

CONTESTACION DE LA DEMANDA PROCESO RAD. 2022-00100.

JULIAN SANCHEZ <ANS.SANCHEZ@hotmail.com>

Lun 13/06/2022 4:44 PM

Para: Juzgado 12 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

<ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>;lepeba@yahoo.com <lepeba@yahoo.com>

Señores:

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

DEMANDANTE: CLAUDIA LILIANA ROMERO YATE, IRMA YATE

DEMANDADO: WILFER ALFREDO NAVARRO VARÓN

PROCESO: 2022-100

JULIÁN ENRIQUE SÁNCHEZ CALDERÓN, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado civilmente con la cédula de ciudadanía número 1.032.444.870 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., portador de la Tarjeta Profesional número 239365 conferida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de Apoderado Judicial Especial del señor **WILFER ALFREDO NAVARRO VARÓN**, por medio del presente escrito, me permito adjuntar contestación de la demanda y excepciones previas.

Remito copia del presente memorial y sus anexos, al apoderado de la parte demandante.

Respetuosamente,



Asesoría Jurídica
Julián Enrique Sánchez Calderón
Abogado Especializado Docente Universitario



Calle 19 No. 4-88, oficina 703, Edificio Andes, Bogotá D.C. Celular: 318 266 5428

ans.sanchez@hotmail.com

*🌳 Salva un árbol....No imprimas este mail a menos que realmente lo necesites,
es nuestra responsabilidad! ... Reciclemos! Es herencia para nuestros hijos*



CE 60528
C: 0418 LA ESTERADA

Creando Oportunidades

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 10:06

NUMERO DE CUENTA: 0013-0363-50-0200024282 MN

FECHA OPER : 13-05

FECHA VALOR: 13-05

NOMBRE DEL CLIENTE: IRMA YATE

MOV.: 000008597

NO. CHEQUE

IMPORTE

IMPORTE EN EFECTIVO ()
\$ 600,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS ()
\$ 0.00

TOTAL DEL DEPOSITO EN
\$ 600,000.00

CAJERO

CANT. DE DOCUMENTOS: 0

SUMA:

0.00

FIRMA

Walter Navarro

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

0729021952

BVA

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 10:07:40

NO DE CUENTA: 0013-0363-50-0200024282 MN

FECHA OPER : 13-05-20

FECHA VALOR: 13-05-20

NOMBRE DEL CLIENTE: IRMA YATE

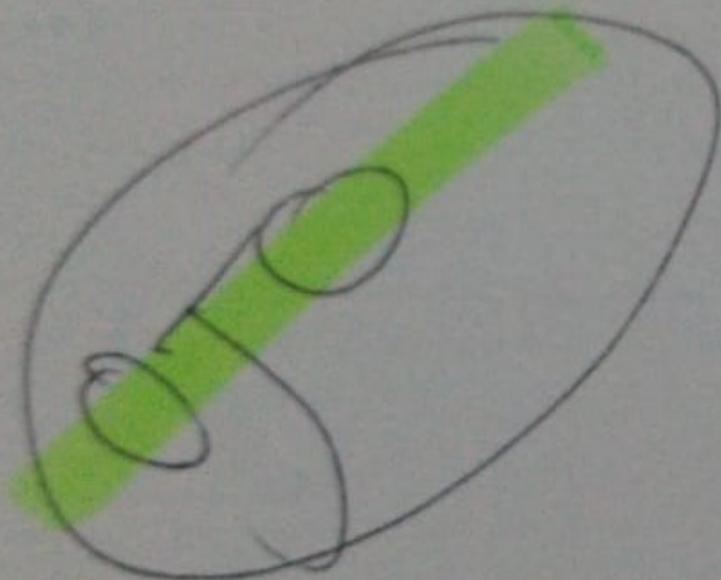
MOV.: 000008603 1/ 1

NO. CHEQUE

IMPORTE

IMPORTE EN EFECTIVO (MN)

\$ 390,000.00



IMPORTE EN DOCUMENTOS (MN)

\$ 0.00

CAJERO

TOTAL DEL DEPOSITO EN (MN)

\$ 390,000.00

CANT. DE DOCUMENTOS: 0

SUMA:

0.00

\$110,000 =
fueron para
FIRMA impuesto

[Handwritten Signature]
FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO
312402452

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS \$ 700
B B V A

HORA : 10:06:37

FECHA OPER : 13-05-20

FECHA VALOR: 13-05-20

MOV.: 000008594 1/1

NUMERO DE CUENTA: 0013-0363-50-0200024282 MN

NOMBRE DEL CLIENTE: IRNA YATE

NO. CHEQUE

IMPORTE

IMPORTE EN EFECTIVO (MN) →
\$ 700,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS (MN)
\$ 0.00

TOTAL DEL DEPOSITO EN (MN)
\$ 700,000.00

CAJERO

(R)

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

Walter Navarro

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

312A02952

541761
0418

Creando Oportunidades
LA ESTRADA

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 09:19:12

DE CUENTA: 0013-0363-50-0200024282 MN

FECHA OPER : 27-05-20

FECHA VALOR: 27-05-20

DEL CLIENTE: IRNA YATE

MOV.: 000008608 1/1

NO. CHEQUE

IMPORTE

IMPORTE EN EFECTIVO (MN)

\$ 700,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS (MN)

\$ 0.00

TOTAL DEL DEPOSITO EN (MN)

\$ 700,000.00

ERO

T. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA:

0.00

Walter Navarro

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO



541761
 418 Creando Oportunidades
 LA ESTRADA

DEPOSITO A CUENTA
 DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
 B B V A

HORA : 09:20:15

CUENTA: 0013-0363-50-0200024282 MN

FECHA OPER : 27-05-20

FECHA VALOR: 27-05-20

EL CLIENTE: IRNA YATE

MOV.: 000008617 1/1

NO. CHEQUE

IMPORTE

IMPORTE EN EFECTIVO (MN)
 \$ 400,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS (MN)
 \$ 0.00

TOTAL DEL DEPOSITO EN (MN)
 \$ 400,000.00

①

DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

Walter Navarro
 FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O D
B B V A

