

lo que tiene en posesión, son solo 141 metros cuadrados según catastro), de donde se desprende, que no es cierta la afirmación de la identidad completa del inmueble que se reclama..

EL SEPTIMO.- Es cierto que los herederos de la señora MAGNOLIA RAMIREZ están privados de la posesión material del inmueble que pretenden reivindicar, y bien dice este hecho, " que esa posesión la tiene el señor OCTAVIO GIRALDO quien la adquirió de su esposa por medio de un convenio incumplido " y resalto, que tal convenio lo fue el día 10 de Marzo de 1.987, es decir, hace más de treinta y dos años que éste ostenta dicha posesión con deliberado ánimo de señor y dueño, y valga decir, nunca requerido o molestado por alguien para que entregue, siendo por tanto tal posesión de buena fe.

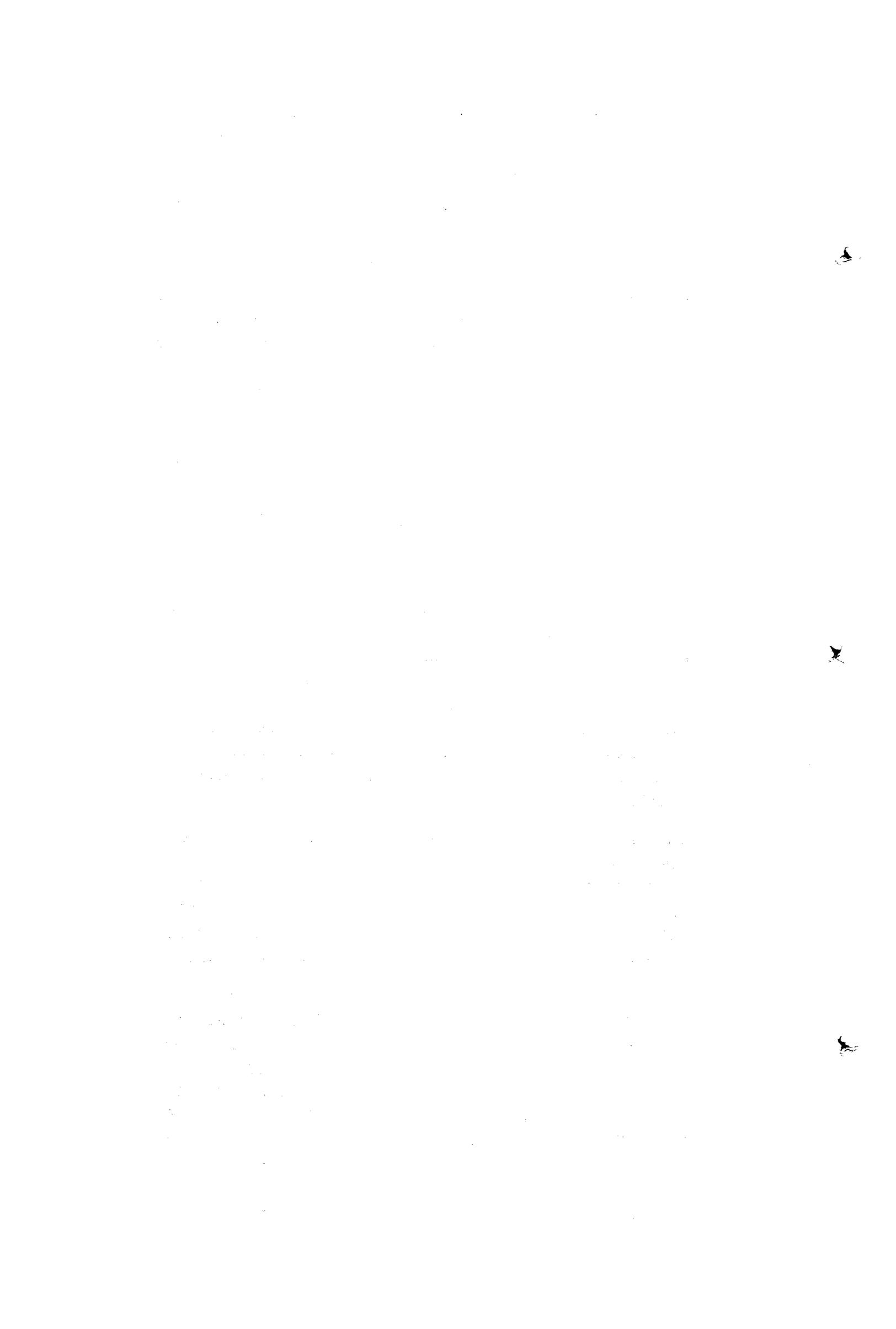
A LA DEMANDA.

El demandado, señor OCTAVIO GIRALDO ARANGO por mi conducto se opone a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones, en consideración a que éste ocupa lo pretendido en calidad de dueño por un espacio de tiempo superior a los TREINTA Y DOS (32) AÑOS, y los demandados siempre le han respetado la posesión material que sobre el mismo ejerce; no es un poseedor de mala fe, nunca ha sido poseedor violento ni clandestino, por el contrario, es poseedor de buena fe, pues adquirió dicha posesión desde el mismo momento en que por escritura pública N° 137 corrida en la Notaría de Aguadas el 10 de Marzo de 1.987, la titular del derecho se comprometía a cederle a título gratuito lo que es motivo de controversia; momento éste desde el cual ejerce la posesión que ha sido continua e ininterrumpida hasta la presente fecha, lo que indica que su posesión con ánimo de señor y dueño se ha prolongado en el tiempo por el espacio ya indicado, tiempo más que suficiente para ganar por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el referido inmueble.

