS REALES VIGENTES SOBRE EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA #50N-20081747.**

La demandante pretende adquirir el dominio del inmueble objeto de litigio por prescripción, sin haber satisfecho las obligaciones garantizadas con hipoteca. Esta pretensión no puede prosperar, pues:

- a. El inmueble está afectado por un derecho real de garantía vigente.
- b. La posesión alegada no ha sido excluyente ni ha impedido el ejercicio del derecho hipotecario.
- c. La prescripción no extingue ni desvirtúa obligaciones crediticias pendientes.

Tenga en cuenta el despacho que, los derechos reales inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria son oponibles erga omnes, es decir, frente a cualquier tercero. En este caso, el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria #50N-20081747 se encuentra gravado con una hipoteca vigente a favor del BANCO CAJA SOCIAL S.A., debidamente registrada.

Este derecho real de garantía No ha sido cancelado ni extinguido por decisión judicial ni por acuerdo entre las partes y en su sentido Permanece vigente y exigible, incluso frente a quien pretenda adquirir el dominio por prescripción.

En este caso, la demandante no ha demostrado que haya ejercido posesión excluyente frente al acreedor hipotecario, ni que la hipoteca haya sido cancelada o desvirtuada.

Así mismo, el inmueble objeto de litigio se encuentra vinculado a un proceso ejecutivo con acción real que cursa ante el **JUZGADO 18 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**, bajo el radicado # 2001-0337, en el cual se decretó el embargo del bien mediante **oficio #1882 del 24 de agosto de 2001**.

Esta circunstancia demuestra que:

- a. El acreedor hipotecario ha ejercido activamente su derecho.
- b. El dominio no ha estado abandonado ni libre de reclamación.
- c. La posesión alegada por la demandante no ha sido autónoma ni excluyente, y por tanto, no puede consolidarse como prescripción útil.

Por lo anterior, solicito al despacho que declare probada la presente excepción.

**M. EXCEPCIÓN: DEBERÁ ORDENARSE EN SENTENCIA A LOS DEUDORES SALDAR LA TOTALIDAD DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE BANCO CAJA SOCIAL S.A., CON OCASIÓN A LA HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA CONSTITUIDA.**

En el eventual y remoto caso en el que su señoría acceda a las pretensiones de la demandante, respecto a la pertenencia alegada, ella adquirirá el inmueble y se le adjudicará, en ese sentido los demandados están obligados a previamente saldar la totalidad de las obligaciones vigentes y a favor de BANCO CAJA SOCIAL S.A., y en ese sentido su despacho **deberá dar las ordenes correspondientes.**

Lo anterior como lo dispone el **ARTÍCULO 1953 DEL CÓDIGO CIVIL** que indica:

*"Artículo 1953. No afectación de los derechos reales constituidos sobre la cosa objeto de restitución.  
El comprador que se halle en el caso de restituir la cosa, **deberá previamente purificarla** de las hipotecas u otros derechos reales que haya constituido en ella."*

Resaltando a este despacho que la señora SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.), constituyó **hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de hoy BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, sobre el **inmueble** distinguido con el **folio de matrícula inmobiliaria #50N-20081747**, como consta según la **ESCRITURA PÚBLICA # 141 DEL 16 DE ENERO DE 1997 DE LA NOTARIA 31 DE SANTA FE DE BOGOTÁ**.

Precisando al despacho que al **constituirse hipoteca abierta sin límite de cuantía** se garantiza el cumplimiento de cualquier obligación que la señora SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.), como hipotecante tuviere o llegaren a tener con hoy BANCO CAJA SOCIAL S.A., donde actualmente, la señora SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.), tiene vigentes la **Obligación #0019917100218.y Obligación # 0199170810998** con mi representada.

Por tanto, al estar vigentes obligaciones crediticias a favor de BANCO CAJA SOCIAL S.A., tanto la demandante como los codemandados deberán en el presente asunto purificar el inmueble antes de restituirlo, esto es saldando en su totalidad las obligaciones crediticias.

En ese sentido, su despacho deberá ordenar se pague al acreedor hipotecario las deudas garantizadas.

