

CARLOS DANIEL FAJARDO OZUNA
ABOGADO
Asuntos Administrativos, Laborales y Civiles
Carrera 17 No 23-51, Ed. Nariño, Of 302-303 Sincelejo

Señor

JUEZ TERCERO CIVIL ORAL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO

E. S. D.

Referencia: **PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN A LA POSESIÓN**

Radicación No **2019-00044-00**

Demandante: **ROSMERY CECILIA GARCIA RAMOS**

Demandado: **BEATRIZ CECILIA MERLANO FERNANDEZ**

CARLOS DANIEL FAJARDO OZUNA, identificado con la cédula de ciudadanía No 92.531.173 expedida en Sincelejo, abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional No 102.031 expedida por el C.S de la J, muy respetuosamente me dirijo ante ese Despacho, en mi calidad de apoderado de la señora **BEATRIZ CECILIA MERLANO FERNANDEZ**, según poder que fue enviado por ella vía correo electrónico al despacho judicial, con el objeto de **CONTESTAR LA DEMANDA** y proponer **EXCEPCIONES PREVIAS Y DE MERITO** dentro de la oportunidad procesal, lo cual hago de la siguiente forma:

I. A LOS HECHOS:

PRIMERO: NO ME CONSTA, deberá probarlo el demandante con la Escritura Pública correspondiente y los Certificados de Libertad y Tradición, para acreditar la titularidad de los bienes inmueble a que hace referencia.

En todo caso es menester precisar que la señora **BEATRIZ CECILIA MERLANO FERNANDEZ** en su calidad de representante legal de la sociedad **SERVINMUEBLE** tuvo conocimiento de aspectos relacionados con ese negocio jurídico, tal y como se planteara en el acápite razones de defensa, sin embargo lo relativo al título de propiedad deberá probarlo en el proceso.

SEGUNDO: NO ES CIERTO, que se encuentre perturbada la posesión material de los inmuebles a que hace referencia en este hecho, habida cuenta que los lotes se encuentran desocupados, tal y como se constatará en la inspección judicial correspondiente, y con las pruebas que se encuentran arrimadas al proceso.

Que se debe precisar al despacho que en el mes de agosto de 2018 la demandante autorizo a la señora **BEATRIZ CECILIA MERLANO FERNANDEZ** a título de comodato o préstamo de uso la utilización gratuita de los lotes 6, 7 y 8 a que hace referencia en la demanda para estacionar maquinaria, construir caseta para el depósito de materiales con destino a la construcción contigua, de propiedad en ese momento de las personas que fungen como demandadas en este proceso.

TERCERO: ES CIERTO PARCIALMENTE, habida cuenta que en la fecha indicada se realizó la inspección ocular, dentro de una actuación administrativa de carácter policiva, diligencia esta que se encuentra suspendida y no ha sido reanudada, pero el proceso no se inicia por perturbación de la propiedad por parte de la demandante en los términos puntuales de esta demanda, sino por asuntos relacionados con el área de los lotes, medidas y linderos, sin embargo esta actuación administrativa policiva no guarda relación directa con el objeto de este proceso.

CUARTO: NO ES CIERTO, por cuanto la demandante de manera verbal autorizo a la señora **BEATRIZ CECILIA MERLANO FERNANDEZ** con la que tenía una excelente amistad a que usara de manera gratuita los lotes aquí referenciados, para el depósito de materiales, herramientas de construcción y estacionamiento de

maquinaria, como usualmente los vecinos del sector lo facilitan en construcciones aledañas, tal y como se explicara en el acápite razones de defensa.

QUINTO: NO ES CIERTO, por cuanto los bienes a que hace referencia, no están bajo esa circunstancia, tal y como se probara en este proceso, por cuanto mi poderdante no ha alegado posesión material, no la ha ejercido, ni la está ejerciendo en estos momentos, ni tampoco nunca ha tenido la intención de constituirse en poseedor de mala fe, siempre ha reconocido el derecho a quien le corresponde, como en efecto lo hace en este proceso.

