



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD  
CALARCÁ QUINDÍO

**FIJACIÓN Y TRASLADO EN LISTA:** Previa fijación en lista por el término de un (1) día corra traslado a la parte demandante por el término de cinco (5) días, de las excepciones de mérito, formuladas por la demandada ERIKA YESENIA RAMIREZ HENAO, frente a las pretensiones de la demanda, visible a PDF. 81 del expediente digital, a fin de que pida pruebas sobre los hechos en que ellas se fundan. (Artículo 370 en armonía con el inciso 2° del artículo 110 del Código General del Proceso).

Calarcá Quindío, 24 de mayo de 2023.

El día de hoy se fijó por traslado N° 024.

**YESENIA JURADO GARCIA**  
SECRETARIA

**Señor**  
**Juez Segundo Civil Municipal**  
**J02cupalcalarca@cendoj.ramajudicial.gov.co**  
**Calarcá Quindío**  
**E.S.D.**

**Ref.** Contestación Demanda

**Radicado:** 63130400300220210008600

**Proceso:** Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a Través de Procedimiento Verbal Especial Previsto en la Ley 1564 de 2012 de Declaración de Pertenencia.

**DANIELA VARGAS QUICENO**, igualmente mayor de edad, domiciliada en Montenegro Quindío, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.094.946.276, Abogada portadora de la T.P. No. 323.984 del C.S. de la J, obrando como apoderada de la señora **ERIKA YESENIA RAMIREZ HENAO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.097.723.212 de Montenegro Quindío, me permito **CONTESTAR DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO A TRAVÉS DE PROCEDIMIENTO VERBAL ESPECIAL PREVISTO EN LA LEY 1564 DE 2012 DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA** promovida por el señor **JHON JAIRO GONZALES ROJAS** mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 24.580.437, conforme a las siguientes consideraciones:

#### **FRENTE A LOS HECHOS**

**FRENTE AL HECHO PRIMERO:** Es cierto, así se desprende de la Escritura No. **565** del 19 de septiembre de 1979, para lo cual se deja claro que con **anterioridad y posterioridad** al enunciado, y para efectos de la presente contestación de la demanda, el bien inmueble objeto del litigio desde su nacimiento cuenta con una cadena ininterrumpida de títulos, en donde todos los antecesores a mi poderdante tenían el pleno dominio del predio hasta la fecha que fue transferido en **VENTA** a la señora **RAMIREZ HENAO**, actual propietaria, los cuales se ponen en evidencia y conocimiento para efectos de la presente, discriminados de la siguiente manera:

**A. RAQUEL CASTELLANOS DE ROJAS** adquirió en mayor extensión por compra a **ANA CECILIA MEJÍA** por **Escritura No. 257** del 18 de Junio de **1968** Notaria 2. De Calarcá registrada el 25 de Junio de 1968, quien a su vez adquirió por compra a **JESÚS VALLEJO MARÍN** por **Escritura No. 531** del 06 de julio de **1964** Notaria 2. De Calarcá registrada el 10 de Julio de 1964, **JESÚS VALLEJO M.** Adquirió por compra a **ANA TULIA HENAO DE SÁNCHEZ** por **Escritura No. 955** del 27 de noviembre de **1957** Notaria 1. De Calarcá Registrada el 14 de Diciembre de 1957 en libro 1. Par Tomo 2. Folio 492 Partida 1679. (Se adjuntan escrituras anteriormente mencionadas).

**B.** Posteriormente **LUIS CARLOS HOYOS QUICENO** adquirió por compraventa realizada a **RAQUEL CASTELLANOS DE ROJAS** según **Escritura Publica**

**No. 326** del 17 de Julio del año 1968, suscrita en la Notaria 1 de Calarcá Quindío, el bien inmueble identificado con la ficha catastral número **631300200000000290022000000000** y matricula inmobiliaria número **282-4175**, con los linderos anteriormente descritos. (Se adjunta escritura No.326 del 17/07/1968)

