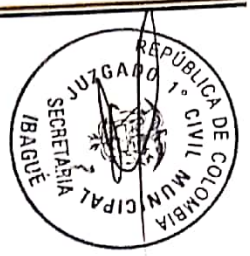

11 MAR 2020

SEÑORA
JUEZ PRIMERA CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ – TOLIMA.
E. S. D.

REF.: PROCESO DE ACCIÓN REIVINDICATORIA DE AZUCENA RIVERA LÓPERA CONTRA JULIO ERNESTO PEDRAZA CASTELLANOS Y LUIS FERNANDO LARGACHA VILLEGAS. Rad. 2019-381.

SANTIAGO GABRIEL BARRERA MOLINA, mayor de edad, identificado con la C.C. No. 80.186.259 de Bogotá, con domicilio profesional en la Calle 127 No. 13 A - 54, Oficina 304, Edificio Futuro 127 de la ciudad de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la T.P. 196.780 del C. S. de la J., actuando en mi calidad de apoderado judicial previo a reconocimiento de personería jurídica por parte de su Despacho del señor **LUIS FERNANDO LARGACHA VILLEGAS,** mayor de edad, identificado con la C.C. No. 19.090.546, domiciliado en la ciudad de Bogotá, dentro del término legalmente establecido para tal efecto me permito de la manera más atenta, muy comedida y respetuosamente formular las siguientes **EXCEPCIONES PREVIAS**, de conformidad con el Art. 100 del C.G.P. las cuales se formulan en los siguientes términos:

EXCEPCIONES PREVIAS.

1. *INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES.*

Se hace necesario poner de presente al despacho, que las irregularidades que se presentan en este caso y bajo esta causal, son las siguientes:

1) Hay una indebida acumulación de hechos, pues posterior al hecho décimo quinto, hay otro que no está numerado incumpliendo así el Num. 5 del Art. 82 del CGP.

2) Hay una indebida acumulación de pretensiones, téngase en cuenta que:

A) la pretensión primera tiene por objeto que se declare que la señora tiene el dominio pleno y absoluto de la bodega No. 30 y parqueadero No. 38 los cuales solo se escrituraron para el uso y goce de la compradora al ser bienes comunes de uso exclusivo. Aparte de lo anterior ni el parqueadero ni el consultorio están en discusión en este proceso entonces debería retirarlos de la acción pues la reivindicación se predica solo de la Bodega. Ahora bien, la aquí demandante no puede pedir que se le reconozca una calidad que nunca tuvo, pues sobre la bodega nunca ha tenido derecho de dominio. Recuérdese que en la escritura solo se le permitió aparentemente el uso y goce lo que no repercute en derecho de dominio y dentro del plenario nada acredita que es propietaria de la Bodega No. 30 (Art. 950 C.C.).

Calle 127 No. 13 A – 54
Edificio Calle Futuro 127 Of.304
Bogotá, D.C. – Colombia.

Av. Larco 1150 Miraflores
Edificio Larco Of. 604
Lima - Perú

PBX: + (57-1) 2138486
Fax: + (57-1) 2138486

PBX +(51-1) 2410428
FAX: +(51-1) 2410426

E-mail: gerencia@barrerama.com

www.barrerama.com

Escaneado con CamScanner

B) Para la pretensión segunda, tal y como se indicó en la contestación de la demanda, hay una falta de legitimación en la causa de todos los extremos. No podría pedirse una condena sobre una persona como Julio Ernesto Pedraza Castellanos de quien nada dice la demanda aparte de repetir que firmó documentos como representante legal de Surgir Constructora que no es parte dentro de estas diligencias, habida cuenta que la parte demandante lo convocó como persona natural. Así las cosas, no pueden enfilarse pretensiones sobre el.

C) Tampoco pueden enfilarse pretensiones respecto de Luis Fernando Largacha por cuanto él no es poseedor. Nótese que con el certificado de libertad y tradición aportado a los autos del consultorio 608 y la consecuencial escritura pública de compra, el propietario hoy en día no es Luis Fernando Largacha como persona natural sino Luis Fernando Largacha y Cia S.en C. como persona jurídica. Sobre este particular, nada explicó el demandante en su demanda, pues solo procedió a vincularlo sin mayores explicaciones, recordando que la reivindicación se predica de la posesión y no de la propiedad, razón por la cual no podría vincularse a la sociedad propietaria del consultorio 608.

D) Las pretensiones 4y 5 corren igual suerte por sustracción de materia.

E) La pretensión quinta pretende inscribir la sentencia reconociendo propiedad a la aquí demandante como si se tratara de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, reiterando que la parte activa no tiene ningún título que la acredite como propietaria de la Bodega No. 30. Aquí el titular del derecho sobre la bodega es la copropiedad y no fue vinculada al proceso, aclarando que tampoco se podría pues detenta el dominio y no solo una posesión.