SEXTO: ES CIERTO, sin embargo para la fecha 19 de marzo de 2019 la propiedad de los lotes 9, 10 y 11 que eran de los demandados, ya habían ingresado al patrimonio de la sociedad **PROMOTORA INMOBILIARIA IGUA S.A.S.**, sociedad que no fue citada a la audiencia de conciliación y no comparece a este proceso en calidad de demandada.

SIETE: NO ES CIERTO, por cuanto los lotes de propiedad de la demandante se encuentran debidamente cercados, y los lotes 9, 10 y 11 de propiedad hoy de la sociedad **PROMOTORA INMOBILIARIA IGUA S.A.S.**, se encuentran debidamente cercados y esta no está utilizando otros predios para facilitar el acceso a su propiedad.

II. A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a cada una de las pretensiones por carecer el demandante del Derecho Invocado y me referiré a ellas de la siguiente manera:

PRIMERA: Me opongo a esta pretensión, por no existir materiales de construcción y maquinaria que llegase a perturbar la posesión material de la demandante, máxime que nunca se ha ejercido posesión del inmueble de mala fe, tal y como se probara en este proceso.

SEGUNDA: Me opongo a esta pretensión, atendiendo que no existe posesión material de mala fe por parte de los demandados, que los bienes inmuebles a que hace referencia en la demanda fueron prestados a título gratuito de manera verbal, y entre las partes no media un contrato de arrendamiento, máxime que desde el 13 de marzo de 2019 tanto los lotes 9,10 y 11 como la construcción son de propiedad de la sociedad **PROMOTORA INMOBILIARIA IGUA S.A.S.**, quien es propietaria de los inmuebles contiguos.

TERCERO: Me opongo a esta pretensión, atendiendo que no se están realizados actos de perturbación de la propiedad de mala fe, tal y como se probara en este proceso.

CUARTO: Me opongo a esta pretensión, teniendo en cuenta que al no prosperar las suplicas de la demanda, se debe condenar al demandante en costas procesales, agencias en derecho, y perjuicios.

III. RAZONES DE DEFENSA:

1. Que los lotes de propiedad de la señora **ROSMERY GARCIA RAMOS** los adquirió de la señora **GINA MILENA GARCIA RAMOS**, quien a su vez los había enajenado a los señores **ANÍBAL PASCUAL, CLARA ISABEL Y JUAN AUGUSTO PERNA CONTRERAS**, como consta en la Escritura Publica # 1.222 de diciembre 16 de 2008 de la Notaría Tercera del Circulo de Sincelejo, negociación que se llevó a cabo entre la señora **BEATRIZ CECILIA MERLANO FERNANDEZ** como Gerente de Inmobiliaria **SERVINMUEBLES** en representación de los hermanos **PERNA**

CONTRERAS y ROSMERY GARCIA RAMOS en representación de **GINA MILENA GARCÍA RAMOS**.