- C. A turno seguido, **SANCHEZ HERNANDEZ BLANCA AURORA** adquirió por compraventa realizada **LUIS CARLOS HOYOS QUICENO**, según **Escritura Publica No. 3** del 07 de Enero del año 1972, suscrita en la Notaria 1 de Calarcá Quindío, el bien inmueble identificado con la ficha catastral número **631300200000000290022000000000** y matricula inmobiliaria número **282-4175**, con los linderos anteriormente descritos. (Se adjunta escritura No. 3 del 07/01/1972)
- D. Seguidamente, **MARTINEZ ROBERTO ANTONIO** adquirió por compraventa realizada a **SANCHEZ HERNANDEZ BLANCA AURORA**, según **Escritura Publica No. 771** del 30 de Noviembre del año 1976, por compraventa suscrita en la Notaria 1 de Calarcá Quindío, el bien inmueble identificado con la ficha catastral número **631300200000000290022000000000** y matricula inmobiliaria número **282-4175**, con los linderos anteriormente descritos. (Se adjunta escritura No. 771 del 30/11/1976)
- E. Seguidamente, **ARIAS DE RESTREPO VIRGELINA** adquirió por compraventa realizada a **MARTINEZ ROBERTO ANTONIO** según **Escritura Publica No. 565** del 19 de Septiembre del año 1979 suscrita en la Notaria 1 de Calarcá Quindío, el bien inmueble identificado con la ficha catastral número **631300200000000290022000000000** y matricula inmobiliaria número **282-4175**, con los linderos anteriormente descritos. (Se adjunta escritura No. 565 del 19/09/1979)
- F. Seguidamente, **ARIAS GRAJALES LEIDY** adquirió por Adjudicación en Sucesión de **ARIAS DE RESTREPO VIRGELINA**, según **Escritura Publica No. 1489** del 05 de Septiembre del año 2012 suscrita en la Notaria Segunda de Calarcá, el bien inmueble identificado con la ficha catastral número **631300200000000290022000000000** y matricula inmobiliaria número **282-4175**, con los linderos anteriormente descritos. (Se adjunta escritura No. 1489 del 05/09/2012).
- G. Seguidamente y hoy actual propietaria del bien inmueble, legitimidad para reclamar su propiedad, **RAMIREZ HENAO ERIKA YESENIA** adquirió por compraventa realizada a **ARIAS GRAJALES LEIDY**, según **Escritura Publica No. 829** del 07 de Junio del año 2017 suscrita en la Notaria Primera de Calarcá, el bien inmueble identificado con la ficha catastral número

**631300200000000290022000000000** y matrícula inmobiliaria número **282-4175**, con los linderos anteriormente descritos.

**FRENTE AL HECHO SEGUNDO:** No le consta a mi representada, dicho hecho debe ser probado.

Sin embargo, es necesario advertir que la señora **ARIAS DE RESTREPO VIRGELINA** adquirió por compraventa realizada a **MARTINEZ ROBERTO ANTONIO** según **Escritura Publica No. 565** del 19 de septiembre del año **1979** suscrita en la Notaria 1 de Calarcá Quindío, un bien inmueble identificado con la ficha catastral número **631300200000000290022000000000** y matrícula inmobiliaria número **282-4175**.

Posteriormente dicho bien inmueble fue adjudicado seguidamente a la señora **ARIAS GRAJALES LEIDY**, quien lo adquirió por sucesión de **ARIAS DE RESTREPO VIRGELINA**, según **Escritura Publica No. 1489** del 05 de Septiembre del año **2012** suscrita en la Notaria Segunda de Calarcá.

A su vez este fue transferido a la actual propietaria, **RAMIREZ HENAO ERIKA YESENIA**, quien adquirió por compraventa realizada a **ARIAS GRAJALES LEIDY**, según **Escritura Publica No. 829** del 07 de Junio del año **2017** suscrita en la Notaria Primera de Calarcá.

En este orden de ideas, está claro que se desconoce quién es la señora **LILIA MARGARITA ARIAS**, puesto que según la documentación estudiada esta nunca fue titular del derecho real de dominio y/o propietaria del bien inmueble objeto del litigio, además no existe prueba dentro de la presente demanda, que indique que la mencionada era hija de la señora **ARIAS DE RESTREPO VIRGELINA** tal cual lo menciona el demandante en el hecho, teniendo en cuenta que se presenta una escritura simple e inexistente de venta de derechos herenciales, la cual no tiene efectos jurídicos de ninguna clase, y aún más cuando carece de Registros Civiles de Nacimiento o de Defunción debidamente protocolizados, o aportados a la presente, quedando claro que el contrato de cesión o venta de derechos herenciales es solemne y no se reputa perfecto ante la ley mientras no se ha otorgado escritura pública, y es aleatorio porque es una expectativa, pues el cesionario no sabe qué beneficio recibirá porque pueden aparecer otros herederos distintos al vendedor de los derechos.

**FRENTE AL HECHO TERCERO:** No es cierto y debe ser probado, una vez se hace lectura de la sentencia aportada a la presente demanda, se puede determinar que simplemente el fallo negó las pretensiones de una demanda tramitada en su momento, en donde dejo claro que la parte interesada probó la propiedad, pero no aportó el título de propiedad del propietario anterior, con el objetivo de desvirtuar cualquier tipo de posesión.