2. ***HABÉRSELE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE.***

Como se indicó en la contestación de la demanda, el aquí demandado, con el fin de volver el proceso de doble instancia, indicó que la Bodega costaba más de 50 millones confundiendo así la censor. Nótese que el certificado catastral aportado a los autos es del consultorio 306 y no de la Bodega.

Por lo anterior, tampoco aportó prueba del valor del inmueble objeto de reivindicación, pero al aportarlo deberá convertirse en un proceso de única instancia pues ese tipo de Bodegas no superan los 10 millones de pesos. Así las cosas, deberá cumplir con su carga para imponerle al proceso el trámite que corresponde.

NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS.

En realidad la demanda no comprende a ***ninguno*** de los litisconsortes necesarios. Nótese que la parte demandante no cumple con la calidad del Art. 950 del C.C. respecto de la Bodega que pretende reivindicar. El señor Julio Ernesto Pedraza Castellanos en nada compete a este proceso como litisconsorte necesario y sobre el señor Luis Fernando Largacha nada se dijo de cómo ejerce supuestamente la posesión, y qué tenía que ver el propietario del consultorio 608 que tiene asignada la Bodega No. 30.

Escaneado con CamScanner

Las anteriores consideraciones para los fines pertinentes de su cargo.

De usted con el mayor respeto,

Santiago Gabriel Barrera Molina
C.C. No.80.186.259 de Bogotá
T.P. No.196.780 del C.S. de la J.

Calle 127 No. 13 A – 54
Edificio Calle Futuro 127 Of.304
Bogotá, D.C. – Colombia.

PBX: + (57-1) 2138486
Fax: + (57-1) 2138486

PBX +(51-1) 2410428
FAX: +(51-1) 2410428

E-mail: gerencia@barrerama.com

www.barrerama.com

Escaneado con CamScanner

Barrera Molina Abogados

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO 1° CIVIL MUNICIPAL
SECRETARIA
IBAGUÉ

17 MAR 2020

SEÑORA
JUEZ PRIMERA CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ – TOLIMA
E. S. D.

REF.: PROCESO DE ACCIÓN REIVINDICATORIA DE AZUCENA RIVERA LÓPERA CONTRA JULIO ERNESTO PEDRAZA CASTELLANOS Y LUIS FERNANDO LARGACHA VILLEGAS. Rad. 2019-381.

SANTIAGO GABRIEL BARRERA MOLINA, mayor de edad, identificado con la C.C. No. 80.186.259 de Bogotá, con domicilio profesional en la Calle 127 No. 13 A - 54, Oficina 304, Edificio Futuro 127 de la ciudad de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la T.P. 196.780 del C. S. de la J., actuando en mi calidad de apoderado judicial previo a reconocimiento de personería jurídica por parte de su Despacho del señor **LUIS FERNANDO LARGACHA VILLEGAS,** mayor de edad, identificado con la C.C. No. 19.090.546, domiciliado en la ciudad de Bogotá, dentro del término legalmente establecido para tal efecto me permito de la manera más atenta, muy comedida y respetuosamente **DESCORRER EL TRASLADO PARA CONTESTAR LA DEMANDA** de la referencia y así presentar las respectivas **EXCEPCIONES DE MÉRITO - FONDO**, contestación que se formula en los siguientes términos.

EN CUANTO A LOS HECHOS

Los contesto en el mismo orden en que se encuentran planteados por el apoderado de la parte demandante.

AL HECHO 1: NO ME CONSTA, no es un hecho respecto del cual mi representado deba tener conocimiento comoquiera que se trata de un contrato de compraventa en el que el señor Largacha Villegas no intervino además que hace referencia a un instrumento público, razón por la cual, me atengo a lo que resulte probado dentro del proceso de conformidad con lo establecido por el artículo 167 del C. G. del P.

AL HECHO 2: NO ME CONSTA, debe tenerse en cuenta que el apoderado de la parte demandante en este hecho se refiere al mismo asunto referenciado en el hecho inmediatamente anterior, esto es, lo concerniente la compraventa del consultorio 306 del edificio SURGIMEDICA que se encuentra ubicado en la Carrera 6 A No. 60-19 realizada por medio de la escritura publica No. 925 del 25 de septiembre de 2019 elevada ante la Notaría Séptima del Círculo de Ibagué – Tolima, razón por la cual me remito a lo ya manifestado al contestar el hecho primero del presente acápite.