Por lo anteriormente expuesto, solicito al Señor Juez declarar probada la presente excepción.

**N. EXCEPCIÓN: EL ACREEDOR HIPOTECARIO EN RAZÓN AL DERECHO REAL DE HIPOTECA TIENE EL DERECHO DE PERSECUCIÓN Y PREFERENCIA DEL BIEN HIPOTECADO FRENTE A LOS HIPOTECANTES Y FRENTE A CUALQUIER TERCERO.**

La señora SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.), constituyó gravamen hipotecario abierto a favor de hoy BANCO CAJA SOCIAL S.A.

Hipoteca que quedo elevada en **ESCRITURA PÚBLICA # 141 DEL 16 DE ENERO DE 1997 DE LA NOTARIA 31 DE SANTA FE DE BOGOTÁ**, respecto del inmueble identificado con **folio de matrícula inmobiliaria #50N-20081747**.

Con la constitución de la hipoteca se garantizó el crédito hipotecario de vivienda aprobado por BANCO CAJA SOCIAL S.A., así como el cumplimiento de cualquier obligación que la señora SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.), como hipotecante tuviere o llegare a tener con hoy BANCO CAJA SOCIAL S.A.

Adicionalmente la hipoteca fue constituida de **buena fe con plena validez, abierta y sin límite de cuantía** como se ve consignado en el respectivo certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de hipoteca en la **anotación #10** del certificado de tradición y libertad el cual obra en el plenario.

En ese sentido, el acreedor de la obligación y de la garantía tiene el derecho de persecución y preferencia sobre el **inmueble identificado con matrícula inmobiliaria #50N-20081747**, al haber constituido la Hipoteca abierta por lo que dentro del proceso se tiene que garantizar tal derecho sin que se genere una afectación mayor al Acreedor.

Lo anterior de acuerdo con lo establecido en el **ARTÍCULO 2452 DEL CÓDIGO CIVIL** que indica lo siguiente respecto del **derecho de persecución**:

"(...)

ARTICULO 2452. <DERECHO DE PERSECUCION DEL BIEN HIPOTECADO>. La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido.

"(...)"

Por otra parte, y según el **ARTÍCULO 2493 DEL CÓDIGO CIVIL** respecto del **derecho de preferencia**:

ART. 2493.—Las causas de preferencia son solamente el privilegio y la hipoteca.

Estas causas de preferencia son inherentes a los créditos, para cuya seguridad se han establecido, y pasan con ellos a todas personas que los adquieren por cesión, subrogación o de otra manera.

Resaltando que a la fecha las obligaciones adquiridas por la señora SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.), se encuentran vigentes y en mora y por ende no se puede declarar su extinción como lo dispone el **ARTÍCULO 2457 DEL CÓDIGO CIVIL**.

En ese sentido si en gracia de discusión el despacho decreta la usucapión a la demandante, ella adquirirá el inmueble y se le adjudicará, pero tendrá que soportar el gravamen hipotecario existente, en otras palabras, a pesar de una sentencia favorable a la demandante, la misma no podrá cancelar el gravamen hipotecario y el nuevo propietario.

Por lo anterior, solicito a su despacho declarar probada la presente excepción.

**O. EXCEPCIÓN: EL ACREEDOR HIPOTECARIO DE BUENA FE  
TIENE DERECHO A QUE SE LE ENTREGUE OTRA PRENDA DE  
VALOR IGUAL O MAYOR.**

Se indica al despacho que, de prosperar las pretensiones de la demanda, el acreedor hipotecario de buena fe está en todo derecho de exigir a los deudores que se le entregue otra prenda de valor igual o mayor.

Pues se debe indicar que lo anterior tiene fundamento en lo dispuesto en el **ARTÍCULO 2431 DEL CÓDIGO CIVIL** que dispone:

*"Se extingue el derecho de prenda por la destrucción completa de la cosa empeñada.*

*Se extingue, asimismo, cuando la propiedad de la cosa empeñada pasa al acreedor por cualquier título.*

**Y cuando, en virtud de una condición resolutoria, se pierde el dominio que el que dio la cosa en prenda tenía sobre ella; pero el acreedor de buena fe tendrá contra el deudor que no le hizo saber la condición el mismo derecho que en el caso del artículo 2416.**" (Negrilla y subrayado propio).

