

Pensilvania – Caldas, 18 de agosto del año 2022

Doctor (a):

ALEJANDRO PACHÓN LONDOÑO

Juez Juzgado Promiscuo Municipal de Pensilvania – Caldas
E.S.D.

REF.: PROCESO VERBAL SUMARIO – ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO.
DEMANDANTE: JOSÉ ROSEMBERG GIRALDO ARBOLEDA (C.C. N° 9.857.652).
DEMANDADA: RUBIELA QUINTERO DE OROZCO (C.C. N° 24.865.770).
RADICADO N°: **17541408900120220003900**

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA FORMULANDO EXCEPCIÓN DE MÉRITO.

JUAN CAMILO GIRALDO OROZCO, identificado con tarjeta profesional de abogado N° 316.602 del C.S.J. y Cédula de Ciudadanía N° 1.053.844.576 de Manizales – Caldas, obrando como apoderado judicial de la señora RUBIELA QUINTERO DE OROZCO, identificada con Cédula de Ciudadanía N° 24.865.770 de Pensilvania - Caldas, me permito descorsor traslado de la demanda de la referencia en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS:

PRIMERO: En el hecho formulado se presentan dos afirmaciones, es cierto que por instrumento N° 595 del 19 de noviembre de 1997 el señor Reinaldo Alzate Botero realizó compraventa, misma que fuere PARCIAL en COMÚN Y PROINDIVISO, de donde se enajena un solar segregado de uno de mayor extensión a Ramón Emilio Giraldo Zuluaga y José Rosemberg Giraldo Arboleda, pero no es cierto que según certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación, Infraestructura, Desarrollo Social y Medio Ambiente Municipal el predio se sitúe en la *Calle 10 No. 1 – 255 Travesías*, pues del mismo anexo se extrae que el inmueble tiene por nomenclatura actual la siguiente *C 10 N° 1 - 225 TRAVESÍAS*, lo cual resulta contrario entre lo esbozado por la parte activa y lo que allí realmente se certifica.

SEGUNDO: No me consta, los anexos no dan cuenta de la actualización de linderos, si bien la parte demandante se limita a consulta de contenido en Geoportal del IGAC, no allega Certificado Plano Predial Catastral que así los cite, último documento que resulta idóneo para tomar los datos expuestos.

TERCERO: El hecho formula dos situaciones diferentes, primero, es cierto que las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por sus linderos actuales; segundo, no es cierto que deban tenerse por linderos los relacionados en el hecho segundo, claro está que los predios que hayan surtido los trámites de actualización de linderos tendrán como soporte el correspondiente acto administrativo el cual no se acompaña como anexo, razón por la cual la citada información no puede ser consolidada máxime sin el mencionado certificado Plano Predial Catastral.

CUARTO: No es cierto, la cuota o participación abstracta sobre la totalidad del bien jamás la ha ejercido el demandante, como tampoco se han ejecutado dichos actos de *señor* y *dueño* dentro del predio, ello deberá ser objeto de prueba por quien lo afirma y claro está que en contrato de compraventa que me permito anexar, para el 29 de octubre del año 2010 el señor Reinaldo Alzate Botero transfirió a título de venta en favor de la demandada el derecho de dominio, propiedad y posesión sobre dos casas de habitación con solar, que miden nueve metros con sesenta centímetros 9.60 Mts.) de frente según títulos de adquisición y doce metros (12 Mts.) según los contratantes por sesenta y cuatro metros (64 Mts.) de centro, esto es, adquirió nuevamente la compradora -en forma idéntica- lo que el 8 de abril de 1985 compró en los términos de la anotación N° 003 del certificado de tradición con folio de matrícula inmobiliaria N° 114-6711 -anexo-, vale decir, el contrato de compraventa contiene idénticas medidas, área y linderos de la descripción general del predio sin segregaciones.