AL HECHO 3: NO ME CONSTA, no es un hecho respecto del cual mi representado deba tener conocimiento comoquiera que se trata de un OTRO-SÍ al contrato de promesa de compraventa en el que el señor Largacha Villegas no intervino, razón por la cual me atengo a lo que resulte probado dentro del proceso de conformidad con lo establecido por el artículo 167 del C. G. del P.. A pesar de lo anterior y con respeto, debe indicarse que el hecho presenta una inconsistencia que refleja una confusión de concepto en el apoderado bajo el entendido que dicho profesional se refiere a un OTRO-SÍ del contrato de compraventa cuando de lo que aparentemente se trata es de un OTRO-SÍ a un contrato de promesa de compraventa y no a la E.P. de venta.

127 No. 13 A – 54
Edificio Calle Futuro 127 Of.304
Bogotá, D.C. – Colombia.
PBX: + (57-1) 2138486
Fax: + (57-1) 2138486
E-mail: gerencia@barrerama.com
Av. Larco 1150 Miraflores
Edificio Larco Of. 604
PBX +(51-1) 2410428
FAX: +(51-1) 2410428
www.barrerama.com

Escaneado con CamScanner

AL HECHO 4: NO ME CONSTA y el hecho presenta (respetuosamente) incongruencia. Nótese cómo el apoderado del extremo actor hace alusión a una *"resolución ya mencionada"* que nunca se tocó pues en los hechos anteriores solo hizo referencia a una escritura pública y a una promesa de venta que en nada tienen que ver con una resolución. Así las cosas y no siendo un hecho respecto del cual mi representado deba tener conocimiento comoquiera que no intervino en los instrumentos negociales mencionados, me atengo a lo que resulte probado dentro del proceso de conformidad con lo establecido por el artículo 167 del C. G. del P.

AL HECHO 5: NO ME CONSTA. Teniendo en cuenta que se hace referencia a una aparente conducta de la aquí demandante, no puede constarle a mi representada. Aparte de lo anterior, el hecho hace referencia a lo contenido en un documento público como lo es el certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con el folio de matricula inmobiliaria No. 350-193193, por lo que me atengo a lo que resulte probado dentro del proceso de conformidad con lo establecido por el artículo 167 del C. G. del P.. A pesar de lo anterior y de la lectura del documento mencionado se puede observar que la señora Azucena Rivera Lopera aparece registrada como propietaria del referido inmueble, es decir, del consultorio 306 del edificio Surgimedica.

AL HECHO 6: NO ME CONSTA. Salta a simple vista lo confuso del hecho con su redacción entendiéndose que aparentemente se habla de las anotaciones contenidas en el certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-193193 para indicar que de conformidad con estas se puede comprobar que la actual propietaria del inmueble es la parte demandante la señora Azucena Rivera Lopera y como sustento jurídico de tal afirmación se cita el artículo 789 del Código Civil[1] que regula lo concerniente a la cesación de la posesión inscrita, figura que nada tiene que ver con las anotaciones contenidas en el mencionado certificado de tradición comoquiera que en este caso se registraron actos constitutivos de propiedad (consultorio 306) y no de posesión como lo pretende hacer ver el actor.

Frente a este punto se deben hacer varias precisiones:

i. El objeto del presente proceso es que se reivindique a favor de la parte actora la bodega No. 30, aparentemente asignada al consultorio No. 306, inmueble de propiedad de esta última.

ii. Sin embargo, se debe tener en cuenta que la mencionada bodega No. 30 es de propiedad del Edificio Surgimédica - Propiedad horizontal y no de la señora Azucena Rivera, toda vez que en la Escritura Pública No. 774 del 25 de agosto de 2009 elevada ante la Notaría Séptima del Círculo de Ibagué – Tolima (por la cual se aclaró, a su vez, la Escritura Pública No. 676 del 5 de agosto de la misma anualidad por medio de la cual se sometió el referido edificio al régimen de propiedad horizontal), donde se estableció, en sus artículos 21 y 22 contenidos en el capítulo VI que trata "*DE LOS BIENES DE USO COMÚN*", lo siguiente:

[1] *ARTICULO 789. <CESACION DE LA POSESION INSCRITA>. Para que cese la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro o por decreto judicial.*
Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella, ni pone fin a la posesión existente.

Escaneado con CamScanner

"Artículo 21. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Se definen según la ley 675 de 3/08/2001, como bienes comunes de uso exclusivo, aquellos no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado.

ARTÍCULO 22. DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES ESENCIALES Y NO ESENCIALES. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.

(...) Parágrafo 2: Existen 63 cupos de parqueo, y 37 bodegas de almacenamiento de elementos lícitos no tóxicos ni inflamables, ajustados a la normatividad vigente sobre la materia designado como zonas comunes de uso exclusivo.

