

DECLARACIÓN DE PERTENENCIA JANIS CECILIA MONTALVO LEON VS MAGNOLIA MEJIA DE LOPEZ RAD. 592/21

Cefe Guardo <cefeguardo@hotmail.com>

Mar 18/01/2022 10:58 AM

Para: Juzgado 14 Civil Municipal - Bolivar - Cartagena <j14cmplcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co>; jorge rojas <abogado.jars@gmail.com>

Señor.

JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA

E. S. D.

RADICADO: 13001400301420210059200

PROCESO: DECLARACIÓN DE PERTENENCIA

ACCIONANTE: JANIS CECILIA MONTALVO LEON

ACCIONADO: MAGNOLIA MEJIA DE LOPEZ

CEFERI GUARDO MANJARREZ, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.143.370.288 de Cartagena (Bol) y tarjeta profesional número 286093 expedida por él. C.S.J. Actuando como apoderada de la parte demandante, acudo a usted muy respetuosamente a fin de informarle que por medio del presente escrito procedo a descorrer el término de las excepciones propuestas por la parte demandada.

Agradezco acusar de recibo la presente.

Señor.
JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA

E. S. D.

RADICADO: 13001400301420210059200
PROCESO: DECLARACIÓN DE PERTENENCIA
ACCIONANTE: JANIS CECILIA MONTALVO LEON
ACCIONADO: MAGNOLIA MEJIA DE LOPEZ

CEFERI GUARDO MANJARREZ, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.143.370.288 de Cartagena (Bol) y tarjeta profesional número 286093 expedida por él. C.S.J. Actuando como apoderada de la parte demandante, acudo a usted muy respetuosamente a fin de informarle que por medio del presente escrito procedo a descorrer el término de las excepciones propuestas por la parte demandada, no sin antes hacer las siguientes precisiones:

MANIFESTACIÓN PRELIMINAR

Sea lo primero advertir Señor Juez, que con el material probatorio aportado en el presente proceso, se pretende demostrar que existen suficientes evidencias que acreditan la posesión de mi mandante para acceder al dominio del bien inmueble del caso sub-examine. De no ser así, mal haría la suscrita en poner en movimiento el aparato jurisdiccional del Estado, invirtiendo tiempo y dinero en una gestión infructuosa. Ahora bien, el contrato de arrendamiento que data de los años 2004 y 2005 aportado por la parte demandante, ni el proceso de restitución de inmueble arrendado accionado por esta, en nada desvirtúa los hechos y pretensiones de la demanda de declaración de pertenencia, ya que nadie espera más de 10 años por el pago de un supuesto canon de arrendamiento, si no es porque ha abandonado la propiedad, dando lugar a la figura jurídica de la INTERVERSIÓN DEL TÍTULO A POSEEDOR con todos los actos de Señor y dueño desplegados durante estos años por JANIS CECILIA MONTALVO LEON.

FRENTE A LAS EXCEPCIONES

1. ANTE LA EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN PARA RECLAMAR LA PRESCRIPCIÓN.

Si bien es cierto, la parte demandada aporta dos contratos de arrendamiento presuntamente celebrados entre mi poderdante y la Señora MAGNOLIA MEJIA DE LOPEZ en los años 2004 y 2005, no es menos cierto que se duda acerca de la veracidad de los mismos, y en consecuencia deberá demostrarse la autenticidad en este proceso. Sin embargo, de no llegarse a demostrar la falsedad de los presuntos contratos, ello en nada desvirtúa las aseveraciones hechas en el escrito de la demanda, toda vez que, para alegar la POSESIÓN el Código Civil en su artículo 762 establece lo siguiente: *“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra*

persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo, en otras palabras la normatividad establece que se deben acreditar dos elementos, esto es El *animus* y el *Corpus*. Entendiendo el *animus* como el elemento subjetivo de la convicción de ser propietario desconociendo el dominio del otro y el *Corpus* como elemento externo, es tener materialmente la cosa, bien sea por que se explota económicamente, se arrienda o se utiliza para beneficio propio.