QUINTO: No es cierto lo manifestado en el hecho objeto de respuesta, dígame que la parte demandada adquirió el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 114-6711 en igual proporción de terreno que para el 30 de noviembre de 1989 vendió al señor Reinaldo Alzate Botero, y que nuevamente adquiere Rubiela Quintero de Orozco para el 29 de octubre del año 2010, desconociéndose inclusive a la fecha al demandante, quien en ningún tiempo ha ocupado, explotado o intervenido el predio relacionado en la demanda pero que en todo caso resulta interesante escuchar bajo juramento con las particularidades del caso concreto.

SEXTO: No es cierto, se desconoce la ocasión en que el aquí demandante hubiere intentado cercar un predio, como tampoco es cierto que la demandada retire una cerca que jamás ha existido, con tinte de relevancia se advierte que el predio objeto de demanda en ningún tiempo se ha delimitado por cercos, muros, alambrados o mojones, trasuntando ello en la explotación económica del mismo por parte de Rubiela Quintero de Orozco en actividades propias del alquiler de potreros para ganado y pastoreo.

SÉPTIMO: No es cierto, se itera que la demandada desconoce totalmente al demandante, con quien nunca ha sostenido diálogo o controversia alguna, entre tanto, factible es indicar que se deberá probar el hecho del conflicto entre las partes.

OCTAVO: No me consta que el actor inspeccionara el inmueble desde la parte exterior, pero en todo caso la vía es pública y desde allí se pueden observar las fachadas de inmuebles sin que ello requiera autorización; con ocasión de las tuberías que refiere el demandante las mismas fueron reparadas y renovadas por su estado de deterioro como cualquier propietario lo hace frente a sus bienes y sin que ello requiera de licencia previa.

NOVENO: No es cierto habida cuenta que el señor José Rosemberg Giraldo Arboleda no presentó querrela en contra de Rubiela Quintero de Orozco buscando protección a la propiedad, contrario sensu, la aquí demandada radicó ante la Inspección de Policía Municipal de Pensilvania querrela por perturbación a la posesión señalando que el señor Ramón Herminzul Giraldo Arboleda -presuntamente hermano de la parte activa y además su testigo- mediante vías de hecho pretendía ocupar ilegalmente el inmueble objeto de demanda, quien al estilo de un delincuente ingresó a la propiedad en medio de la oscuridad el 19 de marzo de 2022 con el objeto de clavar postes en madera sobre el terreno intentando invadir lo que posee la demandada por más de 10 años, sin contar la posesión que desde el año 1997 a 2011 detentó el señor Reinaldo Alzate Botero, al paso que la venta parcial que realizó a Ramón Emilio Giraldo Zuluaga y José Rosemberg Giraldo Arboleda jamás se materializó con la entrega del bien, para tal efecto de lo esbozado en el presente hecho me permito allegar resolución N° 004 del 7 de abril de 2022 por la cual se resolvió declarar al señor Ramón Herminzul Giraldo Arboleda infractor imponiendo la medida correctiva de protección a bien inmueble una vez establecida la posesión en cabeza de la quejosa.

DÉCIMO: El hecho formulado presenta varias afirmaciones, primero, es cierto que la señora Rubiela Quintero de Orozco se opone a la entrega del bien perseguido; segundo, es cierto que se impida ejercer actos frente al inmueble pues de recibo sobreviene acudir a las pruebas allegadas para vislumbrar la posesión en cabeza de la demandada, soporta lo afirmado que el mismo actor reconozca en este hecho que hasta hace tan solo 2 meses se intentó ocupar lo que presuntamente adquirió hace 24 años.

RESPUESTA A LOS HECHOS QUE FUERON OBJETO DE SUBSANACIÓN DE LA DEMANDA:

AL REQUERIMIENTO PRIMERO: No es cierto, la demandada ejerce posesión desde el 29 de octubre del año 2010 por compra al señor Reinaldo Alzate Botero mediante documento de carta venta y sólo hasta el 19 de marzo de 2022 se intentó ocupar ilegalmente la propiedad por parte del señor Ramón Herminzul Giraldo Arboleda, quien fue inmediatamente expulsado del predio por la Policía Nacional y nuevamente el 31 de marzo de 2022 el mismo sujeto intenta instalar un cerco ingresando por vías de hecho al inmueble siendo retirado por la Policía Nacional y radicándose en su contra querrella declarándolo la autoridad de policía como infractor. Por su parte, y atendiendo a estos presupuestos, resulta irrisorio que la parte activa manifieste realizar actuaciones cuando se ello se predica de un tercero que no opera en nombre de aquel.

