Popayán, 8 de junio del 2020.

Señora

Juez Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán.

Dra. Adriana Paola Arboleda Campo

E. S. D.

Ref. Demanda de formalización de oposición a deslinde y amojonamiento.

DDTE. Constructora Ciudad Verde S.A.S.

DDOS. Cristina Hartmann Garcés de Castro y otros.

Rad. 2018-00329-00

Rodrigo Muñoz, mayor de edad, identificado con la cédula 4.604.887 de Popayán, abogado titulado, portador de la T.P. 2.296 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en esta ciudad, en mi calidad de apoderado judicial de los señores Cristina Hartmann Garcés de Castro, mayor de edad, identificada con la cédula 34.525.571 de Popayán, con domicilio en esta localidad, y de Ximena, Pilar y Fernando de la Peña Hartmann, mayores de edad, identificados con la cédula 48.600.477 de Popayán, DN 40311439 y DN 40321820Z de España, con domicilios en Girona España, respectívamente, conocidos de su despacho como demandados en el asunto de la referencia, en el que participa como demandante la sociedad Constructora Ciudad Verde S.A.S., identificada con el NIT. 900.712.804-5, cuyo representante legal - gerente suplente es el señor Marco Antonio Idrobo Escobar, mayor de edad, portador de la cédula 1.061.706.098 de Popayán, con domicilios en ésta ciudad, comedidamente me dirijo a usted para dar contestación a la demanda de oposición al fallo de 16 de agosto de 2019, firmada por la apoderada judicial de la mencionada sociedad, abogada Lorena Julieta Toro Alarcón, mayor de edad, identificada con la

Cédula 34.569.998 de Popayán, portadora de la T.P. 232.522, con domicilio en esta localidad, lo que hago en los siguientes términos:

**A LOS HECHOS:**

Al HECHO 1.a) No es cierto parciálmente y aclaro:

En la sucesión de los señores Carola Garcés de Hartmann y Albert Hartmann Frick, que se tramitó a través de la escritura 4.291, de 21 de diciembre de 2005, de la Notaria Segunda de Popayán, se inventarió y avaluó entre otros un lote de terreno identificado como predio rural L1-3, con matrícula inmobiliaria 120-169503 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, cuya propiedad y posesión material fué adjudicada a la señora Cristina Hartmann de Castro, quien la transfirió a la sociedad demandante por los siguientes

linderos especiales:

“ NORTE, línea curva en longitud de 53.00 metros con la quebrada Chamizal; SUR, línea curva en longitud de 71,00 metros, con la quebrada El Uvo; **ORIENTE, en longitud de 322.00 metros, con el predio L1-2; y OCCIDENTE, en longitud de 351.00 mts, con el predio L1-4 ”,**  ubicado en la vereda Calibío, municipio de Popayán.

EL dominio de este predio fue adquirido por la sociedad demandante como CUERPO CIERTO ( art. 1889-1890 C.C. ), mediante escritura 4253, de 18 de diciembre de 2014, de la Notaría Segunda de Popayán ( cláusula segunda ). Matrícula 120-169503.

Lo anterior establece que dicha compraventa no tuvo por objeto la adquisición del mencionado inmueble por su CABIDA ( art. 1887 ibidem ).

Al HECHO 1.b). No es cierto y aclaro:

a). La sociedad demandante **NO** adquirió por sus linderos generales el dominio del inmueble rural denominado L1-4 en la escritura 4.291, de 21 de diciembre de 2.005, de la Notaria Segunda de Popayán, con código catastral 19001000100000060974000000 e inscrito bajo matrícula inmobiliaria 120-169504, ubicado en la vereda Calibío, Municipio de Popayán, cuyos linderos generales se relacionan en dicha escritura, como se afirma en forma ladina en este hecho de la demanda de oposición,

SINO que mediante escritura 4.016 de 28, de Noviembre de 2.014, de la Notaria 2 de Popayán el citado predio ( L1-4 ) fue objeto de división material, legalmente

autorizada, en tres lotes denominados LOTE 1, LOTE 2 y LOTE 3, cuyos respectivos linderos especiales se relacionan en esta escritura y doy por reproducidos.

Estos lotes los adquirió la sociedad demandante por compras hechas a los señores María Fernanda, Jhon Joseph, María Antonia y Ludwing Albert Hartmann Molina y Ana Cecilia Molina de Hartmann de la siguiente manera:

El LOTE 1, por escritura 4.016, de 28 de noviembre de 2014, de la Notaría Segunda de Popayán, inscrita bajo matrícula inmobiliaria 120-199342 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, que adquirió como CUERPO CIERTO ( cláusula segunda ) colindando por el ORIENTE con el OCCIDENTE del predio L1-3;

El LOTE 2, por escritura 1.971, de 2 de Julio de 2.015, inscrita bajo matrícula 120-199343, de las mencionadas Notaría y Oficina de Registro, que adquirió como CUERPO CIERTO ( cláusula segunda ); y

El LOTE 3, por escritura 444, de 26 de febrero de 2.016, inscrita bajo matrícula 120-199344, de las citadas Notaria y Oficina de Registro, que adquirió como CUERPO CIERTO ( cláusula segunda ).

