

Pronunciamiento a la reforma de la demanda 63001-4003007-2020-00357-00

juridica@promodescuentoszomac.com.co <juridica@promodescuentoszomac.com.co>

Lun 22/08/2022 14:09

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Doctora

CAROLINA HURTADO GUTIERREZ

Juez Séptima Civil Municipal en Oralidad

Armenia, Quindío

E. S. D.

Referencia: Proceso Declarativo Verbal de Pertenencia de Prescripción

Extraordinaria de Dominio de Vivienda de Interés Social

Radicación 63001-4003007-**2020-00357-00**

Demandante YORALDIS OTALVARO GOMEZ

Demandado ROBERT FABIAN CERON JARA Y SEBASTIAN MUÑOZ

CARVAJAL

Asunto CONTESTACIÓN REFORMA DEMANDA

Cordial saludo. Por medio del presente me permito radicar memorial del asunto para su debido trámite.

De antemano agradeciendo su atención.

MICHELLE LILIANA CENTENO HENAO

C.C # 1097401149

T.P. # 322.748 del C. S. J.



Doctora

CAROLINA HURTADO GUTIERREZ

Juez Séptima Civil Municipal en Oralidad

Armenia, Quindío

E. S. D.

Referencia: Proceso Declarativo Verbal de Pertenencia de Prescripción
Extraordinaria de Dominio de Vivienda de Interés Social
Radicación 63001-4003007-2020-00357-00
Demandante YORALDIS OTALVARO GOMEZ
Demandado ROBERT FABIAN CERON JARA Y
SEBASTIAN MUÑOZ CARVAJAL

Asunto CONTESTACIÓN REFORMA DEMANDA

MICHELLE LILIANA CENTENO HENAO, identificada civil y profesionalmente como figura al pie de mi firma, con domicilio judicial en la ciudad de Armenia (Q.), actuando como CURADORA AD-LITEM de los señores **ROBERT FABIAN CERON JARA** y **SEBASTIAN MUÑOZ CARVAJAL**, cedulados 9.728.477 y 1.094.906.331, respectivamente, mayores y vecinos de la ciudad de Armenia, demandados dentro del proceso de la referencia, por medio del presente y dentro de la oportunidad legal establecida el art. 93 del Código General del Proceso, me permito **CONTESTAR LA REFORMA A LA DEMANDA de Pertenencia de Prescripción Extraordinaria de Dominio de Vivienda de Interés Social** promovida por la señora **YORLADIS OTALVARO GOMEZ**, cedulada 24.339.515 de Manizales, conforme con los siguientes términos:

I. A LOS HECHOS

Primero: Es cierto, conforme al poder adosado al plenario.

Segundo: No me consta. Es un hecho que la demandante habrá de probar dentro del proceso.

Tercero: No me consta. Es un hecho que se deberá probar.

Cuarto: No me consta. Extraña a este extremo procesal la aseveración esgrimida en el hecho que se contesta, comoquiera que la función y finalidad de la Empresa industrial y comercial del Estado del orden municipal, de carácter no societario, de Fomento de Vivienda de Armenia, “FOMVIVIENDA”, es desarrollar y gestionar proyectos de Vivienda



de Interés Social, aprovechando las políticas de Desarrollo Nacional y Local, no el de fomentar la ocupación de predios sin que anteceda el respectivo título traslativo de dominio que faculta para ello.

Adicionalmente, de acuerdo con la documental que reposa en el expediente se encuentra un contrato de arrendamiento de fecha 1º de noviembre de 2006 suscrito entre la constructora La Esperanza Ltda., en calidad de arrendataria y la demandante en calidad arrendadora de la casa N° 16 de la manzana 31 ubicada en la urbanización La Patria de la ciudad de Armenia.

Quinto: No me consta. Se desconoce la supuesta “transacción” en los términos descritos en el hecho que se contesta ni media prueba que dé cuenta de ello.

Por el contrario, FOMVIVIENDA a través de su gerente general en oficio FMV-626 fechado 24 de agosto de 2010 adosado al libelo introductorio, expresamente informa a la señora **YORLADIS OTALVARO GÓMEZ**, aquí demandante, que reside en una vivienda **a título de arrendatario**. Calidad que dista sustancialmente de tratarse de la tradición del derecho de dominio.