Además existe una fuerte contradicción dentro de los hechos narrados y pruebas aportadas por la parte demandante, quien manifestó en el hecho anterior que través de una escritura de venta de derecho herenciales sin valor probatorio por

no ser un título de propiedad que el 11 de marzo del año 2005, suscribió una escritura de compraventa, pero en el actual manifiesta que el juez le reconoció posesión desde el año 2010, situación que genera confusión para establecer con claridad el tiempo probado y reclamado.

Así mismo señor Juez, es necesario hacer un excelente análisis del hecho presentado, puesto que allí el demandante a través de su apoderado, hace una confesión clara, al manifestar que la señora **LEIDY ARIAS GRAJALES** fue dueña del bien inmueble motivo del litigio, dejando claro que la misma nunca perdió sus condiciones, en donde se reitera que el fallo simplemente negó las pretensiones de acuerdo a los antecedentes expuestos, manifestando en sus consideración que la demandante es propietaria, pero no aportó el título de propiedad anterior para lograr la efectividad de la reivindicación.

**FRENTE AL HECHO CUARTO:** No le consta a mi representada, dicho hecho debe ser probado, aun mas cuando se hacen declaraciones de hechos verbales.

**FRENTE AL HECHO QUINTO:** No es cierto, dicho hecho debe ser probado. Aun más cuando del respectivo análisis de los presuntos actos de señor y dueño se presentan fuertes contradicciones, advertidos de la siguiente manera. Respecto a lo enunciado como pago de impuesto predial, es necesario advertir que la copia que se presenta como pago del año 2013 y año 2016, son copias simples y no son copias originales de pago. Se enuncia pago de impuesto del año 2019, dicha afirmación es falsa no es cierta, puesto que el impuesto predial del año 2019 fue cancelado por mi representada tal cual se puede evidenciar en el recibo de pago original aportado a la presente contestación. Respecto al pago enunciado como pago de impuesto del año 2020, no es cierto, se visualiza es un simple recibo de pago sin cancelar, no se ilustran sellos de pago.

Respecto a las presuntas mejoras hechas a la vivienda, son conductas y actuaciones ilegales desprendidas de parte del demandante, quien bajo la advertencia de mi representada, legítima propietaria del bien inmueble, quien le ha estado pidiendo al demandado la restitución y/o entrega del bien inmueble sin lograr hasta la fecha éxito, **procedió a hacer unas adecuaciones como un acto de mala fe en contra de mi representada. Conforme a las fechas en que presuntamente se hicieron las mejoras, es necesario informarle al despacho las actuaciones desplegadas por mi poderdante, buscando de una manera pacífica la entrega del bien inmueble.**

De esta manera, y como titular del derecho real de dominio, siendo propietaria del bien inmueble, mi poderdante le solicito de manera pacífica al señor **JOHN JAIRO GONZALEZ ROJAS**, que le entregara el bien inmueble el cual había adquirido con mucho esfuerzo, pero este se ha negado en repetidas ocasiones de una manera desafiante y sin justificación alguna, conducta que a **mi poderdante le ha generado bastante temor.**

De acuerdo a la negativa del señor **JOHN JAIRO GONZALEZ ROJAS**, quien sin justificación alguna se ha negado a entregarle a mi poderdante el bien inmueble,

con fecha del **09 de noviembre del año 2017**, mi representado envió por escrito un requerimiento por correo certificado al mencionado, el cual fue recibido el **10 de noviembre del año 2017** por la señora **YESHICA VEGA, CERTIFICADO SI RESIDE, SI LABORA**, solicitando de manera pacífica la **ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE**, en los siguientes términos (Se transcribe y se adjunta correo certificado):

(.....) muy respetuosamente me dirijo a usted con el fin de solicitarle de manera pacífica y voluntaria, la entrega del bien inmueble anteriormente descrito, el cual es de mi propiedad. La anterior petición se hace de manera escrita, teniendo en cuenta que pese a tener conocimiento de que yo soy la propietaria, no se ha querido comunicar de carácter personal para realizar la entrega del inmueble, más si ha puesto a terceras personas para que eleven una negativa sin fundamentos ante mí, vía telefónica.

De acuerdo a lo anterior, me permito concederle 3 días corridos para que realice la entrega del bien inmueble anteriormente mencionado, dicho término empezara a contar a partir del día siguiente a la entrega de la presente comunicación. Le solicito comunicarse para entregar el bien inmueble al número **3234439401**.