Estos predios rurales, especificados con sus respectivos,

claros, expresos y reales linderos, con las salvedades de que las compraventas se hicieron como CUERPO CIERTO ( es decir, que sus correspondientes áreas se limitan a las que resulten comprendidas entre los respectivos linderos especiales, art. 1889 C.C. ), son los que específicamente adquirió la demandante opositora, y no el predio L1-4 por sus linderos generales, como falázmente lo asevera.

Así la matrícula inmobiliaria 120-169504 resultó cancelada por las matrículas 120-199342/343/344.

La demandante oculta los anteriores contratos de compraventa, no obstante aportar como medio de prueba copia de la escritura 4016 y los certificaos de tradición 120-199342/343/344.

Al HECHO 2. Es cierto y aclaro:

En la referida sucesión, mediante escritura 4.291, de 21 de diciembre de 2005, de la Notaria Segunda de Popayán, se inventarió y avaluó un lote de terreno, identificado como predio rural L1-2, inscrito bajo matrícula inmobiliaria 120-169502 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, con código catastral número 0001000617070000, ubicado en la vereda Calibío, Municipio de Popayán Cauca, comprendido dentro de los siguientes linderos especiales:

“ NORTE, línea curva en longitud de 1.444,00 metros con la quebrada Chamizal; SUR, línea curva en longitud de 52,00 metros con la quebrada El Uvo y en línea curva en longitud de 790,00 metros zanjón de por medio con el predio L1-1; ORIENTE, en longitud de 468,00 metros la vía nacional variante Norte; y **OCCIDENTE, en longitud de 322,00 metros con el predio L1-3 ”**, adjudicando su propiedad y posesión material en las siguientes proporciones: a) a Cristina Hartmann de Castro el cincuenta por ciento (50%) de los derechos de cuota, y b) a Ximena, Pilar y Fernando de la Peña Hartmann el cincuenta por ciento (50%) restante de los derechos de cuota dividido en partes iguales, inmueble que soporta servidumbre de tránsito pasiva constituida a través de la mencionada escritura.

Mediante escritura 164, de 2 de febrero de 2017, de la Notaria Segunda del Círculo de Popayán, debidamente autorizada por la Licencia de Subdivisión de fecha 25 de Agosto del 2.016, expedida por la Curaduría Urbana 1 de Popayán ( Radicado 2393 ), el anterior inmueble, con el lleno de los requisitos de ley, fue objeto de división material en 4 lotes, quedando de la siguiente manera:

a) LOTE No.1 rural que se destinará para la construcción de casa de campo ( arts. 44 y 45 de la Ley 160 de 1994 ), con área de terreno de 5 hectáreas ( 50.000 m2 ) comprendido dentro de los siguientes linderos especiales:

“ NORTE, colindando con la quebrada Chamizal en una extensión de doscientos veintiún metros ( 221,00 m ); SUR, colindando con la quebrada El Uvo en extensión de cincuenta y dos metros ( 52,00 m ) y con área en comodato familiar Hartmann en noventa y dos metros ( 92,00 m ); ORIENTE, colindando con el Lote No.2 en extensión de trescientos cincuenta y nueve metros ( 359,00 m ); y, **OCCIDENTE**, **colindando con el Lote L1-3 en extensión de trescientos veintidós metros ( 322,00 m )”, inscrito bajo matrícula inmobiliaria 120-216702 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.**

b) LOTE No. 2 rural, que se destinará para la construcción de casa de campo (Arts. 44 y 45 Ley 160 de 1994), ubicado en la vereda Calibio, Municipio de Popayán (Cauca), con área de terreno de 6 Hectáreas (60.000 m2), comprendida dentro de los siguientes linderos especiales:

“ NORTE, colindando con la quebrada Chamizal en una extensión de doscientos ochenta y dos metros (282,00m); SUR, colindando con área en comodato familia Hartmann en ciento cuarenta y tres metros (143,00 m); ORIENTE, colindando con el Lote No.3 en extensión de trescientos cincuenta y nueve metros (359,00 m) y, OCCIDENTE, colindando con el Lote No. 1 en extensión de trescientos cincuenta y nueve metros (359,00 m) ”, inscrito bajo matrícula inmobiliaria 120-216703 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

c) LOTE No. 3 rural, que se destinará para la construcción de casa de campo (Arts. 44 y 45 Ley 60 de 1994) ubicado en la vereda Calibío, Municipio de Popayán (Cauca), con área de terreno de 11 Hectáreas con 8.260 metros cuadrados (118.260 m2) comprendida dentro de los siguientes linderos especiales:

“ NORTE, colindando con la quebrada Chamizal en una extensión de setecientos metros ( 700.00 m ); SUR, colindando con área en comodato familia Hartmann en trescientos treinta y siete metros (337,00 m); ORIENTE, colindando con el Lote No. 4 en extensión de quinientos trece metros (513,00 m); y OCCIDENTE, colindando con el Lote No.2 en extensión de trescientos cincuenta y nueve metros (359,00 m) ”, inscrita bajo matrícula inmobiliaria 120-216704 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán ( DOCUMENTO 22 ).