Sexto: No me consta. Se desconoce la celebración de un negocio jurídico entre la demandante y FOMVIVIENDA, máxime cuando en los contratos de arrendamiento del predio ocupado por la accionante que reposan en el legajo figura como arrendataria la constructora La Esperanza Ltda.

Séptimo: No me consta. Si bien se encuentran sendos recibos de consignación mediante la entidad Bancolombia, al parecer a favor de FOMVIVIENDA, en ellos no se describe el concepto de dicho pago, mucho menos se acredita que los pagos obedezcan a los costos de escrituración o abono al precio de venta del predio objeto de la litis.

Octavo: No me consta. Se desconoce la comunicación, en caso de existir, entre FOMVIVIENDA y la demandante. Empero, de acuerdo con los contratos de arrendamiento suscritos y reconocidos ante notario por la señora YORLADIS OTALVARO, adosados al expediente, dan cuenta de una relación contractual de naturaleza civil entre esta y la sociedad La Esperanza Ltda., en virtud al arrendamiento del predio en disputa.

Noveno: No me consta la supuesta negativa de FOMVIVIENDA en trasladar el derecho de dominio a la rogante, puesto que no obra prueba de algún negocio jurídico o de una promesa de venta de bien inmueble celebrado entre la empresa del Estado y la suplicante, en el que se describa con claridad y certeza la obligación de dar en venta o a cualquier otro título traslativo de dominio el predio ubicado en la ciudadela La Patria manzana 31 casa 16 de la ciudad de Armenia a favor de la demandante.



De otra arista, según la documental que obra en el expediente da cuenta que la rogante se comprometió a pagar la suma de \$50.000 mensuales por concepto de canon de arrendamiento. Por lo que no es claro para este extremo procesal la interpretación de la accionante concebir el pago descrito para un concepto diferente al expresamente pactado y aceptado por ella.

Décimo: No me consta. Es un hecho sometido al debate probatorio.

Décimo Primero: No me consta. Es un hecho que deberá probarse.

Además, de lo expuesto en los hechos del cuarto al noveno del texto adjetivo, la demandante aduce que FOMVIVIENDA es propietario del predio, aun cuando ello no es cierto conforme al certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria 280-106009, tal expresión es un reconocimiento inequívoco que no le asiste animus de señor y dueño a la demandante. Esto sin pasar por alto la suscripción de diferentes contratos de arrendamiento sobre el bien perseguido. Actos que denotan la calidad de tenedora y no poseedora como se pretende.

Décimo Segundo: Es cierto, conforme con la documental adosada al legajo.

Décimo Tercero: Es cierto conforme a la misión y naturaleza jurídica de la empresa en mención.

Décimo Cuarto: No me consta. No hay piezas procesales que acompañen los dichos del actor.

Décimo Quinto: No me consta. No hay piezas procesales que acompañen los dichos del actor.

Décimo Sexto: No me consta. No hay piezas procesales que acompañen los dichos del actor.

Décimo Séptimo: Es cierto, pero se aclara, de acuerdo con la escritura pública de venta No. 604 otorgada el 25 de febrero de 2016 ante el notario primero del círculo de Armenia, se contempla que los predios adquiridos por mi representados de la sociedad La Esperanza Ltda., en liquidación, son los predios comprendidos entre los lotes del 11 al 24 de la manzana 31 de la ciudadela La Patria, ubicado en el área urbana de Armenia.

Décimo Octavo: Es cierto, conforme con la documental aportado en el libelo.

Décimo Noveno: Es cierto, conforme con la documental aportado en el escrito inaugural.



Vigésimo: No me consta que la demandante desconociera el actual propietario del inmueble perseguido, habida cuenta que la titularidad de los bienes inmuebles al tratarse de un acto sujeto a registro, es un dato público al alcance de cualquier interesado

Vigésimo Primero: No me consta. Con ocasión a las medidas cautelares decretadas en virtud del trámite ejecutivo bajo radicación 2016-00195-00, dentro de las plenarias solo obra prueba del embargo del inmueble ubicado en el lote 16 de la manzana 16 de la Ciudadela La Patria, de manera que se desconoce la medida respecto de los demás predios en mención.

Vigésimo Segundo: No me consta. Se desconocen los hechos que aquí se narran.

Vigésimo Tercero: No me consta. Se desconoce la realización de la supuesta diligencia de secuestro.