HORA

Creando Oportunidades
0418 LA ESTRAVA

RO DE CUENTA: 0013-0363-50-0200024282 MN

FECHA OPER :

FECHA VALOR:

RE DEL CLIENTE: IRMA YATE

MOV.: 000008611

NO. CHEQUE

IMPORTE

IMPORTE EN EFECTIVO
\$ 420,000

IMPORTE EN DOCUMENTOS
\$

TOTAL DEL DEPOSITO
\$ 420,000

A
CAJERO

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA:

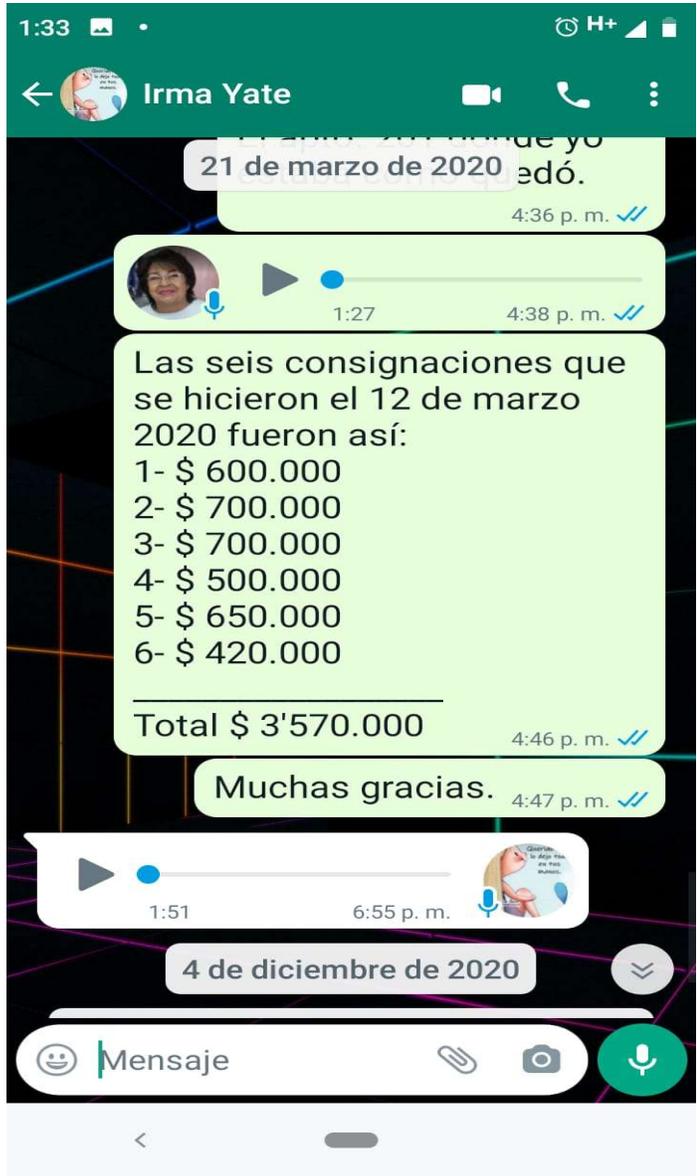
0.00

Irma Yate
FIRMA

PRUEBAS DOCUMENTALES- CONVERSACIONES DE WHATSAPP ENTRE LOS EXTREMOS PROCESALES.







CamScanner 06-07-2022 21.31.pdf

wilfer navarro <navarrowilfer@gmail.com>

Mar 7/06/2022 9:37 PM

Para: ans.sanchez@hotmail.com <ans.sanchez@hotmail.com>;marthaneira59@gmail.com
<marthaneira59@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (507 KB)

CamScanner 06-07-2022 21.31.pdf;

Poder especial WILFER NAVARRO

DECLARACIÓN

Yo, Lenni Navarro Varon mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía N. 65746653 expedida en Ibagué, declaró lo siguiente:

Mis Padres Jorge Arturo Navarro (Q.E.P.D) y Audali Varón de Navarro (Q.E.P.D) junto con sus hijos Edith Milena Navarro Varon (Q.E.P.D), Camilo Andrés Navarro Varon y nieto Darwin Alexander Navarro Almanza; llegaron a vivir al apartamento 201 de la cara 68 B Bis # 71 - 36 segundo piso del Barrio Bellavista en el año 2003. El Señor Pedro Pablo Romero Cañón (Q.E.P D) dueño de ésta propiedad, habló con mi Señor Padre Jorge Arturo Navarro (Q.E.P.D) para que tomara el cargo de Administrador de la casa, ya que había tenido problemas con las anteriores personas encargadas y a El mi Padre le conocía de muchos años y a cambio le dejaba el apartamento por la administración y cada año se comprometía a darle un ternero de la hacienda que tenía en San Vicente del Caguán.

Las funciones realizadas por mi Señor Padre Jorge Arturo Navarro (Q.E.P.D) eran:

- Arrendar y firmar los contratos de arrendamiento en notaria hasta el año 2018.
- Hacer arreglos de daños que surgían en cada apartamento.
- Al arrendar cada apartamento se entregaba al día en pintura, pisos, techos, luz, en fin para llo que se requería.
- Se cambiaban cambios de guardas y chapas de puertas
- Cancelaba anualmente Impuesto Predial.
- Recibía mensualmente arriendos y se consignaba al banco BBVA y durante los últimos años a la cuenta de la Señora Irma Yate.
- Realizaba una lista de aseo para las zonas comunes por cada apartamento, para mejor orden de toda la casa.

Todos estos años nunca fué entregada una liquidación ni en dinero, ni en especie a sabiendas que entregó su vida trabajando día y noche diría Yo hasta cómo vigilante, ya que cada fin de año la gran mayoría de arrendatarios viajaban de vacaciones y por ende don Pedro Pablo Romero Cañón (Q.E.P.D) y luego su Sra esposa Irma Yate; le decían a mi Señor Padre que le encargaban la casa que no fuera a quedar sola. Nosotros también viajábamos y mi Señor Padre nunca salía a disfrutar en familia fuera de la ciudad por estar de vigilante y cuidador de la casa.