d) LOTE No.4 rural, que se destinará para la construcción de casa

de campo (Arts. 44 y 45 Ley 160 de 1994), ubicado en la vereda Calibío, Municipio de Popayán (Cauca) con área de terreno de 8 hectáreas con 1.240 metros cuadrados (81.240 m2) comprendido dentro de los siguientes linderos especiales:

“ NORTE, colindando con área en comodato familia Hartmann en doscientos dieciocho metros (218,00 m); ORIENTE, colindando con la Vía Nacional – Variante Norte en extensión de cuatrocientos sesenta y ocho metro (468,00 m); y, OCCIDENTE, colindando con el Lote No.3 en extensión de quinientos trece metros (513,00 m)”, inscrito bajo matrícula inmobiliaria 120-216705 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

Se advierte que estos lotes (4) están alinderados con mojones de hierro y cemento.

Así la matrícula inmobiliaria 120-169502 resultó cancelada por las matrículas 120-216702/703/704/705

En la demanda de oposición no se relacionan los linderos del predio L1-2 ni los de la subdivisión de este ( LOTES No.1, No.2, No.3 y No.4 ) en la escritura 164 ( cuya propiedad y posesión material conservan los demandados ), no obstante que como medios de prueba aporta copia de la escritura 164 y los respectivos certificados de tradición.

Al HECHO 3. No es cierto y aclaro:

Los predios L1-2 y L1-3 ( de la escritura 4291 ) NO COLINDAN ENTRE SI, sino que lo hacen el occidente del LOTE No. 1 ( de la escritura 164 ), relacionado en el hecho anterior, y el L1-3, por su lindero Oriental, respectívamente, y por consiguiente tampoco es cierto que actuálmente su lindero divisorio o limítrofe se encuentra en estado de incertidumbre, lo que disque no es posible dilucidar por otro medio, debiendo los propietarios de los predios limítrofes

determinar los límites que los separan, realzando para ello su demarcación a expensas comunes de conformidad con lo previsto en el artículo 900 del C. C., todo lo cual constituye el sofisma de distracción en que se fundamentaron la demanda de deslinde y amojonamiento y la presente de oposición, por lo que la demandante y sus apoderados son acreedores a las sanciones que prevee el art. 86 del CGP;

Los títulos de propiedad de los predios LOTE No. 1 ( del lote L1-2 ), L1-3 y el Lote 1 ( del lote L1-4 ) determinan con certeza sus linderos, ya que son claros y no han sido modificados, por lo que era y es inocuo acudir a trámite legal alguno para establecer la situación real y material de dichos bienes, cuando esa situación ya existe; y

La cabida del pedio L1-2 no es materia del proceso de deslinde y amojonamiento nos ocupa, como tampoco lo son la del LOTE No.1 ( del predio L1-2 ), la del predio L1-3 y del LOTE 1 ( del predio L1-4 ); el predio L1-2 no colindaba en lindero alguno con el predio L1-4, pero sus linderos pueden servir de referencia con los de los predios L1-3 y L1-4, y por tanto estos linderos se establecen conforme a la escritura 4291, como se hizo periciálmente en la diligencia de inspección judicial practicada el 16 de agosto de 2019.

AL HECHO “5” (4), no es cierto y aclaro:

Como ya se anotó, la cabida de los predios relacionados no es materia del proceso de deslinde y amojonamiento que nos ocupa; el área real y material del predio L1-2

es la inmersa dentro de sus linderos especiales, sin invadir la del predio L1-3, y menos la del LOTE 1 ( del subdividido predio L1-4 ), estos adquiridos por la demandante como CUERPO CIERTO.

Al HECHO “6” (5) No es cierto y aclaro:

La señora María Fernanda Hartmann Molina no es parte en éste proceso y por consiguiente sus supuestas gestiones no tienen incidencia dentro del mismo, y menos respecto al predio L1-4, que por sus linderos generales no fue adquirido por la demandante, como antes se anotó.

AL HECHO “7” (6) No es cierto y aclaro:

En forma ladina la demandante hace alusión a la Resolución Nro. 19-001-1136-2016, de fecha 29 de Julio del 2.016, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que se refiere en concreto al predio L1-4 ( matrícula 120-169504 ), y lo que discute el demandante es la supuesta incertidumbre de las líneas divisorias de los predios L1-3 y L1-2, completamente ajeno al lindero ORIENTAL del predio L1-3 ( matrícula 120-169503 ) y al OCCIDENTAL del predio L1-2 ( matrícula 120-169502 hoy 120-216702 ).

Es más, la Resolución Nro. 2073, de 04-09-2014, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ratifica los linderos relacionados en la Escritura 4.253, respecto al predio L1-3, ACLARANDO que no afectan los linderos de los lotes colindantes (L1-2 y L1-4), documento que oculta la demandante.

Lo anterior lo **RATIFICA** la comunicación de fecha 19 de marzo de 2019, suscrita por la Doctora Laura Ines Restrepo DE Varela (Directora Instituto Geografico Agustin Codazzi) y dirigida a la señora Christina Hartmann DE Castro, que **VERIFICA** que el predio L1-2 no afecta los Linderos de los lotes L1-3 y L1-4 y **ESTABLECE** que el predio L1-2 tiene un área real de 35 hectáreas 2.240 metros cuadrados.

