

Señora

JUEZA SEGUNDA CIVIL MUNICIPAL DE SANTANDER DE QUILICHAO (CAUCA)

E. S. D.

Correo electrónico: j02cmpalsquil@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO DE PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDANTE: GUSTAVO ADOLFO FERNANDEZ QUINTERO
DEMANDADA: INVERSIONES INMOBILIARIAS CONSTRUTEK SAS
RADICACION: 19-698-40-03-002-2020- 00157-00

NOSOTRAS, DENNYS ADRIANA PERDOMO AVILA, mayor de edad y vecina de Santiago de Cali, identificada con la cedula de ciudadanía numero 20.876.146 , Abogada en ejercicio con tarjeta profesional No. 174.544 del C.S.J. , en mi condición de apoderada principal de la sociedad demandada, INVERSIONES INMOBILIARIAS CONSTRUTEK SAS , con NIT 817.000.934-8 y, LADY RUTH CORTES PRIETO, también mayor de edad y vecina del municipio de Cali, identificada con la cedula de ciudadanía número 31.886.548, abogada en ejercicio con tarjeta profesional No. 102.776 del C.S.J. en mi condición de apoderada sustituta de la sociedad demandada, ambas con domicilio en la ciudad de Santiago de Cali, donde podemos recibir notificaciones en la Calle 38 Norte No. 4 AN- 07, dentro del término de traslado de la referida demanda conforme con lo dispuesto en el Art. 369 del CGP., en mi condición de APODERADA PRINCIPAL procedo a dar contestación a la demanda instaurada que dio lugar al proceso de la referencia , en los siguientes términos :

1.- EN CUANTO A LOS HECHOS

1.1.- El primer hecho en su primera parte no me consta, pues son datos inherentes al demandante y a su apoderado, que la Señora Jueza o los funcionarios de su Despacho se servirán verificar. La prescripción extraordinaria de dominio que pretende la parte demandante, sí se refiere a un predio de propiedad de mi asistida adquirido a título de compra a las sociedades DESARROLLOS TECNICOS DE COLOMBIA LTDA- DETECOL LTDA., Compañía Páez del Cauca S.A.- COMPACAUCA S.A. según Escritura Pública 986 otorgada el 29 de Junio de 1.999 en la Notaria Única de la ciudad de Santander de Quilichao , aclarada en cuanto a la actualización de linderos por E.P. 2.090 corrida en la misma Notaria el día 21 de Diciembre de 1.999, alusiva a los dos predios

adquiridos (lote No. 5 de la Manzana D con área de 6.989 M2. Matricula inmobiliaria número 132-0037693 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Santander de Quilichao - Cauca, y Lote No.6 A, Manzana D con área de 2.385.36 M2. Matricula inmobiliaria 132-0037694 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Santander de Quilichao – Cauca, Los linderos actualizados de estos predios obran en el citado instrumento público. Por la misma escritura pública los dos predios adquiridos por mi representada quedaron englobados en uno solo, que al registrar dicho acto le fue abierta la MATRICULA INMOBILIARIA 132-39794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao - Cauca. El predio resultante consiste en un lote de terreno ubicado en el Parque Industrial El Paraíso del Municipio de Santander de Quilichao (Cauca) y el área resultante de dicho englobe es de 9.374.36M2. Nótese que este predio hace parte integral del citado parque industrial, que tiene vigilancia y control propios de tal manera que la propiedad y posesión no puede amenazar perturbación alguna.

1.2.- El segundo hecho no es cierto y una vez demostrada esta afirmación la sociedad demandada estará instaurando las correspondientes acciones penales. En efecto durante todo el tiempo de propiedad y posesión de este inmueble, la sociedad propietaria y poseedora legítima, INVERSIONES INMOBILIARIAS CONSTRUTEK SAS , no ha sido víctima de perturbación alguna sobre estos derechos solo hasta el día 29 de Julio de 2.020 cuando trabajadores al servicio del señor GUSTAVO ADOLFO FERNANDEZ QUINTERO , pretendieron levantar un cerco con guadua en dicho predio, perturbación que resultó infructuosa, en razón a la protección policiva solicitada por la suscrita como abogada de la sociedad demandada, que dio lugar al Acto Administrativo No.0001 dictado el 29 de Julio de 2.020, por medio del cual el Comandante de la Estación de Policía de Santander de Quilichao impuso las respectivas medidas correctivas para remover los elementos que pretendían utilizar como medios de encerramiento y en consecuencia decretar la acción preventiva por perturbación a los Señores Jair Velasco Pérez y Gustavo Adolfo Fernández Quintero, este último demandante en este proceso. Tal como se puede evidenciar en el registro fotográfico y video del mismo día 29 de julio de 2020, que se anexa en el presente escrito, así mismo se observa que el mismo día, en el momento de hacer presencia en el lote los funcionarios de la sociedad representada, se encontraba el aviso de propiedad privada ubicado en el cercado a la vista del tráfico de la carretera donde se informaba “SE VENDE” y al momento de volver al lote con acompañamiento de la autoridad policiva el mismo aviso fue retirado y arrojado en el lote.