En este sentido, con las mejoras realizadas en la vivienda, la solicitud de los servicios públicos domiciliarios a nombre de la Señora Janis Montalvo, los testimonios y demás pruebas se acreditaran que las actuaciones desplegadas por mi mandante fueron con ánimo de Señor y Dueño, así como la tenencia material del bien inmueble de manera pacífica e ininterrumpida, ya que no ha sido perturbada en su posesión.

Ahora bien, en el Código Civil en los artículos 2512 y s.s. se preceptúa que para dar lugar a la prescripción adquisitiva de dominio como modo de adquirir las cosas, no solo se debe tener la posesión, sino que también debe transcurrir un lapso de tiempo que será de 10 años si estamos frente a una posesión irregular o de 5 años si es una posesión regular. En el presente caso, estamos ante una posesión irregular ya que mi mandante no cuenta con un justo título, muy a pesar de haber celebrado un acuerdo verbal con la demandada, pero con lo manifestado en los hechos de la demanda en la que se aportan las constancias de consignaciones por concepto de pago del precio del inmueble desde el año 2008, empieza a ejercer actos de Señor y Dueño en el inmueble. Teniendo así aproximadamente 13 años de haber operado la interversión del título de tenedora a poseedora.

En lo que respecta al contrato de arrendamiento firmado presuntamente en el 2005, (tomo este contrato como ejemplo porque es el que más puede asemejarse a la realidad por el valor consignado en el), señala en su cláusula segunda que el pago será aumentado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente, lo que nos lleva a remitirnos a ley 820 de 2003, la cual señala en su artículo 20 que el incremento anual del canon no puede ser superior al 100% del incremento del Índice de Precio al Consumidor (IPC). En este orden de ideas, si realizamos un análisis del aumento del canon desde el año 2005, que en su momento tenía un valor presunto de \$100.000 M/CTE (Ver contrato aportado por la demandada) hasta el año 2011 en atención al IPC tenemos lo siguiente:

	AÑO	VALOR DE CANON A PAGAR	AUMENTO DEL IPC DEL AÑO ANTERIOR
1	2005	\$ 100.000	
2	2006	\$ 104.850	Para el año 2005 IPC 4.85%
3	2007	\$ 109.547	Para el año 2006 IPC 4.48%
4	2008	\$ 115.780.52	Para el año 2007 IPC 5.69%
5	2009	\$ 124.660.886	Para el año 2008 IPC 7.67%
6	2010	\$ 127.154.104	Para el año 2009 IPC 2,00%
7	2011	\$ 131.184.889	Para el año 2010 IPC 3.17%

Este análisis nos permite vislumbrar que los pagos efectuados por la Señora Jannis Montalvo durante los años 2008, 2009, 2010 y 2011 no obedecían a canones de arrendamiento, ya que legalmente, para el año 2008 donde iniciaron las consignaciones a título de precio para la adquisición del bien, debía pagar la suma de \$115.780.52 si consideramos que estamos frente a un contrato de arrendamiento y NO el valor de \$350.000 como se evidencia en la primera constancia de consignaciones. Durante los años posteriores se observa, que las consignaciones realizadas superaban el valor que presuntamente debía pagar por concepto de canon, así mismo se evidencia que no eran montos fijos constantes, ya que variaban. Siendo ello así, ¿Cuál es justificación tiene la parte demandada para ello?