Por lo anterior, propongo además las excepciones de mérito de:

- a) **"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO DEL PREDIO MATERIA DE REIVINDICACIÓN".**

En relación con este medio exceptivo, manifiesto que por escritura pública N° 137 corrida en la Notaría de Aguadas el 10 de Marzo de 1.987, los señores: MAGNOLIA RAMIREZ MONTOYA y OCTAVIO GIRALDO ARANGO liquidaron la sociedad conyugal y entre los diferentes bienes que fueron enlistados en los inventarios y avalúos, quedó el indicado en el literal "F" que dice: Se trata de un lote de terreno con todas sus mejoras y anexidades, usos, costumbre y servidumbres que legalmente le correspondan, sin ninguna reserva, localizado en el área urbana del municipio de Aguadas, en la carrera 6ª N° 6-27/31, identificado en el catastro con la cédula N° 01-00-036-0006-000, comprendido por estos linderos generales: ::::: Por un costado con predio de los señores Rafael

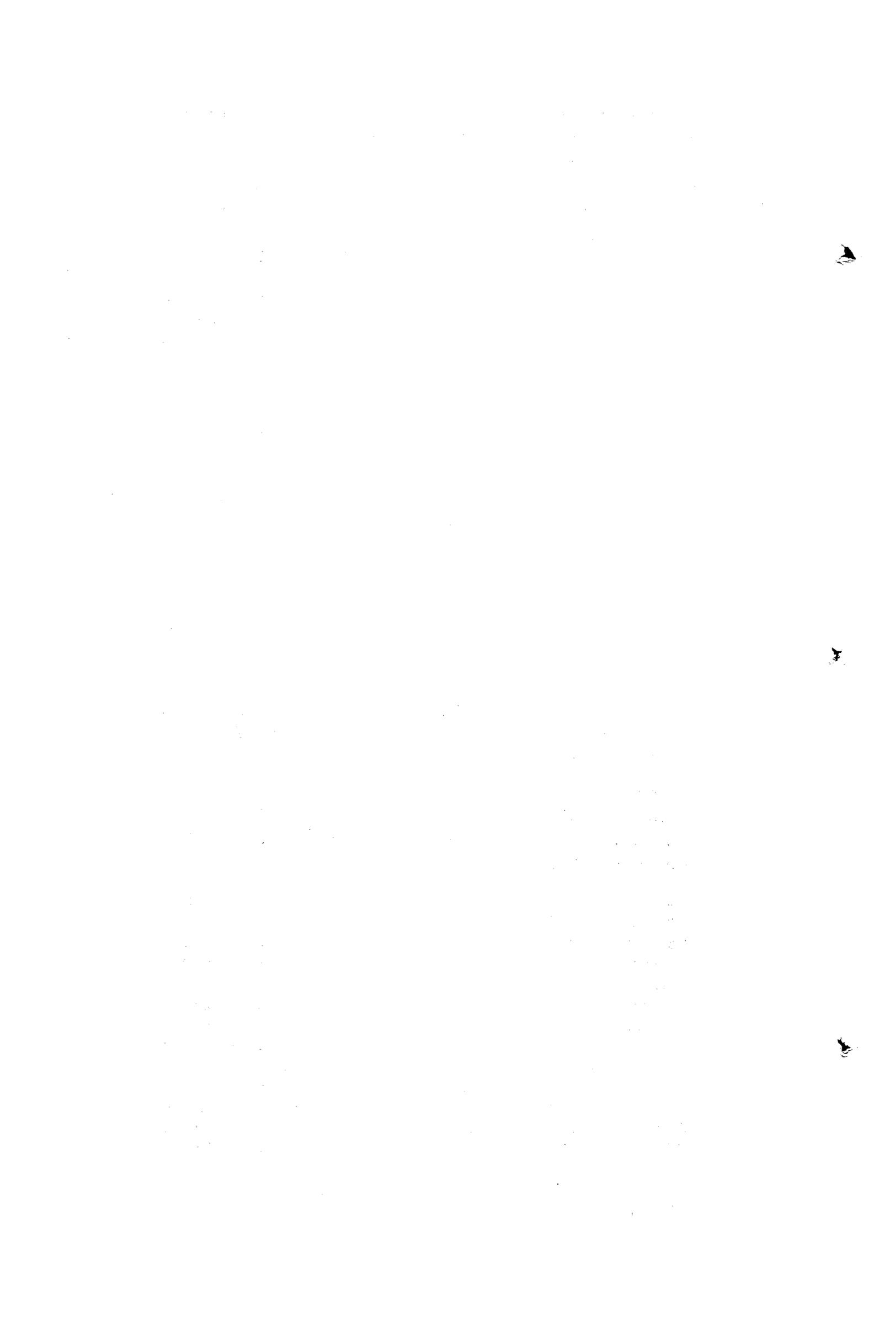


Antonio López, Valerio Salazar y Laura Trujillo G., por el centro con tapia lindero que fue del señor Jesús María Jiménez N., hoy de Rodrigo Sánchez H., por el otro costado con predio del señor Antonio Estrada Montoya, hasta llegar a los muros de ferroconcreto del edificio denominado " La Terraza " para seguir por dichos muros en forma cuadrada hasta salir a la plaza pública que es su frente. :::: Tiene un área de 151 metros cuadrados, y tiene folio de matrícula inmobiliaria N° 102.3270.

