

(Salamina, Caldas, Enero de 2020

Señor:

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE SALAMINA, CALDAS

E.S.D.

Salamina, Caldas

REFERENCIA: DEMANDA DE RECONVENCIÓN PROCESO DE
DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN
EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO. **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO**
Salamina Caldas

DEMANDANTE: HERNÁN JARAMILLO GÓMEZ

Recibido hoy 24 ENE 2020

DEMANDADOS:

Hora 5:50 pm

➤ AURA ROSA CASTAÑO LÓPEZ

➤ MARIO CESAR CASTILLÓN BEDOYA

Por conducto de _____

PIP/Carlos A.V.M.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

SECRETARIO (A)

CRISTIAN CAMILO GUASCA BUITRAGO, mayor de edad, domiciliado en Manizales, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.053.817.212 de Manizales, abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional N° 254.718 del C.S.J. actuando en representación judicial del señor **MARIO CESAR CASTRILLÓN BEDOYA**, mayor de edad, identificado, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía C.C. N° 16.135.364 de Aránzazu, Caldas, y de la señora **AURA ROSA CASTAÑO LÓPEZ**, mayor de edad, domiciliada en el municipio de Aránzazu, caldas, identificada con la cedula de ciudadanía N°1.059.810.091, por medio del presente documento, me permito interponer contestación de la demandada de reconvencción – proceso de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, propuesta por parte del señor **HERNÁN JARAMILLO GÓMEZ**, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Aránzazu, Caldas, identificado con la cédula de ciudadanía N°16.135.099; contestación que fundo de acuerdo a los siguientes:

I. A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: Es cierto, este es un hecho superfluo, irrelevante que en nada tiene que ver con el problema jurídico que se discute.

AL HECHO SEGUNDO: No es cierto, el demandante miente, ya que en primer lugar no se aportó prueba alguna, como lo es el respectivo certificado de tradición de folio de matrícula inmobiliaria N° 118-0008322, y en segundo lugar fue aportada como prueba la Escritura Pública 237 del 14 de junio de 1998, de la Notaria Única del Circulo de Aranzazu, mediante el cual adquirió por compraventa la señora **MARÍA CONSUELO ZULUAGA DUQUE** (conyugue del demandante), el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 118 – 0008322 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Salamina, por compra realizada al señor **JESÚS MARÍA RESTREPO GÓMEZ**; siendo falso que el demandante en reconvencción haya intervenido en tal negocio de compraventa.

AL HECHO TERCERO: No es cierto, está plenamente demostrado los plenos derechos de dominio adquiridos por la señora **MARÍA CONSUELO ZULUAGA DUQUE** (conyugue del demandante), en relación al bien inmueble lote de terreno de mayor extensión, del cual se constituyo de manera posterior la Propiedad Horizontal "EDIFICIO BALCONES DEL CAFÉ", de donde nacieron a la vida jurídica los bienes inmuebles objeto del proceso, siendo falso la afirmación de que dicho bien inmueble fue negociado directamente por el señor **HERNÁN JARAMILLO GÓMEZ**, el hecho contundente es el negocio jurídico mencionado, fue llevado a cabo directamente por la señora **ZULUAGA DUQUE**, quién adquirió el derecho pleno de dominio y la posesión material del mismo, quien en adelante conservo todos los derechos plenos de dominio del bien inmueble mencionado, circunstancia que se ratifica nuevamente en un acto notarial de declaración de mejoras realizado por la señora **ZULUAGA DUQUE**, mediante la Escritura Pública N° 423 del 14 de diciembre de 2006, de la Notaría Única de Aranzazu, de lo que se desprende que a pesar de ser conyugues, la señora **MARÍA CONSUELO**, conserva la libre administración de sus bienes.

AL HECHO CUARTO: Es Cierto, al igual que el hecho primero este es un hecho irrelevante para el problema jurídico de fondo que se discute, con la intención de desviar la atención del despacho.

AL HECHO QUINTO: No es cierto, y explico, es falso que desde el año 1998 el señor **JARAMILLO GÓMEZ**, entro en posesión real, material y efectiva del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°118-17788 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, ya que los manifestado en los hechos anteriores, en contraste con las pruebas documentales allegadas por el propio demandante en reconvención, como lo es la Escritura Pública N° 423 del 14 de diciembre de 2006, y Escritura Pública 237 del 14 de junio de 1998 la Notaría Única de Aranzazu, prueban los derechos reales de dominio en cabeza de la señora **MARÍA CONSUELO ZULUAGA DUQUE**, mas no presenta el señor **JARAMILLO GÓMEZ**, prueba alguna de índole documental, que demuestre el animus y el corpus, elementos que deben ser plenamente demostrados para endilgarse posesión material, quieta, pacifica, publica e ininterrumpida desde el año 1998, no se aporta recibos de pago de servicios públicos domiciliarios, no se aporta pago de recibos de impuesto predial, no se aporta recibos, contratos, licencia de construcción que relacionen al demandante con las mejoras realizadas al predio en mención, y que por el contrario fuesen declaradas por su conyugue **ZULUAGA DUQUE**.

AL HECHO SEXTO: No es cierto, y explico, en primer lugar la demanda carece de una adecuada técnica jurídica, puesto que las afirmaciones contenidas en este hecho son repetición de lo manifestado en el hecho anterior, en relación a la afirmación de que el demandante ejerce posesión sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°118-17788 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, desde hace mas de 21 años, de lo cual evidentemente es falso, ya que la propiedad y posesión para el año 1998, quedo en cabeza de la señora **CONSUELO ZULUAGA DUQUE**, la cual la ostento hasta el día 27 de octubre de 2009, fecha en que realizó contrato de compraventa con la empresa **INVERSIONES JARAMILLO S.A.S.**, mediante la escritura pública N° 4496 del 27 de octubre de 2009, en relación a los predios identificados con

los folios de matrícula inmobiliaria N° 118-0017788, 118-0017789, 118-0017790, 118-0017791, 118-0017792, 118-0017793, 118-0017794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, que hacen parte de la propiedad horizontal "EDIFICIO BALCONES DEL CAFÉ", constituida sobre el predio mencionado en el hecho dos de la demanda, nuevamente se reitera al despacho que se debe desestimar dichas afirmaciones de la realización de mejoras de parte del demandante ya que no aporta las pruebas documentales como pago de recibos de impuesto predial, no se aporta recibos, contratos, licencia de construcción que relacionen al demandante con las mejoras realizadas al predio en mención; no menciona el demandado de que manera la señora **CONSUELO ZULUAGA DUQUE**, perdió la posesión de tales bienes inmuebles, obrando documentos, escrituras públicas de declaración de mejoras, de constitución de reglamento de propiedad horizontal, de compraventa, la explicación más lógica es que el demandante no le conviene tener patrimonio, ya que es públicamente conocido en el pueblo por la evasión en el pago de sus obligaciones, contando con un sin número de acreedores que lo persiguen, con un sin número de demandas en contra, entonces la explicación coherente es que este asciente para que sus familiares, su hermano, sus hijos, y en especial su esposa la señora **ZULUAGA DUQUE**, sea titular de derechos reales de dominio, reconociendo entonces en cabeza de su esposa los plenos derechos reales de dominio, quebrando así el animus, necesario para considerarse pleno poseedor; acostumbrado a defraudar los derechos de terceros, no puede el despacho ni mucho menos acolitar que el demandante se aproveche del presente trámite para actuar con abuso del derecho y fraude a la ley, para defraudar terceros.

AL HECHO 6.1: No es cierto, y explico, al presente hecho así como a los anteriores deben dársele plenos efectos jurídicos de confesión, en donde se reconoce de parte del demandante plenos derechos reales de dominio en cabeza de su conyugue la señora **ZULUAGA DUQUE**, se reitera al despacho la inadecuada técnica jurídica de la demanda en reconvencción, se repite nuevamente lo manifestado en los dos hechos anteriores, se habla de que el señor **JARAMILLO GÓMEZ**, contrato un ingeniero, del cual no se da siquiera el nombre, no se aporta documentos, recibos de compra de materiales de construcción, tramites de licencia ni nada por el estilo, siendo simples afirmaciones del demandante, no pudiendo hacer prueba de su propio dicho.