Adicionalmente el **ARTÍCULO 2416 DEL CÓDIGO CIVIL** dispone:

*"Si el dueño reclama la cosa empeñada sin su consentimiento, y se verificare la restitución, **el acreedor podrá exigir que se le entregue otra prenda de valor igual o mayor**, o se le otorgue otra caución competente; y en defecto de una y otra, se le cumpla inmediatamente la obligación principal, aunque haya plazo pendiente para el pago."*

En ese sentido, si su despacho en sentencia ordena acceder a las pretensiones de la demanda, deberá ordenar **previamente**, a los deudores hipotecarios, herederos determinados e indeterminados otorgar una nueva garantía a satisfacción del acreedor hipotecario y en favor de las deudas hoy garantizadas con el inmueble en litigio.

Conforme lo anteriormente expuesto solicito a su señoría declarar probada la presente excepción.

**P. EXCEPCIÓN: ACELERACIÓN DEL PLAZO Y NECESIDAD DEL  
PAGO YA QUE EL ACREEDOR DE BUENA FE TIENE DERECHO  
A QUE LOS DEUDORES PAGUEN INMEDIATAMENTE LA DEUDA  
LIQUIDA, AUNQUE HAYA PLAZO PENDIENTE PARA EL PAGO.**

La señora SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.), constituyó gravamen hipotecario abierto a favor de hoy BANCO CAJA SOCIAL S.A.

Hipoteca que quedo elevada en **ESCRITURA PÚBLICA # 141 DEL 16 DE ENERO DE 1997 DE LA NOTARIA 31 DE SANTA FE DE BOGOTÁ**, respecto del inmueble identificado con **folio de matrícula inmobiliaria #50N-20081747**.

Con la constitución de la hipoteca se garantizó el crédito hipotecario de vivienda aprobado por BANCO CAJA SOCIAL S.A., así como el cumplimiento de cualquier obligación que la señora SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.), como hipotecante tuviere o llegare a tener con hoy BANCO CAJA SOCIAL S.A.

En ese sentido, el acreedor hipotecario de buena fe respecto del **inmueble identificado con matrícula inmobiliaria #50N-20081747** está en derecho de que se **mejore la hipoteca** o en su defecto **demandar el pago inmediato de la deuda líquida**, aunque haya plazo pendiente para pago, de presentarse la pérdida del bien gravado con la hipoteca por parte de los deudores.

Lo anterior conforme se encuentra dispuesto en el **ARTÍCULO 2451 DEL CÓDIGO CIVIL** que dispone:

*"Si la finca se perdiere o deteriorare, en términos de no ser suficiente para la seguridad de la deuda, **tendrá derecho el acreedor a que se mejore la hipoteca, a no ser que consienta en que se le dé otra seguridad equivalente; y en defecto de ambas cosas, podrá demandar el pago inmediato de la deuda líquida**, aunque esté pendiente el plazo, o implorar las providencias conservativas que el caso admita, si la deuda fuere ilíquida, condicional o indeterminado."* (Negrilla y subrayado fuera de texto).

En ese sentido, si su despacho en sentencia ordena acceder a las pretensiones de la demanda, deberá ordenar **previamente**, a los deudores hipotecarios, herederos determinados e indeterminados pagar la totalidad de la deuda con el acreedor hipotecario y una vez se tenga la paz y salvo se resuelva la presente controversia.

Conforme lo anteriormente expuesto solicito a su señoría declarar probada la presente excepción.

