

144

RECIBIDO

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN
E. S. D.

FECHA: 10.02.2020

HORA: 3:29 pm

FOLIOS: Ocho

RECIBIO: Harry Castro

Ref: Proceso de Declaración de Perpetencia.
Demandante: FLOR DE MARIA QUISOBONI DE DORADO.
Demandados: ANA CECILIA CABEZAS DE PEREZ Y OTRO.
Rdo. N°. 2018-00-096-00

KONRAD SOTELO MUÑOZ, mayor y vecino de Popayán, identificado con Cédula de ciudadanía N°. 10.543.429 de Popayán, con Tarjeta Profesional de abogado N°. 44.778 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando según poder oportunamente conferido por la demandada ANA CECILIA CABEZAS DE PEREZ y quien fuerza mayor, vecina de Popayán, y se identificó con la Cédula de Ciudadanía N°. 25.266.578 de Popayán, procedo a contestar la Reforma de la Demanda y proponer las excepciones en los siguientes términos:

I- A LOS HECHOS

1.1.- AL HECHO PRIMERO: Es cierto.

1.2.- AL HECHO SEGUNDO: No lo acepto.

Es inconducente e impertinente. En nada aporta al proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio saber que fulano o Zutano es o no conyugue de la demandante o hijastro de la misma.

1.3.- AL HECHO TERCERO: No es Cierto.

NO ES UN HECHO-

Lo expresado corresponde a conjeturas o suposiciones de quien representa a la parte demandante.

Por demás, dada la gravedad e incidencia en la orbita de la honra y buen nombre de una persona, deberá aportar prueba de las sentencias de carácter penal debidamente ejecutoriadas en las que respalde su dicho.

1.4.- AL HECHO CUARTO: No me consta. Que se pruebe.

Son conjeturas, suposiciones de quien presenta la demanda.

NO se aporta prueba de la sentencia penal debidamente ejecutoriada en contra del señor PEREZ MOLINA que demuestre a existencia de tales conductas en cabeza del señor SAUL PEREZ MOLINA,

145

En ese orden de ideas, mal puedo formular replicas, para mi ante la inexistencia de condena penal debidamente ejecutoriada que demuestre lo contrario, prima el principio de la "la presunción de inocencia".

1.5.- **AL HECHO QUINTO.** No me consta. Que se pruebe.

Hasta donde se aprecia POR LAS PRUEBAS ALLEGADAS CON LA DEMANDA la señora **FLOR DE MARIA QUISOBONI** es una profesional de la Educación, como tal no se trata de una persona a quien su grado de ignorancia hiciese fácilmente manipulable y llevada a ciegas a la celebración de contratos.

Con todo debo expresar que frente a conjeturas, sospechas o suposiciones no es conducente pronunciarse., pues igual caería en el plano de las especulaciones.

1.6.- **AL HECHO SEXTO.** No es cierto.

Cualquier apariencia de comportamiento en tal sentido no la habilita para pregonar posesión, pues en el fondo subyace realmente es un contrato de Comodato.

1.7. **AL HECHO SEPTIMO.** No lo Acepto.

No es cierto.

El inmueble pretendido no corresponde a la esfera patrimonial de la demandante.

Si bien ella- la demandante- está viviendo en la casa de habitación en litigio, esto obedece al Contrato de comodato celebrado entre demandante y demandada en el que se le autoriza plenamente el goce y el uso del inmueble en forma gratuita.

Tanto demandante como demandada pueden ser catalogadas como personas solventes, en el caso de mi poderdante igualmente fue docente por más de 35 años, especialista en Educación Primaria y Magister en el mismo ramo.

1.8.- **AL HECHO OCTAVO:** No es cierto. Que se pruebe.

Si alguna mejora se hubiere realizad, no le asiste derecho alguno para proceder su reclamación en virtud de lo pactado en el contrato de "comodato", que es ley para las partes.