AL REQUERIMIENTO SEGUNDO: No es cierto, el aquí demandante jamás ha intentado ingresar al predio para ejercer derecho alguno, razón por la cual ha de entenderse que la demandada de ningún modo ha visto la necesidad de obstaculizarle o impedirle cualquier ingreso, no obstante, en suma, no se puede perder lo que nunca se ha tenido, y de ello darán plena prueba los testigos.

AL REQUERIMIENTO TERCERO: No es un hecho, se trata de un anexo.

AL REQUERIMIENTO CUARTO: No es cierto que la reparación de tuberías de conducción de agua genere un deterioro pues de su mantenimiento dependen las condiciones óptimas de higiene, cabe aclarar que no se requiere licencia de construcción para una obra menor de reposición.

ACLARACIÓN AL DESPACHO: refulge necesario indicar que si bien la parte demandante aporta el soporte de pago de impuesto predial unificado, el mismo se encontraba en mora desde el año 2006 y tan sólo hasta el 27 de marzo de 2021 se sufragó en su totalidad, lo que denota la desidia y abandono frente al inmueble por parte del actor.

Con respecto a las pretensiones me permito manifestar oposición a todas y cada una de ellas formulando las siguientes excepciones de mérito, las que se denominan:

Falta de integración del litisconsorcio necesario: Dentro del material probatorio allegado con la demanda se observa que en el certificado de tradición con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 114-14619 figuran como titulares de derecho real de dominio los señores Ramón Emilio Giraldo Zuluaga y José Rosemberg Giraldo Arboleda, a quienes en común y proindiviso no se les puede identificar lo que les corresponde pues se trata de una cuota o participación abstracta sobre el total del bien, razón por la cual deberá tenerse en cuenta a los herederos del señor Giraldo Zuluaga ya que el demandante apenas acredita un porcentaje de terreno y, por tanto, no es titular del lote en su totalidad, máxime que el inmueble no presenta construcción alguna ni ha sido objeto de partición material.

Prescripción adquisitiva de dominio: Se sustenta en que la parte demandada ocupa el bien inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 114-14619 desde el 29 de octubre del año 2010, sin que transcurridos más de 10 años la sociedad le haya discutido la propiedad, en tal condición se han reunido los requisitos para adquirir por prescripción adquisitiva el dominio del bien inmueble objeto de reivindicación.

Prescripción extintiva: Se advierte que dicho fenómeno operó en este evento, por cuanto la parte demandante dejó transcurrir el tiempo determinado sin ejecutar la acción, lo que permitió que la demandada reuniera los requisitos para ejercer la pretensión de declaración de pertenencia, debido al ejercicio de actos de señor y dueño sobre inmueble objeto de litigio.

Mala fe: Con fundamento en que la parte demandante, pese a tener conocimiento de la posesión y de las mejoras efectuadas por la aquí demandada, nunca se presentó o ha presentado personalmente ante

Rubiela Quintero de Orozco, pretendió a través de un tercero llamado Ramón Herminzul Giraldo Arboleda ingresar por vías de hecho al inmueble para descaradamente fijar un poste en madera e inducir a error a las autoridades administrativas y judiciales, pensó el actor que con clavar una estaca sobre terreno acreditaría una posesión u ocupación que posteriormente se vería perturbada ante el retiro por parte de la poseedora Rubiela Quintero de Orozco, muy bien lo percibió el despacho cuando en la inadmisión de la demanda requirió para que se aclarara el supuesto fáctico que dio por hecho que la demandada con anterioridad al mes de marzo del año en curso venía ejerciendo actos de posesión en el predio, y que de no haber sido por la diligencia de la Inspección de Policía, esta pudo verse despojada de la posesión, y no obstante el señor Ramón Herminzul desafió con machete a la demandada lanzándole todo tipo de improperios saliendo en su defensa el señor Carlos Humberto Alzate Quintero hijo de la aquí demandada quien reside en predio colindante.