#### **Q. EXCEPCIÓN: TODAS LAS ACTUACIONES DE BANCO CAJA SOCIAL S.A., HAN SIDO DE BUENA FE.**

Conforme a lo estipulado en el **ARTÍCULO 83** de nuestra **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA**, el cual hace mención del Principio de Buena Fe, en el que indica:

*"Artículo 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas."*

Adicionalmente sobre este principio la **HONORABLE CORTE CONSTITUCIONAL** ha realizado interesantes exposiciones, y una de ellas contenida en la sentencia **C-544 DE 1994**, que en su parte pertinente dice:

*"(…)  
La buena fe ha sido, desde tiempos inmemoriales, uno de los principios fundamentales del derecho, ya se mire por su aspecto activo, como el deber de proceder con lealtad en nuestras relaciones jurídicas, o por el aspecto pasivo, como el derecho a esperar que los demás procedan en la misma forma. En general, los hombres proceden de buena fe: es lo que usualmente ocurre. Además, el proceder de mala fe, cuando media una relación jurídica, en principio constituye una conducta contraria al orden jurídico y sancionada por éste. En consecuencia, es una regla general que la buena fe se presume: de una parte, es la manera usual de comportarse; y de la otra, a la luz del derecho, las faltas deben comprobarse. Y es una falta el quebrantar la buena fe.*

*(…)"*

Debo decir a su Despacho que todas las actuaciones de mi representada BANCO CAJA SOCIAL S.A., en su calidad de acreedora, han sido de buena fe y en el presente caso no se ha demostrado lo contrario.

Mi representada siempre ha cumplido estrictamente la ley, pues lo único que hizo a partir de la del otorgamiento del **Crédito Hipotecario y demás otorgamiento de créditos** ha sido cumplir con sus obligaciones legales y las suscritas en el contrato de mutuo.

Pues se debe indicar que BANCO CAJA SOCIAL S.A., otorgó el crédito hipotecario de buena fe, teniendo en cuenta que en el certificado de tradición y libertad no se evidenciaba irregularidad que impidiera realizar el acto.

Por lo anterior, solicito a su despacho declarar probada la presente excepción.

#### **R. EXCEPCIÓN: EL BANCO CAJA SOCIAL S.A., NO ESTÁ OBLIGADO A PAGAR GASTOS O COSTAS EN CABEZA DE LA ACCIONANTE YA QUE DENTRO DEL PLENARIO NO SE ENCUENTRAN ACREDITADOS.**

Se resalta que, mi representada BANCO CAJA SOCIAL S.A., no debe ser condenada a costas procesales, pues no procede dicha condena respecto a mi representada por las siguientes razones:

1. EL BANCO CAJA SOCIAL S.A. no causó los gastos aludidos.
2. Los gastos alegados no existen.
3. Los gastos alegados no han sido probados, ni siquiera sumariamente.
4. No se encuentra probada una relación de causalidad entre esos supuestos gastos y la conducta de mi representada.
5. No existe obligación alguna a cargo del BANCO.

6. La acción incoada carece de fundamento jurídico y probatorio.

Conforme lo anterior, solicito a su despacho declarar probada la presente excepción.

**S. EXCEPCIÓN: FALTA DE LA PRUEBA Y EXCESIVA ESTIMACIÓN DE LOS PERJUICIOS SOLICITADOS POR LA PARTE DEMANDANTE – (SUSTENTO DE LA OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO).**

Los perjuicios reclamados por la parte demandante, no se encuentran probados ni en su ocurrencia, ni en su cuantía, y la estimación de su cuantía es exagerada. La demandante pretende el pago de una suma de total de perjuicios identificados en las pretensiones así así:

Concepto	Valor
1. Decrétese a nombre de LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA el dominio pleno y absoluto del bien inmueble ubicados en la Calle 113 No. 17 – 32 que se describen así: Apartamento 302 dos garajes identificados con el número 302 y deposito número 302 del EDIFICIO ANA MARÍA - PROPIEDAD HORIZONTAL identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No, 50N-20081747, de la ciudad de Bogotá con todas sus mejoras, por haberlos adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.	Sin cuantificar
2. Decrétese a nombre de LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA el dominio pleno y absoluto del bien inmueble ubicados en la Calle 113 No. 17 – 32 que se describen así: Apartamento 302 dos garajes identificados con el número 302 y deposito número 302 del EDIFICIO ANA MARÍA - PROPIEDAD HORIZONTAL identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No, 50N-20081747, de la ciudad de Bogotá con todas sus mejoras, por haberlos adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.	Sin cuantificar
3. Se ordena la cancelación de cualquier gravamen que aparezca inscrito sobre el inmueble identificado con Matrícula inmobiliaria No. 50N-20081747, al igual que se ordene la cancelación de cualquier limitación del dominio que lo afecte.	Sin cuantificar
TOTAL:	Sin cuantificar

**NOTA:** Si bien la parte demandante no cuantifica sus pretensiones, indica que la cuantía del mismo asciende la suma de **\$672.637.000**.