***BODEGA NO. 30.- TERCER SÓTANO:** Bien común de uso exclusivo, que será asignado por el propietario inicial en la escritura de venta con el numero correspondiente, tiene un área aproximada de 2.81 metros cuadrados*

Como se puede observar, quien realmente detenta el derecho de dominio sobre la antedicha bodega No. 30, inmueble objeto del presente trámite, es la Propiedad Horizontal denominada Edificio Surgimédica, razón por la cual no le asiste la razón al apoderado de la parte actora cuando afirma que su representada es propietaria de la bodega No. 30 y mucho menos cuando aparentemente manifiesta que esta ejerce posesión sobre la misma, lo anterior debido a que tratándose de un BIEN COMÚN DE USO EXCLUSIVO resulta imposible que sea objeto de posesión, toda vez que en la respectiva escritura pública de compraventa del consultorio 306 se indicó en forma expresa y con toda claridad que a este último le fue asignada la bodega No. 30, en calidad de BIEN COMÚN DE USO EXCLUSIVO, razón por la cual resulta claro que el comprador reconoce dominio ajeno en cabeza de la propiedad horizontal y entiende que únicamente se le asigna el uso exclusivo de la bodega, circunstancias que riñen con los elementos necesarios para que se configure la figura de la posesión.

AL HECHO 7: NO ME CONSTA. Debe tenerse en cuenta que en el presente hecho, aparte de ser reiterativo, el profesional del derecho no indica a qué inmueble se refiere: a) si es al consultorio 306, b) a la bodega No. 30 o c) al parqueadero No. 38, situación que resulta relevante comoquiera que ni la mencionada bodega ni el parqueadero son bienes de propiedad de la demandante y a su vez se trata de bienes respecto de los cuales tampoco se puede ejercer posesión por reconocerse dominio ajeno en forma expresa en la misma escritura pública de compraventa de cualquiera de los bienes privados del Edificio Surgimédica – Propiedad Horizontal, como ya se explicó en el hecho antecedente.

AL HECHO 8: NO ME CONSTA. No es un hecho respecto del cual mi representado deba tener conocimiento comoquiera que se trata de eventos en los que no estuvo presente, razón por la cual me atengo a lo que resulte probado dentro del proceso de conformidad con lo establecido por el artículo 167 del C. G. del P.. Se debe aclarar que contrario a lo aducido por el apoderado de la parte actora, la señora Azucena Rivera Lopera no es propietaria de la bodega No. 30 comoquiera que se trata de un bien común de uso exclusivo de propiedad del Edificio Surgimédica – Propiedad Horizontal, lo anterior de conformidad con la Escritura Pública No. 774 del 25 de agosto de 2009 elevada ante la Notaría Séptima del Círculo de Ibagué – Tolima (por la cual se aclaró, a su vez, la Escritura Pública No. 676 del 5 de agosto de la misma anualidad por medio de la cual se sometió el referido edificio al régimen de propiedad horizontal).

Escaneado con CamScanner

Finalmente cabe indicar que llama mucho la atención el hecho de que el vigilante del edifico haya manifestado que el propietario de la bodega es el señor LARGACHA VILLEGAS cuando por un lado se trata de un bien de propiedad del Edificio Surgimédica y por el otro el real propietario del consultorio 602 al cual se asignó la mencionada bodega es la sociedad LUIS FERNANDO LARGACHA Y CIA S EN C.

Es decir, que el aquí apoderado demandó con base en lo que *"aparentemente"* el señor vigilante del edificio le contó a su representada y no realizó ninguna labor de verificación.

AL HECHO 9. NO ME CONSTA. No es un hecho respecto del cual mi representado deba tener conocimiento comoquiera que se trata de eventos en los que no estuvo presente. Mi representado no tiene forma de conocer lo que la demandante habló con los vigilantes del edificio ni con la administradora. Por lo anterior, me atengo a lo que resulte probado dentro del proceso de conformidad con lo establecido por el artículo 167 del C. G. del P.

A manera de comentario, debe indicarse que llama mucho la atención que al aquí apoderado demande con lo que le contó el señor vigilante y no haga la más mínima averiguación.

AL HECHO 10. ES PARCIALMENTE CIERTO. Por medio de la escritura publica No. 73 del 4 de febrero de 2011 elevada en la Notaría Séptima del Círculo de Ibagué – Tolima, se vendió al señor Fernando Largacha Villegas el consultorio 608 al cual le fue asignado el uso exclusivo del parqueadero No. 64 y la bodega No. 30.

Ahora bien, a pesar de que aparentemente la bodega No. 30 fue asignada tanto al consultorio 608 como al 306, lo cierto es que en el año 2009 al señor Fernando Largacha se le entregó el depósito del que reputó uso y goce hasta que vendió dicho consultorio, es decir, que aparentemente lo que ocurrió fue un error en la asignación de la bodega No. 30 pero lo que es cierto es que la carga de expensas ordinarias y extraordinarias para el consultorio 608 incluye el cobro por el derecho de uso de la bodega No. 30 sin que después de 9 años se haya cuestionado tal hecho y donde la propietaria del consultorio 608 siempre se ha hecho presente a las reuniones de Asamblea donde nunca se cuestionó dicho derecho.