Frente a cualquier negativa respecto a la entrega del bien inmueble mencionado, me permito notificarle que a partir de la fecha se le empezara a cobrar un canon de arrendamiento por valor de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$350.000)** mensuales, en donde los recibos de energía, agua y demás correrán por su cuenta, dicho valor deberá cancelarse los primeros cinco (5) días de cada mes a nombre de la suscrita en cualquier sucursal de **APUESTAS OCHOA**. Dentro de los términos otorgados el silencio por su parte es muestra de aceptación al contrato de acuerdo a la ley 820 de 2003, cualquier adecuación, modificación u alteración del bien inmueble, obligatoriamente debe ser consultada y autorizada por la suscrita propietaria de manera escrita de lo contrario harán parte del inmueble y no abra lugar a reconocer ningún tipo de mejoras en un futuro. **Nota:** Dejo constancia que a la fecha sin perjuicio de lo aquí manifestado, solo requiero la entrega **PACIFICA** y **VOLUNTARIA** del bien inmueble de mi propiedad, el cual adquirí lícitamente y legalmente por **COMPRAVENTA**, dichas disposiciones son obligaciones claras, expresas y exigibles.

Teniendo en cuenta que el señor **JOHN JAIRO GONZALEZ ROJAS**, guardo silencio dentro del tiempo concedido a la solicitud anteriormente relacionada, persistiendo en la negativa de entregar el bien inmueble propiedad de mi poderdante dentro de los tres (3) días otorgados; con fecha del **27 de noviembre del año 2017**, y recibido por el mismo **GONZALEZ ROJAS** el **05 de diciembre del año 2017**, se le envió un nuevo requerimiento informándole que frente al silencio anteriormente mencionado, se le perfecciono el contrato de arrendamiento, para lo cual se le solicito consignar en apuestas ochoa o sub red, los primeros **cinco (5) días** de cada mes, la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$350.000)**, advirtiéndole que los recibos públicos (Agua y Energía) corrían por su cuenta, al igual que cualquier adecuación, modificación u alteración del bien inmueble debía ser consultada o autorizada por la propietaria.

De esta manera, y mediante oficio del **11 de enero del año 2018**, certificado con fecha del **30 de enero del año 2018**, mi representada envió un nuevo requerimiento al señor **JOHN JAIRO GONZALEZ ROJAS**, solicitándole el pago

de la mensualidad o en su defecto la entrega del bien inmueble, pero está en la constancia de entrega fue cotejada de la siguiente manera: " .....Se dirigió a la dirección indicada a entregar el original de este documento una vez allí fue recibido por **DEVOLUCION** destinatario **SI RESIDE SI LABORA REHUSADO**". Posteriormente en la certificación "**NO QUISO RECIBIR**".

Mediante oficio **del 20 de febrero del año 2018**, con fecha de constancia del **27 de febrero del año 2018**, se envió un nuevo requerimiento, pero este fue **DEVUELTO**, el destinatario no abre la puerta. Así mismo, y con fecha del **08 de noviembre del año 2018**, se envió un nuevo requerimiento el cual fue cotejado por constancia de entrega de la siguiente manera: "...Se dirigió a la dirección indicada a entregar el original de este documento una vez allí fue recibido por **DEVOLUCION** destinatario **SI RESIDE SI LABORA REHUSADO**. Para el 11 del mes de abril del año 2019, se intentó enviar un nuevo requerimiento contando con el mismo resultado que los anteriores.

Así mismo, se informa al despacho que los contratos de arrendamiento presentados como pruebas, carecen de autenticación ante notario, puesto que no son convincentes y sus fechas muy fácilmente pueden ser alteradas. Lo anterior tiene sustento en que el **05 de marzo del año 2017**, frente a una demanda ejecutiva promovida por un tercero en contra de mi poderdante, quien no ha podido cancelar el dinero que adquirió para comprar el bien inmueble objeto del litigio, al bien inmueble le practicaron una diligencia de secuestro adelantada por parte del Corregidor de Barcelona Quindío **GABRIEL ANTONIO GARCIA PARRA**, Secuestre **CARLOS JULIO AREVALO AGUDELO** y el abogado **GONZALO ANDRES BETANCOURT MANTILLA**, siendo esta atendida por el señor **JHON JAIRO GONZALEZ ROJAS** y **ANGIE SANCHEZ** arrendataria del segundo piso, esta última manifestó en dicha diligencia que era arrendataria, y llevaba menos de un mes viviendo. En aquella oportunidad el demandante pese a las preguntas formuladas por el secuestre en este tipo de diligencias a las personas que atienden las visitas, por ninguna parte informó de la existencia de otro arrendatario quien respondiera al nombre de **LEONEL GIL** con cedula 6.353.036, con un contrato a un (1) año, suscrito desde el 01 de enero del año 2019 al 01 de enero del año 2020, argumento que pone en duda la legalidad de los contratos aportados.