Al respecto nos permitimos pronunciarnos de la siguiente manera:

**PRETENSIÓN (1):** “Decrétese a nombre de LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA el dominio pleno y absoluto del bien inmueble ubicados en la Calle 113 No. 17 – 32 que se describen así: Apartamento 302 dos garajes identificados con el número 302 y deposito número 302 del EDIFICIO ANA MARÍA - PROPIEDAD HORIZONTAL identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No, 50N-20081747, de la ciudad de Bogotá con todas sus mejoras, por haberlos adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.”

**Nos oponemos** por cuanto no se han probado los presupuestos para la adquisición de dominio por prescripción extraordinaria de la demandante.

En todo caso si su despacho considera que la demandante es propietaria por prescripción extraordinaria, solicitamos a su despacho se mantenga la hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida a favor de mi representada, la cual se encuentra vigente, en razón a los atributos de persecución y preferencia que tiene la garantía real hipotecaria.

Lo anterior, por cuanto no se ha extinguido la obligación garantizada ni se ha cancelado el gravamen por decisión judicial o acto voluntario, resaltando que sobre el bien inmueble objeto de litigio existe embargo judicial como consta en el certificado de tradición y libertad.

**PRETENSIÓN (2):** “Que, como consecuencia de la declaración anterior, Ordenase la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Bogotá Zona Norte.”

**Nos oponemos** por cuanto no se han probado los presupuestos para la adquisición de dominio por prescripción extraordinaria de la demandante.

En todo caso si su despacho considera que la demandante es propietaria por prescripción extraordinaria, solicitamos a su despacho se mantenga la hipoteca abierta sin límite de

cuantía constituida a favor de mi representada, la cual se encuentra vigente, en razón a los atributos de persecución y preferencia que tiene la garantía real hipotecaria.

Lo anterior, por cuanto no se ha extinguido la obligación garantizada ni se ha cancelado el gravamen por decisión judicial o acto voluntario, resaltando que sobre el bien inmueble objeto de litigio existe embargo judicial como consta en el certificado de tradición y libertad.

**PRETENSIÓN (3):** *"Se ordena la cancelación de cualquier gravamen que aparezca inscrito sobre el inmueble identificado con Matricula inmobiliaria No. 50N-20081747, al igual que se ordene la cancelación de cualquier limitación del dominio que lo afecte."*

**Nos oponemos** por cuanto la hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida válidamente a favor de mi representada respecto al inmueble identificado con **folio de matrícula inmobiliaria # 50N-20081747** se encuentra **vigente** no ha sido extinguida, cancelada ni levantada por decisión judicial ni por acuerdo entre las partes. Por tanto, **subsiste como derecho real preferente**.

Por lo anterior, solicito respetuosamente al despacho que deniegue la pretensión de cancelar los gravámenes y limitaciones al dominio inscritos sobre el inmueble objeto de litigio, por cuanto, ello **vulneraría el derecho del acreedor hipotecario**, afectaría la seguridad jurídica registral.

**Sustentación de la Objeción del Juramento Estimatorio:** Final y adicionalmente solicitamos que los anteriores argumentos también se tengan en cuenta como soporte de la objeción al juramento estimatorio y se tengan como pruebas las que obran en el proceso.

## **T. EXCEPCIÓN: PRESCRIPCIÓN, CADUCIDAD COMPENSACIÓN Y OTRAS NULIDADES RELATIVAS.**

Solicito respetuosamente al señor a Juez declarar las demás causales de prescripción, caducidad, nulidad relativa, y compensación de las cifras que llegaren a ser probadas en el proceso.