2. Que a partir de este momento se inicia una cordial relación entre **BEATRIZ CECILIA MERLANO FERNANDEZ y ROSMERY GARCIA RAMOS**.
3. Que con posterioridad la demandante adquiere una nueva propiedad a través de la intervención de la sociedad **SERVINMUEBLES** Representada por la señora **BEATRIZ CECILIA MERLANO FERNANDEZ** negociación que fortalece su relación de amistad.
4. Cuatro años y dos meses después de la mencionada negociación la señora **BEATRIZ CECILIA MERLANO FERNANDEZ y LUIS FELIPE VILLEGAS ANGEL** mediante escrituras # 0338 y 0339 de fecha 23 de febrero de 2013 de la Notaria Segunda del Círculo de Sincelejo, adquirieron los lotes # 9, 10 y 11 de la urbanización Venecia comprendidos dentro de los linderos y medidas e identificados con los números de matrículas inmobiliarias y referencias catastrales que aparecen en las mencionadas escrituras.
5. Que una vez recibidos los lotes, procedieron a realizar levantamiento topográfico, el cual fue efectuado por el Ingeniero y Topógrafo Guillermo Díaz, identificado con la cédula de ciudadanía 92.275.109, T.P N°0000013986 COPNIA. con base en los mojones hallados en el terreno, encontrando que había un faltante de siete (7) metros cuadrados, con respecto a la suma de las áreas mencionadas en las respectivas escrituras, no obstante de la mención de las medidas, la venta se hizo como cuerpo cierto, circunstancia que fue expresamente aceptada por los compradores, luego entonces este faltante de área no fue motivo de litigio jurídico.
6. Que desde la fecha de la compraventa entraron los demandados entre los que se encuentra mi poderdante, en posesión de los inmuebles y realizaron las labores de limpieza, mantenimiento y adecuación de los mismos.
7. Que en el mes octubre de 2.013 se construyó el cerramiento del globo de terreno de los demandados conformado por los tres lotes de su propiedad, con tubería de hierro y malla eslabonada en los linderos Norte calle 32 entrada al barrio Venecia, Sur avenida Sincelejito (Transversal 33 o calle 32 A) y Oeste con el lote # 8 de la urbanización Venecia.
8. Que en el mes de junio del 2013 la señora **ROSMERY GARCIA RAMOS** adquirió también como cuerpo cierto la propiedad de los lotes # 6,7 y 8 de la urbanización Venecia y a finales de 2014 procedió al cerramiento de sus predios en los costados norte y sur de los mismos, con similar material, partiendo de los postes de la malla construida en el predio que era de propiedad de los demandados, que marca el lindero entre los lotes 8 y 9 de la urbanización Venecia, lo cual constituye la aceptación en forma tácita de este, como la línea divisoria entre los citados predios, ya que entre 2014 y 2019 nunca manifestó inconformidad relacionada sobre áreas y linderos.
9. Que la señora **ROSMERY CECILIA GARCIA RAMOS** nunca ha sido perturbada de mala fe de la posesión material de los inmuebles descritos en el numeral 1.1 de los hechos de la demanda.
10. Que los lotes 6,7 y 8 se encuentran totalmente desocupados desde mucho antes de la presentación de esta demanda, lo cual hace inocua la misma por no existir un aspecto litigioso entre las partes.
11. Que desde el 13 de marzo de 2019 los lotes 9,10 y 11 ubicados en la manzana H de la urbanización Venecia de esta ciudad pertenecen a la sociedad **PROMOTORA INMOBILIARIA IGUA S.A.S.**, luego entonces desde esta fecha es la sociedad mas no las personas naturales que fungen como demandadas la que tiene que comparecer a cualquier proceso judicial en calidad de persona jurídica.
12. Que partir del mes de agosto de 2018 los lotes 6,7 y 8 de la urbanización Venecia fueron usados temporalmente para el depósito de materiales y maquinaria para la construcción, con la autorización a título de comodato o préstamo de uso en forma gratuita por su propietaria **ROSMERY GARCIA RAMOS**.