Por otra parte, llama la atención la última cláusula del contrato de arrendamiento del año 2005 presuntamente firmado por mi apoderada, la cual señala lo siguiente: *“NO SE RECONOCEN MEJORAS DE NINGUNA CLASE EN EL APARTAMENTO Y ESTE APARTAMENTO NO SE LE ESTA VENDIENDO A LA SEÑORA JANNE MONTALVO- SOLO ES EXCLUSIVAMENTE PARA ARRIENDO. HASTA QUE LA ARRENDADORA MAGNOLIA ESTIME CONVENIENTE Y PIDA EL APARTAMENTO EL CUAL DEBERA SER ENTREGADO INMEDIATAMENTE”*. Frente a un contrato de arrendamiento de Vivienda urbana, que dicho sea de paso, reiteramos que cuando mi poderdante era tenedora del mismo nunca existió tal vivienda (Apartamento), ni servicios públicos domiciliarios, no es necesario realizar tal salvedad, porque el objeto del contrato es claro al referirse que el arrendador solo le concedería al arrendatario el gozo del inmueble. Tal vez, la Señora Magnolia Mejía previó con intensiones indebidas que los pagos que la Señora JANNIS en algún momento realizaría, no fueran considerados como pago del precio del predio, si no como canon de arriendo.

En virtud de lo anterior Señor Juez, me asaltan muchas dudas frentes a estos contratos aportados ya que lo consignado en ellos no es coherente con la realidad, no está claramente identificado el bien inmueble, no se dice cuál es el folio de matrícula inmobiliaria, no se señalan sus linderos ni sus medidas, y tampoco especifica con que servicios públicos cuenta, solo se refiere a la dirección que bien podría confundirse con otra. Todas estas cosas si lo comparamos con las demás evidencias que obran en el expediente generan inconsistencias que a lo largo de este proceso se dejara por sentado.

En atención a todo lo esbozado, esta excepción no está llamada a prosperar, teniendo en cuenta que unos contratos de arrendamientos que datan desde los años 2004 y 2005 no es una prueba fehaciente que lleve a concluir de forma indefectible que mi poderdante no tiene derecho a impetrar la presente acción.

2. ANTE A LA EXCEPCIÓN DE TEMERIDAD Y MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE

Señala la parte demandada que la presente acción debe ser reconocida como temeraria y de mala fe, desconociendo los derechos que por ley le asisten a mi demandada en su calidad de poseedora. Un proceso de Restitución de Inmueble Arrendado Señor Juez, no es el escenario jurídico para debatir la titularidad de un bien, cuando hay oposición a las pretensiones de la demanda, es por ello que mi mandante en medio de su temor de perder el único bien que tiene y que de buena fe adquirió, vio la necesidad impetrar la presente acción para que le sean reconocidos sus derechos.

La Corte Constitucional en La Sentencia T-045 de 2014 advirtió que la temeridad se configura cuando concurren los siguientes elementos: *“(i) identidad de partes; (ii) identidad de*

hechos; (iii) identidad de pretensiones y (iv) la ausencia de justificación razonable en la presentación de la nueva demanda vinculada a un actuar doloso y de mala fe por parte del demandante. (Negrillas y subrayado fuera del texto original)

Si bien, en ambos procesos estamos frente a una identidad de partes e identidad de hechos, no estamos ante una identidad de pretensiones, toda vez que, solo en el proceso de pertenencia se puede determinar quien ostenta u ostentara el derecho real de dominio sobre el bien inmueble objeto del litigio.

En el expediente de la demanda de Restitución de Inmueble Arrendado el mismo demandante señala que la demandada, esto es, mi poderdante debe cancelar los canones de arrendamiento dejados de pagar desde el año 2011, pero Señor Juez ¿Quien espera aproximadamente 10 años por el pago de un arriendo? ¿Porque no inicio dicha acción antes? Situación que no pasa igual con mi mandante, quien confiando en la buena fe de la Señora Magnolia nunca considero la posibilidad de que esta pretendiera sacarla de su bien inmueble y esperaba confiada que en algún momento se firmara la Escritura Pública, como es el caso de algunos poseedores cercanos.

Bajo este entendido, dicha excepción no está llamada a prosperar.