Para efectos de lo anterior y como prueba de todo lo manifestado, me permito adjuntar fotos y un video de las condiciones en que se encontraba el bien inmueble en marzo del año 2019, fecha para la cual practicaron la diligencia de secuestro anteriormente mencionada, en donde el demandado ya estaba advertido por parte de mi poderdante que debía entregar el bien inmueble y que no podía hacer ningún tipo de adecuación sin su consentimiento, motivo por el cual queda en evidencia que las presuntas mejoras realizadas se hicieron de mala fe, de manera clandestina y arbitrariamente. **(Se aporta copia de la diligencia de Secuestro practicada el 05 de marzo del año 2019, fotos y video tomados en dicha fecha)**

*Por último, se informa que el demandante de manera abusiva, y sin el consentimiento de mi representada, sin perjuicio de lo que resulte probado dentro del proceso, esta usufructuando un bien inmueble que no le pertenece.*

**FRENTE AL HECHO SEXTO:** *No es cierto, el demandante alude de una posesión ininterrumpida, publica y pacífica, sin violencia y clandestinidad, dichas aseveraciones no son ciertas, puesto que se lee y se observa que mediante sentencia 040, proceso 2013 – 00054 tramitado en este mismo despacho, al demandante le presentaron una acción reivindicatoria interrumpiendo los términos, con el objetivo de que un juez le ordenara restituir el bien inmueble que este pretende adquirir por pertenencia, sentencia que fue emitida el 09 de junio del año 2015, negando las pretensiones por diversos argumentos, pero nunca reconoció derechos de ninguna índole.*

*De ante mano se observa que el demandante tiene aprisionado el bien inmueble sin justificación alguna, no es un tenedor de buena fe, ni mucho menos un habitante pacífico, puesto que el mismo alega años de posesión en donde no pago impuestos.*

*Además, este alega 10 años continuos e ininterrumpidos los cuales no son claros como requisito indispensable para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio, omitiendo las circunstancias de tiempo, modo y lugar, puesto que no manifestó desde que día, mes y año presuntamente viene poseyendo, el cual es requisito esencial de este tipo de procesos.*

**FRENTE AL HECHO SEPTIMO:** *No me consta, este hecho debe ser probado, aun mas cuando el demandante ha venido omitiendo las circunstancias de tiempo, modo y lugar, puesto que por ninguna parte ha manifestado día, mes y año en que este empezó a vivir, o presuntamente a poseer el bien, de qué manera ingreso y en qué lugar, requisitos esenciales de este tipo de proceso, tal cual se advirtió en el hecho anterior. Quedando en evidencia que no existe claridad del presunto tiempo alegado, de su estadía pacífica, sin violencia y no clandestina.*

*Además es necesario manifestar, que en el hecho el demandante menciona no haber reconocido dominio a terceros, dicha apreciación es bastante contradictoria puesto que el mismo ha venido actuando de mala fe, frente a las personas que tiene el derecho real de dominio, puesto que mi representada viene solicitando la restitución del bien inmueble desde que esta adquirió la propiedad, pero este ha hecho caso omiso desplegando una conducta desafiante y violenta, la cual ha generado temor en mi poderdante.*

**FRENTE AL HECHO OCTAVO:** *No me consta, debe ser probado. El demandante manifiesta que con el tiempo de su posesión tiene derecho, pero este no estableció de qué manera ingreso presuntamente a poseer, en qué fecha día, mes y año lo hizo y bajo qué circunstancia, situación que deja una fuerte contradicción respecto al tiempo presunto de posesión reclamado.*

## **FRENTE A LAS PRETENSIONES**

*En relación a los hechos mencionados, de forma respetuosa hago las siguientes:*

**FRENTE A LA PRETENSION PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA** me permito oponer por las razones expuestas en la contestación de la demanda, pruebas aportadas y excepciones propuestas.

*Frente a la prosperidad de las excepciones, solicito que se condene en costas a la parte demandante.*

## **EXCEPCIONES DE MERITO O FONDO**

*Me permito proponer y solicitar la prosperidad de las siguientes excepciones de mérito o fondo, conforme a los siguientes argumentos:*

### **FALTA DE TIEMPO ESTABLECIDO EN LA LEY PARA EJERCER EL DERECHO A PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*La presente excepción la invoco, respaldando los hechos de la contestación de la demanda, teniendo en cuenta que el demandante pretende el reconocimiento de un derecho de extraordinario, por haber poseído presuntamente dicho bien inmueble por más de 10 años, sin embargo, bajo el análisis de la demanda, el actor no informa en qué fecha inicio la posesión, de qué manera ingreso y en qué lugar, existiendo una fuerte contradicción, aun para ejercer el derecho de defensa y contradicción. Para lo cual se deja claro, que el demandante presento una copia simple de una escritura de venta de derechos herenciales sin efectos jurídicos del año 2005, posteriormente informa de un presunto reconocimiento en el año 2010 advertido en una sentencia, así mismo presenta pruebas con fechas anteriores y posteriores al 2010. Argumentos que son confusos y que por ningún motivo pueden ser acomodados o imaginados por el despacho judicial.*