Vigésimo Cuarto: No me consta. Es un hecho que deberá probarse.

Vigésimo Quinto: No me consta. Se desconocen los supuestos recursos presentados en sede judicial por la demandante.

Vigésimo Sexto: No me consta. Se desconocen los hechos acaecidos en un trámite diferente al que nos convoca.

Vigésimo Séptimo: No me consta. Se desconoce el trámite de alzada al que alude la rogante.

Vigésimo octavo: No me consta. Se desconoce la resolución del supuesto recurso de alzada, supuestamente adelantado por la aquí demandante.

Vigésimo Noveno: No me consta. Se desconoce la realización de una supuesta diligencia de secuestro sobre la vivienda que ocupa la suplicante, mucho menos se conoce lo allí sucedido.

Trigésimo: No me consta. Se desconoce lo expresado en el hecho que se contesta.

Trigésimo Primero: Es cierto, tal cual se prueba en el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 280-106009 en las anotaciones 2 y 3, que fue allegado por el actor.

Trigésimo Segundo: No me consta. Se desconoce que la demandante haya acusado a los propietarios del predio cuya prescripción se pretende de la comisión de una conducta delictiva. Lo cierto es que, y así se encuentra probado en el expediente, entre mis



defendidos y la sociedad La Esperanza Ltda., en liquidación, celebraron, aquellos en calidad de compradores y esta última en calidad de propietaria y vendedora, negocio jurídico de compra del predio ubicado en la manzana 31 lote 16 de la Ciudadela La Patria de la ciudad de Armenia, ante el notario primero del círculo notarial de la misma ciudad, registrado en la matrícula inmobiliaria 280-. Acto que goza de plena validez, pues véase que en momento alguno se encuentra probado que adolezca de nulidad o de alguno otro vicio que impida que la venta tenga plenos efectos jurídicos.

De igual manera, se resalta su señoría que mis amparados como propietarios del predio en discordia, cuentan con las facultades de uso, goce y disposición, por lo que se encuentran plenamente legitimados para constituir gravámenes sobre los bienes de su propiedad, con efecto ocurrió.

Trigésimo Tercero: No me consta. Se desconocen las supuestas conductas punibles que acusa la accionante al extremo pasivo. Pues bien, no basta las consideraciones personales y subjetivas de una parte para dar por sentado la comisión de un delito y su responsable; comoquiera que no obra prueba que dé cuenta de una sentencia debidamente ejecutoriada en la que se condene como responsable penalmente a los señores **ROBER FABIAN CERÓN JARA** y **SEBASTIÁN MUÑOZ CARVAJAL** por las supuestas conductas de las señaladas por el extremo activo.

Trigésimo Cuarto: No me consta. Se desconoce lo expuesto en el hecho que se contesta, así como tampoco se conoce las pesquisas adelantadas en la causa penal que demuestren o no los punibles en cabeza de mis defendidos.

Trigésimo Quinto: No me consta. Es un asunto que se someterá a debate dentro de las expensas. No obstante, se resalta que la facultad de vender, comprar y, en general, de disponer de un predio es independiente de quien ostente la tenencia del predio o el estado de este; toda vez que no es un criterio de validez del acto jurídico de compraventa el goce de la cosa.

Trigésimo Sexto: No me consta. deberá probarse en el trámite de marras.

Trigésimo Séptimo: No me consta. Se desconoce la acción constitucional que aduce haber adelantado la actora y los resultados de esta.

Trigésimo Octavo: No me consta. Sin embargo, se resalta su señoría que uno de los requisitos indispensable para que la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio prospere es que, durante el tiempo de posesión, no se le haya reclamado por persona con mejor derecho, aspecto que de acuerdo con las declaraciones de la parte actora no ha acontecido. Por el contrario, cae por su propio peso que se ha interrumpido la prescripción por parte de un tercero con mejor derecho como lo ha reconocido el extremo activo al



discurrir la diligencia de secuestro en octubre de 2017, como bien lo acepta en el hecho 22 del escrito que se contesta.

Trigésimo Noveno: No me consta, deberá probarse en el trámite de marras.

Cuadragésimo: No me consta, deberá probarse en el trámite de marras.