1.3.- El tercer hecho no es cierto. El demandante nunca ha ejercido actos de posesión, ni siquiera a título de mera tenencia y por lo tanto las aseveraciones temerarias que se hacen en este tercer hecho deben ser demostradas por la parte actora.

1.4.- El cuarto hecho no es cierto. Nuevamente la parte actora incurre en afirmaciones temerarias que deberá demostrar pero que sin lugar a dudas se

alejan peligrosamente de la realidad pues ni la propiedad ni la posesión de este inmueble durante todo el tiempo en que mi Asistida, la sociedad demandada ha ejercido los actos propios de señor y dueño, han sido perturbados.

1.5.- Evidentemente el área del predio objeto de la presente litis es de 9.374.36 M2., que seguramente el demandante la tomó del certificado de tradición de este inmueble correspondiente a la MATRICULA INMOBILIARIA 132-39794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao.

1.6.- El hecho sexto es cierto, pues evidentemente se refiere a la matrícula inmobiliaria de este inmueble y a su cedula catastral que seguramente ha obtenido de las autoridades competentes, para pretender acreditar una posesión o un dominio que nunca ha ejercido y que no tiene.

1.7.- El séptimo hecho no tiene asidero alguno, pues el demandante nunca ha ejercido actos posesorios sobre el predio que pretende adquirir de mala fe y sin justo título a través de la presente acción.

1.8.- El octavo hecho es cierto, pero esta información fue extraída del certificado de tradición correspondiente a la Matricula Inmobiliaria antes citada. Además, los gravámenes hipotecarios existentes no han sido cancelados porque sus acreedores entraron en procesos liquidatorios, no se conoce su domicilio y sede actuales, circunstancia que ha dificultado el levantamiento de estos gravámenes.

1.9.- El noveno hecho es cierto en cuanto han transcurrido mas de veinte años de constituido el gravamen hipotecario, pero no tiene trascendencia alguna con respecto a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que se pretende.

2.- EN CUANTO A LAS PRETENSIONES Y DECLARACIONES SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDANTE.

En general me opongo y rechazo todas las pretensiones y declaraciones solicitadas por el Demandante a través de su apoderado judicial, pues las mismas se apoyan en hechos, que como lo demostré en el capítulo anterior son falaces, no se ajustan a la realidad y al acontecer del ejercicio de la propiedad y posesión que sí ha ejercido ininterrumpidamente la sociedad demandada que represento en esta actuación judicial, con fundamento en un justo título y en una posesión ininterrumpida que quedará demostrada con el acervo probatorio a practicar. De manera particular me refiero a cada una de las declaraciones solicitadas, en los siguientes términos:

2.1.- No procede la declaración de pertenencia que pretende el demandante sobre el predio ya determinado, cuya descripción, cabida y linderos cita el señor apoderado del demandante en esta primera declaración o pretensión.

2.2.- En cuanto a la extinción de la hipoteca de primer grado, aun cuando no constituye un aspecto procesal y probatorio que afecte a la sociedad demandada, vale la pena señalar que esta solicitud tendría que hacerla el deudor que otorgó la garantía hipotecaria.

3.- EN CUANTO A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO. -

Respetuosamente solicito a la Señora Jueza, verificar y constatar la debida aplicación de los preceptos legales citados por el demandante en el Capítulo IV de su escrito.

4.- EN CUANTO A SU CUANTIA. -

Es importante informar a la Señora Jueza que de acuerdo con avalúos comerciales realizados y la propia contabilidad de la sociedad demandada el precio o valor del inmueble objeto de esta litis es superior a los Cuatrocientos Cincuenta Millones de Pesos (\$450.000.000). Pero claro a quien nada le ha costado, no le asiste interés alguno en demeritarlo y por eso señala una cuantía irrisoria de Sesenta y Seis Millones Quinientos Cuarenta y Cuatro Mil Pesos (\$66.544.000) En el acápite de pruebas acompaño avalúo reciente del inmueble que demuestra lo anterior y que podrá tener incidencia sobre la determinación de la competencia para conocer de este proceso.

5.- EN CUANTO A LOS MEDIOS DE PRUEBA Y ANEXOS

5.1.- No existe legalmente un certificado especial de pertenencia que el demandante relaciona en los anexos y también en las pruebas documentales.

5.2.- En el numeral 4 de los anexos se refiere al recibo oficial de impuesto predial unificado del año 2.020, cuando realmente lo que se acompaña es un estado de cuenta, pero no la acreditación del pago de los impuestos prediales y por lo tanto no puede hablarse de un recibo oficial. En el numeral 12 de las pruebas documentales cita nuevamente este documento que le da el carácter de recibo oficial.