*Por este motivo, no se puede establecer el tiempo alegado por la parte actora, quien dejo un vacío respecto a los requisitos advertidos por la ley para la prosperidad de dichas acciones.*

### **EXCEPCIONES DE MÉRITO CONSISTENTE EN QUE LA PARTE ACTORA NO ESTABLECIÓ LAS CIRCUNSTANCIA DE TIEMPO, MODO Y LUGAR EN LA MANERA QUE INGRESÓ PRESUNTAMENTE A POSEER EL BIEN**

*Bajo el respaldo de los hechos de la contestación de la demanda, el demandante alega una presunta posesión, establecida en 10 años continuos e ininterrumpidos los cuales no son claros como requisito indispensable para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio, omitiendo las circunstancias de tiempo, modo y lugar, puesto que no manifestó desde que día, mes y año presuntamente viene poseyendo, el cual es requisito esencial de este tipo de procesos. Por lo anteriormente expuesto la presente excepción esta llamada a prosperar.*

## **INEXISTENCIA DE REQUISITOS PARA LA PROSPERIDAD DE LA ACCIÓN IMPETRADA**

*Se invoca la presente excepción bajo teniendo en cuenta lo siguiente, el numeral 5 del artículo 375 del código general del proceso señala: Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella.*

*Si bien es cierto, la presente demanda fue dirigida contra el propietario o dueño del dominio del inmueble reclamado en pertenencia, es pertinente manifestar que en el hecho primero de la demanda se individualiza, se identifica y se presente como oponible el bien inmueble con la **escritura pública número 565 del 19 de septiembre de 1979**, otorgada en la Notaria primera del Circulo de Calarcá, Quindío, la señora **VIRGELINA ARIAS DE RESTREPO**, realizó la compra de bien inmueble ubicado en la calle 13 carreras 10 y 11, nomenclatura actualizada, conocida ahora así, (calle 08 # 10-48) terreno ubicado en el corregimiento de Barcelona del municipio de Calarcá Quindío, conocido con matrícula inmobiliaria 282-4175. Quedando claro que en la escritura No. 565 quien figura como propietaria es la señora **VIRGELINA ARIAS DE RESTREPO**.*

*En el entendido, de lo dispuesto por el artículo 82 del Código General del Proceso, en su numeral 5º, las demandas deben contener, "Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados", dicha apreciación cobra relevancia al determinar que en ninguna parte el demandante hace manifestación respecto a la propiedad que ostenta mi representada en la **Escritura Publica No. 829 del 07 de Junio del año 2017** suscrita en la Notaria Primera de Calarcá, respecto al bien inmueble identificado con la ficha catastral número **6313002000000029002200000000** y matrícula inmobiliaria número **282-4175**.*

*De esta manera el numeral 4 del código general del proceso señala que la demanda deberá contener "**Lo que se pretenda**, expresado con precisión y claridad", posición normativa que determina que la demanda y la presente excepción esta llamada a prosperar, puesto que bajo el análisis de la pretensión primera y principal de la demanda, si bien es cierto se solicita que se declare al demandante avante en su solicitud, no es claro de que está solicitando dicha declaratoria, puesto que para que lo que se pretenda prospere, esta debe estar expresada con precisión y claridad, situación que allí no se presenta puesto que no se menciona de que numero de escritura pública solicita dicho reconocimiento.*

*Es necesario advertir, que los hechos estructuran el tema de prueba, pues son aquellos que serán investigados y sujetos a su acreditación. Ellos forman parte del **principio de congruencia**, puesto que el juez queda limitado a resolver sin salirse de ellos, como lo dispone el artículo 281 del Código General del Proceso.*

De otra parte, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la **facultad de enajenarla** y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato. Al respecto es notorio determinar que dentro de la demanda se presentó una escritura simple, siendo una mera expectativa de alguien que la transfirió sin tener las facultades para hacerlo, además se reitera que el demandante no manifestó de qué manera ingreso al inmueble, con el objetivo de desvirtuar la mala fe o fraude en el acto.