Aclaro que la persona que siguió llevando la administración de la casa fue mi hermano Wilfer Alberto Navarro Varon desde Abril del 2019 antes de fallecer mi Señor Padre por qué su estado de salud ya no le permitía; mi madre también se encontraba enferma por ende en común acuerdo con la Señora Irma Yate mi hermano siguió con dicha administración hasta Octubre del 2020 concluyendo su servicio de administrador ya que no les había firmado el contrato del apartamento 201, a sabiendas que nunca a mis padres les hicieron firmar; por lo tanto mi hermano sin previo aviso y causa justificada terminó sus servicios y lo tomó la Señora Leidy Johana Romero Valencia.

Cabe a notar que mi hermano Wilfer Alberto Navarro Varón se trasladó al apartamento 201 A fines de Febrero del 2020.

Lenni Navarro V.



Señor:

JUZGADO DOCE (12) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. _____ S _____ D.

DEMANDANTE: CLAUDIA LILIANA ROMERO YAYE E IRMA YATE.

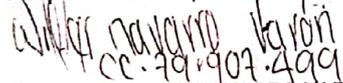
DEMANDADO: WILFER ALBERTO NAVARRO VARÓN REFERENCIA: OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL.

RADICADO: 2022_100

WILFER ALBERTO NAVARRO VARÓN mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado civilmente con cédula de ciudadanía números 79.907.499 respectivamente, actuando en nombre propio y en condición de DEMANDADO dentro del proceso de la referencia, con dirección electrónica navarrowilfer@gmail.com por medio del presente escrito manifiesto que confiero PODER ESPECIAL, AMPLIO y SUFICIENTE abogados JULIÁN ENRIQUE SÁNCHEZ CALDERÓN Y / O MARTHA ISABEL NEIRA SAAVEDRA mayores de edad, identificados civilmente con la cédula de ciudadanía número 1.032.444.870 y 66.802.274 expedidas en la ciudad de Bogotá D.C., y Andalucía – Valle – respectivamente, portadores de la Tarjeta Profesional número 239.365 y 317.037 conferidas por el Consejo Superior de la Judicatura, domiciliados y residenciados en la ciudad de Bogotá D.C., con dirección electrónica: ans.sanchez@hotmail.com y marthaneira59@gmail.com, para que en mi nombre y representación procedan a CONTESTAR DEMANDA, proponer excepciones e interponer todos los recursos que en derecho corresponda, dentro del proceso instaurado por CLAUDIA LILIANA ROMERO YATE E IRMA YATE, para la efectiva defensa de mis intereses.

Bajo la gravedad del juramento manifiesto que todos los hechos que indico y pretendo son ciertos, por lo que de cualquier inconsistencia e inexactitud de los mismos y/o de la prueba documental adjunta a la actuación que se adelante, exoneró de toda responsabilidad a mi apoderado, quien tendrá todas y cada una de las facultades consagradas en el artículo 77 del Código General del Proceso, y en especial las de CONTESTAR, INTERPONER RECURSOS, INTERPONER INCIDENTES, APORTAR DOCUMENTOS, CONCILIAR, RECIBIR, COBRAR, SUSTITUIR, TRANSIGIR, DESISTIR, TACHA DE FALSEDAD y las demás que la Ley le confiera para la debida protección de mis intereses.

Respetuosamente,


WILFER ALBERTO NAVARRO VARÓN
C.C. No. 79.907.499 Bogotá D.C.

ACEPTAMOS EL PODER CONFERIDO:

JULIÁN ENRIQUE SÁNCHEZ CALDERÓN
C.C. No. 1.032.444.870 de Bogotá D.C.
T.P. No. 239.365 del C. S. de la J.

MARTHA ISABEL NEIRA SAAVEDRA
C.C. No. 66.802.274 de Andalucía- Valle
T.P. No. 317.037 del C. S. de la J.



Señores:

JUZGADO DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

DEMANDANTE: CLAUDIA LILIANA ROMERO YATE e IRMA YATE
DEMANDADO: WILFER ALBERTO NAVARRO VARÓN
REFERENCIA: PROCESO REIVINDICATORIO
RADICADO: 2022 - 100
ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

JULIÁN ENRIQUE SÁNCHEZ CALDERÓN, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado civilmente con la cédula de ciudadanía número 1.032.444.870 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., portador de la tarjeta profesional número 239.365 conferida por el Consejo Superior de la Judicatura, según poder que adoso, actuando en mi calidad de apoderado judicial especial del señor **WILFER ALBERTO NAVARRO VARÓN**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado civilmente con la cédula de ciudadanía número 79.907.499 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., conforme al poder especial debidamente conferido, por medio del presente escrito, me permito dar contestación a la demanda verbal reivindicatoria de la referencia en los siguientes términos:

I. EN CUANTO A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: Se admite, teniendo en cuenta la escritura allegada en el acápite de pruebas por la parte demandante.

AL HECHO SEGUNDO: En lo referente a que el señor PEDRO PABLO ROMERO CAÑÓN y la señora IRMA YATE, ostentaran la calidad de compañeros permanentes, no me consta, debido a que el artículo 4 de la Ley 54 de 1990, modificado por el artículo 2 de la Ley 979 de 2005, consagra los mecanismos para declarar la existencia de una unión marital de hecho y en el presente asunto, no fue allegado ninguno de estos documentos al plenario por la parte actora. En lo que corresponde a los hijos de la pareja, no me consta, que se pruebe, pues no obran en el expediente los registros civiles de nacimiento de PABLO ENILSON ROMERO YATE, MILLER ALFONSO ROMERO YATE, CLAUDIA LILIANA ROMERO YATE y HERNAN HUMBERTO ROMERO YATE, a través de los cuales se logre colegir el parentesco que exista con la demandante. Sin embargo, teniendo en cuenta que dichas personas si aparecen inscritas en el certificado de tradición y libertad del inmueble, se solicitará la vinculación de dichos propietarios, junto con sus herederos determinados e indeterminados, dada la situación expuesta por las demandantes, en el sentido de indicar el fallecimiento de PABLO ENILSON ROMERO YATE, MILLER ALFONSO ROMERO YATE y HERNAN HUMBERTO ROMERO YATE.