PRUEBAS

DOCUMENTALES:

- Resolución N° 004 del 7 de abril de 2022 expedida por la Inspección de Policía Municipal de Pensilvania (Caldas), por la cual se resolvió declarar infractor al señor Ramón Herminzul Giraldo Arboleda frente al comportamiento descrito en el artículo 77 numeral 1 de la ley 1801 de 2016, imponiéndose además medida de protección.
- Certificado de tradición del bien inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 114-6711 el cual da cuenta de la relación de la demandada con el inmueble objeto de demanda desde el año 1985 cuando lo adquirió por primera vez mediante compraventa.
- Contrato de compraventa calendado el 29 de octubre del año 2010 por el cual la demandada adquirió la totalidad del bien inmueble descrito en el F.M.I. N° 114-6711 incluyendo el pretendido por el demandante, esto es, el identificado con F.M.I. N° 114-14619 segregado en otrora del de mayor extensión.
- Copia de la escritura pública de compraventa N° 052 del 15 de febrero del año 2011, por la cual la demandada perfeccionó su derecho real de dominio.
- Paz y salvo predial de impuesto predial unificado librado por la Secretaría de Hacienda Municipal de Pensilvania con relación al bien inmueble de mayor extensión.

TESTIMONIALES:

- Francisco José Toro Arias, identificado con cédula de ciudadanía N° 98.457.055 expedida en Nariño (Antioquia), domiciliado en la dirección Calle 10 casa Clara Arias, sector las Travesías del Municipio de Pensilvania (Caldas), línea celular 3213744448, correo electrónico carloshalzateq@hotmail.com
- Francisco Javier Herrera Giraldo, identificado con cédula de ciudadanía N° 9.855.003 expedida en Pensilvania (Caldas), residente en la dirección Calle 10 casa 10, sector las Travesías del Municipio de Pensilvania (Caldas), línea celular 3102618022, correo electrónico carloshalzateq@hotmail.com
- Julián Andrés Ortiz Pérez, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.058.847.486 expedida en Pensilvania (Caldas), domiciliado en la dirección Calle 10 1 235, sector las Travesías del Municipio de Pensilvania (Caldas), línea celular 3205498793, correo electrónico carloshalzateq@hotmail.com
- Carlos Humberto Alzate Quintero, identificado con cédula de ciudadanía N° 16.079.063 expedida en Pensilvania (Caldas), domiciliado en la dirección C 10 1 235, sector las Travesías del Municipio de Pensilvania (Caldas), línea celular 3102618022, correo electrónico carloshalzateq@hotmail.com

INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase su señoría hacer comparecer al despacho al señor José Rosemberg Giraldo Arboleda, en calidad de demandante, para la realización del interrogatorio de parte que deberá absolver, reservándome el derecho de hacerlo de manera oral el día fijado. Se busca provocar confesión.

DECLARACIÓN DE PARTE: Le solicito señor juez se sirva citar a la demandada RUBIELA QUINTERO DE OROZCO, para que rinda declaración de parte sobre los hechos sustento del libelo demandatorio y su contestación, ello de conformidad con lo rituado por el artículo 198 del C.G.P.

OBJETO DE LA PRUEBA: Demostrar que la parte demandante no da cumplimiento a los requisitos establecidos por la ley para acceder a la pretensión invocada de reivindicación del bien inmueble objeto de este proceso.

En los anteriores términos doy por contestada la demanda a fin de que sea resuelta por el despacho, de otro lado, se está adosando la constancia del

envío de la contestación de demanda y anexos a la apoderada de la parte demandante: alzateyjaramilloabogados@gmail.com

Del señor Juez, cordialmente,



JUAN CAMILO GIRALDO OROZCO

C.C. N° 1.053.844.576

Expedida en Manizales – Caldas

Abogado - T.P. N° 316.602 del C.S. de la J.