AL HECHO SÉPTIMO: Es cierto parcialmente, y explico, la manifestación realizada por el demandante, donde manifiesta que este decide con su esposa declarar mejoras, debe dársele plenos efectos de confesión, ya que se desprende realizando un análisis concienzudo que señor **JARAMILLO GÓMEZ**, reconoce como propietaria a su conyugue **ZULUAGA DUQUE**, en lo que le conviene se pone de acuerdo según este con su conyugue, para declarar mejoras sobre el bien inmueble mencionado en el hecho segundo de la demanda, con qué intención nuevamente se reitera para defraudar intereses de terceros, ya que el demandante tiene un sin número de acreedores que lo requieren incluso judicialmente de lo cual se aportarían las respectivas pruebas, en relación a la declaración de mejoras realizada por la señora **ZULUAGA DUQUE**, mediante la Escritura Pública N° 423 del 14 de diciembre de 2006, de la Notaría Única de Aranzazu, es cierto en

relación a los linderos, descripción de cada uno de los inmuebles que componen la propiedad horizontal "EDIFICIO BALCONES DEL CAFÉ"; la cual fue realizada en pleno uso de sus facultades como propietaria, y con su libre administración de sus bienes, desde el punto vista de la sociedad conyugal existente con el demandante.

AL HECHO 7.1: Es cierto, y explico, la declaración de mejoras fue realizada por parte de la señora **CONSUELO ZULUAGA DUQUE**, en los términos referidos en la Escritura Pública N° 423 del 14 de diciembre de 2006, de la Notaria Única de Aranzazu, en pleno ejercicio de sus derechos reales de dominio, con la libre administración de sus bienes, y con la aquiescencia de su conyugue quien le otorga pleno reconocimiento de señora y dueña.

AL HECHO OCTAVO: Es cierto, nuevamente le solicito al despacho le otorgue plenos efectos jurídicos de confesión, manifiesta el demandante que el predio de mayor extensión antes relacionado formaba parte de su sociedad conyugal, reconociéndose en consecuencia plenos derechos, sobre todo de disposición en cabeza de su conyugue la señora **CONSUELO ZULUAGA DUQUE**, manifiesta que deciden la realización de la declaración de mejoras así como de la actualización de linderos.

AL HECHO NOVENO: No es cierto, el procedimiento adelantado de parte de la señora **ZULUAGA DUQUE**, se someter el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 118-0008322 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, fue producto propia potestad frente a la libre administración que su propio patrimonio ostenta, a pesar de estar vigente el vínculo matrimonial; y es que no es aceptable que primero por conveniencia, por una conducta defraudadora, diga el demandante ser poseedor, pero que frente a la formalidad jurídica si figura su esposa; y en segundo lugar ahora si le viene a convenir al señor **JARAMILLO GÓMEZ**, buscarse tener como poseedor y adelantar demanda de pertinencia, buscando el dominio, cuando nunca tuvo ningún impedimento para ser entonces el verdadero propietario del predio originario, que fuera sometido posteriormente al régimen de propiedad horizontal, EDIFICIO BALCONES DEL CAFÉ, del hace parte del LOCAL SOTANO, el LOCAL102 y el APTO 302; es totalmente falso, alejado de la realidad sostener de parte del demandado, excusándose en los negocios en los cuales intervino su esposa **ZULUAGA DUQUE**, y posteriormente su cuñado, así como la empresa INVERSIONES JARAMILLO ZULUAGA S.A.S., que desde el año 2009, entablaron relaciones comerciales; según el demandante año, tras año, de ser según este arruinado en sus negocios mas de diez años después si habla de denuncias penales, y demas porque ya le conviene venderse como victima, siendo una persona hábil comerciante con experiencia en los negocios; aducir ser engañado, incluso por su propio hija la señora **LORENA JARAMILLO ZULUAGA**, representante legal, y quien en compañía del señor **RUBEN DARIO ZULUAGA DUQUE**, explotaron económicamente el bien, se usufructuaron de sus rentas, dispusieron de tal modo que los gravaron en distintas oportunidades con hipotecas cuantiosas, las cuales beneficiaron directamente al señor **HERNAN JARAMILLO GOMEZ**, a ser como el mismo lo dice comerciante dueño presunto, porque ni siquiera comerciante legal es ya que no esta inscrito en la Camara de Comercio como Comerciante, pero quien de hecho tiene un establecimiento de

comercio "compraventa de café", siendo según este socio del señor **RUBEN DARIO ZULUAGA DUQUE**, el cual aporta los capitales obtenidos del inmueble, al negocio directo de café con el demandante; siendo evidente del propio relato de la demanda, que nos deja plenamente claro que el demandante acreditó, consintió y reconoció las operaciones de transferencia de derechos reales de dominio en las cuales participaban constantemente, durante varios años su esposa la señora **CONSUELO ZULUAGA DUQUE**, su cuñado el señor **RUBEN DARIO ZULUAGA DUQUE**, su hija la señora **LORENA JARAMILLO ZULUAGA**, como representante legal de la empresa **INVERSIONES JARAMILLO ZULUAGA S.A.S.**, negocios jurídicos que fueron consistente en compraventas, en constitución de vámenes hipotecarios, incluso a nivel judicial de suscripción de contrato transaccional, todo ello de cara, y con la adquiriesencia del demandante, quien aparte de todo se conserva insolvente para defraudar así a sus acreedores, casi medio pueblo de Aranzazu, está afectado con el incumplimiento doloso de sus obligaciones por parte del demandante; con el trámite del presente asunto lo que se pretende nuevamente es defraudar los derechos patrimoniales de terceros adquirentes de buena fe, como para el caso concreto son mis representados.

AL HECHO DECIMO: No es cierto, el demandante ejerció ningún usufructo sobre los predios objeto del proceso, no celebró contratos de arrendamiento, ya que la propietaria con plenos derechos de propiedad y de posesión siempre fue la señora **CONSUELO ZULUAGA DUQUE**, posteriormente empresa **INVERSIONES JARAMILLO ZULUAGA S.A.S.**, representada legalmente por la señora **LORENA JARAMILLO ZULUAGA**, posteriormente dichos predios fueron perseguidos judicialmente ante el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA**, bajo el radicado judicial N° 2015 – 113, el cual según contrato transaccional suscrito por las partes procesales, se transfirió mediante Escritura Pública N° 1280 del 07 de abril de 2018, de la Notaría Única de Dosquebradas, y de manera posterior se mis representados adquirieron, manifestando directamente el demandado no tener inconveniente alguno, manifestando de manera verbal el demandante, que haría entrega de los bienes inmuebles objeto del proceso una vez se perfeccionara la venta, de los mismos; a contrario sensu, el demandante no aportado prueba alguno de los supuestos actos de poseedor, no ha aporta contrato de arrendamiento a su nombre en calidad de arrendador, no aporta recibo alguno de servicios públicos, de impuesto predial, que de cuanta de tales actos, simple y llanamente porque no existe.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: No cierto parcialmente, y solicito al despacho le de plenos efectos de confesión a las afirmaciones realizadas por el demandante, contenidos en el presente hecho, vale aclarar que el demandante no ha sido ni es dueño del LOCAL SOTANO, como lo afirma, mas si es cierto que se ha dedicado a la comercialización de café, como también es cierto la sociedad de hecho de que habla con su cuñado el señor **RUBEN DARIO ZULUAGA DUQUE**, quien era subgerente de la empresa **INVERSIONES JARAMILLO ZULUAGA S.A.S.**, por tal razón detentando apartir del año 2009 dicha empresa la propiedad del **EDIFICIO BALCONES DEL CAFÉ**, fruto de dicha calidad, ambos se dedicaron a la comercialización de café, aprovechando el espacio brindado por su cuñado como socio de negocios y como representante de la persona jurídica, propietaria del