13. Que el día 19 de febrero de 2019 se dio inicio a la diligencia de inspección judicial ordenada dentro de la querrela policiva instaurada ante la Alcaldía Municipal de Sincelejo por la señora **ROSMERY GARCIA RAMOS** el día 30 de noviembre de 2018, en la que manifiesta una perturbación al derecho de propiedad privada y expresa en el hecho segundo de la misma que “hace más de dos meses mi propiedad se ha visto perturbada por la invasión del lote #004, identificado con la MI#340-54495 y con R.C #70001-01-01-0270-0004 de propiedad de los señores Beatriz Merlano y Luis Felipe Villegas Angel quien en la actualidad se encuentra sobre mi predio. (subrayado fuera de texto)
14. Lo que al parecer trata de expresar un asunto de áreas, medidas y linderos, sin embargo es oportuno señalar que la diligencia fue suspendida y hasta la presente no ha sido reanudada, ni existe un pronunciamiento definitivo por parte de la señora Inspectora de Policía de Sincelejo sobre el objeto de la misma, el cual nada tiene que ver con el depósito de materiales y maquinaria para la construcción, si no que hace referencia a una supuesta diferencia de área de terreno según la cual le estaría siendo afectadas o invadida con la obra o línea de construcción un área de 20 metros cuadrados, lo cual no es cierto, teniendo en cuenta que los lotes se encontraban amojonados y fueron adquiridos tanto por la demandante y los demandados como cuerpo cierto.
15. Que en el caso que nos ocupa la señora **ROSMERY GARCÍA RAMOS** si autorizó verbalmente a la señora **BEATRIZ CECILIA MERLANO FERNANDEZ** para hacer uso en forma gratuita de los mencionados lotes, para la construcción de caseta para el depósito de materiales y herramientas para la construcción.
16. Que es costumbre entre los propietarios y constructores de la urbanización Venecia, el comodato o préstamo de uso de lotes contiguos a los en que se desarrollan obras de construcción, por la comodidad y el bajo riesgo que implica para los trabajadores y la comunidad, el acopio de materiales y equipos en estos, así como el beneficio para el comodante al mantener limpias de malezas sus propiedades. Comodato que por regla general se constituye mediante la autorización verbal para el uso del lote por tratarse de personas entre las cuales existe algún grado de relación social o amistad como el presente caso en el que los demandados, han sido pacientes de la clínica Odontológica de propiedad de la señora **GARCIA RAMOS** y su esposo y a la vez ellos fueron clientes de la Inmobiliaria **SERVINMUEBLES**, relación que llevó a **ROSMERY GARCIA RAMOS** a autorizar a **BEATRIZ CECILIA MERLANO FERNANDEZ** la utilización sin costo de los lotes, acto que fue agradecido con el envío de un presente por parte de esta el día del amor y la amistad, como consta en las impresiones de las capturas de pantalla de las conversaciones escritas vía whatsapp entre ellas los días 14 y 15 de septiembre de 2018, así como la referencia al envío de fotografías del proyecto que se adelanta en los lotes 9,10 y 11 de la urbanización Venecia.
17. Que en el presente caso los demandados no han sido poseedores de los lotes 6,7 y 8 de la urbanización Venecia de propiedad de la señora **ROSMERY GARCIA RAMOS**, ni mucho menos han perturbado de mala fe su posesión sobre los mismos. En el lapso en que los mencionados predios fueron utilizados para el depósito de materiales y equipos de construcción, lo hicieron con la autorización sin costo alguno, por parte de la propietaria y poseedora señora **ROSMERY GARCIA RAMOS**.
18. Que la demandante **ROSMERY GARCIA RAMOS** reside en el Edificio Trento, ubicado en la calle 32 # 49 B - 06 a tres cuerdas de los lotes 6,7 y 8 de su propiedad, por lo que todos los días transita frente a los mismos y en varias ocasiones los visitó entre agosto y noviembre de 2018 en compañía de la arquitecta **SANDRA PAOLA CERRA BARRETO**, autora del proyecto **EDIFICIO GARCIA RAMOS** y de un topógrafo de la Alcaldía de Sincelejo con quienes realizaba trabajos de reloteo para la venta al Municipio de Sincelejo de un área de terreno para la construcción de una vía Sur-Norte,

como se aprecia en los documentos aportados por la demandante y en ningún momento manifestó inconformidad por los materiales y equipos depositados en el predio.