AL HECHO “8” (7). Es cierto y aclaro:

La audiencia de conciliación fracasó porque la parte demandada no está de acuerdo con las erradas pretensiones de la demandante, basadas en las falaces apreciaciones plasmadas en este hecho y en los demás de la demanda de oposición.

En el contrato

de compraventa de inmuebles rurales se

entiende como CUERPO CIERTO el área de terreno comprendida dentro de sus linderos, es decir, que el CUERPO CIERTO es ajeno o independiente de la cabida ( superficie o área ) de los linderos del terreno.

AL HECHO “9” (8) No es cierto y aclaro:

El lindero y mojones no fueron fijados en forma empírica por la señora juez, sino como el resultado de la DILIGENCIA de inspección judicial practicada el 16 de agosto de 2019 y el dictamen de la idónea perito judicial ingeniera civil VILMA DUYMOVI GARCÍA, designada con tal fin por el juzgado ( auto de 30 de junio de 2019 ), con lo que se dio cumplimiento a las normas que regulan el trámite del proceso de deslinde y amojonamiento, y además se desvirtuaron los hechos falaces y las pretensiones de la demanda que dio origen a dicho proceso.

AL HECHO “10”. (9) No es cierto y aclaro:

En desarrollo de la mencionada diligencia no se incurrió en falencia alguna. Veámoslo:

a. El perito a que se hace alusión, y no identifica, se trata de un técnico en topografía contratado particulámente por la demandante para que le rindiera un CONCEPTO acorde con sus pretensiones, para aportarlo con la demanda. Existe manifiesta diferencia de idoneidad e imparcialidad entre un técnico en topografía particular contratado particulámente por la demandante y una perito oficial ingeniera civil, designada por el juzgado, que pertenece al cuerpo de auxiliares de la justicia y presta sus servicios a la Lonja de Propiedad Raiz.

b. Los títulos de propiedad de las partes no presentan deficiencia alguna. Estas solo son producto del imaginario de la demandante, pretendiendo confundir a la justicia.

c. De manera expresa el citado CONCEPTO se rechazó de plano en la contestacion de la demanda. No se trata de un dictamen pericial al que debía dársele el trámite del art. 228 del CGP.

d. Dicho concepto no puede acarrear consecuencias contra ninguna de las partes, como en efecto no ocurrió.

e. La contestación de la demanda reunió los requisitos de ley, acorde con la naturaleza del proceso. No obstante de manera absurda se pretende desconocer a la juez la facultad para designar de manera oficiosa un idóneo e imparcial perito.

f. Es incoherente, por decir lo menos, aceptar (II) que es válida la designación oficiosa de la aludida perito, para dejar a las partes con lo que les corresponde; y (II) no su dictamen, por la simple circunstancia de estimarlo deficiente por no llenar sus imaginarias expectativas.

Es deshonesto, por decir lo menos, afirmar que:

La labor de la perito se limitó a la colocación de unas estacas en unos puntos referenciados por uno de los testigos de la parte demandada, quien se los había indicado mediante visita previa realizada para fijar la línea del lindero del lote L1-2, actuación que califica de reprochable por parte de la perito, por cuanto si presentaba alguna duda debió recurrir a las partes procesales y no acudir a un testigo, **OCULTANDO** que sus funciones deben desarrollarse estudiando el expediente y recorriendo el terreno objeto del dictamen, como en efecto lo hizo la perito.

g. Continuando con la anterior conducta, atribuye unas supuestas deficiencias probatorias a la parte demandada, como de la experticia de la perito de oficio, **IGNORANDO** que se trata de una profesional de la ingeniería civil y designada como tal por el juzgado, y que los demandados son ajenos al resultado del **DICTAMEN PERICIAL**, buscando en cambio que se atribuya valor probatorio al concepto del técnico topógrafo contratado particularmente por la demandante para que satisfaciera sus imaginarias pretensiones.

h. Al finalizar la diligencia de inspección judicial la señora juez ubicó los mojones a lo largo del lindero en los sitios que estableció de manera ponderada y precisa la íngeniera perito, que no varían los que figuran en las escrituras, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y el IGAC, porque en realidad no hubo variación alguna de linderos, es decir, que el imaginario de la demandante ha llevado al inocuo trámite del proceso que nos ocupa y a esta oposición.

