

Doctora
MARIA STELLA BETANCOURTH
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
CARTAGO, VALLE DEL CAUCA

REF: DEMANDA DE PERTENENCIA

DEMANDANTE: MARIA ODILIA MARIN SALAZAR o DE SALAZAR

DEMANDADOS: JOSE IGNACIO OLARTE GONZALEZ Y OTROS

ASUNTO: RESPUESTA DE DEMANDA

Radicado 2019 - 141

JORGE MARIO GOMEZ ALZATE, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, portador de la C.C. No. 75.088.882 de Manizales y la T.P. No. 267.607 del C. Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de la señora **JACKELINE OLARTE MARIN**, procedo a dar respuesta a la *Demanda* de **PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO**, promovida por la señora **MARIA ODILIA MARIN SALAZAR o DE SALAZAR**, en los siguientes términos:

Respecto a los hechos me pronuncio así:

El hecho primero, es cierto.

El hecho segundo, es cierto.

El hecho tercero, es cierto.

El hecho cuarto, es cierto.

El hecho quinto, es cierto.

El hecho sexto, no es cierto en la forma como se indica. Aun cuando la señora **MARIA ODILIA MARIN SALAZAR**, ha ejercido la posesión sobre el 50% del bien inmueble materia de debate e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 375-8483 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle, como propietaria que es de dicho porcentaje, no ha tenido tal posesión como señora y dueña sobre el 50% que les corresponde a los señores **HENRY OLARTE GONZALEZ, JORGE LUIS OLARTE GONZALEZ, MARIA MERCEDES OLARTE DE SARMIENTO, LUZ STELLA OLARTE GONZALEZ, JOSE IGNACIO OLARTE GONZALEZ y JACKELINE OLARTE MARIN**, y que les fuera adjudicado en la sucesión del causante **JOSE JESUS OLARTE DELGADO**.

Lo anterior, por cuanto dicha señora viene administrando en comodato el 50% de los bienes dejados por el difunto y que les fuera adjudicado en la sucesión de su padre **JOSE JESUS OLARTE DELGADO**, lo que fue acordado verbalmente con mi representado y demás herederos.

En efecto, los herederos del causante **JOSE JESUS OLARTE DELGADO** confiaron en dicha señora porque conocía concretamente su administración e inquilinos que ocupaban los locales y demás viviendas, aceptando éstos que con los recursos que

los mismos daban, ella asumiera los gastos que se ocasionaran en su administración, incluidos los gastos de trámite de la sucesión que se pagaron con frutos producidos por el mismo bien (arrendamientos), como facturas de servicios públicos, impuestos de toda índole y reparaciones locativas que se ocasionaran para su buen mantenimiento, advirtiéndole que cuando los herederos decidieran vender y hacer la respectiva repartición de sus derechos en la herencia adjudicada, así se haría, lo que ella aceptó en el acuerdo verbal a que llegaron en ese momento.

El hecho séptimo, no es cierto. La posesión la ha ejercido sobre el 50% del bien que le pertenece, pero el otro 50% que les corresponde a mi representado y demás herederos, lo ha administrado en cumplimiento del contrato de comodato que acordó verbalmente con éstos.

Lo que me informa la señora **JACKELINE OLARTE MARIN**, quien es hija de la demandante **MARIA ODILIA**, y hermana por parte de padre de los demás demandados, cuando hablaba con su madre telefónicamente, siempre la informaba sobre las situaciones que afectaban a veces la vivienda y los trabajos que debía hacer para su mantenimiento y su conservación.

El hecho octavo, no es cierto. Tales afirmaciones son mentirosas y falaces como se probará. El pago de los gastos de la sucesión del difunto en la Notaría, y de su registro fue parte del acuerdo a que llegó con los herederos, y se hicieron con el valor percibido por los arrendamientos de los locales, e igualmente el pago del impuesto predial. Precisamente el contrato de comodato se circunscribe a que la señora **MARIA ODILIA MARÍN SALAZAR** ejerciera la administración del inmueble con la renta que produce el arrendamiento de los locales y apartamentos, comprometiéndose ésta a realizar la vigilancia, administración y actos de conservación del inmueble. Por lo anterior, es claro que los actos ejercidos por la actora no han sido realizados como dueña y señora, como pretende, sino por delegación dada por los demás comuneros mediante el contrato verbal de comodato.