Ahora bien, y de acuerdo a lo anterior, una vez se verifica el tipo de posesión que se pretende reclamar, es necesario **analizar el tiempo transcurrido desde el momento en que se inició con esta, hasta la fecha de presentación de la demanda** con la que se busca adquirir el dominio, ya que de esto se desprende que tipo de prescripción sería la aplicable al caso en concreto. Es así que, **hablamos de prescripción ordinaria**, cuando ejercemos una **posesión regular** no interrumpida de **tres (3) años** para bienes muebles y de **cinco (5) años** para **bienes inmuebles**; la **prescripción extraordinaria** cuando no hay título alguno y debemos contar con un término mínimo de **diez años** de posesión ininterrumpida sobre el bien objeto del litigio.

Conforme a lo anterior, y si bien es cierto el demandante invoco una prescripción extraordinaria, también es cierto que no existe claridad en los hechos y pretensiones de la demanda, que demuestren desde cuando la inicio y de qué manera, esperando a que le despacho se imagine y utilice criterios que desborden sus facultades, carga que no le corresponde al despacho judicial.

### **INTERRUPCIÓN DE LA PRESUNTA POSESIÓN Y CLANDESTINIDAD DE LA MISMA**

Con la demanda reivindicatoria y los constantes requerimientos realizados por mi representada, existen una clara interrupción de la presunta posesión, si bien es cierto, el presente proceso no puede prosperar, puesto que el demandante no dejó claro cuando inicio y de qué manera empezó a vivir en el bien inmueble, omitiendo los requisitos esenciales de este tipo de procesos, es claro que su clandestinidad es innegable, en donde siempre ha obrado de mala fe, desplegando conductas y acciones desconociendo las advertencias de mi representada.

Además, el demandante siempre ha tenido conocimiento de los propietarios del bien inmueble, y de quien es la actual propietaria del mencionado bien inmueble, obrando de mala fe, puesto que ha actuado arbitrariamente desplegando conductas inapropiadas ante la impotencia de saber que no es el demandante propietario. Es pertinente tener en cuenta que la interrupción civil, es toda acción o pretensión deducida por el dueño contra el poseedor, mediante la cual este queda advertido del inequívoco propósito de aquel de poner término a su renuencia o dejadez en el ejercicio del derecho, aun cuando no sea necesariamente la acción de dominio o reivindicatoria.

## **AUSENCIA DE ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO DE MANERA PACIFICA E INITERRUMPIDA**

El demandante **NO** ha ejercido actos de señor y dueño sobre el bien inmueble identificado con la ficha catastral número **6313002000000029002200000000** y matrícula inmobiliaria número **282-4175**, con los linderos descrito en la escritura del 07 de junio del año 2017 propiedad de la señora **ERIKA YESENIA RAMIREZ HENAO**, lo que ha ejercido son actos de mala fe e impulsivo contra mi representada, en tanto que no permito la entrega del bien de manera tranquila, lo que desdibuja una posesión tranquila y de buena fe, libre de vicios o perturbaciones que le permitan acceder por esta vía al dominio pleno del mismo. Adicionalmente valga resaltar que dichos actos también los realiza contra cualquier persona que acceda al predio o que lo busque para dialogar sobre el tema.

### **EXCEPCION GENERICA**

En la medida que resulte probada cualquier otra excepción en favor de mi representada, deberá ser declarada de oficio por el señor juez.

Frente a la prosperidad de las excepciones, solicito que se condene en costas a la parte demandante.

### **PRUEBAS**

Le solicito al señor juez se sirva decretar, practicar y darles valor probatorio a los siguientes medios de prueba aportados en archivos **PDF** e Imagen:

1. Copia cedula de ciudadanía **ERIKA YESENIA RAMIREZ HENAO** - Ver **PDF 1**
2. **Escritura No. 955** del 27 de noviembre de **1957** Notaria 1. De Calarcá Registrada el 14 de Diciembre de 1957 en libro 1. Par Tomo 2. Folio 492 Partida 1679.
3. **Escritura No. 531** del 06 de julio de **1964** Notaria 2. De Calarcá registrada el 10 de Julio de 1964.
4. **Escritura No. 257** del 18 de Junio de **1968** Notaria 2. De Calarcá registrada el 25 de Junio de 1968.
5. **Escritura Publica No. 326** del 17 de Julio del año 1968, suscrita en la Notaria 1 de Calarcá Quindío.
6. **Escritura Publica No. 3** del 07 de Enero del año 1972, suscrita en la Notaria 1 de Calarcá Quindío.
7. **Escritura Publica No. 771** del 30 de Noviembre del año 1976, por compraventa suscrita en la Notaria 1 de Calarcá Quindío.
8. **Escritura Publica No. 565** del 19 de Septiembre del año 1979 suscrita en la Notaria 1 de Calarcá Quindío.
9. **Escritura Publica No. 1489** del 05 de Septiembre del año 2012 suscrita en la Notaria Segunda de Calarcá.