AL HECHO 11. ES PARCIALMENTE CIERTO. Efectivamente la demandante radicó un derecho de petición ante el Edificio Surgimédica – Propiedad Horizontal, el cual le fue trasladado a mi poderdante por parte de la administración y respecto del cual no se dio ningún tipo de respuesta debido a que no se encontraba en la obligación de hacerlo comoquiera que dicha petición no le era vinculante. Recuérdese que mi mandante vendió el consultorio 608 acompañado del derecho de uso y goce tanto de la bodega como del parqueadero por lo que, para la fecha en que vendió, a hoy, no le asistía ni le asiste el ánimo de propietario o poseedor del consultorio 608 ni mucho menos de las zonas comunes. Finalmente tampoco se dio cumplimiento a lo solicitado por la administración del edificio en su respuesta toda vez que ningún ente de este tipo tiene la facultad de ordenar la restitución de un bien cuyo uso fue previamente asignado a una unidad inmobiliaria en particular, el único órgano que tiene la facultad de modificar las asignaciones de uso exclusivo sobre bienes de uso común es la asamblea general de propietarios mediante un procedimiento expreso. Además, se dio orden al señor Fernando Largacha que tampoco es propietario del consultorio y por ende tampoco tiene el derecho de uso de los bienes comunes.

Escaneado con CamScanner

AL HECHO 12. ES PARCIALMENTE CIERTO. Aunque el hecho hace referencia a una fecha, la misma está incompleta pues no especificó a qué mes se está haciendo referencia. Aún así, se entiende, con el contexto del hecho, lo que el apoderado quiso argumentar.

En lo atinente a que la administración le dio respuesta a la petición elevada por la aquí actora, aunque no le consta a mi representado, se desprende de la lectura de dicha misiva que tal circunstancia aparentemente sí ocurrió. Ahora frente al contenido de dichas comunicaciones, me atengo a lo que resulte probado dentro del plenario.

Así las cosas y ahondando en el hecho expuesto en el libelo introductor, deberá calificarse como **grave** la confesión del apoderado actor elevada en este hecho donde se manifiesta que supuestamente el señor Fernando Largacha es ***"TENEDOR"*** del inmueble. El abogado demandante, aparte de no tener claro quien es el propietario del consultorio 608 del edificio Surgimédica, ahora indica que el señor Luis Fernando Largacha es tenedor del bien lo que pone en tela de juicio el conocimiento que debe tenerse para incoar este tipo de acciones que exigen, como requisito *sine qua non* para su procedibilidad, que se demande a quien ejerce posesión y, por norma, el tenedor de una cosa nunca ejerce posesión, situación esta que nos lleva a concluir – sin mayores reparos – que la presente acción es improcedente, comoquiera que uno de los requisitos axiológicos de la acción reivindicatoria es que se demande al poseedor del inmueble objeto de la acción.

Hay un aspecto que debe recalcarse y que desde ya se le solicita al Despacho verificar para efectos de calificar la conducta procesal del aquí accionante, y este es que en la respuesta entregada aparentemente por la copropiedad a la aquí demandante, no se avizora que la administración haya indicado que la calidad del señor Largacha era la de tenedor, lo que implica que el aquí demandante está interpretando y poniendo palabras adicionales donde no las hay para acondicionar su forzada posición jurídica.

AL HECHO 13. NO ES CIERTO. Como ya se indicó a lo largo de la presente contestación, la bodega No. 30 no solo no es de propiedad de mi representado sino que tampoco es susceptible de posesión debido a que es un BIEN COMÚN DE USO EXCLUSIVO, razón por la cual resulta imposible que sea objeto de posesión toda vez que en la respectiva escritura pública de compraventa del consultorio 306 se indicó en forma expresa y con toda claridad que a este último le fue asignada la bodega No. 30, en calidad de BIEN COMÚN DE USO EXCLUSIVO, motivo por el cual, resulta claro que quien compra este tipo de bienes siempre reconoce dominio ajeno en cabeza de la propiedad horizontal y entiende que únicamente se le asigna el uso exclusivo de la bodega, circunstancias que riñen con los elementos necesarios para que se configure la mencionada posesión. Aunado a lo anterior, debe aclararse que la demandante no acreditó en ninguna forma en qué momento se le hizo entrega de la bodega No 30 a su mandante, razón por la cual resulta razonable presumir que la asignación de la bodega realizada en la escritura pública de compraventa del consultorio 306 constituye una equivocación por parte de la sociedad enajenante, más aún cuando se tiene en cuenta que la señora Azucena Rivera solo vino a realizar la correspondiente reclamación diez años después de la celebración de la compraventa.