Sin embargo y si se aceptara sólo a título de discusión que la comodataria y tenedora del inmueble haya realizado algunas pequeñas mejoras, obedece a que ella desde 1.990 está realizando el uso del inmueble para su propio servicio, lo lógico y apenas justo es que le realice las mejoras para la conservación de la casa de habitación lo que no significa que este autorizada para exigir el pago de las mismas teniendo en cuenta que en la Cláusula Octava del Contrato de Comodato que se aportó al contestar la demanda inicial, la Comodante y Comodataria pactaron expresamente que las obras para el uso del inmueble como instalaciones sanitarias, **CONSTRUCCIONES**, mantenimiento y las que demande la conservación del inmueble estarán a cargo de la comodataria y al restituir el bien inmueble **QUEDARAN COMO DE PROPIEDAD DE LA COMODANTE CASO EN EL CUAL**

146.

NO HABRÁ DERECHO A INDEMNIZACIÓN O COMPENSACIÓN ECONOMICA.
Este es un acuerdo de voluntades realizadas en el Contrato de Comodato y bien sabido es que lo Pactado en un Contrato es Ley para las partes.

1.9.- **AL HECHO NOVENO:** No les cierto.

Mal puede pregonarse que la demandante ejerza "posesión", pues todos sus actos están regidos por la existencia del contrato que en el fondo subyace, que no es otro que el de Comodato.

Resulta curioso por decir lo menos, pero solo a título de observación que en la reforma se hable de más de 18 años y la Demanda inicial manifiesta que es por más de 20 años.

1.10.- **AL HECHO DÉCIMO:** Es cierto parcialmente.

Es verdad que la casa de habitación pretendida en la demanda figura como de propiedad de la señora **ANA CECILIA CABEZAS DE PEREZ**, hecho que se desprende de la simple lectura del Certificado de Tradición; pero es falso que aparezca como dueño también el señor **EDUARDO ESPINOSA** quien en el Certificado de Tradición no figura para nada.

Del certificado de Tradición "Especial" expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán se lee que el señor **EDUARDO ESPINOSA** le vende a **RAFAEL ESCOBAR** mediante Escritura Pública N°. 337 de 1.921 de la Notaría Primera de Popayán. Si el señor **ESPINOSA** le Vende a **RAFAEL ESCOBAR**, es absurdo que la misma Oficina de Registro se Contradiga posteriormente diciendo que actualmente figura como titular de derechos reales el señor **EDUARDO ESPINOSA**. Cómo es que vende y sigue siendo el dueño y cómo es que en este "Certificado Especial" desconozca que la señora **ANA CECILIA CABEZAS DE PEREZ** no aparece como propietaria sabiendo que en el verdadero Certificado de Tradición en su anotación N°. 12 si figura como dueña.

1.11.- **AL HECHO DÉCIMO PRIMERO:** No es cierto.

La señora demandante es una simple tenedora en virtud del contrato de Comodato suscrito entre las partes en conflicto, hecho que no la habilita para usucapir.

Por demás, de la simple lectura de la demanda puede colegirse que con respecto a los señores **LUZ DARY ZEMANATE, GIOVANY PAZ, MONICA QUINAYAS, RUBY QUINAYAS, CRISTIAN LORENZO QUINAYAS, MARISOL MACIAS Y GIOVANA QUINAYAS** no la ata ningún vínculo de parentesco, basta mirar los apellidos.

1.12.- **AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO:** Es cierto en cuanto a la distribución y conformación del inmueble.

Que exista arrendamiento parcial en principio no me consta, es posible que ello sea así. Con todo debo decir que la prohibición- de arrendar jamás fue plasmada en el contrato de COMODATO.

147
4
1.13.- **AL HECHO DÉCIMO TERCERO:** Es cierto. Porque esa es la obligación que adquirió la Comodataria al Celebrar el Contrato de Comodato y es que así tiene que ser porque absurdo sería que además de vivir gratis y lucrarse del inmueble, la propietaria tenga la obligación de pagarle los servicios e impuesto predial.

1.14.- **AL HECHO DÉCIMO CUARTO:** Es cierto.

II- A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas, por las razones antes dichas.

Solicito se Condene en Costas a la Demandante.

III- AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Presento OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

Las siguientes son las razones que me llevan a ello:

Considerar exorbitantes los valores reclamados.

No existe ningún soporte probatorio que respalde su estimación.

La casa – para hacer referencia al ítem identificado como pintura- no ha recibido una mano DE PINTURA en los últimos veinte años, de suerte que deberá justificarse y demostrarse la inversión en dicho rubro, POR DEMAS EXAGERADO.