El hecho noveno, no es cierto, ya que dichos actos los ha ejercido la señora **MARIN SALAZAR** previo acuerdo con los demás copropietarios del bien, en cumplimiento del contrato verbal de comodato a que llegaron.

El hecho décimo, no es cierto, pues tales actos de administración, reparaciones y mejoras los ha realizado la demandante con base en las instrucciones impartidas por los herederos del causante **JOSE JESUS OLARTE DELGADO**, y actuales copropietarios del inmueble, y no a nombre propio, salvo lo correspondiente a su cuota parte.

Los contratos de arrendamiento suscritos por ella con los inquilinos se dan en ejecución del contrato de comodato que pactaron verbalmente, hasta tanto se decidiera sacar el inmueble a la venta, motivo por el cual los arrendatarios ningún contrato o negocio han tenido en forma directa con los demás comuneros, ya que la explotación económica del bien se ha dado a través de la señora **MARIN SALAZAR**, a quien los demás copropietarios del inmueble le dieron su administración bajo la concesión del contrato de comodato, con el fin de invertir el producto de la renta en el pago de impuestos, reparaciones locativas, conservación y mantenimiento en buen estado del mismo.

Tanto mi representada como los demás comuneros han requerido a la señora **MARIN SALAZAR** para sacar en venta el inmueble, pero no ha sido posible.

Y la señora **JACKELINE OLARTE MARIN** relata que en una ocasión que vino a visitar a su madre, estando en la vivienda, se pudo dar cuenta cuando vino un señor que negociaba con casas a decirle a su mamá **MARIA ODILIA** que había alguien interesado en su compra, y ella le dijo que no estaba interesada en vender, y siempre que se presentaba un comprador, sacaba cualquier disculpa para no hacer negocio.

El hecho décimo primero, no es cierto. Que se pruebe.

El hecho décimo segundo, es cierto, y con base en ello es que ejercen su legítimo derecho de demandar la división por venta del bien inmueble bajo demanda presentada en ese mismo Despacho, con el fin de que se distribuya entre todos los comuneros el derecho que a cada uno corresponde.

EXCEPCIONES DE MERITO:

Me permito formular las siguientes **EXCEPCIONES DE MERITO:**

"**FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**", ante la "**INEXISTENCIA DE LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN DE DOMINIO**", por cuanto aun cuando la demandante señora **MARIA ODILIA MARIN SALAZAR** es propietaria del 50% del inmueble casa de habitación ubicado en la calle quinta (5ª.) con carrera novena (9ª.), distinguida en su portón de entrada con los números 9-60-62-66 de la actual nomenclatura del área urbana del Municipio de Alcalá, Valle, no es poseedora material de la totalidad del bien inmueble como pretende.

Lo anterior, teniendo en cuenta que los señores **HENRY OLARTE GONZALEZ, JORGE LUIS OLARTE GONZALEZ, MARIA MERCEDES OLARTE DE SARMIENTO, LUZ STELLA OLARTE GONZALEZ, JOSE IGNACIO OLARTE GONZALEZ y JACKELINE OLARTE MARIN**, en su condición de hijos del causante **JOSE JESUS OLARTE DELGADO**, y copropietarios inscritos del mismo en el respectivo certificado de tradición, al serles adjudicado el derecho del 50% del predio en la sucesión de su difunto padre, no han abandonado sus derechos de copropiedad que les corresponde en el inmueble, como afirma en forma mentirosa la demandante.

Según lo afirmado por mi representada **OLARTE MARIN**, después de haber firmado la escritura de sucesión de su padre señor **JOSE JESUS OLARTE DELGADO** en la Notaría Única de Alcalá, Valle, al día siguiente de su fallecimiento, se reunieron los seis hermanos en la casa para un almuerzo familiar (lugar donde residía en ese momento la cónyuge sobreviviente con el causante en una de las viviendas), momento en el cual quedaron de mutuo acuerdo con la señora **MARIA ODILIA MARIN SALAZAR** (por la confianza que les generaba su condición de cónyuge superviviente del difunto y a la vez madre de mi presentada), para que ella siguiera administrando en comodato los bienes dejados por el difunto, producto de su trabajo (pues todos los herederos vivían en ciudades diferentes a la de ubicación del inmueble y se les dificultaba estar pendiente del mismo, y por el contrario **MARIA ODILIA** vivía en una parte del mismo bien y conocía concretamente su administración e inquilinos que ocupaban los locales y demás viviendas), y que con los recursos que estos mismos daban, ella asumiría los gastos que se ocasionaran en su administración, incluidos los gastos de trámite de la sucesión que se pagaron con frutos producidos por el mismo bien (arrendamientos), como facturas de servicios públicos, impuestos de toda índole y reparaciones locativas que se ocasionaran para