AL HECHO TERCERO: En lo referente a que el señor PEDRO PABLO ROMERO CAÑÓN y la señora IRMA YATE, ostentaran la calidad de compañeros permanentes, no me consta, debido a que el artículo 4 de la Ley 54 de 1990, modificado por el artículo 2 de la Ley 979 de 2005, consagra los mecanismos para declarar la existencia de una unión marital de hecho y en el presente asunto, no fue allegado ninguno de estos documentos al plenario por la parte actora. En lo referente a que hayan vivido desde 1990, las mejoras realizadas y la construcción del 3 y 4 piso, no me consta, pues se trata de hechos anteriores a la fecha en que mi representado inició a ejercer los actos de administración del inmueble.



AL HECHO CUARTO: Se admite.

AL HECHO QUINTO: Se admite, teniendo en cuenta la anotación No. 009 del certificado de tradición y libertad allegado con la demanda. Sin embargo, debe aclararse que dicho instrumento público relacionado por las demandantes, no fue aportado como prueba.

AL HECHO SEXTO: No me consta, que se pruebe, pues no se allegó al plenario la copia de la escritura pública que contenga lo manifestado en este hecho. Además, dicha situación no es del resorte del proceso declarativo que aquí se tramita. Sin embargo, teniendo en cuenta que PABLO ENILSON ROMERO YATE y HERNAN HUMBERTO ROMERO YATE si aparecen inscritos en el certificado de tradición y libertad del inmueble, se solicitará la vinculación de dichos propietarios, junto con sus herederos determinados e indeterminados, dada la situación expuesta por las demandantes. De igual forma, considerando que existía otro heredero de nombre MILLER ALFONSO ROMERO YATE, atendiendo la eventual vocación hereditaria, se solicitará la vinculación de sus asignatarios determinados e indeterminados, al asunto de la referencia.

AL HECHO SÉPTIMO: No me consta, que se pruebe, pues no se allegó al plenario la copia del expediente judicial que contenga lo manifestado en este hecho. Sin embargo, deberá tenerse en cuenta la información que reposa en el certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de acción de dominio. No obstante lo anterior, si llama la atención de esta defensa, que en el hecho segundo se hizo referencia a una supuesta unión marital de hecho existente con la demandante IRMA YATE y en este numeral, se menciona a la señora NURIA CONSUELO MARQUEZ PINILL como compañera permanente y sin que se haya aportado documento alguno que acredite dicha calidad.

AL HECHO OCTAVO: Se admite, en lo que corresponde a la sucesión realizada, teniendo en cuenta el certificado de tradición y libertad del inmueble allegado con la demanda. Sin embargo, teniendo en cuenta que LAURA XIMENA ROMERO GARCÍA y LOREN SAMANTA ROMERO GARCÍA, aparecen como titulares del derecho real de dominio del inmueble, se solicitará la vinculación de dichas propietarias.

AL HECHO NOVENO: No le consta a mi poderdante que los hijos de la señora IRMA YATE, nunca han ejercido actos de posesión material del inmueble, que se pruebe, pues de la relación de los hechos expuestos por el demandado, existen una serie de inconvenientes presentados entre los diferentes herederos del señor PEDRO PABLO ROMERO CAÑÓN.

AL HECHO DÉCIMO: Se niega, debido a que manifiesta mi poderdante que otros propietarios han ingresado al inmueble y suscrito contratos de arrendamiento con los arrendatarios de los apartamentos que conforman el bien raíz. En ese sentido, la discusión en cuenta al derecho real de dominio y el ejercicio de los actos exclusivos de posesión de la demandante IRMA YATE, deberá acreditarse en el asunto de la referencia.

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO (sic): Se admite.

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO (sic): Se admite parcialmente, en razón a que, acorde a lo manifestado por mi mandante, el señor **JORGE ARTURO NAVARRO (Q.E.P.D.)** no solo ejercía las funciones de administración, sino que también ejercía las labores de vigilancia, por ello estaba atento a todo lo que pudiese ocurrir en el inmueble tanto de día como de noche, para evitar que se llegasen a presentar hurtos dentro del bien inmueble y sus dependencias. Por lo anterior, manifiesta el demandado, que el señor **JORGE ARTURO**



NAVARRO (Q.E.P.D.) actuó como trabajador y no simplemente como administrador, generándose que no le fueran reconocidas vacaciones, debido a que todo el tiempo debía estar pendiente del inmueble por el alto grado de responsabilidad que se le había encargado, como empleador. Lo anterior, así también lo manifiesta su hija Lenni Navarro en la declaración que se adjunta al acápite de pruebas.

En ese sentido, lo relacionados en los literales a, b, c, d, e, f, g, h, i y j, fueron impuestas al señor **JORGE ARTURO NAVARRO (Q.E.P.D.)**, en su condición de trabajador.

Adicionalmente, si bien no existía un término fijado para el contrato de trabajo celebrado, el mismo culminó por la muerte del empleado

En lo que corresponde a la comisión del canon de arrendamiento mensual, se niega, pues dicho valor se compensaba como pago en especie del salario recibido por el trabajador y que ascendía a dicho valor de la renta.

AL HECHO DÉCIMO TERCERO: Se niega, en los términos mencionados en el hecho, en razón a que el señor el señor **JORGE ARTURO NAVARRO (Q. en P.D.)** no solo ejercía las funciones de administración, sino que también ejercía las labores de vigilancia, por ello estaba atento a todo lo que pudiese ocurrir en el inmueble tanto de día como de noche, para evitar que se llegasen a presentar hurtos dentro del bien inmueble y sus dependencias. En ese sentido, según lo expuesto por mi mandante, lo que existió entre las partes fue una sustitución patronal, en virtud de la cual el señor Navarro continuó ejerciendo su cargo como trabajador.

AL HECHO DÉCIMO CUARTO: Se niega, en los términos mencionados en el hecho, en razón a que el señor el señor **JORGE ARTURO NAVARRO (Q. en P.D.)** no solo ejercía las funciones de administración, sino que también ejercía las labores de vigilancia, por ello estaba atento a todo lo que pudiese ocurrir en el inmueble tanto de día como de noche, para evitar que se llegasen a presentar hurtos dentro del bien inmueble y sus dependencias. En lo que corresponde a la comisión del canon de arrendamiento mensual, se niega, pues dicho valor se compensaba como pago en especie del salario recibido por el trabajador y que ascendía a dicho valor de la renta.