AL HECHO “9” BIS (10). No es cierto y aclaro:

Los linderos de los predios L1-4, L1-2 y L1-3 son los claramente relacionados en la escritura 4291, que no pueden ser alterados por el imaginario de la demandante;

El lindero Occidental del predio L1-2 ( subdividido en 4 lotes ), en extensión de 382,928 metros, colindaba con el lindero Oriental del predio L1-3, y por ningún lindero con el predio L1-4 ( subdividido en 3 lotes ); la contestación al HECHO 1.b) de la demanda de oposición establece que la demandante no adquirió la propiedad del predio L1-4 sino las singulares de los 3 lotes en que se subdividió, y que estas adquisiciones fueron en la calidad de **CUERPOS CIERTOS** ( al igual que el predio L1-3 ), luego es arbitrario, por decir lo menos, invocar el faltante de una área que no ha sido objeto de compraventa por cabida;

En forma más que ladina se pretende dar **EFECTO DOMINO** al área del predio L1-2, para a través del fraudulento proceso que nos ocupa pretender apropiarse del LOTE No. 1 ( Matrícula 120-216702 ), colindante con el predio L1-3 y distante del LOTE 1 ( Matrícula 120-199342 ) parte del predio L1-4 .

En consecuencia, la demandante carece en absoluto de derecho para reclamar área alguna ( mayor o menor ) de la comprendida dentro de los linderos de los inmuebles que adquirió como **CUERPOS CIERTOS.**

Solo el imaginario de la demandante la lleva a decir que el predio L1-3 es inexistente, cuando precisamente a este pretende adherir dicho LOTE No. 1 ( matrícula 120-216702 ).

Los aludidos imaginarios no desvirtúan en absoluto los derechos reales de la parte demandada.

AL HECHO “10” BIS (11). No es cierto y aclaro:

Los predios no pueden alinderarse con base en los imaginarios de la demandante, por las siguientes razones:

Mediante escritura 4291, de 21 de diciembre 2005, de la Notaría 2ª de Popayán, se tramitó la sucesión acumulada de los esposos Hartmann Garcés, dentro de la cual se inventario y avaluó por sus linderos generales el predio rural denominado EL ACHIRAL I, ubicado en la vereda Calibío, municipio de Popayán, y se subdividió en 4 predios denominados L1-1, L1-2, L1-3 y L1-4 ( matrículas 120-216501/502/503/504 ), identificados por sus correspondientes linderos especiales.

Es de observar que el predio L1-1 no ha sido objeto de negociación alguna con la demandante ni es materia de este proceso.

AL HECHO “11” (12). No es cierto y aclaro:

Los linderos claros y ciertos de los predios L1-2, L1-3 y L1-4 son los que figuran en la escritura 4291, no los linderos y áreas que acomodándolos a su imaginario relaciona la demandante, con el sustento de un proclive plano.

“ De lo anterior se colige ” que ninguna incidencia tiene la cabida del predio L1-2 ( subdividido en 4 lotes ) sobre la extensión implícita de los bienes de propiedad de la demandante, que adquirió bajo la modalidad de **CUERPO CIERTO**. Realidad que no desvirtúa la retórica de la demanda.

AL HECHO “12” (13). Se trata de la inocua manifestación sobre “ presentación de nuevas pruebas ”, cuya mayoría reposan en el cuaderno principal y no desvirtúan las aludidas compraventas como **CUERPOS CIERTOS.**

AL HECHO “13” (14). No es cierto y aclaro:

Es absurdo, por decir lo menos, considerar que hubo falta de interés por parte de la demandada (I) al no apersonarse del proceso, ignorando que se dieron oportunas contestaciones a la demanda, aportando y solicitando pruebas; actuación semejante a la de la demandante; (II) no hacerse presente en la diligencia de inspección judicial, ignorando que el suscrito lo hizo como apoderado judicial de los demandados, que la señora Hartmann de Castro oportúnamemte justificó su inasistencia ( memorial presentado y recibido el 21 de agosto de 2019 ) y que la demandante no suministro el valor de los viáticos para los traslados y estadía de los demandados De la Peña Hartmann; (III) falta de contradicción de los dictámenes periciales, cuando el único dictamen pericial es el rendido por la ingeniera Vilma Duymovi García,

que por parte de los demandados no es materia de OBJECIÓN alguna, como tampoco lo ha sido por la demandante.

Al HECHO “14” (15). No es cierto y aclaro:

En el proceso se tuvieron en cuenta los títulos de propiedad aportados por las partes, los testimonios recepcionados en la diligencia de inspección judicial, el contenido de esta, los planos aportados en la misma, y el inobjetado dictamen de la perito ingeniera civil Vilma Duymovi García, los cuales ratificaron los linderos occidental del predio L1-3 ( matrícula 120-169503 ) y oriental del LOTE 1 ( matrícula 120-199342, que hizo parte del predio L1-4, matrícula 120-199 504 ).

**II. A LAS PRETENSIONES**

Consecuente con la contestación a los hechos de las demandas principal y de opsosición, me opongo a las pretensiones de la demanda de oposición, y, por el contrario, solicito confirmar el fallo de 16 de agosto de 2019, proferido por el Juzgado 4º de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán, dejando a las partes en la posesión real y material de sus predios teniendo en cuenta la real línea divisoria de los mismos como **CUERPOS CIERTOS,** dado que fueron confirmados los linderos originales de los predios L1-3 y L1-4, de que trata la escritura 4291.

Condénese en abstracto en perjuicios a la parte demandante en favor de la demandada, en razón de la inscripción de la demanda principal en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán ( Matrículas 120-169502 y/o 120-199342 ).

Sírvase condenar en costas y agencias en derecho a la demandante opositora.