Será necesario rememorar en el sentido y forma en que el señor OCTAVIO GIRALDO ARANGO cuando adquirió la totalidad del bien por compra a la señora RUBBY JARAMILLO DE ZULUAGA por escritura pública de fecha 03 de Diciembre de 1.981, se trataba de una casa de habitación de una sola planta, con su correspondiente solar de un área aproximada de quinientos cincuenta y un metros cuadrados (551), la cual en principio sería remodelada por el comprador, pero las condiciones en que se encontraba construida no daba para ello, razón por la cual, fue demolida y con planos, estudios arquitectónicos debidamente elaborados, estudiados y aprobados, fue por lo que el demandado optó por construir algo moderno, no solo lo que hoy es el Salón Iris que corresponde el primer piso; sino también, aprovechar el aire para ensanchar el local, hoy denominado " EL MIRADOR " ubicado en la carrera 6ª N° 6-35 de Aguadas y contiguo al que es motivo de controversia, carrera 6ª N° 6-27-31, y adquirido por el demandado, señor OCTAVIO GIRALDO ARANGO por escrituras públicas N° 307 del 17 de Febrero de 1.975 y 181 del 12 de Marzo de 1.976; quedando entonces el aire del Salón Iris, soportando una construcción, en mampostería en adobe de barro cocido, revocado y pintado, pisos, puertas y ventanas en madera, estructura del techo en madera cubierta en tejas de asbesto cemento, puerta de entrada demarcada con el número 6-35 de la carrera 6ª, todo en perfecto estado de mantenimiento; e identificado por los siguientes linderos generales:::::

POR EL FRENTE CON LA CARRERA 6ª; POR EL COSTADO DERECHO CON PROPIEDAD DE OCTAVIO GIRALDO ARANGO; POR EL COSTADO IZQUIERDO, CON PROPIEDAD DE LA FAMILIA MONTOYA GÓMEZ; POR EL FONDO, CON EL TECHO QUE CUBRE EL PRIMER PISO DEL EDIFICIO; POR EL CENIT, CON EL TECHO QUE CUBRE TODO EL EDIFICIO; Y POR EL NADIR, CON LOSA DE CEMENTO QUE ES A SU VEZ EL CENIT DEL SALOR CLUB IRIS.:::::

Como se ha dicho antes, al momento de la firma de la escritura pública N° 137 corrida en la Notaría de Aguadas el 10 de Marzo de 1.987, al igual que en ésta quedó exacta constancia, que la señora MAGNOLIA RAMIREZ MONTOYA se comprometía a ceder a título gratuito en favor de OCTAVIO GIRALDO ARANGO el derecho sobre el aire después del primer piso sobre del bien identificado en el literal F del inventario de bienes; el cual, corresponde al identificado por su linderos en el acápite anterior, y del que siempre se ha dicho, éste ha ostentado la posesión quieta, pacífica, tranquila, con deliberado ánimo de señor y dueño, nunca le ha sido reclamado, jamás se



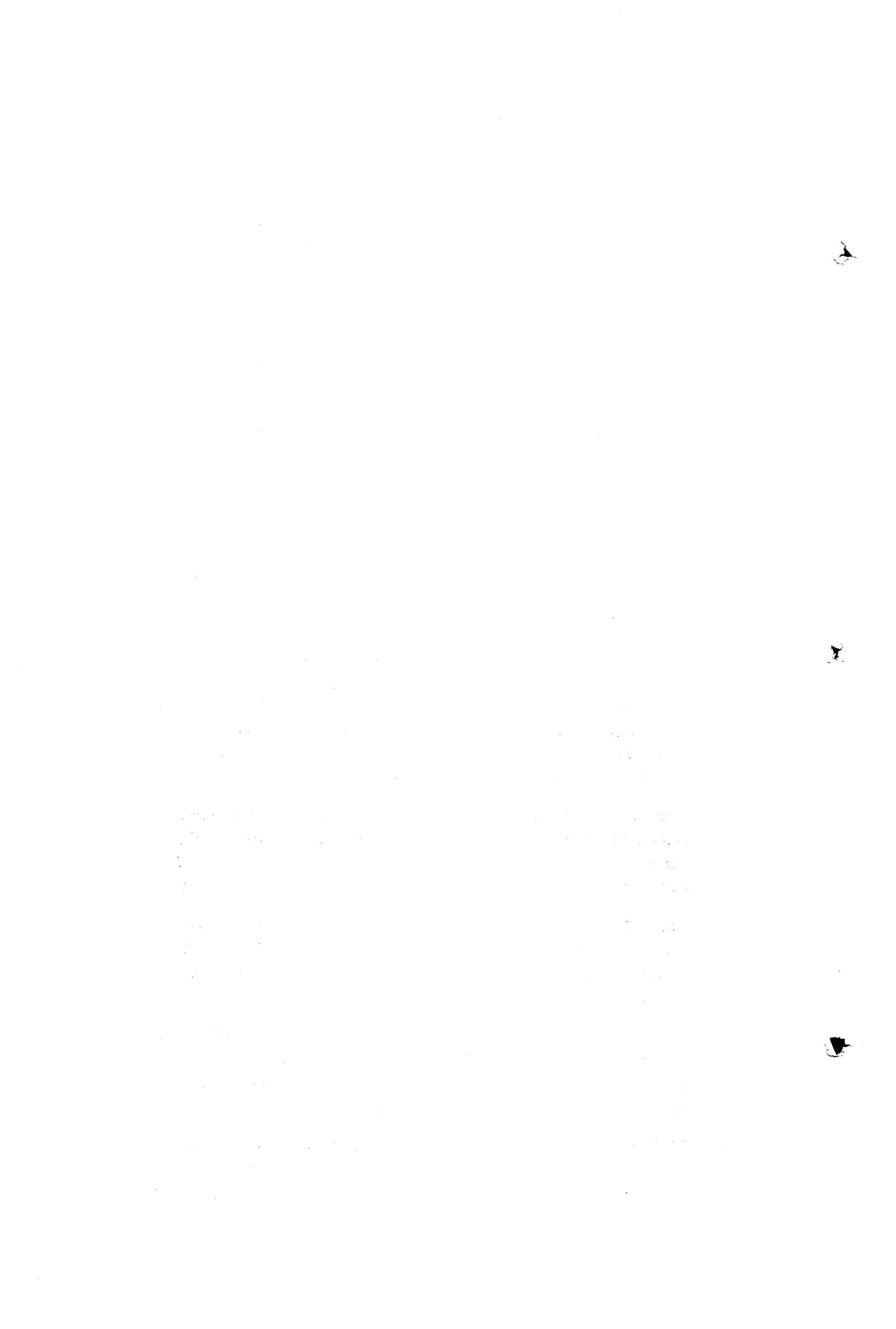
ha manifestado que sea poseedor de mala fe, siempre ha sido a la luz pública, administrándolo en forma personal y directa, dándolo en arrendamiento, cancelando los servicios públicos, industria y comercio, desde siempre el impuesto predial, y conocido el demandado por todos los lugareños como el verdadero propietario del inmueble, desde hace más de 32 años, razón por la cual impera en favor del demandado la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO DEL PREDIO MATERIA DE REIVINDICACIÓN**, y por ello, se encuentra mi representado debidamente legitimado para invocar en su favor la excepción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, y en escrito aparte se propondrá **DEMANDA DE RECONVENCIÓN**.