AL HECHO DÉCIMO QUINTO: Se admite, teniendo en cuenta la prueba documental adjunta.

AL HECHO DÉCIMO SEXTO: Se niega, en los términos mencionados en el hecho, en razón a que el señor el señor **JORGE ARTURO NAVARRO (Q. en P.D.)** no solo ejercía las funciones de administración, sino que también ejercía las labores de vigilancia, debido a su condición de trabajador.

AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO: En lo que corresponde a la declaración rendida, se admite, teniendo en cuenta el documento aportado al expediente. En lo demás, manifiesta mi representado, que a la fecha hay otros propietarios que están ejerciendo dentro del inmueble actos de señor y dueño, situación que ha generado una serie de inconvenientes con el ejercicio de la posesión en el predio objeto de litigio.

AL HECHO DÉCIMO OCTAVO: Se niega, debido a que el señor **JORGE ARTURO NAVARRO (Q. en P.D.)** falleció el día 27 de mayo de 2019.



AL HECHO DÉCIMO NOVENO: Se niega, ya que la administración fue asumida por mi poderdante **WILFER ALBERTO NAVARRO VARÓN**, antes del fallecimiento del señor **JORGE ARTURO NAVARRO (Q. en P.D.)** en razón al estado crítico de salud de sus dos progenitores, situación que dio lugar a la terminación del contrato de trabajo celebrado; hechos que se pueden corroborar en los audios de las conversaciones entre los extremos procesales, de cómo el señor Wilfer Navarro le rendía informe a la señora Irma Yate sobre la administración, estando aún con vida sus progenitores.

AL HECHO VIGÉSIMO: Se admite.

AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO: Se admite.

AL segundo HECHO VIGÉSIMO PRIMERO: Se niega, puesto que el demandante empezó a ejercer la administración del inmueble, a partir del mes de abril de 2019.

AL HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO: En cuanto a la terminación del contrato de administración celebrado con mi poderdante, se admite, pero, aclaro, que la terminación del vínculo contractual se dio sin justa causa y de manera unilateral por parte de la demandante Irma Yate, motivo por el cual se encuentra obligada a realizar el pago de la indemnización de los perjuicios ocasionados al demandado. En cuanto a la manifestación de que mi poderdante se ha negado a entregar el apartamento 201 y a cancelar los cánones de arrendamiento, se niega, pues la demandante jamás exigió la restitución del inmueble, siendo ejercida por mi poderdante, una tenencia de buena fe. Además entre las partes jamás ha existido un contrato de arrendamiento que lo ate, situación que impide la causación de la renta exigida por la actora.

Aunado a lo anterior, en ningún momento las demandantes le han manifestado el valor del canon a cancelar, ni mi poderdante ha aceptado dicha situación, por tanto él no ha manifestado de manera afirmativa o negativa sobre los dos puntos objeto de censura. Prueba de ello es la manifestación hecha por parte del apoderado judicial, en el hecho siguiente, en la cual manifiesta que mi prohijado “debería de cancelar un canon, a lo cual se rehúsa a cancelar.”

AL HECHO VIGÉSIMO TERCERO: Se niega, en razón a que las demandantes no le han indemnizado los perjuicios a mi poderdante, derivados de la terminación unilateral injustificada del contrato de administración. Aunado a lo anterior, en ningún momento las partes han acordado celebrar un contrato de arrendamiento, motivo por el cual no se puede exigir el pago de un canon inexistente.

AL HECHO VIGÉSIMO CUARTO: Se niega, en razón a que las demandantes no le han indemnizado los perjuicios a mi poderdante, derivados de la terminación unilateral injustificada del contrato de administración. Aunado a lo anterior, en ningún momento las partes han acordado celebrar un contrato de arrendamiento, motivo por el cual no se puede exigir el pago de un canon inexistente. En ese sentido, la tenencia ejercida por mi mandante, se ha materializado de buena fe y de manera consentida por la parte demandante, debido a que reconocen plenamente que el ingreso al inmueble, realizado por mi poderdante, es legalmente válido.

Corolario a lo anterior, la expresión de la voluntad en un contrato verbal o escrito de arrendamiento debe ser manifiesta por los extremos contractuales, para que nazca a la vida jurídica y produzca los efectos que las partes acordaron. Para el caso que nos ocupa,



ninguna de las partes ha exteriorizado su voluntad respecto del canon de arrendamiento a pagar y por ende a recibir el otro extremo contractual.

AL HECHO VIGÉSIMO QUINTO: Se niega, en razón a que a mi poderdante no se le ha indemnizado por la terminación unilateral injustificada del contrato de administración. Aunado a lo anterior, en ningún momento las partes han acordado celebrar un contrato de arrendamiento, motivo por el cual no se puede exigir el pago de un canon inexistente. En ese sentido, la tenencia ejercida por mi mandante, se ha materializado de buena fe y de manera consentida por la parte demandante, debido a que reconocen plenamente que el ingreso al inmueble, realizado por mi poderdante, es legalmente válido. Por tanto si la obligación principal que es el canon de arrendamiento no ha nacido a la vida jurídica, tampoco ha surgido la obligación accesoria como lo es el pago de los frutos civiles.

II. EN CUANTO A LAS DECLARACIONES Y CONDENAS

A LA PRIMERA DECLARACIÓN: Me opongo, en razón a que en el certificado de tradición y libertad aportado por la parte demandante, claramente se observa que son varios los propietarios del bien inmueble. Además, no obra en el expediente sentencia debidamente ejecutoriada que demuestre que la señora **IRMA YATE** sea poseedora del bien inmueble.

A LA SEGUNDA DECLARACIÓN: Me opongo, en razón a que mi poderdante no se le ha indemnizado por la terminación unilateral del contrato de administración. Además de ello, está demostrado que mi representado ostenta la calidad de mero tenedor de buena fe.