**EXCEPCIONES**

**DE MÉRITO**

**Como tales propongo las siguientes:**

**1ª.** Prescripciónde la acción de deslinde y amojonamiento y/o rectificación de área.

La que sustento en los siguientes hechos y razones:

La demandante propuso el trámite de la acción que nos ocupa transcurrido mas de un año de la fecha de la adquisición de la propiedad y posesión del predio L1-3 y del LOTE 1, por lo que para la fecha de presentación de la demanda la acción se encontraba prescrita conforme al artículo 1890 del Código Civil.

**2ª.** Inexistencia de la causal invocada.

Que fundamento en los siguientes hechos y razones:

a) Los predios inscritos bajo matrículas 120-199342/343/344 ( desenglobados del 120-169504 ), 120-169503 y 120-216702/703/704 ( desenglobados del 120-169502) y las escrituras 4.291, 4.016, 1.971, 444, 4.253 y 164 relacionan en forma precisa, clara y expresa los reales linderos, colindancias y amojonamientos de los predios, por lo que es falso que sean inciertos; y

b). Para no ser reiterativo, en lo manifestado en la contestación a los hechos de las demandas principal y de oposición.

**3ª.** Fraude Procesal.

Que sustento en los siguientes hechos y razones:

a). No obstante que los linderos, colindancias y amojonamientos se encuentran realmente establecidos, el demandante sostiene que son inciertos y con base en esta falacia fundamentó la demanda principal y obtuvo que se dictara auto admisorio de la misma ( lo que legalmente está calificado como falta disciplinaria y fraude procesal, como consagra el art. 86 del Código General del Proceso );

b) no obstante que el proceso de deslinde y amojonamiento culminó con el fallo de 16 de agosto de 2019, se opone a este fundamentándose en la supuesta cabida de los predios de su propiedad, que sería materia de acción judicial diferente a la que nos ocupa.

c). Para no ser repetitivo, en lo expuesto en la respuesta a los hechos de las demanda principal y de oposición.

4ª. Usurpación de inmuebles, invasión de tierras, perturbación de la posesión de inmuebles y daño en bien ajeno.

Que baso en los siguientes hechos y razones:

a) A pesar de que el demandante tiene pleno conocimiento de los reales linderos, colindancias y amojonamientos de los predios, arbitrariamente está ocupando de hecho y causando daños al lote distinguido con la matrícula 120-199342, LOTE No. 1. de la escritura 164.

En las horas de la mañana del día 15 de marzo del 2017 la señora Cristina Hartmann de Castro se enteró, por información del señor Simón Paz, y junto con su esposo Dr. Adolfo Castro Bucheli constató que Luis Miguel Otero Maya, representante legal de la sociedad demandante, en forma arbitraria e ilícita había corrido el lindero ORIENTAL del lote adquirido por la referida Sociedad, inscrito bajo matrícula 120-169503 hasta el lindero ORIENTAL del Lote No. 1 de la división material efectuada mediante la escritura 164, de 2 de Febrero de 2.017, inscrito bajo matrícula inmobiliaria 120-216742), levantando a lo largo de éste lindero cercas de alambre y posteadura en guadúa y/o madera, y construyendo o excavando callejones paralelos, con lo que Luis Miguel Otero Maya, como representante de la sociedad demandante ha incurrido en los delitos con los que se califica ésta excepción.

De inmediato la señora Cristina Hartmann de Castro los anteriores hechos los puso en conocimiento de la Estación de Policía del Barrio Bello Horizonte de Popayán, por lo que en horas de la tarde un oficial y varios agentes de la Policía Nacional se hicieron presentes en el lugar y los verificaron.

Además (I.) el Dr. Adolfo Castro Bucheli, debidamente autorizado por los demandados, ha estado ofreciendo en venta los lotes objeto de la subdivisión en la escritura 164, y a los intermediarios e interesados en adquirirlos Luis Miguel Otero Maya les ha manifestado que el mencionado doctor es un ladrón, se está robando dichos lotes y los va a estafar, con lo que no solo ha frustrado sus ventas ( como ocurrió con el LOTE No. 1 de dicha división, que pretendió adquirir la sociedad ARINSA ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A. ), sino también injuriando y calumniando al Dr. Castro Bucheli; y (II.) ha impedido que en el Lote No. 1 de la escritura 164 pasten los ganados vacunos de propiedad del señor Jaime Garrido Mejía, por lo que pagaba un canon mensual de arrendamiento por cabeza.

b) Para no ser insistente, en lo dicho en los numerales de contestación a los hechos de las demandas.

Reunidos los requisitos de las anteriores excepciones solicito declararlas probadas.

5ª. La Innominada.

Pido declarar probadas las excepciones de mérito cuyos elementos constitutivos se establezcan en el trámite del proceso**.**

**MEDIOS DE PRUEBA**

No obstante que puedan llegar considerarse improcedentes en el trámite que nos ocupa, como también resultarían las pedidas por la demandante opositora, solicitose disponga la práctica de las siguientes pruebas:

**PRIMERO**.

Téngase como tales los siguientes documentos, que se encuentran como tales en el cuaderno principal:

1. Los poderes que me han otorgado los demandados.

2. Certificado de la Cámara de Comercio del Cauca, que acredita la existencia y representación legal de la sociedad Constructora Ciudad Verde S.A.S.