Aunado a lo anterior y con el fin de probar que el señor OCTAVIO GIRALDO tiene en bien como propio y así lo administra, tenemos que con fecha 26 de Agosto de 1.996 lo matriculó en la Cámara de Comercio de Manizales con el radicado número ° 608035, los que ha venido renovando año a año hasta el presente tal como se puede leer el que se aporta, en la cual se certifica que el señor OCTAVIO GIRALDO ARANGO matriculó en dicha Cámara el SALON FAMILIAR Y DISCOTECA EL MIRADOR, como establecimiento de comercio con sede en Aguadas, el día 26 de Agosto de 1.996, en la carrera 6ª N° 6-33 segundo piso, barrio centro del municipio de Aguadas, certificado que se encuentra debidamente renovado por todo el año 2.019 y que se encuentra dado en calidad de arrendamiento al señor Hugo Ferney Valencia, del cual también se aporta el correspondiente contrato de arrendamiento.

b) En cuanto, a la “PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN DE DOMINIO O REIVINDICATORIA IMPETRADA POR LOS DEMANDANTES”

Se aduce que la inactividad de los demandantes para ejercer la acción de dominio “...se ha proyectado en el tiempo por más de 32 años y por lo tanto ha operado el fenómeno de la prescripción extintiva de su derecho de acción...”

Veamos: En primer términos, y si se tiene en cuenta que la cesión a título gratuito en favor del señor OCTAVIO GIRALDO del derecho sobre el aire después del primer piso del bien identificado en ordinal F del inventario de inmuebles, en un plazo de sesenta días lo fue a partir del 10 de Marzo de 1.987; momento éste en que el demandado inició su posesión, y no cumplida la condición, podía perfectamente la señora MAGNOLIA RAMIREZ haber iniciado el trámite reivindicatorio en contra de quien siempre ostentaba la condición de poseedor con todos los atributos; pero, probado está en la demanda, que ésta falleció el día 08 de Octubre de 2.016, respetando siempre y tácitamente el acuerdo de cesión a título gratuito y sin haber intentado acción alguna en contra de su exesposo. Nótese, que incluso, para el momento de la muerte de la señora MAGNOLIA ya había prescrito la acción reivindicatoria de la propiedad; y si ello es así, con mayor veras está prescrita tal acción para quienes de ella heredaron, dándose por tanto la excepción propuesta, la cual se solicita al Señor Juez, se sirva declarar en la oportunidad legal.



Demanda de reconvencción.

He manifestado que propondré la demanda de reconvencción en escrito aparte que entrará a formar un todo con esta contestación y a través de ella pediré declarar que por el fenómeno de la prescripción adquisitiva **extraordinaria** ha ganado el demandado el dominio de la porción de terreno cuya restitución le reclaman los demandantes, toda vez que sobre ésta ha ejercido la posesión material "...hace más de 32 años de un local comercial, de manera ininterrumpida y pública, sin violencia ni clandestinidad y a la vista de todo el vecindario del sector...", lapso durante el cual, reitero, ha ejecutado actos que solo permite el dominio de las cosas tales como el mantenimiento general requerido, instalación de un local comercial y su uso y explotación, gestionar la instalación de servicios públicos de agua y energía, el pago de los servicios públicos, la cancelación anualmente el impuesto predial, gestionar la expedición del permiso de funcionamiento para el establecimiento de comercio ante la Cámara de Comercio de Manizales, usufructuar el inmueble, darlo en arrendamiento, cobrar para si los correspondientes cánones, efectuar permanentes refacciones locativas, etc.

PRUEBAS.

TESTIMONIALES.