5.3.- En los numerales 13 y 14 de las pruebas documentales se acompañan certificados de vacunación y del ICA, que no tienen incidencia alguna ni son medio probatorio en este proceso.

6.- EXCEPCIONES DE MERITO

De conformidad con el art. 2.512 del C.C., la prescripción como modo de adquirir las cosas ajenas, exige como elemento esencial la posesión. Por lo tanto en esta modalidad de procesos, nominado "Prescripción Adquisitiva de Dominio" también denominado conforme al Art. 375 del C.G.P., "Declaración de Pertenencia", debe demostrar plenamente el Demandante y acreditar con

pruebas fidedignas e irrefutables esta posesión. Además esta posesión tiene que tener las condiciones de ser pública, pacífica e ininterrumpida por todo el tiempo previsto en la Ley. Como quedará demostrado con las pruebas que practique la Señora Jueza conforme a la solicitud que en tal sentido relaciono mas adelante, existen graves irregularidades cometidas por el Demandante, en relación con el tema de la posesión, circunstancia por la cual la excepción de mérito que esgrimo a continuación está fundamentada principalmente en la falta de posesión que no ha ejercido el demandante y pretender demostrar un uso para actividades ganaderas que no es propio de esta parcelación de acuerdo con su reglamentación, así :

No existe ni ha existido posesión o actos posesivos del demandante.

En efecto, con los testimonios de las personas cuya declaración juramentada solicito en el acápite de pruebas y otras pruebas documentales que acompaño a esta contestación, se demuestra fehacientemente y con total respaldo probatorio que la sociedad demandada, ha ejercido desde su adquisición con justo título y por escritura pública, tanto el dominio como la posesión real y material del inmueble cuya prescripción adquisitiva pretende el demandante. Quiere decir lo anterior que el señor GUSTAVO ADOLFO FERNANDEZ QUINTERO, nunca ha ejercido posesión alguna sobre este predio y por lo tanto siendo éste un elemento esencial para la procedencia y prosperidad de la acción instaurada, se servirá a la Señora Jueza en la sentencia así declararlo. No se tipifican tampoco las calidades y características que debe tener la posesión, esto es que sea pública y en este sentido los propietarios de predios colindantes pueden dar fe que el demandante nunca ha ejercido posesión pública; debe ser además ininterrumpida y como no ha ejercido actos de posesión, puedo afirmar con total certeza que no es dable hablar de una posesión ininterrumpida; adicionalmente debe ejercerse por el tiempo que establece la Ley. Además conforme a lo dispuesto en el Art. 1° de la Ley 1561 de 2.012, una condición o característica adicional es que el bien o bienes cuya prescripción adquisitiva se pretende sean de pequeña entidad económica y que se demuestre la posesión material por parte del solicitante, la cual se constituye con actos inequívocos de explotación económica del predio. Resulta que en este caso el predio de acuerdo con la reglamentación expedida por las autoridades de Planeación de Santander de Quilichao, hace parte de una parcelación industrial que obliga a las unidades que lo conforman a desarrollar precisamente actividades industriales, complementadas con actividades comerciales, aspectos éstos que en modo alguno se dan pues lo que ha pretendido el demandante es probar una supuesta explotación ganadera del predio. La pregunta es ¿será que en un predio con una cabida inferior a 1 hectárea se pueden desarrollar actividades propias de la ganadería? No existen por lo tanto actividades económicas de explotación del predio, y la única que pretendió el Demandante fue perturbar la posesión de la propietaria el día 29 de Julio de 2.020, aprovechando la inactividad derivada de la pandemia que hoy día nos aqueja, para llevar a cabo un cerramiento del predio con guadua, de lo cual los propietarios fueron oportunamente informados, dando lugar que el mismo día se solicitara la

protección policiva por la perturbación anotada y que dio lugar al Acto Administrativo No. 0001 dictado el 29 de Julio de 2.020 por el Comandante de la Estación de Policía de Santander de Quilichao. Tanto la solicitud de protección como la copia del acto administrativo obran como pruebas en el acápite correspondiente.

No podemos perder de vista que esta parcelación industrial fue creada con fundamento en la llamada Ley Paez o Ley 218 expedida el 17 de marzo de 1.995 y reglamentada por el Decreto 529 del 15 de marzo de 1.996. Adicionalmente debemos tener en cuenta que los propietarios de esta parcelación para llevar a cabo su comercialización y venta debieron obtener los permisos correspondientes ante la Oficina de Planeación Municipal de Santander de Quilichao y en la reglamentación correspondiente se previó el desarrollo y funcionamiento de unidades industriales. En el predio no existe explotación económica alguna de carácter industrial.