Escaneado con CamScanner

AL HECHO 14. NO ES CIERTO. Como ya se indicó a lo largo de esta contestación, el señor Luis Fernando Largacha Villegas NO es propietario del consultorio 608 del edificio Surgimédica y por ende tampoco tiene ningún derecho de uso sobre los bienes de uso exclusivo que se le asignan a cada consultorio. Aparte de lo anterior, se debe reiterar que respecto de la bodega No. 30 no se puede ejercer posesión debido a que es un BIEN COMÚN DE USO EXCLUSIVO, razón por la cual resulta imposible que sea objeto de posesión, toda vez que en la respectiva escritura pública de compraventa del consultorio 608 se indicó en forma expresa y con toda claridad que a esta última le fue asignada la bodega No. 30, en calidad de BIEN COMÚN DE USO EXCLUSIVO, motivo por el cual resulta claro que el comprador reconoce dominio ajeno en cabeza de la propiedad horizontal y entiende que únicamente se le asigna el uso exclusivo de la bodega, circunstancias que riñen con los elementos necesarios para que se configure la mencionada posesión, aunado a lo anterior llama la atención que el mismo apoderado de la parte demandante en el hecho décimo segundo haya manifestado que mi representado tiene la calidad de TENEDOR y no de poseedor.

AL HECHO 15. ES CIERTO PARCIALMENTE. En primer lugar la bodega No. 30 no es susceptible de posesión como ya se indicó a lo largo de la presente contestación y en segundo lugar el señor Fernando Largacha no es el actual tenedor de la mencionada bodega comoquiera que el propietario de la misma es la sociedad LUIS FERNANDO LARGACHA Y CIA S EN C. y ésta siempre ha reconocido su calidad de usuaria del espacio entregado de manera exclusiva.

MANIFESTACIÓN SIN NÚMERO DE HECHO: Sin saber si esto constituye un hecho o no pues incumple flagrantemente lo establecido en el Num. 5 del Art. 82 del CGP, para evitar cualquier discusión se procede a contestar así: **NO ES CIERTO.** De manera grave, el apoderado actor indica que el bien objeto de litigio a ser reivindicado tiene un avalúo de $50,145,000. Basta no más con leer el certificado catastral aportado al plenario para evidenciar que el avalúo que se tiene es en virtud del consultorio 306 Ed. Surgimédica y no de la Bodega, pues solo con el valor representado en dicho avalúo y de ser cierto, sería desorbitante el costo de una bodega por ese monto.

Así las cosas, el apoderado incrementó de manera consiente la cuantía de este proceso para volverlo de doble instancia lo que podría considerarse como un acto de deslealtad procesal partiendo de la base que en este tipo de procesos la cuantía recae sobre el valor del inmueble que se pretende reivindicar y de los respectivos frutos que a la postre aquí no se cobran, razones de más para entender que este sería un proceso de única instancia.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas las pretensiones de la demanda debido a que tratándose el presente trámite de una acción reivindicatoria se debe cumplir con los requisitos axiológicos de procedencia de la misma de los cuales no se cumplen los siguientes:

Escaneado con CamScanner

i. La acción no fue incoada por el propietario del bien objeto de reivindicación, ya que la bodega No. 30 es de propiedad del Edificio Surgimédica - Propiedad horizontal y no de la señora Azucena Rivera, toda vez que en la Escritura Pública No. 774 del 25 de agosto de 2009 elevada ante la Notaría Séptima del Círculo de Ibagué – Tolima (por la cual se aclaró a su vez la Escritura Pública No. 676 del 5 de agosto de la misma anualidad por medio de la cual se sometió el referido edificio al régimen de propiedad horizontal), se estableció en sus artículos 21 y 22, contenidos en el capítulo VI que trata "DE LOS BIENES DE USO COMÚN", que la mencionada bodega es un BIEN COMÚN DE USO EXCLUSIVO, aunado al hecho de que por su parte en la Escritura Pública de compraventa No. 925 del 25 de septiembre de 2009 por la cual se vendió el consultorio 306 se indicó con toda claridad que a este se le asignaba el uso exclusivo de la bodega No. 30 siendo esta un BIEN COMÚN DE USO EXCLUSIVO.