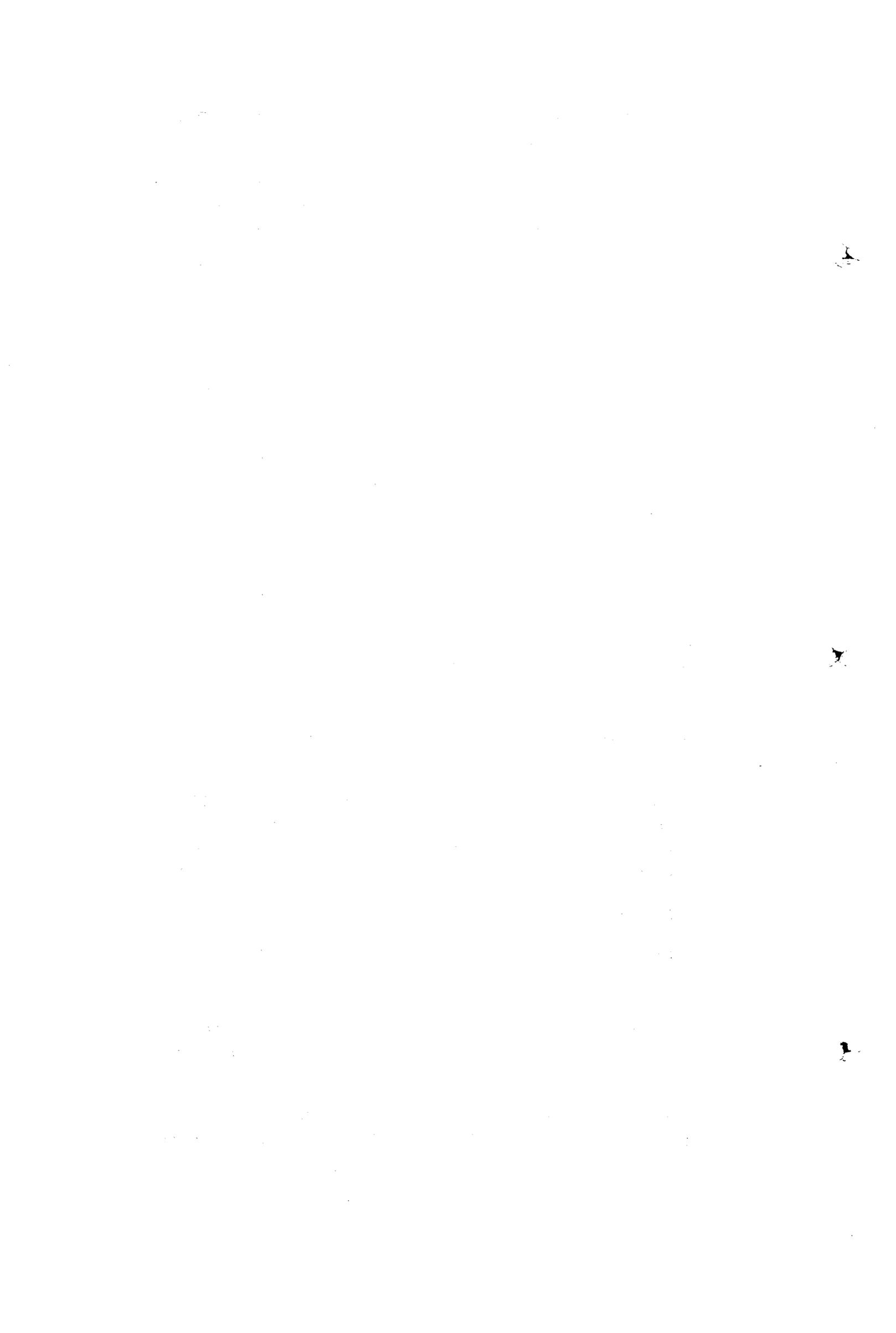
Con el deliberado ánimo de demostrar que lo narrado en cada uno de los hechos no se ajusta a la realidad, más si, que el señor OCTAVIO GIRALDO ARANGO es el verdadero dueño por posesión por el lapso de tiempo que la ley exige para ganar un inmueble por prescripción extraordinaria de dominio, respetuoso le solicito al Señor Juez, se sirva hacer comparecer a las siguientes personas:

Señor HECTOR GOMEZ GIRALDO, quien fue uno de los primeros administradores del Café Bolívar de propiedad del demandado, y consecuentemente conocedor exacto de las condiciones en que el señor OCTAVIO GIRALDO ha tenido siempre el local denominado EL MIRADOR.

JESUS ANTONIO SUAREZ; persona que ésta que siendo albañil, estuvo en la construcción del Café Bolívar y del Mirador, del cual fue su primer administrador y aquí completó su tiempo para la jubilación, y todo a órdenes del señor GIRALDO ARANGO

JHON JAIRO CANDAMIL MEJIA quien tuvo arrendado en diferentes oportunidades el Bar Discoteca " El Mirador " y el Café Bolívar, mediante contratos suscritos con el señor OCTAVIO GIRALDO por un espacio de tiempo que data desde el 2.005 hasta el 2.016.

JORGE DIEGO OSORIO, conocedor exacto de las condiciones de propietario en que se encontraba el demandado señor GIRALDO ARANGO en el establecimiento el Bar Discoteca " El Mirador "



EXCEPCIONES DE MERITO

EXISTENCIA DE CONDICION SOMETIDA A PLAZO

El artículo 1994 del Código Civil determina "Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convecciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia."

En la escritura pública No. 137 de marzo 10 de 1987, en la cláusula séptima, contentiva de la disolución y liquidación de la sociedad conyugal de los señores MAGNOLIA RAMIREZ y OCTAVIO GIRALDO ARANGO, pactaron lo siguiente: "La cónyuge Ramírez Montoya se compromete a ceder a título gratuito a favor de Octavio Giraldo Arango, el derecho sobre el aire después del primer piso, sobre el bien identificado en el ordinal F del inventario de inmuebles, **en un plazo** (negrilla fuera de texto) de sesenta días a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura.- Los comparecientes se obligan a establecer el reglamento de propiedad horizontal sobre dicho inmueble con miras al perfeccionamiento de la cesión.- Los gastos que se ocasionen con el otorgamiento de dicho instrumento correrán por cuotas iguales"

La anterior condición nace del contrato de disolución y liquidación de la sociedad conyugal y fue sometido a una condición.

El artículo 1530 ibídem dispone: "Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no"

El 1531 del Código Civil, dice que la condición es positiva o negativa.

La positiva consiste en acontecer una cosa.(...)

Las partes pactaron un plazo para perfeccionar la cesión (60 días) y para ello estipularon una condición para perfeccionar la cesión, y fue el establecer un reglamento de propiedad horizontal.

Conforma a lo anterior el artículo 1536 de la obra citada determina que: "**LA CONDICION SE LLAMA SUSPENSIVA SI, MIENTRAS NO SE CUMPLE, SUSPENDE LA ADQUISICION DE UN DERECHO; (...)**" (mayúscula y negrilla fuera de texto).