## **U. EXCEPCIÓN: LA GENÉRICA.**

Solicito respetuosamente decretar cada una de las excepciones que probadas en el proceso llegare a encontrar.

## **V. SOLICITUD DE PRUEBAS**

Con el fin de soportar cada una de nuestras excepciones solicitamos la práctica de las siguientes pruebas.

### **A. DOCUMENTALES.**

Con el fin de determinar los hechos en que se funda nuestra defensa solicitamos tener como pruebas además de las ya existentes las siguientes y aportadas al proceso:

1. Poder general Dr. Joel Ascanio.
2. Vigencia de poder Dr. Joel Ascanio.
3. Poder especial otorgado por BANCO CAJA SOCIAL S.A.
4. Certificado de existencia y representación legal de BANCO CAJA SOCIAL S.A., expedido por la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
5. Copia del correo electrónico en el que es remitido el poder desde el correo de Notificaciones Judiciales del BANCO CAJA SOCIAL S.A.
6. Poder de sustitución.
7. Copia del correo electrónico mediante el cual se remite poder.
8. Certificado de vigencia de la tarjeta profesional de la suscrita.
9. Copia del avalúo de inmueble.



10. Copia estudio de títulos
11. Copia del FUC.
12. Copia del pagaré.
13. Copia estudio de títulos #2187
14. Certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de litigio.
15. Copia de las piezas procesales que se tienen del proceso ejecutivo instaurado por BANCO CAJA SOCIAL S.A., contra la señora SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ bajo el **Radicado # 2001-0337**.
16. Copia de la certificación del estado de la **obligación # 0019917100218**.
17. Copia histórico de pagos de la **obligación # 0019917100218**.
18. Copia de la certificación del estado de la **obligación #0199170810998**.
19. Copia histórico de pagos de la **obligación # 0199170810998**.

## **B. INTERROGATORIOS DE PARTE.**

Con el fin de determinar los hechos en que se funda nuestra defensa solicitamos al señor Juez citar y practicar los siguientes interrogatorios:

1. A la señora **LUZ ÁNGELA SANTOS ROCHA** parte accionante, quien podrá ser citada por medio de notificación por estado debido a ser parte en el proceso o en las direcciones aportadas con la demanda para que se manifieste sobre los hechos que se sustentan la defensa de mi representada en el presente trámite.
2. A quienes se hagan parte en el proceso como herederos determinados e indeterminados, quienes podrán ser citados por medio de notificación por estado debido a ser parte en el proceso o en las direcciones aportadas con la demanda para que se manifieste sobre los hechos que se sustentan la defensa de mi representada en el presente trámite.
3. Si su despacho ordena la integración de más partes al proceso, solicitamos el interrogatorio de cualquier otra persona que se vincule.

## **C. DECLARACIÓN DE PARTE.**

Con el fin de determinar los hechos en que se funda nuestra defensa solicitamos al señor Juez citar y practicar la siguiente declaración de parte.

1. Al Representante Legal de **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** para que se manifieste sobre los hechos que se sustentan en el presente trámite y en especial los que se funda nuestra defensa y excepciones de conformidad con el **ARTÍCULO 191 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**.

## **D. PRUEBA POR INFORME**

Teniendo en cuenta su señoría que la presente prueba **pertinente, conducente, útil y necesaria para resolver la controversia del presente litigio**. Con el fin de determinar los hechos en que se funda nuestra defensa, y los demás argumentos expuestos en nuestras excepciones solicitamos al señor Juez se sirva **oficiar** a las siguientes entidades:

1. Oficiar al **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** para que aporte al presente proceso lo siguiente:
  - a. Certificación de las obligaciones crediticias vigentes de titularidad de la señora SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.), a favor de BANCO CAJA SOCIAL S.A.

La anterior, solicitud se realiza ya que es un hecho que es futuro e incierto por lo que para la fecha en la que se vaya a proferir sentencia no se sabe cuál sería el estado de las obligaciones adquiridas por las partes de este proceso.