Pues es insólito para cita solo un ejemplo- que se hayan gastado CIENTO TRES MILLONES DOCE MIL PESOS (\$103.012.000) EN PINTURA.

Repello: Este ítem se considera exagerado, pues estima el valor del mismo en TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS PESOS (\$ 32.332.300).

Muros: Resulta exagerada la suma cuantificada por tal concepto y que se estima en CUARENTA Y CINCO MILLONES SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS (\$ 45.076.290).

Los muros que con forman el inmueble ya existían desde su construcción, pues mal podría entenderse cómo se sustentaba la plancha del segundo piso, así como el techo del inmueble ante su inexistencia.

Por ende, objetamos este ítem. Por exagerado y por no encontrar los soportes probatorios que as lo acrediten.

148
Se objeta igualmente, porque ninguna suma o valor puede estimarse, toda vez que, de conformidad al contrato de comodato suscrito entre las partes, Cláusula Octava que no hay lugar a indemnización o compensación económica por la realización de mejoras y construcciones. 5

IV- A LOS MEDIOS DE PRUEBA

Deberá dársele el valor que en derecho corresponda a las allegadas con la demanda.

En cuanto a la exhibición de documentos solicitada, debo manifestar por el fallecimiento de la demandada **ANA CECILIA CABEZAS DE PÉREZ** no es posible efectuarla.

V. DEL PROCESO A SEGUIR

Corresponde al trámite dado por su Despacho.

VI- EXCEPCIONES DE MERITO

Aunque las excepciones de mérito ya están planteadas al contestar la Demanda Inicial, para mayor entendimiento de la parte Demandante me permito transcribirlas en la siguiente forma.

6.1.- EXCEPCION DE MERITO DE "FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA.

Sustento esta Excepción con los siguientes:

HECHOS

6.1.1.- Mi poderdante **ANA CECILIA CABEZAS DE PÉREZ** es la propietaria del inmueble registrado con la matricula inmobiliaria N°. 120-9631 que es el mismo que pretende en declaración de Pertenencia la señora **FLOR DE MARIA QUISOBONI DE DORADO**.

6.1.2.- A la señora **FLOR DE MARIA QUISOBONI DE DORADO** siempre le unió un vínculo de fraternidad con mi mandante.

6.1.3.- En virtud del vínculo de fraternidad que ata a la Demandada con la hoy demandante, mi representada toma la decisión de darle en **COMODATO** a la señora **FLOR DE MARIA QUISOBONI DE DORADO** la casa de habitación que hoy pretende prescribir.

149
6
Vencido el contrato de **COMODATO** inicial mi poderdante y la hoy demandante deciden celebrar un nuevo contrato de **COMODATO** por el término de quince (15) años. Fue así como el 31 de marzo de 2010 firman un nuevo Contrato el cual se prolonga hasta el 31 de marzo de 2025.

6.1.4.- En virtud del **CONTRATO DE COMODATO** celebrado entre **ANA CECILIA CABEZAS DE PEREZ** y **FLOR DE MARIA QUISOBONI DE DORADO** sobre la casa de habitación ubicada en la Carrera 6 N°. 25N-09/13/15 Barrio Los Hoyos, de la ciudad de Popayán, la demandante adquiere la calidad de "simple tenedora del bien" reconociendo siempre como propietaria a mi prohijada.

La demandante solo ejerce la **MERA TENENCIA** sobre la mencionada casa a nombre de la propietaria en calidad de **COMODATARIA**, lo cual **NO** la legitima en ningún momento para adquirir por posesión la propiedad del inmueble.

6.1.5.- De acuerdo con el Artículo 2200 del Código Civil Colombiano, "el **COMODATO O PRESTAMO DE USO**, es un contrato en que la una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminar el uso". El Artículo 2201 ibidem dice: "el Comodante conserva sobre las cosas prestada todos los derechos que antes tenía...". En virtud de estas normas, la señora **ANA CECILIA CABEZAS DE PEREZ** conserva todos los derechos sobre la casa que hoy pretende la demandante y esta última por más que se prolonguen los años de uso del bien, **NO LA CONVIERTE EN POSEEDORA CON ANIMO DE SEÑORA Y DUEÑA**, con lo cual se concluye que **NO ESTÁ LEGITIMADA** para adelantar un proceso de pertenencia sobre el bien en litigio. Además, **NO ESTÁ LEGITIMADA** para iniciar esta acción porque la demandante en virtud del Contrato de Comodato está obligada a **RESTITUIR** el inmueble a la propietaria al vencimiento del término o por incumplir algunas de sus obligaciones. La **COMODANTE** está legitimada para dar por terminado el Contrato de Comodato por la **DESLEALTAD** en que ha incurrido la **COMODATARIA** al impetrar esta demanda contra la persona que le tendió la mano cuando más la necesitaba.