Con la presente demanda se pretende que se profiera declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio a favor del demandante, pero conforme con el artículo anterior, al estar pendiente el reglamento de propiedad horizontal sobre el inmueble para perfeccionar la cesión, se suspende la adquisición de derechos



para ambos contratantes, por lo tanto no es viable la pretensión del demandante señor OCTAVIO GIRALDO ARANGO.

La obra tanta veces citada en su artículo 1551 define que es plazo: "El plazo es la época que se fije para el cumplimiento de la obligación; puede ser expreso o tácito. Es tácito, el indispensable para cumplirlo."

En el caso que nos ocupa el plazo fue expreso.

Y el 1602 ibídem, prescribe: "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"

Como a la fecha ninguno de los contratantes ha cumplido con lo pactado en la escritura pública No. 137 de marzo 10 de 1987, le es aplicable el artículo 1609 del Código Civil: "En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos"

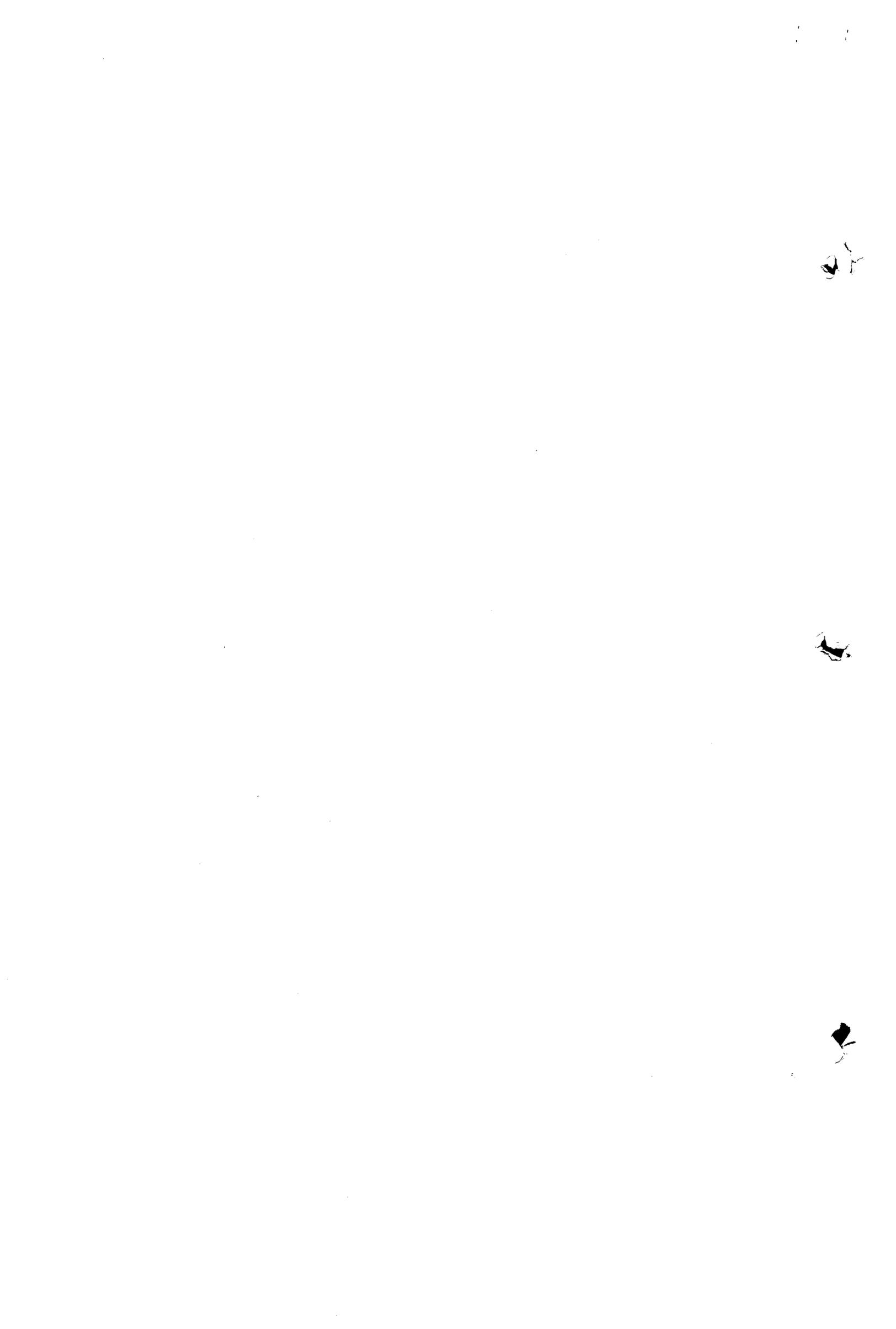
MALA FE EN LA REIVINDICACION

En la escritura pública No. 137 de marzo 10 de 1987, en la clausula séptima las partes pactaron una cesión gratuita de un aire después del primer piso de la edificación, pero para ello se fijaron un plazo de sesenta días contados a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública para hacer la cesión, pero para ello pusieron la condición de establecer un reglamento de propiedad horizontal con el fin de perfeccionarla. A pesar de ello, el señor OCTAVIO GIRALDO NARANGO procedió a ocupar el aire desde el mismo día de la firma de la escritura pública y así lo confiesa a través de su apoderado en el hecho décimo primero de la demanda: "Desde el día 10 de marzo de 1987, el señor OCTAVIO GIRALDO ostenta la posesión quieta, pacífica, tranquila, con ánimo de señor y dueño (...)."

El artículo 194 del Código General del Proceso sobre la confesión por representante, estipula: "**Confesión por representante.** El representante legal, el gerente, administrador o cualquiera otro mandatario de una persona, podrá confesar mientras esté en el ejercicio del sus funciones.

La confesión por representante podrá extenderse a los hechos o actos anteriores a su representación."