ii. La acción no fue dirigida en contra del poseedor del bien respecto del cual se pretende la correspondiente reivindicación y ni siquiera en contra del dueño del consultorio 608 donde viene relacionada la Bodega No.30, pues se itera que la acción está dirigida en contra de Luis Fernando Largacha como persona natural y quien aparece inscrito como titular del derecho de dominio es LUIS FERNANDO LARGACHA Y CIA S EN C., quien, básicamente, es quien podría ejercer actos de señor y dueño sobre el bien. Así las cosas y debido a que como ya se explicó la bodega No. 30 no es susceptible de posesión debido a que es un BIEN COMÚN DE USO EXCLUSIVO, razón por la cual resulta imposible que sea objeto de posesión, toda vez que en la respectiva escritura pública de compraventa del consultorio correspondiente se indicó en forma expresa y con toda claridad que a este último le fue asignada la bodega No. 30, en calidad de BIEN COMÚN DE USO EXCLUSIVO, motivo por el cual resulta claro que el comprador reconoce dominio ajeno en cabeza de la propiedad horizontal y entiende que únicamente se le asigna el uso exclusivo de la bodega, circunstancias que riñen con los elementos necesarios para que se configure la mencionada posesión.

Por los anteriores razonamientos, no se cumple con los requisitos axiológicos de procedencia de la presente acción y como consecuencia de lo anterior debe ser desestimada por parte del Despacho.

EXCEPCIONES DE MÉRITO.

1. *FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA TANTO POR ACTIVA COMO POR PASIVA.*

Sin necesidad de entrar a discutir el derecho de acción que tiene cada persona para acudir ante la jurisdicción, tal prerrogativa está efectivamente limitada para evitar que se haga comparecer a personas que nada tienen que ver dentro de un eventual proceso y, a su vez, si limita también el campo de acción de cada sujeto procesal obligándolo a ceñirse a los postulados legales y procesales mínimos para el ejercicio de cada acción legal.

En el caso de marras contamos con norma imperativa que establece que para los casos donde se demande por vía reivindicatoria y de conformidad con el Art. 952 del C.C. *"La acción de dominio se dirige contra el actual poseedor."* Esta premisa es importante para el *sub judice*, pues tal y como se demostrará, la sociedad Luis Fernando Largacha y Cia S. en C. ejerce la propiedad arrendando el consultorio 608 de su propiedad con sus anexos, incluida la bodega No. 30.

Escaneado con CamScanner

Así las cosas, *ab initio* encontramos que el señor Luis Fernando Largacha nada tiene que ver en este proceso pues el inmueble que era de su propiedad, es decir, el consultorio 608 incluidos los derechos conexos de uso del parqueadero y bodega fueron vendidos hace casi 7 años a la sociedad LUIS FERNANDO LARGACHA Y CIA S EN C., tal y como consta en el certificado de libertad y tradición aportado por la misma demandante.

Como el mismo abogado lo confiesa, el señor Luis Fernando Largacha fue citado a este proceso por cuanto el señor vigilante del edificio así lo indicó y por cuando el libro de copropietarios (que pareciera estar desactualizado) reflejaba al señor Luis Fernando como propietario en vez de a la sociedad LUIS FERNANDO LARGACHA Y CIA S EN C., que es la real titular del derecho de dominio, demostrando así que dicho libro efectivamente debía ser reorganizado puesto que solo con la información del consultorio 608 ya aparecían diferencias con el certificado de libertad y tradición.

Aparte de lo anterior, existe una falta de legitimación en la causa con el señor Julio Ernesto Pedraza Castellanos quien solo aparece en la demanda como la persona que firmó en representación de Surgir Construcciones. Así las cosas no hay NI UN solo acto posesorio que se le endilgue al señor Pedraza Castellanos que haga valer una demanda reivindicatoria en su contra y por ende, al no existir ningún tipo de justificación, deberá ser removido del presente proceso.

Por último pero no menos importante (y con el debido respeto del profesional del derecho actor), la acción está mal dirigida por cuanto la aquí demandante reclama un derecho que no le asiste. Válgase aclarar que derivado de la propiedad se estiman diferentes derechos como los posesorios reclamados, pero en el caso de marras, tal prerrogativa no se tiene por cuanto lo que a ella aparentemente se le entregó, mediante escritura de compraventa, fue el uso y goce exclusivos de la Bodega más no la posesión y mucho menos el derecho de propiedad. Tal situación se prueba con la simple lectura de la escritura mediante la cual compró el consultorio 306 del Edfificio Surgimedica. Una vez aclarado lo anterior se torna en un imposible recuperar la posesión por vía reivindicatoria, pues no puede reivindicarse lo que el peticionario nuca tuvo.

Por tal motivo debe indicarse que lo cierto es que como requisito mínimo para que exista la legitimación en la causa debe tenerse que los sujetos procesales deben tener identidad con el proceso para así trabar la litis en debida forma. Por lo anterior, desde ya se solicita, en el evento de encontrarse probado y de conformidad con el artículo 278 del C. G. del P., proferir la correspondiente sentencia anticipada, o en su defecto pronunciarse en la sentencia que termine la instancia respectiva.