su buen mantenimiento, advirtiéndole que cuando los herederos decidieran vender y hacer la respectiva repartición de sus derechos en la herencia adjudicada, así se haría, lo que ella aceptó en el acuerdo verbal a que llegaron en ese momento.

Tal voluntad de las partes se ciñe a un contrato verbal de comodato reglado en los artículos 2200 y siguientes del Código Civil, en este caso concretamente en un comodato precario establecido en el artículo 2219, por cuanto los comodantes se reservaron la facultad de pedir el bien en el momento en que decidieran su venta y distribución de su precio, como realmente lo han hecho al pedirle a la comodataria y a la vez comunera, que sacara el bien a la venta, como se explicará más adelante.

Y precisamente por ese motivo es que en la demanda divisoria que se tramita en su mismo Despacho, no se solicitó que la señora **MARIA ODILIA MARIN** pagara a los demás comuneros el porcentaje que les correspondería a prorrata de sus cuotas, en los frutos producidos por el inmueble (arrendamientos), conforme se impone en el artículo 2328 del Código Civil; pues la misma quedó comprometida a cumplir con el mantenimiento del bien y a asumir los costos de su administración con los dineros provenientes de los arrendamientos de sus locales comerciales y viviendas, y a colaborar en su momento con los demás comuneros en la venta del mismo para su distribución.

Después de ocho años de dicho acuerdo habido entre las partes, o sea en el año 2012, se decidió por los acá demandados que era el momento de vender el inmueble para la distribución del valor de su venta entre todos los comuneros, y por ello le pidieron a la señora **MARIA ODILIA MARIN SALAZAR** que procediera a colocar los avisos de venta de la vivienda, lo que efectivamente hizo ésta pero inexplicablemente y a pesar del tiempo transcurrido no ha sido posible su venta, porque según la manifestación de aquélla, no ha aparecido comprador que ofrezca el real valor del inmueble, pero como indica su hija **JACKELINE** su madre siempre buscaba una excusa para no vender.

Dicha labor se le confió precisamente a ella como comodataria del bien, pero atendiendo que en forma extraña no resultan personas interesadas en la adquisición de la vivienda, no obstante que es un inmueble muy bien conservado, está ubicado en zona centro del municipio y que produce una buena rentabilidad por sus arrendamientos, se decidió promover la demanda Divisoria que se adelante en el mismo Juzgado, para que saliera su venta a través de remate judicial, con la debida publicidad que se hace en los diferentes medios de comunicación.

Se probará en el devenir del proceso que no ha existido por parte de mi representado y demás comuneros el abandono de sus derechos de copropiedad que les corresponde en el inmueble, y por el contrario quedará debidamente desvirtuada la condición que pregona la señora **MARIA ODILIA** de su ejercicio de actos de ama, señora y dueña sobre las cuotas partes del inmueble que les corresponde a éstos.

Atendido lo anterior, es claro que la acá demandante nunca tuvo el ánimo de señora y dueña de la totalidad del bien, porque como bien se ve, los titulares del derecho de propiedad y dominio del 50% del inmueble, señores **JOSE IGNACIO OLARTE GONZALEZ** y demás hermanos, le dieron su derecho en comodato con la debida especificación de que con el producido de los arrendamientos de las habitaciones o apartamentos que conforman la vivienda, debería ejercer los actos de administración, mantenimiento y conservación del inmueble, hasta tanto se decidiera por todos realizar la venta del mismo.

Con base en lo expuesto, queda además debidamente esclarecida la "falta de los elementos de la acción de dominio" alegados por la señora **MARIA ODILIA MARIN SALAZAR**, frente al 50% de la cuotaparte del bien inmueble materia de debate.