La anterior disposición guarda concordancia con el artículo 77 ibídem, párrafo 3.



"(...) El poder para actuar en un proceso habilita al apoderado para recibir la notificación del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo, prestar juramento estimatorio y CONFESAR (mayúscula fuera de texto) espontáneamente.

Cualquier restricción sobre tales facultades se tendrá por no escrita. (...)." 4

LA GENERICA

Que deberá ser declarada por el señor Juez en caso de resultar probada dentro del proceso.

PRUEBAS

Interrogatorio de parte que deberá absolver el demandante en audiencia oral que para efecto señale el despacho

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Artículos 96, 77, 191, del Código General del Proceso, y 1994, 1530, 1531, 1536 y 1551 del Código Civil, y demás normas concordante y complementarias sobre el caso.

ANEXOS

Poder para actuar

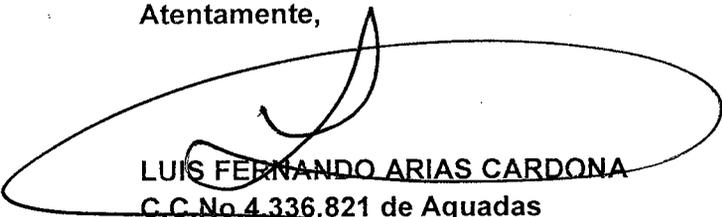
NOTIFICACIONES

Demandantes: calle 6 No. 4-31, Aguadas, correo electrónico: jota icomunicaciones@gmail.com

Apoderado: Urbanización Alfa, manzana 3, casa 9, Pereira, celular: 3116145928.

Correo: luisferarias@hotmail.com.

Atentamente,



LUIS FERNANDO ARIAS CARDONA
C.C.No 4.336.821 de Aguadas
T.P.No. 36490 del CSJ

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO



AGUADAS CALDAS

Calle 6 No. 5-23

Teléfono 8515230

Juzgado Civil del Circuito. Secretaria. Aguadas, Caldas, noviembre 15 de 2019.
Recibido en la fecha. Hora 3+20 p.m. juntamente con lo enunciado.

EL SECRETARIO

MARCO TULIO MEJIA GARCIA

Juzgado Civil del Circuito
Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia
Aguadas, Caldas

**ABEL ADRIAN ESCOBAR ESCUDERO****Abogado Titulado****Calle 51 Nro. 49-11 Ofic. 606 Tel. 512-29-46 Edificio Fabricato - Medellín.**

AL HECHO DECIMO: No es cierto, por lo demás ya me he pronunciado en el hecho sexto al respecto, manifestándose e insistiéndose de que siempre se reconoció que era la señor MAGNOLIA y no otra la titular del derecho real de dominio, y que por evitar deteriorar aun mas la relación familiar, y ante las conductas agresivas, el señor OCTAVIO procuraba atemorizar no solo a la propietaria sino además a sus hijos.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: **No es Cierto**, los hijos del DEMANDADO, señor OCTAVIO GIRALDO, **si le han reclamado**, y como se ha dicho que por su grosería, jamás ha ejercido animo de señor y dueño de manera pacífica y tranquila, solo por el temor de sostener una conversación, donde su decir (el del señor OCTAVIO GIRALDO) de que primero se hace matar, antes de entregar lo que considera tercamente que es suyo sin serlo. Por lo que su manera de actuar de mala fe, se traduce en una posesión ejercida siempre en contravía de los intereses de los reales propietarios inscritos del inmueble. Sumado a los perjuicios que le ha causado el señor OCTAVIO GIRALDO, al Establecimiento de Comercio **Salon Club Iris**, de propiedad del señor CESAR AUGUSTO GIRALDO RAMIREZ, quien hoy también es uno de mis mandantes.

Sumado a lo anterior no se explica como dice hoy el señor OCTAVIO GIRALDO, que ha ejercido actos de Señor y Dueño, sin explicarse porque entonces mis mandantes han venido cancelando el impuesto predial que derrama el citado bien. Hecho que se demostrará con las pruebas que se adjuntan al presente escrito. Como lo son los respectivos pagos del impuesto predial debidamente cancelados por mis mandantes.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: **No es cierto**, que se pruebe.