LOCAL SÓTANO, evidentemente una relación basada en la confianza, siendo siempre conocedor el demandante de los negocios que sobre el predio recaían por parte de INVERSIONES JARAMILLO ZULUAGA S.A.S., ya que en el pueblo de Aranzazu, eran de público conocimiento las hipotecas cuantiosas que sobre el EDIFICIO BALCONES DEL CAFÉ, recaían constantemente.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: Es cierto, plenamente este hecho contiene una confesión, claramente el demandante reconoce el dominio ajeno en cabeza para el año 2007, en cabeza de su esposa la señora **MARÍA CONSUELO ZULUAGA DUQUE**, en donde se describe para beneficio incluso de los negocios del demandante como su esposa, y socio el señor **RUBÉN DARÍO ZULUAGA DUQUE**, se disponía de los derechos reales de dominio usufructuándose, ya en el campo del comercio, en materia de negocios las relaciones comerciales del demandante, hace parte del giro ordinario de su negocio de comercialización de café, entablar relaciones comerciales; como el mismo reiteradamente lo viene sosteniendo con su propio cuñado, evidenciándose una relación de confianza entre dos personas naturales con suficiente experiencia negocial; sin embargo este hecho en nada le ayuda al señor **JARAMILLO GÓMEZ**, a demostrar animus ni corpus en relación a los bienes objeto del litigio.

AL HECHO DECIMO TERCERO: No es cierto, este hecho es irrelevante, superfluo para el fondo del asunto que se discute, y no hay documentos, o demás pruebas aportadas al proceso que permitan determinar tal circunstancia, que de ninguna manera permiten demostrar los elementos exigidos por la ley, por la jurisprudencia, para reconocerle al denunciante la calidad de poseedor, por el contrario con hechos como este el demandante pretende desviar la atención del despacho.

AL HECHO 13.1: No es cierto, las manifestaciones allí plasmadas, no tienen consonancia con la realidad, ya que el demandante, no tiene arte ni parte dentro de la empresa INVERSIONES JARAMILLO ZULUAGA S.A.S., a pesar de que la gerente fuese su propia hija la señora **LORENA JARAMILLO ZULUAGA**, y el subgerente su cuñado el señor **RUBÉN DARÍO ZULUAGA DUQUE**, la forma de creación, funcionamiento, objeto social y demás temas jurídicos relacionados con dicha sociedad, no son materia del litigio, según la versión del demandante, el mismo está reconociendo su mala fe en el actuar de sus negocios, ya que si él era tan dueño del "EDIFICIO BALCONES DEL CAFÉ", incluyendo los inmuebles objeto del proceso, y de su consentimiento dependía cualquier acto de disposición de los mismos, porque razón no le fue otorgado directamente el derecho real de dominio?, porque razón no era socio de INVERSIONES JARAMILLO ZULUAGA S.A.S., como premiar el fraude a la ley, el fraude a terceros con el trámite de las presentes pretensiones?.

AL HECHO 13.2: No es cierto, nuevamente se reitera lo manifestado en los hechos anteriores pero con palabras distintas, que lo único que logran confirmar de manera contundente y para beneficio de mis representados; es que el demandante el señor **JARAMILLO GÓMEZ**, nunca tuvo el elemento cognitivo necesario para tenerse como poseedor, este habitó el Apto 302, por ser esposo de su dueña la señora **CONSUELO JARAMILLO DUQUE**, y desarrollo su negocio en el LOCAL SOTANO, por la relación de

negocios con su cuñado **RUBEN DARIO ZULUAGA**, subgerente de INVERSIONES JARAMILLO ZULUAGA S.A.S., si hubo inconsistencia, irregularidades falsedades, el demandado siempre fue consciente de ello, e incluso complice ya que como lo viene sosteniendo lo motivava siempre un lucro económico, como el que ahora quiere perseguir tal cual camaleón cambie de color, este cambio de posición.

AL HECHO 13.3: No es cierto; el contenido de este punto es similar a los anteriores, la repetición de la repetidera, sin sustento probatorio alguno, ya que se habla de una supuesta denuncia penal, de la cual no se aporó constancia de radicación ante la fiscalía general de la nación, y todos los actos jurídicos de los cuales el demandante aduce irregularidades en relacion con su cuñado **RUBEN DARIO ZULUAGA** INVERSIONES JARAMILLO ZULUAGA S.A.S., frente a los manejos de la empresa INVERSIONES JARAMILLO ZULUAGA S.A.S., en primer lugar no se aporta prueba de algún proceso judicial que revele alguna irregularidad en dichos actos jurídicos, como pudo haber sido en las hipotecas suscritas sobre los preios objeto del proceso, actos sociales etc, siendo opiniones subjetivas del demandante, que no demuestran en ningun sentido, y mucho menos dan claridad d las condiciones de tiempo modo y lugar en que este ejercicio actos como poseedor, terminando el enunciado haciendo relacion a mis representados los cuales manifiesto al despacho están cobijados con la presunción de buena fe, buena fe excenta de culpa y buena fe registral.

AL HECHO DECIMO CUARTO: No es cierto; las Escrituras Públicas N° 4495 y 4496 del 27 de octubre de 2009 de la Notaria Primera del Circulo de Pereira, gozan del principio de presunción legal, por haber reunido los requisitos de existencia y validez propia de dichos actos jurídicos, en donde funge la esposa del demandante la señora **CONSUELO ZULUAGA DUQUE**, y quien siendo hasta ese entonces la titular de derechos reales de dominio, por su calidad de propietaria, es quien estaría legitimada en la causa, para haber demandado por la vía civil la nulidad de dichas escrituras publicas, o haber acudido ante la Fiscalía Genrela de la Nacion, por la posible comisión de alguna conducta punible, incluso siendo mas benevolente aun no aporta el demadnante ninguna prueba para soportar la existencia de un entramado de engaños por parte de algún aprofesional del derecho, de su esposa o incluso de su cuñado.

AL HECHO 14.1: Es cierto.

AL HECHO 14.2, DECIMO QUINTO, 15.1, 15.2: No es cierto, son hechos repetidos, manifestaciones ya realizadas por el demandante, refierindose a una serie de engaños que son producto de su imaginación, ya que la historia por este contada tiene dos desenlaces en relacion con su esposa y su cuñado, el primero es que este estaba de acuerdo en utilizarlos como facha para defraudar derechos de terceros, manteniendose insilvente sin intención de acrecentar su patrimonio, y el segundo desenlace de la historia mal contada es que todo se le volvió en su contra, y ahora si su esposa fue inducida a error de manera dolosa por su propi hermano y cuñado del demandante, que la empresa INVERSIONES JARAMILLO ZULUAGA S.A.S., de donde sus dos hijos eran socios, fue simple fachada, contradiciéndose totalmente ya que hasta este punto sostuvo, y manifestó la relacion de negocios entre el y su cuñado, en la comercialización de

café y a través de las deudas cuantiosas que adquiría la empresa, para continuar con sus negocios, y ahora dice que no que tal empresa nunca ejerció ningún acto negocial, cuando están las pruebas documentales como por ejemplo las escrituras públicas que dan cuenta de los gravámenes hipotecarios en los cuales intervino, y por otro lado que papel jugaron sus hijos entonces, ya que dice que el cuñado duroo prácticamente 10 años explotándolos, mediante engaños, y ni el demandante ni sus hijos ni su esposa, tomaron medidas legales, como pudo ser disolver y liquidar la empresa, la cual efectivamente fue disuelta y puesta en liquidación por no renovación, pero dicha circunstancias es pan de todos los días en el mundo mercantil donde empresa, personas naturales o jurídicas no cumplen sus cargas legales, y por tal razón reciben como sanción para tener a colación la cancelación de sus registros.