19. Que la actitud de la señora **ROSMERY GARCIA RAMOS** cambió a partir de que un topógrafo que nunca quiso confrontar sus apreciaciones con el topógrafo contratado por los demandados, le manifestó que en el área total de su predio había alguna diferencia con respecto a la sumatoria de las áreas que aparecen en las escrituras.
20. Que el artículo 769 del C.C dispone: “La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros, la mala fe deberá probarse”.
21. Que en el caso que nos ocupa los demandados nunca han actuado de mala fe y mucho menos con el ánimo perverso y mal intencionado de apropiarse de derecho alguno de la señora **ROSMERY GARCIA RAMOS**, es decir, con esta sola premisa que se ha venido planteando en el libelo de la demanda, tenemos que la demandada nunca ha ejercido la posesión material de los bienes que el apoderado del demandante pretende enarbolar en este proceso.
22. Que el 19 de marzo de 2019 los demandados asistieron a la audiencia de conciliación convocada por la señora **ROSMERY GARCIA RAMOS** en el Centro de conciliación de la Fundación Liborio Mejía de esta ciudad, en la cual la señora **ROSMERY GARCIA RAMOS** solicitó el desalojo de los lotes 6,7 y 8 de la urbanización Venecia que le habían sido prestados por esta a la señora **BEATRIZ CECILIA MERLANO FERNANDEZ** para el depósito de materiales y equipos para la construcción a lo cual los demandados manifestaron en la audiencia que necesitaban un plazo de un mes para trasladar la caseta y materiales que se encontraban en la propiedad, por cuanto se requería de maquinaria para el retiro de los materiales con la cual no contaban y debían conseguir arrendada, además de una grúa y una camabaja para el retiro del contenedor que pesa 2.5 toneladas, así como mano de obra para desarmar la caseta.
23. En cuanto al “pago de los daños y perjuicios en los cánones de arriendo dejados de percibir” a que se refiere la constancia de no conciliación aportada por la demandante, ellos manifestaron que nunca hubo acuerdo sobre cánones de arrendamiento, ni habría daños ni perjuicios sobre un lote inculto.
24. Que en lo que respecta a la desocupación de 20 metros del lote #8 o la compra de los mismos, a que alude dicha constancia, se trata de la errónea apreciación de un topógrafo que la señora **ROSMERY GARCIA RAMOS** da por cierta y no admite análisis ni confrontación técnica, ni jurídica de la misma y es ajena a la realidad.
25. Que lo manifestado por el apoderado de la parte demandante que a la fecha de presentación de la demanda el 23 de abril de 2019, los lotes 6,7 y 8 estuvieran siendo utilizados, no es cierto de manera alguna como lo manifiesta la parte demandante, ya que desde el 6 de abril de 2019 estando dentro del plazo solicitado por los demandados en la audiencia de conciliación, la malla eslabonada que desde el año 2013 marca el lindero Oriental del lote #9 con el lote #8 y que había sido retirada parcialmente para permitir el tránsito entre los predios donde se levanta la construcción y los lotes donde se acopiaban los materiales fue reconstruida en su totalidad, circunstancia que conoce perfectamente la demandante **ROSMERY GARCIA RAMOS**, ya que como se manifestó anteriormente todos los días pasa frente a los lotes cuando se desplaza entre su lugar de residencia y el de trabajo, pero además de ser conocedora de la desocupación del predio, recibió las llaves del candado de la puerta de este, antes de la fecha de presentación de la demanda, como consta en el escrito de su puño y letra de fecha 19 de abril de 2019, mediante el cual devuelve la señora **BEATRIZ CECILIA MERLANO FERNANDEZ** la llave. No había otro motivo o razón para que la señora **MERLANO FERNANDEZ** enviara una nota de

agradecimiento con la llave a la señora **GARCIA RAMOS**, que el préstamo de los lotes. Ante la devolución de las llaves, el candado fue retirado.

26. Que una vez más a sabiendas la demandante alega hechos contrarios a la realidad, por cuanto a la fecha de presentación de la demanda, ella sabía que sus lotes estaban totalmente desocupados y el tránsito entre estos y la obra, completamente cerrado con malla eslabonada.

27. Que los lotes que fueron de propiedad de los demandados como personas naturales, hoy son de propiedad de la sociedad **PROMOTORA INMOBILIARIA IGUA S.A.S.**, quien no fue citada a conciliar, ni comparece en este litigio en calidad de demandada.

IV. PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA:

LAS DOCUMENTALES QUE ACOMPAÑO LA CONTESTACION DE LA DEMANDA DEL DEMANDADO LUIS FELIPE VILLEGAS ANGEL.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Cítese a **INTERROGATORIO DE PARTE** a la señora **ROSMERY CECILIA GARCIA RAMOS**, para que absuelva cuestionario que se le efectuara en sobre cerrado, en audiencia dentro del proceso de la referencia.

TESTIMONIALES:

Cítese y hágase comparecer al proceso al señor **GUILLERMO DIAZ** identificado con la cedula de ciudadanía No 92.275.109, ingeniero y topógrafo para que deponga sobre los hechos materia de contestación de la demanda, especialmente sobre los supuestos actos posesorios alegados por el apoderado del demandante, para tal fin cítese por intermedio de la parte que represento

Cítese y hágase comparecer al proceso a la señora **MARIA ANGELICA SALAZAR** identificada con la cedula de ciudadanía No 64.697.511, para que deponga sobre las relaciones existentes entre la señora **BEATRIZ CECILIA MERLANO FERNANDEZ** e Inmobiliaria **SERVINMUEBLES** con la señora **ROSMERY GARCIA RAMOS** sobre los hechos materia de contestación de la demanda, especialmente sobre las relaciones existentes entre estas, para tal fin cítese por intermedio de la parte que represento.