3. ANTE LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO ALEGADO POR LA PARTE DEMANDANTE

Referente a esta excepción, es preciso aclarar cómo se manifestó en la demanda que en el año 2000 cuando mi poderdante entra en el inmueble, en dicho predio no existían construcciones, y el mismo estaba identificado bajo el folio de matrícula inmobiliaria 060-110068. Con posterioridad se empiezan a vender partes del lote, por lo que luego de la gestión realizada por los mismos poseedores, (Quienes sufragaron y asumieron gastos) se procede a la solicitud de reconocimiento de inmueble ante La curaduría Urbana de Cartagena, la elevación de la respectiva escritura Publica contentiva de la División Material y de compraventas, y por último la apertura de 11 folios entre los cuales se encuentra el folio 060-304614, folio correspondiente a la parte del lote en el cual vivió mi mandante y levanto la casa que poco a poco fue construyendo. En otras palabras, si bien cuando ella entra al predio no correspondía al folio 060-304614, a partir del año 2016 una vez reconocidos los linderos y medidas de todas las construcciones, por la ubicación de la casa de mi mandante esto es la casa 3, le corresponde el referenciado folio de matrícula inmobiliaria.

Para nadie es un secreto Señor Juez que por costumbre en muchas ocasiones en predios de grandes extensiones, se lotean, se venden por partes, se levantan construcciones y posterior a ello es que busca el reconocimiento de tal, y el presente asunto no escapa de dicha situación.

En la demanda se delimito y especificó el predio a prescribir, en este sentido no le asiste razón a la demandada al señalar que debió indicarse las medidas del predio de mayor extensión, porque no estamos frente a una solicitud de prescripción parcial, ya que todos los predios que hacían parte del folio 060-110068 hoy están debidamente delimitados e identificados, con sus linderos, medidas, direcciones, referencias catastrales, folios de matrícula inmobiliaria etc.

Dado lo manifestado y teniendo en cuenta lo señalado en el primer punto de este acápite respecto a los contratos aportados que insiste la parte demandada desvirtúa la presente acción, pero que ni señala o especifica cual es el bien que se arrienda, esta excepción no está llamada a prosperar.

4. FALTA DE ELEMENTO ESENCIAL DE POSESIÓN INVOCADA POR LA DEMANDANTE CONFORME A LO ESTABLECIDO POR LA LEY Y LA JURISPRUDENCIA PARA BENEFICIARSE DE LA USUCAPIÓN

No logra comprender la suscrita por que la parte demandante manifiesta que el bien no se encuentra debidamente delimitado, cuando obran en el expediente los respectivos certificados que dan cuenta de las medidas y linderos del mismo, la escritura que demuestra la división material, y el certificado de libertad y tradición que evidencia la apertura de los nuevos folios de todas construcciones realizadas en el predio y posteriormente reconocidas por la curaduría Urbana 2 de Cartagena. Si bien, el inmueble en su momento pertenecía a un predio de mayor extensión, fue objeto de división material como se aclaró tanto en la demanda como en el acápite anterior.

Respecto a la posesión hemos sostenido, que mi mandante reconocía su calidad de tenedora del bien, pero a partir del año 2008 opero la figura de LA INTERVERSIÓN DEL TÍTULO de tenedora a calidad de poseedora, cuando luego de la celebración del acuerdo verbal para la venta de parte del predio, empieza mi poderdante a realizar las consignaciones a la Señora Magnolia Mejía López hasta el año 2011.

Al Respecto, la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA en el año 2009 manifestó lo siguiente:

*“A pesar de la diferencia existente entre “tenencia” y “posesión”, y la clara disposición del artículo 777 del C.C. en el que se dice que “el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión”, puede ocurrir que cambie el designio del tenedor, transmutando dicha calidad en la de poseedor, **por la interversión del título, colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, mutación que debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular, y acreditarse plenamente por quien se dice “poseedor”**, tanto en lo relativo al momento en que operó la transformación, como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, pues para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el bien a título precario, que no conduce nunca a la usucapión y sólo a partir de la posesión podría llegarse a ella, si se reúnen los dos elementos a que se ha hecho referencia, durante el tiempo establecido en la ley. (Negrillas y subrayado fuera del Texto original).*

Sobre el particular, esta Corporación en sentencia del 15 de septiembre de 1983 dijo: “Y así como según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío, trocarse en poseedor, sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquél. Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión del título del mero tenedor. Con razón el artículo 2531 del

Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad”.