AL HECHO DECIMO SEXTO, 16.1, 16.2,16.3,16.4,16.5: No es cierto, respetuosamente me permito solicitarle al despacho, darle a esta serie de hechos efectos plenos de confesión, en relación a las manifestaciones que el demandante en reconvencción, realiza frente a la suscripción por parte de la empresa INVERSIONES JARAMILLO ZULUAGA S.A.S., de una serie de HIPOTECAS ABIERTAS, a favor de la empresa "LOUIS DREYFUS COMMODITIES COLOMBIA LTDA" y a favor del señor FERNANDO ANTONIO GIRALDO DELGADO, es claro que por el objeto social de dicha empresa acreedora, que hace las veces de fondo fiduciario, para respaldar importantes negocios relacionado con la comercialización de café, fue con el propósito de capitalizar las arcas de la empresa INVERSIONES JARAMILLO ZULUAGA S.A.S., así como del sub gerente RUBEN DARIO ZULUAGA DUQUE, y por conducto de este al demandante por ser socios de hecho como el mismo lo ha referido reiteradamente en los negocios de café; queriendo decir entonces que si bien incluso este fuese poseedor, el mismo lo reconoce así en el acápite del hecho decimo sexto así:

" (...) Logrando convencer a mi poderdante, señor **HERNÁN JARAMILLO ZULUAGA**, para que le permitieran usar los bienes sociales, **jurídicamente hablando** (...)"

Según lo anterior no cabe duda de que el demandante conocía de la suscripción de dichas hipotecas, a lo que este mismo asiente estuvo de acuerdo, y plenamente enterado así como el mismo lo dice de los efectos jurídicos que se desprenden de la suscripción de tales hipotecas, y de las que el como socio de hecho del señor RUBEN DARIO ZULUAGA DUQUE, en la comercialización de café se habría beneficiado directamente, no puede entonces el demandante de mala fe, pretender entonces decir que una vez los gravámenes hipotecarios fueron suscritos, pretender entonces defraudar los intereses de dichos terceros de buena fe, cambiando de posición, no solo ello, sino además nuevamente aparece aquí derruido ese factor cognitivo de animus, en relación a los bienes objeto del proceso, y para lo cual el mismo dice se permitió a INVERSIONES JARAMILLO ZULUAGA S.A.S., a través del subgerente constituir sendos gravámenes, con la aquiescencia entonces de los hijos del demandante, y de este mismo según lo manifiesta, para ello siendo un acto dispositivo de los derechos reales directamente, reconoce entonces el dominio ajeno como el mismo lo dice jurídicamente, porque no se dice lo contrario, no se aporta prueba alguna de alguna acción judicial frente al posible fraude que dice este se cometió después por parte de su cuñado, asesorado por

una togada, siendo un asunto que involucraba la suma cuantiosa de CUATRO MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$4.800.000.000), se habla igualmente de que la calidad de poseedor de fue consistente en que este realizaba arrendamientos a terceros, sin que hasta la fecha halla arimado cualquiere tipo de prueba al respecto, y con la cifra aportada teniendo en cuenta los negocios que sostenía con su socio de hecho, dinero suficiente para los negocios de café, seguramente el uso del apto 302 y de los dos locales comerciales, fueron convenidos de acuerdo a las relaciones negociales sostenidas entre estos; llamo la atención nuevamente su señoría sobre el comportamiento del demandante con la clara intención de defraudar con su conducta a los terceros de buena fe, que primero dice este se permite constituyan gravámenes hipotecarios, pero ya después manifiesta ser un engañado, al parecer el demandante se volvió experto en año tras año, ser engañado por su socio, pero siempre al principio sin darse cuenta, ya después que se entregan los dineros, ahí si descubre ser engañado, sin embargo no pasa mayor cosa continua negociando con su entrañable cuñado RUBEN DARIO ZULUAGA DUQUE.

A LOS HECHOS DECIMO SEPTIMO, 17.1, 17.2, 17.2.1: Es cierto parcialmente y explico, efectivamente los acreedores hipotecarios la empresa Louis dreyfus commodities colombia ltda, y el señor Fernando antoio giraldo delgado, adelantaron ante el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA, bajo el radicado judicial N° 2015-00113, un proceso ejecutivo hipotecario con acumulación de pretensiones, en contra de la empresa INVERSIONES JARAMILLO ZULUAGA S.A.S, para hacer efectivas las garantías reales a su favor frente al incumplimiento por parte de la empresa deudadora, tan plenamente conciente de las consecuencias de dichos proceso por parte del demandante en reconvencción, que según dice este teniéndose por poseedor estuvo presente los días 02 y 03 de agosto de 2016, en la respectiva diligencia de secuestro, en relacion a los tres bienes inmuebles objeto del proceso, sin que según consta en el acta de la diligencia de secuestro haya ejercido oposición alguna a la misma, frente a a diligencia adelanta por comisión por parte de JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARANZAZU, este no se opuso como poseedor, razón por la cual se procedió a embargar de manera total el EDIFICIO BALCONES DEL CAFÉ, incluyendo los tres bienes inmuebles objeto del proceso, razón por la cual todo el tramite judicial se surtió con completa legalidad, quedando todos los bienes perfectamente secuestrados, ni siquiera de manera posterior el demandante intervino como tercero dentro de dicho proceso, por la simple razón de que estaba plenamente conciente de los efectos legales de los gravámenes hipotecarios, que como el mismo manifestoo permitioo, acintio estuvo de acuerdo y hasta se beneficioo.

AL HECHO 17.2.2.: No es cierto, y explico sus señoría, en primer lugar la Dra. **JUDITH BOTERO DE RIVERA**, fue designada como secuestre dentro del PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO ante el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA, bajo el radicado judicial N° 2015-00113, dicha funcionaria en calidad de auxiliar de la justicia, obroo en debida forma tal cual esta documentado en las actas de las diligencias de secuestro, donde no se evidencioo ninguna oposición por parte del demandante en reconvencción, diligencia incluso que fue dirigida por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARANZAZU, ni siquiera por parte de la propia secuestre, quien de lo que se encargo fue de recibir inventariaso los

inmuebles para su administración y cobro de las rentas respectivas, como bien se encuentra soportado de que el demandante paga renta dentro de dicho proceso, circunstancia que no es propia de un poseedor, y mucho menos se puede atender las acusaciones sin sentido alguno respecto que según este la dra **JUDITH BOTERO DE RIVERA**, lo hubiese constreñido, amezado u obligado a pagar, de haber sido así el demandante bien pudo acudir a instancias disciplinarias e incluso penales en contra de la misma, sin embargo no, duró más de tres años tiempo que durase dicho trámite judicial, pagando fielmente sus rentas respecto al apto 302, Local Sotano y Local 102, que clase de poseedor paga un arrendamiento mensual.

A LOS HECHOS 17.2.3, 17.2.4, 17.2.5: No es cierto, y explico efectivamente el PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO ante el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA, bajo el radicado judicial N° 2015-00113, termino por acuerdo transaccional, el cual fue aprobado por la célula judicial respectiva procediendo a la terminación del proceso, al igual que la secuestre la dra **JUDITH BOTERO DE RIVERA**, procedió con la legalidad del trámite a cumplir sus funciones, que incluso fuesen remunerados y autorizados por parte del despacho sus honorarios como tal, en relación al estado de los bienes inmuebles objeto del presente proceso mientras durase el respectivo trámite judicial el demandante que dice ser poseedor, pagó de manera ininterrumpida las rentas respectivas a la dra **JUDITH BOTERO DE RIVERA**, de lo cual existe las respectivas relaciones en los informes periódicos presentados por la secuestre.