7.- PRUEBAS

Con el fin de que el Señor Juez, le otorgue el valor que les corresponde y sirvan como medio demostrativo de todo lo antes expuesto, comedidamente le solicito tener en cuenta los siguientes medios probatorios:

1.- Documentales

- Certificado de tradición del predio matricula inmobiliaria, objeto del presente proceso judicial, identificado con MATRICULA INMOBILIARIA 132 39794 expedido el 28 de Octubre de 2.020 que acredita la propiedad plena y absoluta de este inmueble en cabeza de la sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS CONSTRUTEK SAS .
- Copia de la E.P. No. 986 del 29 de junio de 1999 de la Notaria Única de Santander de Quilichao - Cauca, citada en el anterior certificado, por medio de la cual mi asistida adquirió este predio.
- La copia de las escrituras públicas traídas al proceso por la parte demandante.
- La solicitud de amparo y protección policivas hechas al Comandante de Policía de la Estación de Santander de Quilichao, por la suscrita.
- Acto Administrativo No. 001 expedido el 29 de Julio de 2.020 por el Comandante de la Policía de la Estación de Santander de Quilichao que demuestra de una parte la perturbación que pretendía el demandante sobre este predio, por conducto de obreros contratados para un supuesto cerramiento con material de guadua y la orden que les impartió el comandante de policía de retirar dichos elementos del predio. Con este acto se demuestra fehacientemente que el demandante solo hasta el día 29 de Julio de 2.020 pretendió perturbar la posesión que ha venido iniciando ininterrumpidamente y pacíficamente mi asistida, además con justo título como es la escritura de adquisición y los posteriores títulos

escriturarios de aclaración, actualización de linderos, englobe de los predios adquiridos, etc.

- Certificación suscrita por las Contadoras Públicas Xiomara Muñoz , en su calidad de Contadora de la Sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS CONSTRUTEK SAS y Diana Milena Giraldo Yepez en su carácter de Revisora Fiscal de la misma sociedad que acredita como en la contabilidad de este ente societario y de acuerdo a la norma internacional de contabilidad NIC 40 , se actualizó el valor del inmueble objeto del presente proceso judicial con el avalúo comercial practicado por la firma INMOPACIFICO INMOBILIARIA expedido el 25 de Junio de 2.019 y que le da un valor comercial de \$468.718.000. Con este avalúo y esta certificación se desvirtúa el valor dado por el demandante sobre la cuantía de sus pretensiones.
- Copia del avalúo comercial practicado por la firma INMOPACIFICO INMOBILIARIA expedido el 25 de Junio de 2.019.
- Registro Fotográfico y video de fecha 29 de julio de 2020, donde se evidencia el acto de perturbación del lote.

2.- Testimoniales

- Interrogatorio de parte al señor Gustavo Adolfo Fernández Quintero, quien obra como demandante en este proceso y por lo tanto puede ser citado a través de su apoderado judicial, toda vez que en la demanda no se registra su dirección o lugar de notificación, a quien interrogaré sobre los hechos aseverados en la demanda instaurada.
- Sírvase Señor Juez decretar la recepción de testimonios juramentados a las siguientes personas sobre los hechos y las réplicas a los mismos planteados en este escrito, pero fundamentalmente para desvirtuar la posesión que nunca ha ejercido el señor Gustavo Adolfo Fernández Quintero sobre el predio que es objeto del presente proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio, así:

1.- Luis Alfonso Isaza Zuluaga, Erwing Rodriguez Prada, Antonio M. Forero Lozada y Yenni Paola Ramirez, personas todas mayores de edad y vecinas de Santiago de Cali, quienes pueden ser citados a la Sede de la Sociedad demandada ubicada en la Calle 38 Norte No. 4 AN – 21-. Y a quienes se les puede interrogar sobre los hechos de la demanda y los hechos de la contestación de la misma, lo mismo que sobre la excepción de mérito propuesta.

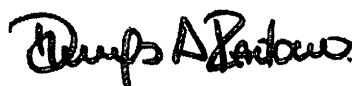
8.- NOTIFICACIONES.-

El, Representante Legal de la sociedad demanda Dr. JAIME GOMEZ RUEDA, la suscrita como apoderada judicial principal y la apoderada judicial sustituta pueden ser notificadas en la Calle 38 Norte No. 4 AN- 21 del perímetro urbano de la ciudad de Cali.

9. ANEXO. –

1. Cámara de Comercio de la Sociedad Inversiones Inmobiliarias Construtek SAS.
2. Poder especial otorgado a la suscrita.

Del Señor Juez, atentamente,



DENNYS ADRIANA PERDOMO

C.C. 20.876.146

T.P., No. 174.544 del CSJ

Correo electrónico: dennysperdomoavila@hotmail.com