10. **Escritura Publica No. 829** del 07 de Junio del año 2017 suscrita en la Notaria Primera de Calarcá.
11. Certificado de Matricula Inmobiliaria número **282-4175** expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Calarcá.
12. Certificado Catastral Nacional Expedido por el **"IGAC"**.
13. **(13.1 al 13.4)** Copia de pago **ORIGINALES** - Pago de Impuesto Predial del bien inmueble, relacionados desde el año 2018, 2019, 2021, 2022, Paz y salvo año 2020, Pago de Impuesto por Nomenclatura Año 2018.
14. Oficio Secretaria de Hacienda o Tesorería de Calarcá (07/12/17).
15. Respuesta Hacienda o Tesorería 20/12/2017.
16. Oficio Empresa Multipropósito SAS ESP de Calarcá (07/12/17).
17. Respuesta Multipropósito SAS ESP 26/12/2017.
18. Oficio Asociación de Usuarios de Servicios Barcelona Quindío - ESP (11/12/17).
19. Respuesta Asociación de Usuarios 21/12/2017.
20. Oficio Empresa de Energía del Quindío (EDEQ) (06/12/2017).
21. Respuesta EDEQ del Quindío 27/12/2017.
22. Oficio Instituto Geográfico de Agustín Codazzi (IGAC) de Armenia (20/02/18),
23. Paz y Salvo de Impuesto Predial expedido por la Secretaria de Hacienda Calarcá Quindío, año 2023. No.590
24. Certificado Paz y Salvo **Valorización** expedido por la Tesorería de Calarcá Q, el 22 de marzo del año 2023 - Ver **PDF 16**
25. (25, 28, 29 y 30) Requerimientos Rehusados por parte del señor **JHON JAIRO GONZALEZ**.
26. (26 - 27) Requerimientos entregados al señor **JHON JAIRO GONZALEZ**.
27. Se adjunta Poder especial.
28. (31) Oficio Empresa Efigas
29. (32) Poder Especial Actualizado
30. Copia Acta de Diligencia de Secuestro de Marzo del año 2019.
31. (34 - 45) Fotos y Video del Estado del Bien Inmueble Año 2019.

## **ANEXOS**

Me permito anexar los documentos aducidos como prueba, poder a mi favor y demás documentos enunciados en archivos virtuales.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA CONTESTACION**

Invoco como fundamento de derecho los Artículos 665, 669, 673, 946, 950, 952, 957, 959, 961, 962, 963, 964, 966, 969 y concordantes del Código Civil; y Código General del Proceso, Título II, Capítulo I, Artículos 295, 371, 375, 390, 391, 392 y demás normas concordantes y aplicables, además de conconcordancia con el artículo 82, *Ibidem*. vetustez

**El artículo 371 del Código General del Proceso**, establece que "Durante el término del traslado de la demanda, el demandado podrá proponer la de reconvencción contra el demandante si de formularse en proceso separado procedería la acumulación, siempre que sea de competencia del mismo juez y no esté sometida a trámite especial. Sin embargo, se podrá reconvenir sin consideración a la cuantía y al factor territorial. Vencido el término del traslado de la demanda inicial a todos los demandados, se correrá traslado de la reconvencción al demandante en la forma prevista en el artículo 91, por el mismo término de la inicial..."

### **NOTIFICACIONES**

Domicilio de las Partes:

**Mi poderdante** con domicilio y residencia en el municipio de Montenegro Quindío, recibirá notificaciones en la Calle 14 No. 16 – 17 Barrio Villa Claudia del municipio de Montenegro Quindío, celular 3116111654. Email: No reporta

**El demandante:** En la calle 8 número 10-48 barrio El Totumo en el corregimiento de Barcelona, Municipio de Calarcá Quindío. Teléfono 3124789343, correo electrónico: [jhonjairogonzalezrojas1968@gmail.com](mailto:jhonjairogonzalezrojas1968@gmail.com).

**La suscrita apoderada** recibirá notificaciones físicas en la Avenida 30 de noviembre No. 8 – 61 Corregimiento de Pueblo Tapao del municipio de Montenegro Quindío, o en la secretaria de su despacho, notificaciones virtuales en el correo electrónico: [danielavargasquicenoabogada@gmail.com](mailto:danielavargasquicenoabogada@gmail.com), celular: 3217196585

No siendo más el objeto de la presente,



CS Escaneado con CamScanner

---

**DANIELA VARGAS QUICENO**

**CC. No. 1.094.946.276**

**T.P. No. 323.984 del C.S. de la J**

**Email: [danielavargasquicenoabogada@gmail.com](mailto:danielavargasquicenoabogada@gmail.com)**

**Cel. 3217196585**