V. EXCEPCIONES PREVIAS:

INEPTITUD SUSTANTIVA DE LA DEMANDA:

El artículo 82 del C.G del P, señala: "(...) Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

1. La designación del juez a quien se dirija.
2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).
3. El nombre del apoderado judicial del demandante, si fuere el caso.
4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.
5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.

6. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte.

7. **El juramento estimatorio, cuando sea necesario.**

8. Los fundamentos de derecho.

9. **La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.**

10. El lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones personales.

11. Los demás que exija la ley.

PARÁGRAFO PRIMERO. Cuando se desconozca el domicilio del demandado o el de su representante legal, o el lugar donde estos recibirán notificaciones, se deberá expresar esa circunstancia.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las demandas que se presenten en mensaje de datos no requerirán de la firma digital definida por la Ley 527 de 1999. En estos casos, bastará que el suscriptor se identifique con su nombre y documento de identificación en el mensaje de datos. (...)”

Que la demanda no cumple con estos requisitos formales, por cuanto no contiene el juramento estimatorio a que hace referencia el numeral 7 del artículo 82 ibídem y la especificación de la cuantía a la que hace referencia el numeral 9 de la misma disposición normativa, habida cuenta que son requisitos indispensables de la demanda, que estén incluidos estos acápites, por cuanto está solicitando una pretensión económica, luego entonces debe decretarse la ineptitud sustantiva de la demanda, máxime que este asunto no está siendo conocido por el despacho judicial en razón a la naturaleza del asunto, sino por la cuantía del mismo, ahora bien que en esta clase de procesos a partir de la entrada en vigencia del código general del proceso no basta con decir que el proceso sea de mayor cuantía, hay que estimar la misma, y efectuar el juramento estimatorio, de lo contrario la demanda debió inadmitirse, pero como quiera que este procedimiento no se efectuó debe decretarse su ineptitud sustantiva, máxime que si bien señala el demandante que es de mayor cuantía por ser superior a 150 Salarios Mínimos Legales Vigentes en la pretensión segunda solicita \$38.000.000., luego entonces cuál sería su cuantía, si la pretensión económica no encaja dentro de una suma superior a 150 Salarios Mínimos Legales Mensuales vigentes.

INDEBIDA ESCOGENCIA DE LA ACCIÓN:

Que el apoderado del demandante de manera impropia presenta una demanda por ACCION POSESORIA y en el acápite 5.PROCESO, COMPETENCIA Y CUANTIA, señala: “(...) Se trata de un proceso ordinario de mayor cuantía, regulado por el Código General del Proceso en los artículos 368 y siguientes. (...)”

Que sea lo primero advertir por cuestiones metodológicas, que a la luz del código general del proceso, para un caso como el que nos ocupa el proceso ordinario ya no existe, que estamos en presencia de un proceso verbal, ahora bien el apoderado del demandante cuando escoge la que denomina **ACCION POSESORIA**, está determinado que este es el proceso por el cual debe ventilarse este asunto, cuando este proceso como tal no existe, habida cuenta que si bien el artículo 377 del C.G del P, se refiere a los **POSESORIOS**, no está refiriendo a otra cosa que el proceso de pertenencia y el reivindicatorio de dominio, mas no a otro proceso, luego entonces este no encaja en lo que se está planteando en el libelo demandatorio.

Ahora bien, en la providencia que admite la demanda de fecha 29 de abril de 2019 el despacho judicial que conoce al proceso admite la demanda como un **PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE LA POSESION**, cuando este proceso en el Código General del Proceso, no existe como tal, luego entonces no puede ser encausado bajo este título.

Que por las anteriores razones debe decretarse como excepción previa la indebida escogencia de la acción.