En ese sentido, no es este el proceso dispuesto por el legislador para obtener la restitución por tenencia y, conforme al certificado de tradición y libertad aportado por la parte demandante, claramente se observa que son varios los propietarios del bien inmueble, quienes deben ser llamados al presente asunto, pues tampoco obra en el expediente sentencia debidamente ejecutoriada que demuestre que la señora **IRMA YATE** sea poseedora del bien inmueble.

A LA TERCERA DECLARACIÓN: Me opongo, en razón a que quien debe indemnizar a mi representado, con las demandantes, debido a que a la fecha, las demandantes no le han reparado los daños derivados de la terminación unilateral y sin justa causa del contrato de administración. En ese orden, considerando que a la fecha no ha nacido a la vida jurídica la obligación principal que es el canon de arrendamiento, no se puede predicar la existencia de obligaciones subsidiarias en contra de mi prohijado y en favor de las demandantes.

Sumado a lo antedicho, mi poderdante es tenedor de buena fe, pues fue con la anuencia de la señora IRMA YATE que él ingresó al apartamento 201, tal y como se puede evidenciar en el audio número once en el cual la Irma Yate le manifiesta que “espera que se amañe en el apartamento”

A LA CUARTA DECLARACIÓN: Me opongo, debido a que quien debe ser condenada al pago de las costas, agencias en derecho y perjuicios, en la parte demandante.

EXCEPCIONES PERENTORIAS, DE MÉRITO O DE FONDO

1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.



Este medio exceptivo se propone, en vista de que la demandante **IRMA YATE**, no ostenta la calidad de propietaria del bien inmueble objeto de reivindicación, acorde al certificado de tradición y libertad obrante a los folios 6 al 10 del escrito primigenio, situación que genera

Al respecto, la Honorable Corte Constitucional mediante sentencia T-456/2011, establece que: *“la acción reivindicatoria o acción de dominio, es la que adelanta el dueño de un bien contra el actual poseedor del mismo para obligarlo a que lo restituya, para lo cual se requiere el enfrentamiento de los títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado. Para el éxito de la acción, es indispensable que el demandante tenga el dominio, el demandado la posesión, que se trate de un bien sobre el que exista identidad frente al reclamado y que los títulos de adquisición sean anteriores a la posesión que alega tener la persona contra quien se dirige la demanda.”*

En ese sentido, se tiene entonces que, para la acción reivindicatoria, un requisito previo es demostrar que quien demanda ostenta la calidad que la ley exige, en este caso, el titular del derecho real de dominio, es decir, la propiedad que, para el asunto de marras, al tratarse de un bien inmueble, únicamente podrá acreditarse a través del documento público que corresponda. Por ello, considerando que en el texto de la demanda no se hace referencia al ejercicio de la acción publiciana respectiva, la pretensión enfilada en contra de mi poderdante, no puede prosperar en favor de la actora **IRMA YATE**.

2. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.

Este mecanismo de defensa lo propongo, considerando que el demandado **WILFER ALBERTO NAVARRO VARÓN**, no ostenta la calidad de poseedor del inmueble objeto a reivindicar. En ese orden, tal y como se pude avizorar en los argumentos expuesto, tanto en la demanda como en el escrito responsivo de esta, la calidad en que el demandado ocupa el inmueble es la de tenedor de buena fe, por la propia voluntad de las demandantes, al menos, desde el **PRIMERO (01) de junio de DOS MIL VEINTE (2020)**, en razón a la administración que le fue encomendada por parte de la demandante Irma Yate, y que de manera unilateral y sin justa causa le ha sido despojada, según reza en el hecho número **VIGÉSIMO PRIMERO (21)** del escrito de la demanda objeto del presente escrito exceptivo.

Frente a esto, la H. Corte Suprema, mediante sentencia SC-17141/2014, precisó que: *“el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío, trocarse en poseedor, sino que desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquel”*.

Así las cosas, según se expuesto en la argumentación de la excepción anterior, se logra colegir que en el presente asunto, no se cumple otro de los elementos materiales de la acción reivindicatoria, el cual consiste en que el demandado ostente la calidad de poseedor. Siendo ello así, se desprende del material obrante en el expediente que **WILFER ALBERTO NAVARRO VARÓN** ha venido siendo un tenedor, a quien por disposición legal y constitucional, se le presume un actuar de buena fe.

Por lo procedente, solicito se declare probada la excepción perentoria propuesta.

3. INEXISTENCIA DE LOS ELEMENTOS DEL PROCESO REIVINDICATORIO.



Se pone de presente al Despacho que, acorde a lo señalado en el artículo 946 del Código Civil colombiano:

«La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.»

De la interpretación del precitado texto normativo, la parte pasiva del proceso debe ostentar la calidad de poseedor, calidad que a todas luces no ostenta el demandado, ya que como lo ha manifestado la parte demandante, mi poderdante ostentaba la calidad de administrador del bien inmueble. En efecto, como prueba de dicha calidad tenemos:

a)- La manifestación hecha por intermedio del apoderado judicial en el hecho **VIGÉSIMO PRIMERO (21)**, en el cual indica que el demandado ostentó la calidad de administrador para el periodo desde el **PRIMERO (01) de junio de DOS MIL VEINTE (2020)**.

b)- Contrato de arrendamiento suscrito por la demandante **IRMA YATE** y mi prohijado sobre el apartamento 202 que hace parte del inmueble, en el cual se reconoce tercero con mejor derecho, obrante a folio 30-32 de la demanda principal, el cual de mutuo acuerdo fue entregado por parte del demandado.

c)- La parte demandante reconoce la calidad de tenedor al demandado en la manifestación hecha por intermedio del apoderado judicial en el hecho *“VIGÉSIMO PRIMERO: El señor WILFER ALBERTO NAVARRO VARON, en su condición de hijo de los señores JORGE ARTURO NAVARRO, (Q.E.P.D.), y VARÓN DE NAVARRO AUDALY, (Q.E.P.D.), tomó la administración del edificio, desde el primero (01) de julio de 2020, y comenzó a suscribir los contratos de arrendamiento con cada uno de los arrendatarios y a consignarle a la señora IRMA YATE los valores recaudados por concepto de arrendamiento de los apartamentos del edificio”*.

d)- En la manifestación hecha por intermedio del apoderado judicial en el hecho VIGÉSIMO SEGUNDO, la parte demandante manifiesta que mi prohijado no ha entregado el inmueble y aduce que tiene la calidad de poseedor, pero en el expediente no obra siquiera prueba sumaria de las dos manifestaciones, a saber:

1. Que no ha entregado el inmueble. Sin embargo, acorde a lo manifestado por mi mandante, a la fecha no ha recibido ninguna solicitud por la parte demandante para la entrega del apartamento 201.