Solicito en consecuencia, se declare la prosperidad de dicha excepción.

EXCEPCION DE MALA FE DE LA PARTE ACTORA:

La que se fundamenta que existe mala fe por parte de la actora, al no informar en la demanda sobre el acuerdo verbal a que llegó con los herederos para la administración del bien con los mismos recursos que produce el arrendamiento de los locales y viviendas que lo conforman, y pretendiendo beneficiarse y adquirir el bien para sí por prescripción, y esconder igualmente que el pago de los impuestos, servicios públicos y demás actos de mantenimiento del inmueble los realiza con el mismo producido de sus arrendamientos.

A través de las falsas afirmaciones realizadas en la demanda, busca la señora **MARIA ODILIA MARIN SALAZAR** apropiarse indebidamente del derecho hereditario que les correspondió a los herederos del causante **JOSE JESUS OLARTE DELGADO**, con el consecuente perjuicio al pretender despojarlos de su titularidad sin justa causa.

Y es tal la mala fe que le asiste en sus actos, que pretende despojar a su misma hija **JACKELINE OLARTE MARIN** del derecho que le corresponde en la herencia de su padre, todo ello bajo falsas afirmaciones del abandono del bien, buscando con ello apropiarse del 50% que les corresponde a los herederos, lo que de prosperarle con la demanda, constituiría un enriquecimiento ilícito e ilegítimo.

Pido que igualmente se declare probada dicha excepción, y en consecuencia, se le condene en las costas del proceso.

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES:

Con base en lo anteriormente relacionado, solicito al señor Juez se nieguen la totalidad de las pretensiones de la demanda presentada por la señora **MARIA ODILIA MARIN SALAZAR**.

Como consecuencia de lo anterior, solicito se le condene al pago de costas y agencias en derecho.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 368 y ss., 375 del Código General del Proceso, artículos 2200 y ss., 2219, 2512 y ss. del Código Civil.

Pruebas:

DOCUMENTALES:

Solicito se tengan como pruebas las aportadas con la demanda por la parte actora, y que obran en el expediente, con excepción de la declaración extrajudicial, por ser falsas las manifestaciones allí contenidas.

TESTIMONIALES:

Solicito se reciba declaración a las siguientes personas con el fin de establecer los hechos de la demanda y de su contestación, a quienes haré comparecer al Despacho, y son:

LUIS ALFREDO NIEVA URBANO, C.C. No. 16589391. Celular 3234679899. Residente en la Carrera Séptima Norte No. 45 N 08 Barrio Popular, 2 piso de Cali, Valle.

PATRICIA SARMIENTO OLARTE, C.C. No. 29.136.435, Celular 3234679899. Residente en la Carrera Séptima Norte No. 45 N 08 Barrio Popular, 2 piso de Cali, Valle.

LUZ TERESA FUENTES GOMEZ, C.C. No. 24.318.420, Celular 3015743115. Residente en la calle 14 No. 9 – 11 Mirador de las Lomas, Villamaría.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito se reciba interrogatorio de parte a la señora **MARIA ODILIA MARIN SALAZAR**, el cual formularé en audiencia, en la fecha y hora que el Despacho designe, o aportaré en sobre cerrado, según sea del caso.

Igualmente solicito a la señora Juez se sirva decretar de oficio el interrogatorio de parte de mis representados **OLARTE GONZALEZ**.

Lo anterior, con el fin de establecer los hechos y contestación de la demanda, y en especial, el contrato de comodato que se acordó en forma verbal por las partes.

DIRECCIONES:

La de mi representada **JACKELINE OLARTE MARIN**: 248 ANNIE STREET – 1 PAWTUCKET T.I. 02861 U.S.A. Correo electrónico jacke.ramirez059@icloud.com.

EL SUSCRITO APODERADO: En la Secretaría del Despacho, o en la calle 20 No. 22 – 27 Edificio Cumanday, Oficina 501 de Manizales. Tel. 8831541 Correo electrónico gomezasesorias@hotmail.com

Señor (a) Juez, Atentamente,


JORGE MARIO GOMEZ ALZATE
C.C. No. 75.088.882 de Manizales
T. P. No. 267.607 del C.S.J.

09 MAR 2020