VI. EXCEPCIONES DE MERITO:

EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA:

Que en el caso que nos ocupa, desde el 13 de marzo de 2019 los demandados no son propietarios de los lotes 9, 10 y 11 donde se está realizando la construcción en el Barrio Venecia de la ciudad de Sincelejo, por cuanto estos bienes son de propiedad de la sociedad **PROMOTORA INMOBILIARIA IGUA S.A.S.**, luego entonces quien debe comparecer a este proceso seria la sociedad y no los demandados en calidad de personas naturales, habida cuenta que los demandados no están legitimados para comparecer a un proceso donde no tienen ninguna relación sustancial a la fecha, máxime que tampoco existe una perturbación de mala fe de la propiedad y de la posesión, y los demandados no han ejercido actos posesorios de mala fe, luego entonces a la fecha de presentación de la demanda, no existía derecho posesorio que reclamar, lo cual hace inocua las pretensiones de la demanda.

EXCEPCIÓN DE INFUNDABILIDAD DE LA DEMANDA:

Está demostrado en este proceso que las pretensiones carecen de prosperidad, teniendo en cuenta que con las pruebas que se practicaran dentro del proceso, que no le asiste derecho alguno a los demandantes para que sea reconocido dentro de este plenario, por no darse los presupuestos para que se declare un desalojo, cuando desde el 6 de abril de 2019 los lotes 6, 7 y 8 están desocupados por solicitud verbal que le hiciera la demandante a la cual accedió la sociedad **PROMOTORA INMOBILIARIA IGUA S.A.S.**, además mal podría reconocerse como pretensión el pago de frutos naturales o civiles del inmueble, cuando este no los ha generado, habida cuenta que entre las partes medio un contrato verbal de naturaleza civil de comodato a título gratuito, y que no ha ejercido acto posesorio de mala fe, que perturbe la propiedad a la parte que funge como demandante, antes por el contrario siempre se le reconoció su derecho a la propiedad, tal y como esta explicado en la contestación de la demanda y como se probara en este proceso.

EXCEPCIÓN DE MALA FE:

La parte demandante con la enarbolación de las premisas fácticas planteadas en el libelo de la demanda, está actuando de mala fe, teniendo en cuenta que como quiera que no han podido obtener su verdadera intención, que no es más que le aparezcan unos 20 metros de terreno de expectativa que fueron generados por su topógrafo, pretenden por esta vía tratar de obtener el pago de frutos naturales o civiles, sin que medie prueba alguna, ahora bien como quiera que existe un contrato verbal de comodato a título gratuito, la connotación de este mismo no permite generar erogación económica alguna.

EXCEPCIÓN GENERICA:

En virtud del alcance del principio de búsqueda de la verdad formal o real en materia de excepciones, frente a los poderes oficiosos del juez es necesario afirmar que lo fundamental no es la relación de los hechos que configuran una determinada

excepción, sino la prueba de los mismos, por ende si el juez considera probados los hechos que lo constituyen deberá reconocerla oficiosamente.

Por lo anterior, solicito al señor juez ordenar de oficio la práctica de las pruebas pertinentes, así como declarar oficiosamente, las excepciones que aparezcan probadas de conformidad con el ordenamiento procesal.

VII. PETICIONES:

Solicito al operador jurídico despachar desfavorablemente las suplicas de la demanda y como consecuencia condenar en costas procesales y agencias en derecho al demandante, aplicándole la tarifa máxima legal establecida en el acuerdo No 1887 de 2003, por cuanto la parte demandante de manera innecesaria está generando un desgaste a la administración de justicia al poner en movimiento el órgano jurisdiccional del Estado, para que le reconozcan unas indemnizaciones por concepto de daños y perjuicios, a los que no les asiste derecho alguno, lo que amerita un desgaste económico y de tiempo, por tal razón no se puede premiar a quien en forma temeraria le causa perjuicios al Estado y a los particulares, la condena en costas procesales y agencias en derecho para este caso debe ser ejemplarizante.

VIII. NOTIFICACIONES:

El demandante en la dirección señalada en el libelo de la demanda y el apoderado en la carrera 17 No 23-51, Edificio Nariño, Oficina 302-303 de Sincelejo, email para notificación judicial: cadafa78@yahoo.com

Del señor Juez, Cordialmente,



CARLOS DANIEL FAJARDO OZUNA
C.C No 92.531.173 Expedida en Sincelejo
T.P No 102.031 del C.S de la J