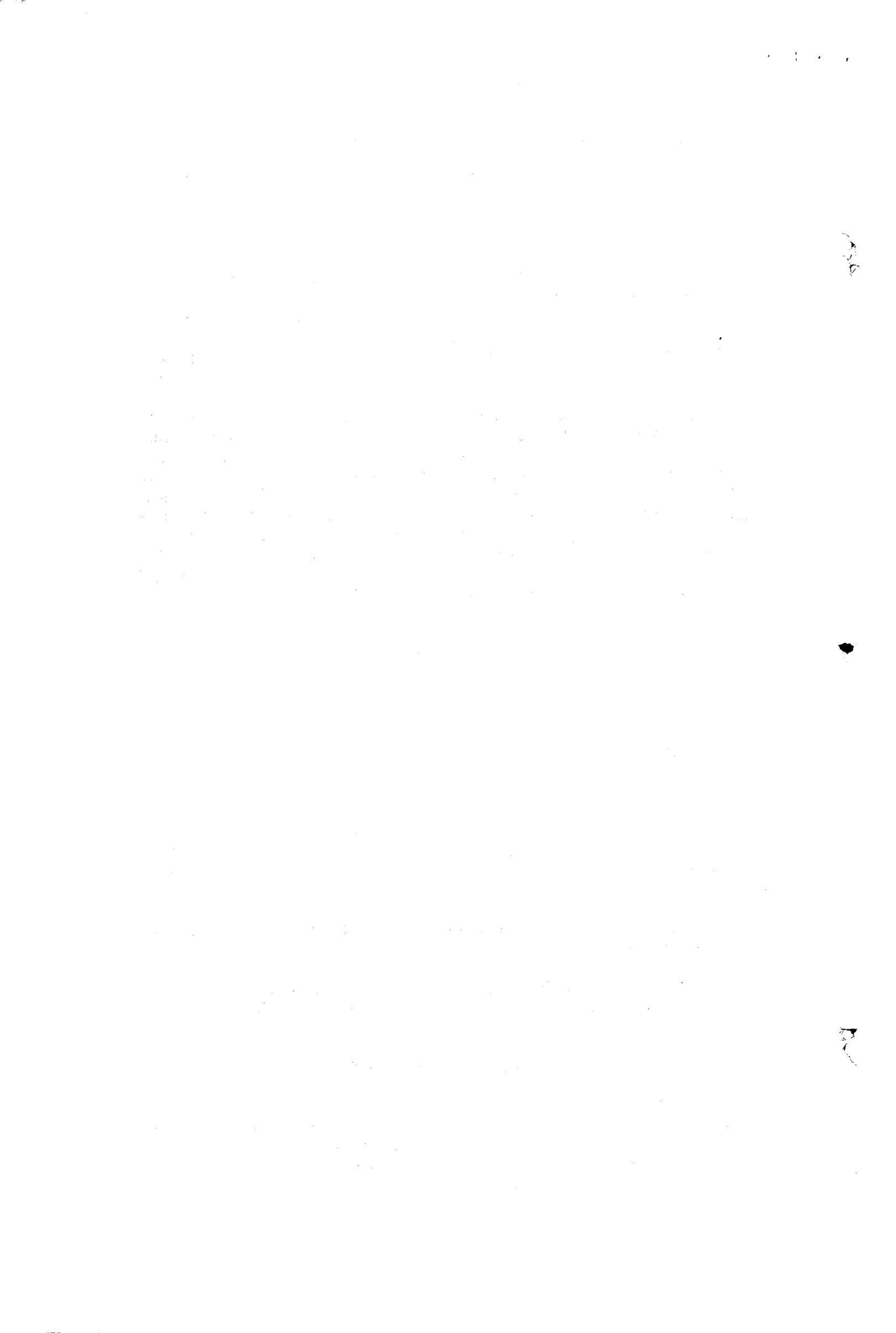
AL HECHO DECIMO TERCERO: **No es un hecho**, pareciera mas una pretensión, la cual como se configura en el escrito de reconvención, adolece de ser un hecho relevante, y mas si una repetición insistente de lo antes relatado y que ya me he opuesto.

AL HECHO DECIMO CUARTO: **No es un hecho**, es algo notorio que se refleja en el Certificado de Libertad.

AL HECHO DECIMO QUINTO: **No es un hecho**, es consecuencia del otorgamiento del poder, que se le ha conferido al Togado, Doctor **OSCAR PEREZ RUIZ**.

EXCEPCIONES DE MERITO

EXCEPCIÓN DE **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA**: Por cuanto el hoy demandante, no ha ejercido actos de señor y dueño de manera pacífica, aun así ininterrumpida, dado que con su actuar de mala fe, ha impedido que se traduzca en favorable su pretensión de adquirir por usucapion, toda vez que su conducta no prueba la forma como alega el derecho invocado.





ABEL ADRIAN ESCOBAR ESCUDERO

Abogado Titulado

Calle 51 Nro. 49-11 Ofic. 606 Tel. 512-29-46 Edificio Fabricato - Medellín.

Sumado a lo anterior, habrá de tenerse en cuenta que La Corte Suprema de Justicia ha sostenido de manera inveterada que para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos: 1) Posesión material en el usucapiente; 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley; 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida; 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea susceptible de ser adquirido por usucapición (sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCII, pág. 278. Reiterada en sentencia 007 de 1 de febrero de 2000, Exp. C-5135).

EXCEPCIÓN DE MALA FE: Se tiene que el señor OCTAVIO GIRALDO, en su condición de padre biológico de mis mandantes, ha sabido y reconocido que la señora MAGNOLIA RAMIREZ, (su conyuge y madre de sus hijos) dejó a mis mandantes la posibilidad de reclamar lo suyo, es así como ahora y dentro del debate probatorio se demostrará la mala fe de este, sin embargo, ha de recordarse que *la ley civil contempla la posibilidad de presumir la "mala fe" del poseedor cuando exista un título de mera tenencia, que es como ha mantenido a título de tenedor dicho inmueble que hoy se pretende reivindicar.*

OPOSICION A LAS PRETENSIONES

Desde ahora me opongo a la prosperidad de las pretensiones en este asunto de RECONVENCIÓN, por las razones que se han señalado en las excepciones y a su vez en la contestación de los hechos. Por lo que no habrá de acogerse ninguna de ellas.

Sumado a lo anterior, de que han sido mis mandantes, quienes desde siempre y durante los últimos años y a partir de la disolución de la liquidación de la sociedad conyugal, que existía entre la madre de mis mandantes y el señor OCTAVIO GIRALDO, han sufragado y cancelado todos los impuestos que ha derramado el inmueble objeto de esta acción.

EN CUANTO A LA SOLICITUD DE PRUEBAS

Solicito tener como tales las siguientes:

INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase señalar fecha y hora para la diligencia de interrogatorio que verbalmente o por escrito le formularé a la parte DEMANDANTE, señor OCTAVIO GIRALDO ARANGO, quien depondrá sobre los hechos y excepciones aquí propuestos.

DE OFICIO: Aquellas que el Despacho estime convenientes, para esclarecer el tema debatido.

EXHORTOS:

Sírvase oficiar a la Oficina de Impuestos y Rentas de la Administración Municipal de Aguadas, a fin de que **Certifiquen** el pago de los impuestos de predial y otros que se encuentren realizados por mis mandantes. Prueba con la cual se pretende demostrar que han sido quienes han cancelado los tributos que derrama el inmueble reclamado en reivindicación.