A LOS HECHOS DECIMO OCTAVO, DECIMO NOVENO: No es cierto, y explico, PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO ante el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA, bajo el radicado judicial N° 2015-00113, de acuerdo a la forma de terminación de dicho proceso por acuerdo transaccional, se estableció que la empresa INVERSIONES JARAMILLO ZULUAGA S.A.S., debía transferir los derechos reales de dominio a favor del señor **FERNANDO ANTONIO GIRALDO DELGADO**, lo que procedió a realizarse efectivamente mediante la Escritura Pública de venta N° 1280 del 07 de abril de 2019 de la Notaria Única de Dosquebradas, quedando como titular de los tres predios objeto del proceso el señor **ANDRÉS FELIPE GIRALDO SANTA**, a partir de dicho instante el demandante continuo consignando mensual a favor del señor **FERNANDO ANTONIO GIRALDO DELGADO**, y del señor **ANDRÉS FELIPE GIRALDO SANTA**, unas sumas de dinero a título de arrendamiento a través de una cuenta en el banco Bancolombia, y de lo cual da fe los testimonios de dichos señores; lo cual evidencia la carencia del ánimo de señor y dueño de parte del demandado, en relación a la legalidad o no de los negocios jurídicos realizados por parte de INVERSIONES JARAMILLO ZULUAGA S.A.S., no existe a la presente fecha ninguna acción judicial que este encaminada a demostrar dicha circunstancia por lo que esta envuelta con el principio de legalidad.

A LOS HECHOS VIGÉSIMO, 20.1, 20.2, 20.3: No es cierto y explico, mi poderdante el señor **MARIO CESAR CASTRILLON**, mediante las Escrituras Públicas de compraventa N° 28 del 05 de febrero de 2019, N° 25 del 02 de febrero de 2019 de la Notaria Única de Aranzazu, adquirió la tradición del Local Sotano y del Local 102, para el efecto previo a la negociación, este se entrevistó en varias oportunidades con el vendedor, quien a su vez se

comunicaba con el señor **HERNAN JARAMILLO GOMEZ**, quien estaba enterado del negocio, y quien a viva voz manifestaba no tener ningún inconveniente en realizar entrega de los bienes inmuebles en el momento que se produjera la deuda, mientras tanto de igual manera este seguía cancelando mensual los cánones de arrendamiento, el proceder entonces de parte de mi prohijado fue verificar la existencia real de los bienes inmuebles objeto del negocio, ubicándolo físicamente, a su vez con el estudio pormenorizado del certificado de tradición, que arroja la claridad sobre el pleno derecho real y de dominio del señor **ANDRES FELIPE GIRALDO SANTA**, respecto de la titularidad de los bienes inmuebles objeto del proceso, como al respecto se habla del respeto a la buena fe registral, respecto a la forma de tradición, dichos bienes inmuebles identificados con la inmobiliaria N° 118-17788, 118-17790 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Salamina, fueron adquiridos mediante las Escrituras Públicas N° 28 del 05 de febrero de 2019, N° 25 del 02 de febrero de 2019 de la Notaría Única de Aránzazu, por parte del señor **MARIO CESAR CASTRILLÓN**, debidamente registradas, se reitera el demandante no aporta prueba documental alguna que demuestre cualquier acto de señor y dueño, por el contrario figura el demandante en reconvenición realizando pagos periódicos para la tenencia del inmueble, ya que evidentemente reconoce el señorío ajeno, como bien lo mencionan reiteradamente los hechos de la demanda en reconvenición, en razón de los negocios de comercialización de café.

AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO: No es cierto, y explico, el tiempo que el demandante dice llevar ejerciendo posesión sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°118-17794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, está tomando el tiempo en que ostentaba la propiedad a señora **CONSUELO ZULUAGA DUQUE**, y de manera posterior frente a la tradición adquirida por parte de la empresa INVERSIONES JARAMILLO ZULUAGA S.A.S., a los actos dispositivos por parte del subgerente el señor **RUBÉN DARÍO ZULUAGA DUQUE**, como parte del entramado de relaciones de negocios entre el demandante en reconvenición y su cuñado, e incluso los mismo hijos quienes son a su vez firmantes, el mismo manifiesta estar de conformidad con las gestiones, negocios jurídicos que recayeron sobre los bienes inmuebles objeto del presente proceso, de igual manera mi representada la señora **AURA ROSA CASTAÑO LÓPEZ**, adquirió los bienes inmuebles como tercera adquirente de buena fe, cumpliendo con los protocolos sugeridos que la tengan con buena fe exenta de culpa, al verificar y conocer materialmente el inmueble, así como la verificación de su situación jurídica del mencionado apto 302, verificando la titularidad de los derechos reales de dominio, del vendedor el señor **ANDRÉS FELIPE GIRALDO SANTA**, tradición mediante la Escritura Publico N° 20 del 01 de febrero de 2019 de la Notaría Única de Aránzazu, Caldas, debidamente registrada, e incluso en la negociación el señor **HERNÁN JARAMILLO GÓMEZ**, le manifestaba al vendedor, primero que suscribieron un acuerdo verbal, en donde el demandante en reconvenición paga periódicamente una renta, así como se dispuso dentro del PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO, ante el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA, bajo el radicado 2015-113, en donde está la relación de los pagos realizados a la secuestre la Dra. **JUDITH BOTERO DE RIVERA**, por concepto de las rentas relacionadas con los gastos mensuales de los bienes inmuebles objeto del proceso.

AL HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO: No es cierto, es un hecho ya reiterativo, que se ha manifestado durante la narrativa contenida en la descripción que de la situación fáctica aprecia la parte demandante, en circunstancia de desviar el análisis jurídico de fondo, relacionado con aquellos hechos con ánimo de señor y dueño fuesen desplegados por el demandante, sin embargo no aporta ningún contrato de obra civil, recibos de materiales de construcción, contratos de arrendamiento si los tiene, dichas manifestaciones son un timo a la realidad del estado e los bienes objeto del proceso, e incluso vale decir que el Juez de conocimiento del PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO, ante el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA, bajo el radicado 2015-113, no hiera ningún pronunciamiento al respecto, ya que nunca hubo oposición alguna por parte de un tercero por temas relacionados por la posesión.

AL HECHO VIGÉSIMO TERCERO: No es cierto, y explico no se apporto en debida forma algún medio de prueba suficiente que demuestren los actos de señor y dueño del demandante, por el contrario existen aquellos elementos materiales probatorios, como la Acta de la diligencia de secuestro del día 02 y 03 de agosto de 2016, llevada a cabo por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARÁNZAZU, así como los informes mensuales de la Dra. **JUDITH BOTERO DE RIVERA**, frente los cuales figura reflejado los pagos periódicos realizados por el demandante, además los hechos narrados son muy claro y contundentes, sobre las relaciones comerciales del señor **JARAMILLO GÓMEZ**, con la empresa INVERSIONES JARAMILLO ZULUAGA S.A.S., su esposa **CONSUELO ZULUAGA DUQUE**, sus dos hijos, y su cuñado **RUBÉN DARÍO ZULUAGA DUQUE**, relación alas operaciones comerciales y negocios jurídicos de hipoteca que se han celebrado, como parte de la misma sociedad de hecho existente, según lo ha manifestado el propio demandante, en donde narra la existencia de un acuerdo de voluntades de las decisiones que se han tomado frente al manejo de los bienes, de no ser así ninguno de los actos jurídicos mencionados hubiesen podido ser llevados a cabo.

En el orden de ideas anteriormente expuesto solicito no se acceda a las siguientes

II. A LAS PRETENSIONES

A LA PRETENSIÓN PRIMERA: Me opongo a esta pretensión señor Juez, ya que el demandante el señor **HERNÁN JARAMILLO GÓMEZ**, no cumple con los requisitos señalados en la Ley, para solicitar la declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, por no llevar el tiempo requerido para ello, y no acreditar suficientemente su condición de poseedor sobre los bienes inmuebles de los cuales solicita la usucapión.