3. Las escrituras No. 4291, de 21 de diciembre de 2005, No. 44253, de 18 de diciembre de 2014, No. 4016, de 18 de noviembre de 2014, No. 1971, de 2 de julio de 2015, No.444, de 26 de febrero de 2016 y 164, de 2 de febrero de 2017, de la Notaria Segunda de Popayán;

4. Los certificados de tradición de las matrículas inmobiliarias Nos. 120-169501/502/503/504, 120-199342/343/344 y 120-216702/703/704/705 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

5. La Resolución 2073, 4 de septiembre de 2014, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Si fuere necesario pídase copia autenticada al mencionado Instituto, a mi costa.

6. Los 2 de los 4 planos protocolizados con la escritura No. 4291, aportados como prueba en la diligencia inspección judicial practicada el 16 de agosto de 2019, elaborados por el topógrafo Jorge Hernán Ceballos.

7. El dictamen rendido en dicha diligencia por la ingeniera perito Vilma Duymovi García.

8. El plano de subdivisión en 4 lotes del predio L1-2, elaborado por el ingeniero Guido López, y su respectiva Resolución de Autorización por la Curaduría Urbana de Popayá**n**

9. Los relacionados en los numerales 1.2 a 1.15 del Capítulo DOCUMENTOS de la contestación a la demanda principal hecha en representación de la señora Cristina Hartmann Garcés de Castro.

10. No se acepta como prueba el supuesto levantamiento topográfico elaborado por el señor Miguel Augusto Morcillo Gallego, con el que se pretende confundir a la justicia y a los demandados, por no tratarse del DISEÑO de los linderos de los predios objeto del supuesto deslinde y amojonamiento.

11. Además de los planos o diseños elaborados por el topógrafo Jorge Hernán Ceballos, téngase como prueba la copia del plano de los predios L1-4, L1-3 y L1-2 realizado por el Ing. Guido López, cuyo original está en poder de mi representada Cristina Hartmann de Castro, que han sido aportados como prueba, que establecen y dictaminan en forma real sobre la ubicación de los citados inmuebles, sus líneas divisorias, colindancias, extensión de linderos, etc.

12. Los relacionados como tales en los numerales 3.1 a 3.6

de la contestación de la demanda principal en representación de la señora Cristina Hartmann Garcés de Castro.

Reitero las salvedades hechas en los 2 últimos párrafos de dicho Capítulo, de la contestación de la demanda en representación de la señora Cristina Hartmann de Castro.

13. Los relacionados en los numerales 3.1 a 3.6 y 4 del Capítulo DOCUMENTOS de la contestación de la demanda principal en representación de los demandados Pilar y Fernando De La Peña Hartmann.

14. Copia de la Resolución 19001-2073-2014, de 4 de septiembre de 2014, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la cual se verificaron los linderos del predio de matrícula 120-169503 ( L1-3 ), que establece que están acorde con lo estipulado en el título de propiedad y con lo encontrado en la inspección ocular, Y QUE NO AFECTAN LOS PREDIOS COLINDANTES ( L1-4 y L1-2 ). La original se encuentra en el IGAC de esta ciudad, al que pido se solicite copia autenticada para que se tenga como prueba. A mi costa.

15. Copia de la Resolución 19-001-1136-2016, de 29 de Julio del 2.016, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, sobre la verificación del área y los linderos del predio distinguido con la matrícula inmobiliaria 120-169504, o sea el predio distinguido como el Lote L1-4 en la escritura 4291 del 21 de diciembre de 2.005 de la Notaria Segunda de Popayán**.** El original se encuentra en el IGAC de esta localidad, al que pido se solicite copia autenticada para que se tenga como prueba. A mi costa.

16. Oficio de fecha 15 de marzo del 2.017 suscrito por la señora Cristina Hartmann de Castro y dirigido a la Estación Norte de Policía de Popayán, mediante el cual informa que el Gerente de la Constructora Ciudad Verde S.A.S ha incurrido en la arbitraria e ilegal invasión del lote de terreno materia de éste proceso.

**SEGUNDO**.

1. Solicítese a dicha Estación de Policía constancia sobre el operativo derivado de la petición del numeral anterior.

2. Para que se tenga como prueba acompaño copia la comunicación de fecha 19 de marzo de 2019, suscrita por la Doctora Laura Ines Restrepo DE Varela (Directora Instituto Geografico Agustin Codazzi) y dirigida a la señora Christina Hartmann DE Castro, que **VERIFICA** que el predio L1-2 no afecta los Linderos de los lotes L1-3 y L1-4 y **ESTABLECE** que el predio L1-2 tiene un área real de 35 hectáreas 2.240 metros cuadrados.

Si fuere necesario solicítese al IGAC copia autenticada de la anterior comunicación , a mi costa.