2. Que aduce que ostenta la calidad de poseedor. Sin embargo, en el expediente no obra ni siquiera prueba sumaria que demuestre dicha manifestación por parte de mi prohijado.

3. A su vez, manifiesta mi poderdante que la calidad en la que habita el apartamento 201 es la tenedor de buena fe, por la anuencia de la parte demandante.

En ese sentido, al no estar claramente identificados los elementos estructurales de esta clase de acción, debe declararse la prosperidad de esta excepción.

4. FALTA DE INDEMNIZACIÓN POR TERMINACIÓN UNILATERAL SIN JUSTA CAUSA DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN.

Como lo manifiesta la parte demandante en el hecho *“VIGÉSIMO SEGUNDO: Desde el 21 de octubre de 2021, se TERMINÓ la administración que tenía el señor WILFER ALBERTO*



NAVARRO VARON". En ese sentido, la terminación fue sin justa causa y de manera unilateral por parte de la demandante IRMA YATE, sin que a mi prohijado se le hubiese indicado los motivos de la terminación del contrato, ni menos indemnizarle los perjuicios causados.

En ese sentido, a través del presente medio exceptivo, mi poderdante formula una pretensión para que en la sentencia que desate la correspondiente instancia, se declare que las demandantes incumplimiento el contrato de administración celebrado con mi poderdante y como consecuencia, se les condene al pago de los daños ocasionados por la ruptura intempestiva del contrato celebrado.

Para tal efecto, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 206 del Código General del Proceso me permito presentar **JURAMENTO ESTIMATORIO** de las pretensiones de la indemnización de perjuicios, de manera razonada en la suma de **DIECISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$16.800.000.00)**, que equivalen a veinticuatro meses (24), a razón de SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$700.000.00) cada uno (conforme al valor fijado en el dictamen pericial aportado por la parte actora), por el lucro cesante derivado del valor del canon que eventualmente debería pagar mi representado, ante la terminación del contrato de administración celebrado.

En consecuencia, solicito a su Despacho que la parte demandada sea condenada al pago de dicha suma de dinero, junto con los correspondientes intereses moratorios ocasionados, de acuerdo a lo consagrado en el artículo 884 del Código de Comercio.

5. TENEDOR DE BUENA FE POR PARTE DEL DEMANDADO.

Acorde al tenor del artículo 83 de nuestra carta política, la buena fe es una presunción de carácter constitucional, y solo se puede desvirtuar, mediante un proceso que garantice el derecho a la defensa de quien se presume actuó de mala fe.

Para el caso que nos ocupa, mi poderdante no ha obrado de mala fe, pues ninguno de sus comportamientos han sido violatorios o irrespetuosos de los derechos de los demandantes. Contrario a lo anterior, expresa mi defendido, que la parte demandante ha realizado manifestaciones contrarias a la realidad, así:

- a) Mi prohijado se ha negado a entregar el inmueble apartamento 201, en razón a que a la fecha no se le ha requerido para tal fin.
- b) No se aportó o se hizo mención a la existencia de algún documento que determine la fecha exacta y la causa de la terminación del contrato de administración.
- c) Se ha negado a pagar el arriendo, sin embargo, a la fecha la parte demandante no ha probado nada respecto del inicio de un contrato de arrendamiento y por ende, no se ha fijado un valor para el canon, por lo que no se puede pedir el pago de lo que no se debe, ni ha existido entre las partes.
- d) Le ha manifestado a algunos de los residentes que mi prohijado se quiere adueñar del apartamento, cuando mi representado manifiesta que es un tenedor de buena fe.

V. PRUEBAS



TESTIMONIALES:

Solicito a su Despacho, se sirva ordenar la recepción de la declaración de las siguientes personas:

1. **Lenni Navarro Varón**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., quien podrá ser notificada en el correo electrónico: lennavarron@hotmail.com para que deponga sobre los motivos por los cuales sus progenitores llegaron a habitar en el inmueble objeto de controversia, las actividades que ellos realizaban, la administración que asumió el señor **Wilfer Navarro Varón**, la terminación unilateral del contrato de administración y demás hechos que le consten y que son objeto de controversia dentro del presente proceso.
2. **Darwin Alexander Navarro Almanza**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1015466295, quien podrá ser notificado en el correo electrónico: lennavarron@hotmail.com quien podrá ser notificado por intermedio de mi prohijado, a fin de que depongan respecto de las labores que desempeñó el señor **JORGE ARTURO NAVARRO (Q. en P.D.)** en calidad de administrador y cuidador del bien inmueble, al igual que las razones por las cuales mi defendido asumió la administración del bien inmueble, y demás hechos que le consten y que son objeto de controversia dentro del presente proceso.
3. **Sandra Milena quintero Rodriguez**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 52863252, quien podrá ser notificada en el correo electrónico: lennavarron@hotmail.com a fin de que deponga respecto quien ejercía las labores de cuidado, administración, conservación y vigilancia del bien inmueble ubicado en la dirección: Carrera 68B No Bis No 71-36 de la ciudad d Bogotá D.C., y demás hechos que le consten y que son objeto de controversia dentro del presente proceso.

