

Señora
JUEZ PROISCUO MUNICIPAL DE QUEBRADANEGRA
E. S. D.

Ref.: PROCESO DE RESTIUCION DE INMUEBLE ARRENDADO de BERTULFO SANCHEZ REYES CONTRA HECTOR SANCHEZ REYES y ANA SOFIA MEDINA DE REYES.

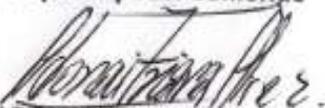
HECTOR SANCHEZ REYES y ANA SOFIAMEDINA DE REYES, identificados como aparece en el proceso de la referencia, comedidamente manifestamos al Despacho que conferimos Poder Especial, amplio y suficiente al Dr. **ADONAI TRIANA ALVAREZ**, mayor de edad, residente en Bogotá, identificado con la c.c. No. 3243876 de Villeta y T.P. No. 22917 del C.S.J, ara que en nuestro nombre y representación dé contestación a la demanda de la referencia y proponga los medios de defensa que en derecho sean posibles, igualmente queda facultado para recibir, transigir, sustituir, reasumir, renunciar, presentar todo lo necesario para demostrar existencia y valor de las construcciones existentes dentro del predio a que se refiere la demanda de restitución y el valor que a ellas corresponde, y adelantar todas las diligencias que sean necesarias para el buen desempeño de este mandato.

De la señora Juez, atentamente.


HECTOR SANCHEZ REYES
C.C. No. 19.187.833 de Bogotá
Sin Correo electrónico


ANA SOFIA MEDINA DE REYES
C.C. No. 20.843263 Quebradanegra
Sin Correo electrónico

Acepto el poder conferido


ADONAI TRIANA ALVAREZ
C.C. No. No. 3243876 de Villeta
T.P. No. 22917 del C.S.J.
Correo: atadon@hotmail.com

Se debe analizar si el bien sobre el que recae la acción petitoria de dominio es susceptible de adquirirse por el modo de la prescripción.

El inmueble de que trata la demanda es un bien corporal que puede ser objeto de apropiación privada, así se determinó en la *inspección judicial* practicada directamente por el Juzgado en compañía de auxiliar de la justicia.

El Despacho fue atendido por los demandantes y su apoderado, allí se identificaron los linderos del lote de terreno a usucapir, de acuerdo a los planos topográficos aportados al plenario y vistos a folios 44 y 45.

De la misma forma, se determinó que cuenta con una extensión de 7.356 mts², el cual está destinado a cultivos de maíz, frijol, yuca, café, plátano, mango, coco, guanábanos y, debidamente encerrado con cerca de alambre de púas, postes de madera y cerca viva, el que se encuentra en buen estado de conservación, y cuenta con una casa de habitación conformada por una planta con un área de 70 mts², construida en base de concreto, paredes en bloque pañetado y pintado, estructura en madera, techada en teja de zinc, pisos en cemento rústico y afinado en regular estado, puertas y ventanas metálicas y vidrio, consta de sala comedor, alcobas, al lado de la casa se encuentra un baño con servicio de lavamanos, ducha e inodoro, una construcción reciente donde se encuentra una cocina con mesón en concreto y enchapado, al lado un tanque en concreto de dos mil litros para almacenamiento de agua, un lavadero, y cuenta con servicios públicos de agua y energía eléctrica y un tanque externo de almacenamiento de agua. Adicionalmente, se observó que reposa la valla, la cual contiene información sobre la iniciación del presente proceso y de la cual se tomó el correspondiente registro fotográfico.

Logró establecerse que el lote descrito hace parte del de mayor extensión denominado "EL DIAMANTE" situado en la vereda Centro del Municipio de Quebradanegra, registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas, identificado con la matrícula inmobiliaria No.162-12616 y código catastral 25592000000000050107000000000, el cual cuenta con un área de 3 hectáreas + 2000m², cuyos linderos se encuentran consignados en la Sentencia del 29 de agosto de 1989 del Juzgado Civil del Circuito de Villeta, proceso de sucesión de Rosalbina Saldaña viuda de Sánchez y Francisco Sánchez.