Solicitamos de manera atenta, se oficie a la dirección **Carrera 7 #77-65 Piso 9 de la ciudad de Bogotá** o a la Dirección electrónica [notificacionesjudiciales@fundaciongruposocial.co](mailto:notificacionesjudiciales@fundaciongruposocial.co)

2. Se oficie al **JUZGADO 18 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ** para que allegue con destino al proceso:

- a. Copia íntegra del expediente **ejecutivo hipotecario** instaurado por BANCO CAJA SOCIAL S.A., contra la señora SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.) bajo el **Radicado # 2001-0337**.

La anterior, solicitud se realiza ya que es una prueba de importancia para el proceso.

Solicitamos de manera atenta, se oficie a la dirección electrónica:  
[ccto18bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto18bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

#### **E. PRUEBA TRASLADADA:**

Teniendo en cuenta su señoría que la presente prueba **pertinente, conducente, útil y necesaria para resolver la controversia del presente litigio**. Con el fin de determinar los hechos en que se funda nuestra defensa, así como para sustentar los demás argumentos expuestos en nuestras excepciones solicitamos al señor Juez se sirva **decretar prueba trasladada**:

Se oficie al **JUZGADO 18 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ** para que allegue con destino al proceso:

- a. Copia íntegra del expediente **ejecutivo hipotecario** instaurado por BANCO CAJA SOCIAL S.A., contra la señora SILVIA IVONNE IRURITA DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.) bajo el **Radicado # 2001-0337**.

La anterior, solicitud se realiza ya que es una prueba de importancia para el proceso.

Solicitamos de manera atenta, se oficie a la dirección electrónica:  
[ccto18bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto18bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

#### **VI. CONTRADICCIÓN DEL PERITAJE APORTADO POR LA DEMANDANTE:**

Se solicita respetuosamente a su señoría no tener como prueba pericial la documental referenciada en el **literal (K)** como "Dictamen pericial" del escrito de reforma de demanda, ya que es claro que la demandante no cumplió con los requisitos dispuestos en el **ARTÍCULO 226 Y 227 DEL C.G.P**, por lo que no puede hacerse valer como dictamen pericial ya que se estaría vulnerando no solo el principio de imparcialidad, sino el de debido proceso.

Sin embargo, si señoría considera lo contrario y de acuerdo con el **ARTÍCULO 228 DE CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**, se solicita al despacho se sirva citar a **al perito a audiencia** para realizar la respectiva **contradicción**:

1. Se cite al señor **JUAN DAVID HERNANDEZ VARGAS** para que se manifieste sobre su experiencia en estos temas, la metodología utilizada en su informe técnico, las normas, circulares y jurisprudencias aplicables, los procedimientos practicados, los hallazgos encontrados, y las conclusiones que arrojo su investigación y en general sobre todos los hechos que sustentan este litigio.

Se indica que conforme a los datos que obran en el informe técnico, los datos de contacto son los siguientes Carrera 57 A # 57 B 85, apto 519, Bogotá Tel: 3108121045.

## **VII. ANEXOS**

1. Copia de todos los documentos relacionados en el acápite de pruebas Documentales, que por razones de economía procesal no transcribo, por estar relacionados en el anterior numeral.

## **VIII. NOTIFICACIONES.**

Mi representada recibirá notificaciones en la **Carrera 7 #77-65 Piso 9 de la ciudad de Bogotá** o a la Dirección electrónica [notificacionesjudiciales@fundaciongruposocial.co](mailto:notificacionesjudiciales@fundaciongruposocial.co)

La suscrita en la **Carrera 8 No 38-33 Ofc. 703 de Bogotá D.C.** y dirección electrónica [litigios@kingsalomon.com](mailto:litigios@kingsalomon.com) y teléfono oficina +571-2870737.

Del señor Juez,

**MÓNICA ALEJANDRA FORERO FORERO**  
C.C. # 1.075.663.689 de Zipaquirá  
T.P. # 236.244 de C.S.J.  
Correo: [litigios@kingsalomon.com](mailto:litigios@kingsalomon.com)