DOCUMENTALES

1. Conversaciones de Whatsapp entre el señor WILFER ALBERTO NAVARRO VARÓN en calidad de administrador y la señora IRMA YATE
2. Consignaciones hechas por el administrador a la Sra. Irma Yate. Soporte de 6 consignaciones realizadas a la cuenta de la Sra. Irma Yate, por concepto de cánones de arrendamiento recibidos por el administrador Sr. Wilfer Navarro.
3. Audios de Whatsapp entre la señora Irma Yate y el señor Wilfer Navarro en calidad de administrador
 - 3.1. Audio de la sra Irma yate en el cual da la gracias al señor Wilfer por el trabajo realizado- antes del fallecimiento de la sra Audaly.
 - 3.2. Respuesta del señor Wilfer por haberlos acompañado en el fallecimiento del sr. Jorge Navarro.



- 3.3. Audio sra Irma dando orden al sr Wilfer para que no atienda al secuestre si va y no entregar los contratos de arrendamiento.
 - 3.4. Respuesta de Don Wilfer sobre atender al secuestre.
 - 3.5. Audio sra. Irma ordenando no firmar nada a la abogada ni al secuestre.
 - 3.6. Solicita al señor Wilfer tener los contratos de arrendamiento firmados
 - 3.7. Respuesta sr. Wilfer respecto de los contratos de arrendamiento.
 - 3.8. Informa el señor Wilfer a la Sra Irma que ya mandó a hacer los contratos.
 - 3.9. Solicitud sra. Irma que se informe si ya están todos los contratos listos.
 - 3.10. Sr. Wilfer informa que ya se arregló y arrendó el apartamento 202 que él ocupaba.
 - 3.11. Sra. Irma agradece por el arreglo y arriendo del apartamento que habitaba el sr Wilfer Navarro.
4. 12- 21-03-2020 Video del estado en que entrega el apartamento 202 el señor Wilfer Navarro, enviado a la Sra Irma Yate.
- 5- Declaración de Lenni Navarro Varón.

INTERROGATORIO DE PARTE CON RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS

Solicito que se cite a las demandantes **CLAUDIA LILIANA ROMERO YATE** e **IRMA YATE**, para que absuelvan el cuestionario que en forma oral o escrita, les realizaré en el día señalados por su Despacho para tal efecto.

Me reservo el derecho de modificar su contenido o presentar verbalmente el cuestionario, al momento en que se lleve a cabo la audiencia, así como la exhibición y reconocimiento de los documentos correspondientes.

DICTAMEN PERICIAL

Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 227 del Código General del Proceso y considerando que el término resulta insuficiente para poder llevar a cabo la consecución del perito, debido a que mi poderdante se encuentra contactando a uno para llevar a cabo la contratación respectiva, solicito al señor juez conforme al artículo 227 del Código General del Proceso, el cual señala que:

“La parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas. Cuando el término previsto sea insuficiente para aportar el dictamen, la parte interesada podrá anunciarlo en el escrito respectivo y deberá aportarlo dentro del término que el juez conceda, que en ningún caso podrá ser inferior a diez (10) días. En este evento el juez hará los requerimientos pertinentes a las partes y terceros que deban colaborar con la práctica de la prueba.”



Me permito anunciar a su Despacho la prueba pericial que se pretende hacer valer en el presente proceso, para que el perito establezca el monto de los perjuicios materiales, lucro cesante y daño emergente, derivados de la terminación del contrato de administración celebrado entre IRMA YATE y mi representado.

SOLICITUD DE RATIFICACIÓN DE LOS TESTIGOS SOLICITADOS POR LA PARTE DEMANDANTE

De acuerdo a lo establecido en el artículo 222 del Código General del Proceso, por medio del presente escrito, me permito solicitar a su Despacho se sirva ordenar la comparecencia de los señores LUIS EDUARDO DÍAZ PIRAQUIVE y NESTOR JULIO QUIROZ HURTADO, personas que rindieron extrajudicialmente las declaraciones allegadas por la parte demandante, según los documentos que obran a folios 23, 24, 25 y 26 del archivo 001CaratulaEscritoDemandaAuto.pdf del expediente digital, a efectos de obtener la ratificación y contradicción de los hechos narrados, so pena de carecer de valor, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 188 ibídem.

RESPECTO DEL DICTAMEN PERICIAL APORTADO POR LAS DEMANDANTES

Conforme a lo señalado en el artículo 228 del Código General del Proceso, me permito solicitar la comparecencia del perito EDILBERTO BUITRAGO BOHORQUEZ a la audiencia correspondiente, a efectos de interrogarlo acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen rendido.

OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 206 del Código General del proceso, me permito **OBJETAR** el juramento estimatorio formulado por la parte actora, teniendo en cuenta que existe una inexactitud en el contenido al mismo, debido a que tiene como base un contrato de arrendamiento que no corresponde al inmueble de base y no se realizó un estudio que determine de manera precisa la forma en la que se establece el monto del canon de arrendamiento, para cuantificar en ese monto el perjuicio reclamado. En ese sentido, no puede valorarse exclusivamente con un contrato de arrendamiento, sino se aplica el método que permite llegar a dicha conclusión.

Adicionalmente, no está llamado a prosperar, en razón a que los supuestos perjuicios causados por mi prohijado no existen por los siguientes motivos:

- A la fecha no han indemnizado a mi poderdante por la terminación unilateral sin justa causa del contrato de administración.
- A la fecha no ha nacido a la vida jurídica la obligación principal que es el canon de arrendamiento, por tanto no se puede predicar la existencia de obligaciones subsidiarias en contra de mi prohijado y en favor de las demandantes.
- Mi poderdante es tenedor de buena fe, pues fue con la anuencia de la señora Irma Yate que él ingresó al apartamento 201.

En ese sentido, el juramento allegado no puede ser tenido en cuenta, ni valorado como medio de prueba idóneo para establecer los inexistentes perjuicios reclamados.



NOTIFICACIONES

A LAS DEMANDANTES: En la dirección física y electrónica mencionada en la demanda.

AL DEMANDADO: En la dirección física y electrónica mencionada en la demanda.

AL SUSCRITO: En la Calle 19 # 4 – 88, oficina 703, en la ciudad de Bogotá D.C.

Celular: 318 266 5428

Dirección electrónica: ans.sanchez@hotmail.com

Respetuosamente,

JULIÁN ENRIQUE SÁNCHEZ CALDERÓN

C.C. No. 1.032.444.870 de Bogotá D.C.

T.P. No. 239.365 del C. S. de la J.