6.1.6.- Mi mandante en su calidad de **COMODANTE**, le concede a la **COMODATARIA** no solo el derecho de usar la casa sino también le concede otras prerrogativas como poder arrendar parte del inmueble para que con el producto de los cánones de arrendamiento adquiera lo necesario para una subsistencia digna y en condiciones decorosas. Todo esto lo hace teniendo en cuenta que la señora **FLOR DE MARIA QUISOBONI DE DORADO** ocupa un espacio muy especial en la familia a quien se le ha tratado siempre con todo el cariño y respeto que ella merece.

6.2.- INEXISTENCIA DEL DERECHO A RECLAMAR MEJORAS:

Ningún derecho le asiste a la demanda a reclamar mejoras o indemnizaciones por tal concepto, en virtud de la renuncia o pacto expreso al respecto y que obra en el Contrato de Comodato- concretamente en la **CLAUSULA OCTAVA** a la cual remito respetuosamente.

6.3.- EXISTENCIA Y VIGENCIA DE CONTRATO DE COMODATO:

El contrato de Comodato suscrito entre las partes tiene plena vigencia, no ha desaparecido del ordenamiento jurídico, y por tanto es ley para las partes. Dicha

150
vigencia del Contrato de Comodato permite calificar a la demandante de simple
tenedora, jamás poseedora.



LA EXCEPCION INNOMINADA;

Cualquier excepción que resulte probada dentro del proceso.

VII- PETICION

Con base en los hechos anteriormente expuestos, a Usted solicito con mi acostumbrado respeto, **DECLARAR PROBADA LA EXCEPCIÓN DE FONDO DE FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA** y como consecuencia de esto, ordénese dar por terminado el proceso y ordenar su archivo.

Condénese en costas a la demandante.

VIII- PRUEBAS

Sírvase decretar la práctica de las siguientes pruebas:

8.1.- TESTIMONIAL:

Solicito recibir testimonio de las siguientes personas, quienes declararán sobre los hechos de esta excepción:

SAUL PEREZ MOLINA, residente en la calle 17 N. No. 7 -41 Barrio El Recuerdo- Popayán.

REINERIO GENTIL PEREZ MOLINA, residente en la calle 30 N. No. 6 B -16 Barrio Alicante- Popayán.

RUBIO HUMBERTO PEREZ MOLINA, residente en la vereda Morinda, kilómetro 4.6, vía a Santa Rosa, municipio de Popayán.

ANA DE JESUS PEREZ MOLINA, residente en la carrera 27 No. 8-05 Popayán, barrio Sana Elena.

8,2,- INTERROGATORIO DE PARTE:

Comendidamente solicito se decrete la practica del interrogatorio de parte a la demandante FLOR DE MARIA QUISOBONI para que absuelva las preguntas que le formulare sobre los hechos de la demanda y de esta excepción.

8.3.- DOCUMENTAL ALLEGADA:

Certificado de Sueldo y tiempo de servicio correspondiente a la señora ANA CECILIA CABEZAS DE PEREZ.

151
8

IX- COMPETENCIA

Es Usted competente para conocer de esta excepción por estar conociendo de la demanda principal.

X- ANEXOS

Téngase como anexos los documentos presentados con la contestación de la demanda inicial.

XI- NOTIFICACIONES

A las partes en las direcciones que aparecen en la demanda de pertenencia.

Las personales las recibiré en la Secretaría de su Despacho o en mi oficina de abogado ubicada en la Calle 3 N°. 9 – 37 en la ciudad de Popayán.

Atentamente,



KONRAD SOTELO MUÑOZ

T.P. N°. 44.778 del C. S. de la J.

C.C. N°. 10.543.429 de Popayán