Cuadragésimo Primero: No me consta. Los elementos para configurar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, entre ellos, el paso del tiempo requerido para configurar este fenómeno jurídico se encuentra en discusión; habida cuenta que no se tiene claridad ni certeza de la fecha desde donde el extremo activo de la litis pretende contar la usucapión. Pues bien, a lo largo del escrito inaugural la demandante ha reconocido que el predio que actualmente ocupa deviene de un contrato de arrendamiento, expresión conduce a indicar que reconoce el derecho real de dominio en un tercero. De igual manera, ha reconocido que un tercero con mejor derecho, esto es el acreedor hipotecario, ha reclamado la propiedad del predio.

Cuadragésimo Segundo: No me consta. Sin embargo, se resalta que una de las obligaciones del arrendador, según sendos contratos de arrendamiento suscritos por la señora **YORLADIS OTALVARO**, es la de cubrir el pago de los servicios públicos domiciliarios, por lo que desplegar dicha conducta no es propiamente actos de señor y dueño, sino la del cumplimiento de sus compromisos contractuales.

Cuadragésimo Tercero: No me consta. De una parte, se insiste en que los requisitos para declarar prospera la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio del bien identificado con matrícula inmobiliaria 280-106009 no se encuentran plenamente configurados.

Por su parte, se desconoce el valor de predio objeto de la litis, de modo que no es posible tener certeza que se trata de una vivienda de interés social.

II. A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda y cualquier consecuencia jurídica y/o económica que se pretenda hacer recaer sobre mis representados en virtud del presente proceso y solicito al Despacho se nieguen por falta de los presupuestos de la acción invocada, por las razones expuestas en la contestación de los hechos, las pruebas que obran en el legajo y por las excepciones de la defensa que se formulan.



Véase su señoría que no hay lugar a declarar la prescripción extraordinaria del dominio sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria número 280-106009 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Armenia, toda vez que los señores ROBERT FABIAN CERON JARA y SEBASTIAN MUÑOZ CARVAJAL, son los propietarios actuales del mencionado inmueble desde el mes de febrero del año 2016, según anotación No. 03 del 2 de marzo del mismo año del folio de matrícula respectivo. Es decir que, las actuaciones de mis amparados respecto del inmueble en litigio se hallan revestida de buena fe al encontrarse protocolizada en debida forma la escritura pública de venta y posterior registro en la matrícula inmobiliaria 280-106009 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Armenia. Por su parte, cuando la demandante ha permanecido en calidad de arrendatario, lo que representa que carece de título que la acredite propietaria para la reclamar la vivienda ubicada en la manzana 31 lote 16 de la Ciudadela La Patria.

III. EXCEPCIONES

En virtud de lo expuesto, me permito formular las siguientes excepciones de mérito:

a. Inexistencia de los presupuestos de la prescripción adquisitiva de dominio

De contera, la doctrina y la jurisprudencia han decantado los presupuestos mínimos que deben caracterizar a cualquier poseedor, corpus y animus, dado que no basta la existencia de la *res*, sino que además se requiere la intención y por ende la actuación de su ocupante como dueño de tal.

Lo anterior para significar que, la demandante adolece del infalible presupuesto de **animus**, ya que como ha quedado evidenciado dentro de todo el plenario, su condición o calidad es de mera tenedora a título de ARRENDATARIA, pues los elementos probatorios, como los son los contratos de arrendamiento que existen entre la demandante, en calidad de arrendadora y el anterior propietario del inmueble, sociedad LA ESPERANZA LTDA., dan cuenta de la situación contractual entre arrendador y arrendatario, que desvirtúa el ánimo de dueño o propietario sobre el inmueble perseguido.

La demandante pretende obtener sentencia a su favor de declaratoria de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del inmueble citado en la pretensión primera, bajo el argumento de haber ostentado la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida sobre el predio en cuestión desde agosto de 2006.

No obstante, la accionante a lo largo del escrito introductorio hace alusión de un contrato de arrendamiento con la empresa Fomento de Vivienda de Armenia, “FOMVIVIENDA”, a quien además le canceló unas sumas de dinero por espacio del 2006 al 2011. En igual sentido obra en las plenarias oficio adiado agosto de 2010 dirigido a la señora YORLADIS OTALVARO GOMEZ en el que se le informa por parte de **la entidad que el predio lo ocupa a título de arrendamiento**.