Debe en este punto igualmente, dejarse constancia que se ofició a las entidades Superintendencia de Notariado y Registro; INCODER en liquidación, hoy Agencia Nacional de Tierras; Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación de Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) a efectos de que se pronunciaran al respecto en el ámbito de sus funciones tal y como lo exige el numeral 6 del artículo 375 del Código General del Proceso y para ello, la Agencia Nacional de Tierras en su escrito obrante a folios 276 a 283, indicó: "...estudiadas las complementaciones del inmueble, se tiene que el predio permite observar la transferencia de un derecho real de dominio pleno, lo que indica que se trata de un predio cuya naturaleza jurídica es RURAL DE PROPIEDAD PRIVADA"

- **Poseción material por parte del actor**

Pone de manifiesto el artículo 2512 del Código Civil, que la prescripción adquisitiva también llamada usucapión, necesita para su configuración de la posesión, no cualquier tipo de posesión, sino la que específicamente define el artículo 762 del ibídem, como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, bien sea que se tenga la cosa por sí o por interpuesta persona.

Señora

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE QUEBRADANEGRA

E. S. D.

Ref.: **RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO DE BERTULFO SANCHEZ REYES.** Contra: **HECTOR SANCHEZ REYES y ANA SOFIA MEDINA DE REYES**

ADONAI TRIANA ALVAREZ, abogado en ejercicio, identificado con la CC No. 324876 de Villeta y tarjeta Profesional No. 22917 expedida por el C.S.J. obrando conforme al poder conferido por los demandados comedidamente manifiesto al Despacho que doy contestación a la demanda en los siguientes términos:

A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA: Me opongo a la declaratoria solicitada en virtud a que mi representados no han incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato base de las pretensiones por las siguientes razones: **A.** En el contrato de arrendamiento fundamento de esta demanda se pactó en la cláusula segunda como precio del canon de arrendamiento mensual, tres jornales o el equivalente en dinero efectivo **B.** Se pactó igualmente que el pago en jornales se haría con trabajo dentro de la misma finca arrendada con el cultivo de árboles raizales, frutales, plátano, cerca de alambre o construcción de acuerdo al caso. **C.** Los arrendatarios han venido cumpliendo con el pago del canon de arrendamiento mediante la ejecución de los tres jornales mensuales, tal como consta en la diligencia de Inspección Judicial practicada dentro del proceso de pertenencia que cursó en este mismo despacho, siendo demandantes **HECTOR SANCHEZ REYES y ANA SOFIA MEDINA DE REYES** contra **BERTULFO SANCHEZ REYES**, dentro de la cual se dejó constancia de las buenas condiciones en que se encontraba el predio objeto de las pretensiones, y que hoy lo es de esta demanda de restitución, es decir, que las personas aquí demandadas no solamente han estado pagando cumplidamente los tres jornales pactados como canon de arrendamiento si no que han dedicado más tiempo a la limpieza de la Finca, siembra de árboles frutales y de toda clase, así como el arreglo de las cercas de alambre que dividen el predio.

A LA SEGUNDA: Me abstengo de referirme a esta erradamente llamada pretensión porque se trata es de un hecho.

A LA TERCERA: Me opongo por las mismas razones expuestas para la oposición a la pretensión primera, manifiesto que es lógico justo y jurídico que se excluyan de este proceso las mejoras consistente en las construcciones habitacionales que los demandados tienen dentro del área de terreno que el demandante acepta como de posesión de mis representados desde antes de firmarse el contrato de arrendamiento base de esta demanda. No es cierto lo expresado en este numeral en el sentido de que **BERTULFO SANCHEZ REYES** haya autorizado la ejecución de las edificaciones constitutivas de las mejoras en referencia, es decir, que tanto el lote de terreno como las edificaciones están fuera de esta demanda.

A LA CUARTA: Me opongo porque la sentencia a proferir no puede ser adversa a los demandados porque estos no han incurrido en la causal indicada como fundamento de las pretensiones.

A LA QUINTA: No puede haber condena en costas porque mis representados no serán sujetos de un fallo adverso.

A LOS HECHOS:

1. Mis representados afirman con sobrada razón que se trató y se trata de un contrato simulado, que el señor BERTULFO SANCHEZ REYES los engañó para lograr que le firmaran dicho contrato, lo cual puede inferirse de la lectura del mismo y del análisis de su contenido.
2. Así se pactó pero de manera ficticia dicen los demandados.
3. Ese fue el plazo consignado en el documento base de las pretensiones.
4. Así fue lo escrito en el documento y es cierto que los tres días de trabajo al mes se ejecutarían en la misma Finca arrendada. En este aspecto el Despacho debe tener como prueba del pago del arrendamiento, lo observado y anotado en diligencia de inspección judicial practicada dentro del proceso de pertenencia a que me he referido anteriormente.
5. No es cierto, mis poderdantes si realizaron el pago del canon de arrendamiento mensual ejecutando los tres jornales mensuales haciendo trabajo dentro de la misma finca. Respecto al valor del jornal diario determinado de manera unilateral por parte del apoderado del demandante debo decir que no puede ser aceptado por este despacho judicial porque el contrato de arrendamiento es bilateral y consensual, esto es, que se tenía que haber acordado entre los contratantes dándole un valor que tenía que ser consignado en el mismo contrato, para el evento en que el pago se fuera a realizar en efectivo, por ello será materia de excepción en esta contestación de demanda.
6. No es cierto, como ya lo indiqué los demandados no han incurrido en mora de ninguna naturaleza porque han venido pagando el canon mensual de arrendamiento a través de los jornales ejecutados dentro de la misma finca arrendada tal como se pactó en contrato de arrendamiento. Quien demanda y su apoderado no arrimaron a este proceso prueba del valor del jornal diario para la época en que se firmó el supuesto contrato de arrendamiento.
7. Es legalmente cierto pero no aplica para el proceso que nos ocupa.
8. Me abstengo de referirme porque no se han ejecutado medidas cautelares.

EXCEPCIONES A PROPONER

INEXISTENCIA DE LA CAUSAL INVOCADA:

La cual fundamento en los siguientes hechos, análisis e interpretación del contrato de arrendamiento objeto de la demanda: como ya lo expresé en varias ocasiones los demandados han pagado de manera puntual el canon de arrendamiento pactado mediante la ejecución de los tres jornales por trabajos desarrollados dentro de la misma finca como lo manda el documento. Pago en efectivo no han hecho mis representados, no solo por haberlo hecho en jornales, si no porque no se estableció el valor del jornal diario, por consenso entre los contratantes, como lo establece la ley laboral al respecto.

Se ha de tener en cuenta por cuenta del despacho que el arrendador consigna en el documento que el arrendatario HECTOR SANCHEZ REYES tiene dentro del predio una casa de habitación en un área de 15 metros lineales de frente por un fondo que no aparece definido aparentemente lo que significa que habría que hacerlo mediante Inspección Judicial en desarrollo de las pruebas.

No es nada creíble que el señor arrendador se haya esperado a que los arrendatarios estuvieran en mora nueve (9) años para iniciar el proceso de restitución, es más, la mayoría de los cánones supuestamente adeudados no son exigibles por prescripción de la acción ejecutiva puesto que para este tipo de contrato opera la prescripción cada cinco (5) años.

INEXISTENCIA DE PRUEBA RESPECTO A LA IDENTIFICACION DEL INMUEBLE ARRENDADO:

En el contrato objeto de ésta demanda no aparece la identificación del bien arrendado por su cabida y linderos, o en su defecto, aportando documento que los

contenga, como la escritura pública de adquisición del inmueble, como lo exige la ley.

PRUEBAS A TENER EN CUENTA:

Ruego al Despacho tener en cuenta las siguientes pruebas como fundamento de las excepciones presentadas:

1. La página 6 de la sentencia proferida dentro del radicado número 255924089001 201600043, proceso de pertenencia de Héctor Sánchez Reyes contra Bertulfo Sánchez Reyes.
2. Ordenar que por secretaría de este Despacho se expida a mi costa copia de la diligencia de Inspección Judicial practicada dentro del proceso a que me refiero en el numeral anterior.
3. El mismo contrato de arrendamiento fundamento de la demanda.
4. Citar y hacer comparecer al Despacho como testigos a los señores: Pedro Arturo Lara Sánchez, Ruth Ovalle, Pedro Angel Barreto y Diana Reyes Garzón pueden ser notificados en la Vereda Centro Sector La Aurora del Municipio de Quebradanegra a quienes les consta el estado de la finca a que se refiere el contrato y la forma como los arrendatarios han venido pagando los cánones de arrendamiento de manera pronta y cumplida.

Adjunto el poder conferido por mis representados.

Por las razones anteriormente expuestas y las pruebas a tener en cuenta solicito a su Despacho declarar probadas las excepciones referidas y condenar al demandante al pago de las costas del proceso.

De la señora Juez,

Atentamente



ADONAI TRIANA ALVAREZ

C.C. No. 3243876 Villeta

T. P. 22917 del C.S.J.D

atadon@hotmail.com