A LA PRETENSIÓN SEGUNDA: Me opongo a esta pretensión señor Juez, por las razones anteriores, por tal razón solicito al despacho no acceder a realizar ningún tipo de inscripción en los folios de matricula inmobiliaria de los bienes inmuebles objeto de Usucapión.

A LA PRETENSIÓN TERCERA: Me opongo a esta pretensión, en su lugar solicito señor Juez, se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandante en reconvención.

III. EXCEPCIONES DE MERITO

ELEMENTOS ESENCIALES DE LA POSESIÓN DEL ANIMUS Y EL CORPUS:

Se procede entonces a señalar al despacho, los parámetros jurídicos que se consideran son aplicables para resolver de manera definitiva el problema jurídico que plantea el trámite a la demanda de reconvencción para adelantar un proceso de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria por parte del demandante el señor **HERNÁN JARAMILLO GÓMEZ**, en relación a los predios de identificados con el folio de matrícula inmobiliaria N° 118-17788 , 118-17790 y 118-17794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, así pues la procedencia o prosperidad de las pretensiones de la demanda, depende fundamentalmente de la concurrencia de los presupuestos facticos consagrados en el concepto de la figura jurídica de la posesión que se encuentra definido en el artículo 762 del Código Civil, en los siguientes términos:

“La posesion es la tenencia de una cosa determinada con animo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por si mismo, o por otras persona que la tenga en lugar y a nombre de el”.

Como puede verse, no basta con la tenencia de una cosa para que una persona pueda reputarse poseedora, pues es necesaria la demostración de un segundo elemento diferenciador de otro tipo de relaciones jurídicamente relevantes, y que a la postre, se exige como requisito sine qua non, no solo para decidir de fondo el asunto, sino también para salvaguardar los derechos de los terceros adquirentes de los derechos reales de dominio de los predios objeto de usucapión.

La posesion implica pues, indispensablemente de la comunión de dos elementos esenciales, el **animus o - animus- y el corpus**, entendiéndose el primero como la convicción o intencionalidad subjetiva de estar vinculado a la cosa como si se tratara de su propietario y desconociendo en el plano factico la existencia de otros titulares de derechos de dominio sobre el los bienes inmuebles se solicita la prescripción, el segundo elemento tiene que ver con la tenencia física o material, elementos que en caso de no concurrir en un mismo sujeto de derechos, consuce a situacione jurídicas bien distintas.

Por ejemplo, según el artículo 775 del código civil, no es posesión y se llama **“mera tenencia”** **“la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o nombre del dueño”**, advirtiendo que el acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, o el que tiene drecho de habitación sobre el bien, son meros tenedores del mismo, y en general tal condición la ostentan quienes tienen la cosa reconociendo dominio ajeno. Como se presenta en el asunto que se discute, en los hechos de la demanda, el señor **HERNAN JARAMILLO GOMEZ**, confiesa de manera reiterativa, en relacion a las circunstancias de los bienes inmuebles pretendidos, en donde describe como parte de una relacion comercial entablada con su cuñado el señor **RUBEN ZULUAGA DUQUE**, en negocios de comercialización de café, total acuerdo en la realización de actos dispositivos de dominio

por parte en primer lugar de su señora esposa la señora **CONSUELO ZULUGA DUQUE**, y en segundo lugar la empresa **INVERSIONES JARAMILLO ZULUAGA S.A.S.**, que se compone por su demás núcleo familiar sus hijos y su cuñado el señor **RUBEN DARIO ZULUAGA DUQUE**, quienes disponen de los bienes como propietarios con todos sus atributos, realizando compraventas, realizando gravámenes hipotecarios, y a su vez saldando dichas deudas, como parte de los acuerdos suscritos, y que el demandado busca sacar provecho de la situación, ya que cuando como el mismo lo ha dicho se requiere para sus negocios de beneficia de los actos dispositivo que realizan quines figuran con derechos reales de dominio.

Quedando claro entonces que el demandante no reúne dichos requisitos esbozados mediante el presente medio exceptivo, solicito al despacho sea declarada prospera la presente excepción y en consecuencia solicito expida un fallo a favor de los intereses de mis representados.

BUENA FE EXCENTA DE CULPA

Excepción de merito que hago consistir en el hecho de que mis mandantes el señor **MARIO CESAR CASTRILLÓN** y la señora **AURA ROSA CASTAÑO LÓPEZ**, siempre han actuado bajo las condiciones de legalidad y objetividad, ya que como se puede evidenciar en los respectivos certificados de tradición de los bienes inmuebles identificados con los folios de matricua inmobiliaria N° 118-17788 , 118-17790 y 118-17794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, estos fueron adquiridos de parte del señor **ANDRES FELIPE** por tradición efectuada entre por el señor **ANDRES FELIPE GIRALDO SANTA**, mayor de edad, domiciliado en Dosquebradas, Risaralda, identificado con la cedula de ciudadanía N°1.087.991.566, , por compra realizada a la empresa **INVERSIONES JARAMILLO Y ZULUAGA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** mediante la Escritura Pública de Compraventa N° 1280 del 07 de abril de 2018 de la Notaria Única de Dosquebradas, cumpliendo así con la carga de parte de mis representados de obrar con la debida diligencia en sus negocios importantes, lo cual se produjo en dichas circunstancias de ahí la importancia y el valor de los certificados de tradición como es sostenido por la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia en diversos pronunciamientos plasmados en radicado SC 11334-2015, donde el Honorable Magistrado Ponente Doctor **ARIEL SALAZAR RAMÍREZ**, expone:

"(...) Pues bien, frente a tal manera de razonar es preciso momerar la jurisprudencia tradicional y pacífica de esta Corporación, que a tal respecto tiene por sentado lo siguiente:

Los certificados expedidos por la oficina de registro de instrumentos públicos, como surge del artículo 54 del Decreto 1250 de 1970, son constancias sobre la situación jurídica de los bienes sometidos a registro, 'mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones respectivas'. De manera que si bien estos certificados son documentos públicos, de conformidad con el artículo 262 del Código de Procedimiento Civil, su alcance probatorio, de acuerdo con el 264 ibidem, se contrae a la fecha de su otorgamiento y a las

declaraciones que haga el funcionario que los autoriza. Las declaraciones que hace el registrador se refieren a los documentos que se le adujeron para su inscripción, pero en manera alguna prueban por sí solos el acto jurídico causa de la adquisición del derecho sobre los bienes.

Además, el artículo 29 del mismo Decreto 1250 al indicar lo que debe inscribirse en el registro, hace mención clara a los actos, contratos, providencias judiciales, administrativas o arbitrales que impliquen constitución, aclaración, adjudicación, modificación, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, salvo la cesión del crédito hipotecario o prendario. De donde se deduce que el título es la causa de adquisición del derecho real, cuyo ingreso al patrimonio se produce por el modo. El negocio jurídico o la providencia judicial o administrativa en virtud de la cual se ejecuta la forma jurídica consistente en el modo, es el que constituye el título que debiendo constar en documento público debe inscribirse en el registro. Por lo tanto, cuando se exige la prueba del dominio mediante el título respectivo, se hace relación al acto o negocio causa del modo. El certificado del registrador demuestra, pues, que al funcionario se le presentaron documentos para su inscripción y prueba la situación jurídica de los bienes, pero no está probando el título del dominio. (CSJ SC 12 nov. 1986. GJ CLXXXIV, 2423, p. 339)

En tal virtud dicha acción de verificar los resectivos certificados de tradición, así como las condiciones materiales de los inmuebles materia de compraventa de parte de mis prohijados, se les consagra a su favor la presunción legal, respecto al principio de legalidad, confianza legítima en relación a la forma de tradición del vendedor el señor **ANDRES FELIPE GIRALDO SANTA**, tal cual ha sido decantado por la jurisprudencia de la Honorable Corte Constitucional así:

“(…) La jurisprudencia constitucional ha definido el principio de buena fe, como aquel que exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una “persona correcta (virbonus)”. Así la buena fe presupone la existencia de relaciones recíprocas con trascendencia jurídica, y se refiere a la confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada. La Corte Constitucional ha considerado, que en tanto la buena fe ha pasado de ser un principio general del derecho, para transformarse en un postulado constitucional, su aplicación y proyección adquirido nuevas implicaciones, en cuanto a su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre los particulares y entre estos y el Estado, y en tanto

postulado constitucional, irradia las relaciones jurídicas entre particulares, por ello la Ley también pueda establecer casos específicos, esta presunción que entre ellos se desarrollen (...)"