**TERCERO.**  **TESTIMONIAL**.

Para que se los interrogue sobre los hechos de esta contestación de demanda de oposición y los fundamentos de las excepciones de mérito, recepciónese las declaraciones de las personas relacionadas como testigos en los numerales 2.1 a 2.8 del Capítulo TESTIMONIALES del escrito de contestación de demanda principal en representación de la señora Cristina Hartmann Garcés de Castro; y los de la perito ingeniera Vilma Duymovi García, el ingeniero Guido López y el topógrafo Jorge Hernán Ceballos, mayores de edad, para que ratifiquen las exposiciones rendidas en la mencionada inspección judicial, identificados como figura en esta diligencia, con domicilios en esta localidad.

Me reservo el derecho de contrainterrogar y ampliar el interrogatorio.

**CUARTOO**. **INTERROGATORIO DE PARTE**.

Disponga interrogatorio de parte al señor Mario Antonio Idrobo Escobar, como representante legal - gerente suplente de la sociedad demandante opositora, que oportúnamente formularé por escrito o verbalmente.

Para la práctica de los interrogatorios de parte a los señores Ximena, Pilar y Fernando De La Peña Hartamann, pedidos por la demandante, solicito fijar los viáticos para sus traslados y estadía en esta ciudad, dado que tienen sus domicilios en Girona España, en las direcciones indicadas en el en capítulo LUGAR DE NOTIFICACIONES de este escrito.

**QUINTO. INSPECCION JUDICIAL**

Téngase como prueba la inspección judicial practicada el 16 de agosto de 2019 y el dictamen pericial rendido dentro de la misma, que reposa en el cuaderno principal.

De oficio sírvase ordenar la práctica de las pruebas que considere pertinentes y conducentes.

**A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

Los citados artículos del C. C. son incongruentes con las demandas de deslinde de amojonamiento y la de oposición.

**OBSERAVACIONES MARGINALES.**

Estimo como deshonestas las siguientes conductas de la demandante opositora:

Por lógica información suministrada por el señor Secretario del Juzgado 4º de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán, los señores Luis Miguel Oteo Maya y el abogado Néstor Javier Sarria Ordóñez ( representante legal principal y primer apoderado judicial de la sociedad demandante ) tuvieron conocimiento de la existente amistad íntima entre la doctora Patricia María Orozco Urrutia ( Juez a cargo del referido juzgado ) y la abogada Lorena Julieta Toro Alarcón, por lo que acordaron que el señor Marco Antonio Idrobo Alarcón ( representante legal suplente de la demandante y SOBRINO DE DICHO SECRETARIO ) fuera el que le confiriera poder a la abogada Toro Alarcón para que firmara y presentara la demanda de formulación de oposición.

Desde cualquier punto de vista que se mire el anterior comportamiento es ladino. Veámoslo:

1º. Actuaron creyendo que por dicha amistad la mencionada juez iba aceptar la oposición, pero no contaron con su honestidad e imparcialidad ; o Que dada dicha amistad la aludida juez se iba a declarar impedida, como en efecto ocurrió.

Ambos eventos son conductas reprochables.

2º. La demanda de oposición fue redactada y elaborada por el abogado Sarria Ordóñez, limitándose a firmarla la abogada Toro Alarcón, sin leerla. Basta compararla con la redacción y elaboración de la demanda principal ( de deslinde y amojonamiento ). Bien se dice que “ el estilo es el hombre ”.

Tan cierto es esto que:

A pesar de que en la demanda principal no se determina la cuantía en la de oposición se consagra arbitráriamente como tal la cantidad de $232.177.000, desconociendo que el avalúo catastral del LOTE 1 ( matrícula 120-169342 ) es de $4.288.000 y el del predio L1-3 ( Matrícula 120-166503 ) de $87.168.000, como consta en las actas de Liquidación de Impuesto Predial que reposan en el cuaderno principal, que pido se tengan como prueba. Sospecho la razón de esta falencia, que espero luego la demandante opositora la descubra; y

La enumeración de los hechos de la demanda de oposición no conserva una coherente secuela, como lo resalto al contestarlos.

**LUGAR PARA NOTIFICACIONES.**

Se nos deben hacer en las siguientes direcciones:

A la señora Cristina Hartman Garcés de Castro en la ciudad de Popayán en la calle 79 Norte No. 8-03, Rio Blanco, donde reside desde el año 1.990.

A los señores Ximena, Pilar y Fernando de la Peña Hartmann en Gironza España, en la Calle Galicia, 9, 1º, 17003; en la Calle Guipúzoca No. 12 bajo 1, 17003; y en la Urbanización Can Bells No. 24 Vilovi D,Onyar 17185, respectivamente;

A la demandante, su represente legal - gerente suplente y su apoderada judicial en los lugares indicados en la demanda de la referencia; y

Al suscrito en la ciudad de Popayán en la carrera 8 No. 2-44, oficina 313 (tels. 8240627 y 3155210453. E-mail. [rodrigomunoz.1938@gmail.com](mailto:rodrigomunoz.1938@gmail.com)).

De la señora Juez, atentamente,



Rodrigo Muñoz Muñoz

CC. 4.604.887 Popayán

TP. 2.296 CONSUJUD

Email.rodrigomunoz.1938@hotmail.com