De manera que la parte actora reconoce como señor y dueño a la entidad FOMVIVIENDA. Aun cuando conforme con el certificado de tradición allegado al legajo, esta aportó el predio pretendido por el extremo activo a la sociedad La Esperanza Ltda., desde el 25 de abril de 1997, con quien celebró sendos contratos de arrendamientos que obran en las plenarios; se resalta que, el mero hecho de que la demandante admita como propietario a un tercero desvirtúa su calidad de poseedora, lo que la sitúa en calidad de arrendataria o mera tenencia.

Pues bien, cuando hay un contrato de por medio, o cuando se paga un arrendamiento o un derecho de uso, etc., se está reconociendo que no se es dueño, en consecuencia, no se está actuando como tal, lo que desvirtúa la posesión al reconocer que desde el inició en que la actora entró a ocupar el bien lo hizo a título de tenencia.

b. Interrupción de cualquier término de prescripción

Además de ocupar el bien en calidad de posesión y no de tenencia como en el caso del contrato de arrendamiento, se debe poseer por el tiempo necesario para que se configure la prescripción adquisitiva, que es de 5 años en el caso de la prescripción ordinaria, y de 10 años en el caso de la prescripción extraordinaria.

Por sabido se tiene, según lo ha memorado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia que, los presupuestos estructurales en tratándose de prescripción adquisitiva de dominio que deben colmarse para su prosperidad son: i) que se trate de un bien prescriptible, ii) que el interesado en la adquisición demuestre que lo ha poseído de manera inequívoca, pacífica, pública e **ininterrumpida**, y iii) **que ese comportamiento lo haya sido por todo el tiempo legalmente exigido.**

Tratándose de este último requisito, cabe decir que no se ha consolidado en su totalidad, comoquiera que, la aparente y discutida posesión de la señora **YORLADIS OLTALVARO** se vio reclamada con la comunicación la diligencia de secuestro adelantada en el proceso ejecutivo hipotecario que se adelanta ante el Juzgado tercero Civil del Circuito de Armenia, Quindío, bajo el radicado 630013103003-2016-00195-00 sobre el predio objeto de la litis, es decir que la prescripción se interrumpió por ser debatido su derecho por un tercero de mejor condición jurídica respecto al inmueble.

Adicional, no se encuentra probado que el predio en usucapión se trata de un predio cuya designación sea vivienda de interés social, por lo que el tratamiento que habrá de dársele es de un predio corriente, cuya norma aplicable al caso es la Ley 791 de 2001, la cual establece para la prosperidad de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio un tiempo de **diez años ininterrumpidos**. Término que no es suplido en su totalidad, dado que del acervo probatorio no se tiene certeza desde qué momento hubo interversión del título de tenedora, en virtud a los contratos de arrendamiento suscritos por la suplicante,



a poseedora como se alega. Ligereza insalvable en la que incurrió la demandante al manifestar de manera fehaciente que suscribió sendos contratos de arrendamiento y que pagó diferentes mensualidades por vivir en el bien ubicado en la manzana 31 lote 16 de la ciudadela La Patria de la ciudad de Armenia como se vislumbra de los recibos de consignación por ella aportados, montos de dinero que bien podrían atribuirse al pago del canon, habida cuenta que los emolumentos mensualmente consignados coincide con el valor pactado en el contrato de arrendamiento.

Así las cosas, solicito a ese respetable juzgador despachar de manera negativa las pretensiones del asunto de marras. Por el contrario, se declaren probadas las excepciones propuestas y, en consecuencia, el derecho real de dominio sobre el predio ubicado en la manzana 31 lote 16 de la Ciudadela de La Patria en la ciudad de Armenia (Q.), se mantenga en cabeza de mis protegidos, señores **ROBERT FABIAN CERON JARA** y **SEBASTIAN MUÑOZ CARVAJAL**, por cuanto su derecho respecto del inmueble perseguido es legítimo conforme a la cadena de tradición debidamente registrada en el certificado de matrícula inmobiliaria No. 280-106009 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

IV. PRUEBAS

Solicito su Señoría se tengan como tal las que ya obran en el proceso.

V. NOTIFICACIONES

Por la suscrita abogada las recibiré en la calle 20 No. 15-24 Centro de la ciudad de Armenia, Quindío, correo electrónico juridica@promodescuentoszomac.com.co; celular 315 2190903

De la señora juez,


MICHELLE LILIANA CENTENO HENAO
T.P. 322.748 C. S. de la Jud.
C.C. 1.097.401.149 de Calarcá Q.