En este estricto sentido solicito al despacho declarar prospera la presente excepción de merito acogiendo los postulados que se desprenden del artículo 83 de la Constitución Política de Colombia.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

La presente demanda, se fundamenta en las siguientes disposiciones constitucionales y legales así:

DE ORDEN CONSTITUCIONAL

- Constitución Política, Artículos 1, 23, 29, 58, 83

DE ORDEN LEGAL

- Artículos 762 y S.s. del Código Civil.
- Artículos 374 y S.s del Código General del Proceso.

V. PRUEBAS

Solicito señor juez se tengan como tales.

DOCUMENTALES

- Copia de la Escritura Pública de compraventa N° 28 del 05 de febrero de 2019 de la Notaria Única de Aránzazu, Caldas, contentiva del CONTRATO DE COMPRAVENTA suscrito entre el señor **ANDRES FELIPE GIRALDO SANTA**, como PARTE VENDEDORA, y el señor **MARIO CESAR CASTRILLON BEDOYA**, como PARTE COMPRADORA. (Obra en el expediente).
- Certificado de tradición del bien inmueble identificado con el folio de matricula inmobiliaria N° N°118-17788 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, de propiedad del señor **MARIO CESAR CASTRILLON BEDOYA**. (Obra en el expediente).
- Copia de la Escritura Pública de compraventa N° 25 del 02 de febrero de 2019 de la Notaria Única de Aránzazu, Caldas de la Notaria Única de Aránzazu, Caldas, contentiva del CONTRATO DE COMPRAVENTA suscrito entre el señor **ANDRES FELIPE GIRALDO SANTA**, como PARTE VENDEDORA, y el señor **MARIO CESAR CASTRILLON BEDOYA**, como PARTE COMPRADORA. (Obra en el expediente).
- Certificado de tradición del bien inmueble idéntificado con el folio de matricula inmobiliaria N° N°118-17790 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, de propiedad del señor **MARIO CESAR CASTRILLON BEDOYA**. (Obra en el expediente).

- Copia de la Escritura Pública de compraventa N° 20 del 01 de febrero de 2019 de la Notaría Única de Aránzazu, Caldas de la Notaría Única de Aránzazu, Caldas, contentiva del CONTRATO DE COMPRAVENTA suscrito entre el señor **ANDRES FELIPE GIRALDO SANTA**, como PARTE VENDEDORA, y la señora **AURA ROSA CASTAÑO LÓPEZ**, como PARTE COMPRADORA. (Obra en el expediente).
- Certificado de tradición del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° N°118-17790 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, de propiedad la señora **AURA ROSA CASTAÑO LÓPEZ**. (Obra en el expediente).
- Certificado de avaluo catastral para el año 2019 por la suma de CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS MCTE (\$151.477.000), expedido por el municipio de Aranzazu, Caldas, para la ficha catastral de mayor extensión N°170500100000000320005000000000, que compren a los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N° 118-17788 , 118-17790 y 118-17794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, Caldas. (Obra en el expediente).
- Certificado de comercio de la matrícula mercantil N° 603860 del 21 de diciembre de 1988, a nombre del demandado el señor **HERNÁN JARAMILLO GÓMEZ**, el cual s encuentra cancelado desde el año 18 de marzo de 1991. (Obra en el expediente).
- Copia en CD en formato PDF de baja resolución de la Escritura Pública de Compraventa N° 1280 del 07 de abril de 2018, de la Notaría Única de Dosquebradas, Risaralda, junto con sus respectivos anexos, en donde fueron partes la empresa **INVERSIONES JARAMILLO Y ZULUAGA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, en calidad de PARTE VENDEDORA, y el señor **ANDRES FELIPE GIRALDO SANTA**, mayor de edad, domiciliado en Dosquebradas, Risaralda, identificado con la cedula de ciudadanía N°1.087.991.566, en calidad de PARTE COMPRADORA, mediante la cual adquirió la tradición de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N° 118-17788 , 118-17790 y 118-17794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, Caldas. (Obra en el expediente).
- Copia en CD en formato PDF de baja resolución, de parte del expediente bajo radicado judicial N° 2015 – 0013, adelantado ante el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA, donde fueron cobijados con medidas cautelares los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N° 118-17788, 118-17790 y 118-17794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, Caldas. (Obra en el expediente).
- Copia del acta de diligencia de secuestro del mes de agosto de 2016, realizado por parte del JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARANZAZU, donde fue designada como secuestre la Dra. **JUDITH BOTERO DE RIVERA** (Obra en el expediente).

DE OFICIO

- Solicito señor Juez, se sirva oficiar a la Alcaldía del municipio de Aranzazu, Caldas, para que con destino a este proceso se sirva certificar el actual representante legal de la propiedad horizontal EDIFICIO BALCONES DEL CAFÉ", inmueble identificado con la ficha catastral N°170500100000000320005000000000.
- Solicito señor Juez, se sirva oficiar al representante legal de la propiedad horizontal EDIFICIO BALCONES DEL CAFÉ", inmueble identificado con la ficha catastral N°170500100000000320005000000000, para que allegue la documentación relacionada con los pagos de administración de los años 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019, relacionados con los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N° 118-17788, 118-17790 y 118-17794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, Caldas., que hacen parte de la propiedad horizontal.
- Solicito señor Juez, se sirva oficiar a la Cámara de Comercio de Manizales, para que certifique que si en la actualidad existe algún establecimiento de comercio a nombre del demandado el señor **HERNÁN JARAMILLO GÓMEZ**, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Aranzazu, Caldas, identificado con la cédula de ciudadanía N°16.135.099, y además que se sirva certificar si en la Calle 6 N° 5-31 LOCAL SOTANO y en la Calle 6 N° 5-03 LOCAL 102 que hace parte de la propiedad horizontal EDIFICIO BALCONES DEL CAFÉ, funciona algún establecimiento de comercio y si los mismos se encuentran debidamente registrados.
- Solicito señor Juez, se sirva oficiar a la Alcaldía de Aranzazu, para que con destino a este proceso se sirva certificar si en la Calle 6 N° 5-31 LOCAL SOTANO y en la Calle 6 N° 5-03 LOCAL 102 que hace parte de la propiedad horizontal EDIFICIO BALCONES DEL CAFÉ, funciona algún establecimiento de comercio y si los mismos se encuentran debidamente registrados.
- Solicito señor Juez se sirva Oficiar al JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARANZAZU, para que con destino a este proceso, se sirva certificar la existencia de procesos judiciales que se estén adelantando actualmente en contra del señor **HERNÁN JARAMILLO GÓMEZ**, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Aranzazu, Caldas, identificado con la cédula de ciudadanía N°16.135.099.
- Solicito señor Juez se sirva Oficiar a los JUZGADOS PROMISCUOS MUNICIPAL DE SALAMINA, para que con destino a este proceso, se sirva certificar la existencia de procesos judiciales que se estén adelantando actualmente en contra del señor **HERNÁN JARAMILLO GÓMEZ**, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Aranzazu, Caldas, identificado con la cédula de ciudadanía N°16.135.099.
- Solicito señor Juez, se sirva decretar de oficio las demás pruebas y actuaciones necesarias para darle trámite, continuidad y celeridad al presente proceso.