En pronunciamiento posterior sostuvo así mismo la Corte: “La interversión del título de tenedor en poseedor, bien puede originarse en un título o acto proveniente de un tercero o del propio contendor, o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno. En esta hipótesis, los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener el contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella”. (Sentencia de Casación de 18 de abril de 1989, reiterada en la de 24 de junio de 2005, exp. 0927).¹

En consecuencia, teniendo en cuenta que hay evidencias que permiten demostrar que mi poderdante ostenta la calidad de poseedora del bien inmueble que se pretende prescribir, esta excepción no está llamada a prosperar.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Me opongo a las peticiones formuladas en la contestación de la demanda, por no estar legamente fundadas y carecer de objetividad, solicito además que concedan a favor de mi representado las pretensiones solicitadas en la demanda.

EN CUANTO A LAS PRUEBAS

Solicitó la parte demandante que fueran decretadas y practicadas dos pruebas testimoniales, pero observa la suscrita que los testigos CRISTINA ANDREA VELASQUEZ CANO y BERNARDO DE JESUS GUITIERREZ MESA se encuentran domiciliados en la ciudad de Medellín-Antioquia, dato que no se puede pasar en alto sin presumimos que al no estar residenciados en la ciudad de Cartagena poco o nada deben conocer de la situación real del bien inmueble y/o de los hechos del presente proceso. Por tanto Señor Juez esta prueba debe ser tenida como INCONDUCTENTE, ya que no sería idónea para demostrar los hechos de este proceso.

PRUEBAS QUE PRETENDO HACER VALER

1. INTERROGATORIO DE PARTE: Sírvase citar señor Juez a la señora JANIS CECILIA MONTALVO LEON para interrogatorio de parte que se le realizará en este despacho en la fecha y hora que Usted fije.

¹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil MP. RUTH MARINA DÍAZ RUEDA Bogotá D. C., trece (13) de abril de dos mil nueve (2009) Referencia: Expediente No. 52001-3103-004-2003-00200-01.

2. DOCUMENTALES

- FOTOGRAFIAS.

NOTIFICACIONES

La suscrita en la dependencia de este despacho y/o en la Cra. 80 B 31 C08 BR. Recreo Reformar IPS Fundación. Dirección Electrónica: cefeguardo@hotmail.com Cel: 3002829951

El demandante y demandado, en las direcciones anotadas en la demanda.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ceferi Guardo Manjarrez', with a stylized flourish at the end.

CEFERI GUARDO MANJARREZ
C.C. 1.143.370.288 de Cartagena (Bol)
T.P N° 286093 del C.S.J.

FOTOGRAFÍAS



1. En ambas Fotografía se puede observar a la Señora JANIS MONTALVO en su vivienda.



2. En esta fotografía se puede observar a la hija mayor de la Señora JANIS MONTALVO, MELISSA ANDREA FERNANDEZ MONTALVO en la terraza de la vivienda. En ella también se puede apreciar un frente que dista de la infraestructura que hoy en día tiene, lo que evidencia las reparaciones y cambios que ha tenido la vivienda a lo largo de los años y que fue una de las primeras casas construidas en el predio



En esta fotografía se observa a la Señora JANIS MONTALVO en lo que era la zona de cocina de la vivienda años anteriores, que si se detalla se evidencia un cilindro de gas, no cuenta con lava platos ni muebles. Hoy en día, la vivienda cuenta con una cocina en mejores condiciones y con el servicio de gas.



En ambas fotografías se puede apreciar a la hija menor de la Señora JANIS MONTALVO, VALERY FERNANDEZ MONTALVO, quien hoy en día tiene 13 años de edad. También se observa una zona de labores artesanal ubicada en medio del predio cuando aún no estaba habitado por todos los vecinos.g