INTERROGATORIO DE PARTE

- Solicito señor Juez se sirva usted ordenar el interrogatorio de parte al señor **HERNÁN JARAMILLO GÓMEZ**, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Aránzazu, Caldas, identificado con la cédula de ciudadanía N°16.135.099; quien recibe notificación en la Calle 6 N° 5-31 LOCAL SOTANO que hace parte de la propiedad horizontal EDIFICIO BALCONES DEL CAFÉ, del municipio de Aranzazu, Caldas. Celular 3113902818. El objeto del interrogatorio será establecer las condiciones de tiempo, modo y lugar en que se produjo la mera tenencia del demandado en relación con los bienes inmuebles objeto del proceso.

TESTIMONIALES

Solicito señor Juez, se sirva decretar y practicar, el testimonio de las siguientes personas, quienes se manifestaran respecto a los hechos de la demanda, en especial en lo relacionado con las negociaciones adelantadas entre mi poderdante y la demandada.

- Solicito señor Juez se sirva escuchar en interrogatorio al señor **JORGE ANDRÉS GÓMEZ OSPINA**, mayor de edad, domiciliado en Aránzazu, Caldas, identificado con la cedula de ciudadanía C.C. 10.277.894 de Manizales, quien se puede ubicar en el celular 3217816687., quien testificara en relación a los bienes inmuebles identificados con los folios de matricula inmobiliaria N° 118-17788 y 118-17790 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, Caldas.
- Solicito señor Juez se sirva escuchar en interrogatorio al señor **ARRUBIO NOREÑA CASTAÑO** mayor de edad, domiciliado en Aránzazu, Caldas, identificado con la cedula de ciudadanía C.C. 16.137.670, quien se puede ubicar en el celular 3127351539, quien testificara en relación a los bienes inmuebles identificados con los folios de matricula inmobiliaria N° 118-17788 y 118-17790 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, Caldas.
- Solicito señor Juez se sirva escuchar en interrogatorio al señor **DIEGO ALONSO CASTRILLON BEDOYA** mayor de edad, domiciliado en Aránzazu, Caldas, identificado con la cedula de ciudadanía C.C. 4.356.803, quien se puede ubicar en el celular 3113407611, quien testificara en relación a los bienes inmuebles identificados con los folios de matricula inmobiliaria N° 118-17788 y 118-17790 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, Caldas.
- Solicito señor Juez se sirva escuchar en interrogatorio al señor **RUBEN DARIO ZULUAGA DUQUE** mayor de edad, domiciliado en el municipio de Dosquebradas, Risaralda, identificado con la cedula de ciudadanía C.C. 15.958.560, quien se puede ubicar en la calle 20 N°18-34 barrio La Pradera, del municipio de Dosquebradas, Risaralda el celular 3113407611., quien testificara en relación a establecer las condiciones de tiempo, modo y lugar en que se produjo la mera

tenencia del demandado en relación con los bienes inmuebles objeto del proceso.

- Solicito señor Juez se sirva escuchar en interrogatorio a la señora **PAULA ANDREA MORALES MONTOYA**, mayor de edad, identificada con C.C. 24.437.646, quien se puede ubicar en la Carrera 8 N°10 - 27 - 93, barrio El Puerto del municipio de Aránzazu, Caldas, celular 3135240407, quien testificara en relación al bien inmueble identificado con los folios de matrícula inmobiliaria N° 118-17794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, Caldas.
- Solicito señor Juez se sirva escuchar en interrogatorio al señor **OSCAR ALEXANDER SLAGADO**, mayor de edad, domiciliado en Aránzazu, Caldas, identificado con la cedula de ciudadanía C.C. 4.472.453 de Manizales, quien se puede en el celular 3137847465, quien testificara en relación al bien inmueble identificado con los folios de matrícula inmobiliaria N° 118-17794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, Caldas.
- Solicito señor Juez se sirva escuchar en interrogatorio al señor **JUAN DAVID LOAIZA CASTAÑO**, mayor de edad, domiciliado en Aránzazu, Caldas, identificado con la cedula de ciudadanía C.C. 1.007.729.296 de Manizales, quien se puede ubicar en el Sector de Fortunato Gaviria, en el municipio de Salamina, celular 3102229374, quien testificara en relación al bien inmueble identificado con los folios de matrícula inmobiliaria N° 118-17794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, Caldas.
- Solicito señor Juez se sirva escuchar en interrogatorio al señor **ANDRES FELIPE GIRALDO SANTA**, mayor de edad, domiciliado en Dosquebradas, Risaralda, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.087.991.566, quien se puede ubicar en la carrera 16 N° 20° - 41 de Pereira, celular 3174029567, quien testificara en relación al estado de entrega material de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N° 118-17788, 118-17790 y 118-17794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, Caldas.
- Solicito señor Juez se sirva escuchar en interrogatorio al señor **FERNANDO ANTONIO GIRALDO DELGADO**, mayor de edad, domiciliado en Dosquebradas, Risaralda, identificado con la cedula de ciudadanía N° 18.591.342, quien se puede ubicar en la carrera 16 N° 20° - 41 de Pereira, celular 3174029567, quien testificara en relación al estado de entrega material de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N° 118-17788, 118-17790 y 118-17794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, Caldas, así como a lo atinente a unas hipotecas abiertas a su favor sobre los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N° 118-17788, 118-17790 y 118-17794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, Caldas.

VI. PROCEDIMIENTO COMPETENCIA Y CUANTÍA

El procedimiento a seguir corresponde a un PROCESO VERBAL, indicado en el TÍTULO I. Capítulo II del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, además es Usted competente, Señor Juez, para conocer de este asunto, porque actualmente se esta tramitando en este despacho, por la naturaleza del mismo, por el lugar de ubicación de los bienes inmuebles objeto del proceso ubicados en Aranzazu, que a su vez hace parte del circuito judicial de Salamina, Caldas por el domicilio del demandado, que es el municipio de Aranzazu y por la cuantía que estimo en CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS MCTE (\$151.477.000), según avaluo catastral para el año 2019 de expedido por el municipio de Aranzazu, Caldas, para la ficha catastral de mayor extension N°170500100000000320005000000000.

VII. ANEXOS

Me permito anexar:

- Poder especial otorgado por el señor **MARIO CESAR CASTRILLON BEDOYA** mi favor. (Obra en el expediente).
- Poder especial otorgado por la señora **AURA ROSA CASTAÑO LÓPEZ** mi favor. (Obra en el expediente).

VIII. NOTIFICACIONES

El suscrito recibirá notificaciones y correspondencia en la Calle 20 N° 22-27, Oficina 504, Edificio Cumanday, del municipio de Manizales, Celular: 3104741955, correo electrónico: slyabogados@hotmail.com

Los demandantes:

- El señor **MARIO CÉSAR CASTRILLON BEDOYA** recibirá notificación en el establecimiento de comercio, "ALMACEN Y FERRETERIA EL OBRERO", ubicado en la plaza principal del municipio de Aranzazu, Caldas, celular: 3108927124. Email: no tiene.
- La señora **AURA ROSA CASTAÑO LÓPEZ** recibirá notificación en la carrera 7 N° 10 – 34 del municipio de Aranzazu, Caldas, celular 3104382008, email: cesarramirez701@hotmail.com

El demandado: recibirá notificación en la Calle 6 N° 5-31 LOCAL SOTANO que hace parte de la propiedad horizontal EDIFICIO BALCONES DEL CAFÉ, del municipio de Aranzazu, Caldas. Celular 3113902818, correo electrónico: no tiene, se desconoce.

Atentamente



CRISTIAN CAMILO GUASCA BUITRAGO

C.C. 1.053.817.212 de Manizales

T.P. 254.718 C.S.J.