Por lo anterior, se le ruega al Despacho proceder a declarar fundado el medio exceptivo planteado en este numeral.

IMPOSIBIILIDAD DE REIVINDICAR POR AUSENCIA DE TITULARIDAD PARA INICAR LA ACCIÓN.

Como se desprende de la lectura del Art. 950 del C.C., *"La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa."* Como se explica a lo largo de la demanda, la aquí demandante adquirió la propiedad sobre el consultorio 306 mas no del parqueadero o de la bodega que son considerados bienes comunes de asignación exclusiva.

Escaneado con CamScanner

Con base en lo anterior, y al nunca haberse trasladado la propiedad de la Bodega No. 30 a la aquí demandante no se cumplen los presupuestos de titularidad para enfilar la acción, recordando que en la escritura se reconoció que la bodega aquí demandada era un bien común de la propiedad horizontal y el presente proceso no está diseñado para que por vía reivindicatoria se reconozca la posesión de una persona. Por lo anterior, y al ni siquiera haberse acreditado que en su momento recibió la bodega, mal podría pensarse que le asiste el más mínimo derecho.

Por lo anterior, se le ruega al Despacho proceder a declarar fundado el medio exceptivo planteado en este numeral.

IMPOSIBILIDAD DE REIVINDICAR UN BIEN COMÚN ENTREGADO A UN COPROPIETARIO PARA USO EXCLUSIVO.

Como primera medida debemos indicar que cualquier bien privado podría ser objeto de prescripción adquisitiva de dominio siempre y cuando se reúnan los requisitos establecidos en la ley. Así las cosas, si la aquí demandante hubiera probado ante un juez de la república que muy a pesar de haber suscrito una escritura pública de compraventa del consultorio 306, donde le aprobaban el ***uso*** exclusivo del bien común en conflicto, se reveló en contra del propietario (la copropiedad) y ejerció la posesión demostrando actos de señorío, muy probablemente hubiera sacado avante su solicitud y hoy tendría la calidad que le hace falta para impetrar la presente acción. Como no lo hizo, lo cierto es que del documento de marras (escritura pública de compraventa Cons. 306) no se desprende que al momento de la compra ella haya adquirido el derecho de propiedad de la Bodega No. 30.

Con base en estas consideraciones, no podría reivindicarse un derecho que nuca tuvo.

Por lo anterior, se le ruega al Despacho proceder a declarar fundado el medio exceptivo planteado en este numeral.

1. "EXCEPTIO DOLI" POR SER LA DEMANDANTE UNA DEMANDANTE DE MALA FE.

La presente excepción tiene como fundamento la actitud de la parte demandante quien enfiló una acción de dominio sin tener el derecho de propiedad de la cosa a reivindicar y en contra de quien no ostentaba la posesión. Así las cosas, se desprende que en efecto la participación activa de la demandante fue deliberada, consiente y premeditada para ejecutar de manera irregular la presente acción y lograr su admisión, situación que sanciona la ley pues atenta contra la lealtad y buena fe procesales que siempre deben refulgir dentro de una actuación ante la jurisdicción.

Por lo anterior, se le ruega al Despacho proceder a declarar fundado el medio exceptivo planteado en este numeral.

Escaneado con CamScanner

De las excepciones que de manera oficiosa encuentre el Despacho.

Una vez formulados los medios de defensa y de encontrar el Despacho cualquier causal que configure una excepción de fondo, se le ruega declararla en la respectiva sentencia oficiosamente y de conformidad con el Art 282 del CGP.

PRUEBAS

Le solicito de la manera más atenta al Despacho, se sirva decretar, practicar y tener en cuenta las siguientes:

DOCUMENTALES:

1) Las que están incorporadas al proceso.
2) Certificado de Existencia y Representación de Luis Fernando Largacha y Cia S. en C.
3) Contratos de Arrendamiento suscritos entre Luis Fernando Largacha y Cia S. en C. y arrendatarios. Se demuestra que el señor Luis Fernando Largacha como persona natural no es el poseedor.

PRUEBA POR INFORME CON EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SURGIMÉDICA – P.H.:

Requiérase al Edificio Surgimédica, para que a través de su representante legal proceda en audiencia, en la fecha indicada por el Despacho y exhiba los documentos y rinda los siguientes informes de conformidad con los Arts. 265 y 275 del CGP:

- Para que aporte con destino a este proceso copia íntegra del reglamento de propiedad horizontal, incluyendo sus reformas.

- Para que aporte copia del libro de registro de copropietarios.

- Para que aporte copia del libro correspondiente donde conste el registro y asignación de zonas comunes para uso exclusivo de determinadas unidades inmobiliarias.

- Para que aporte, en copia, las actas de Asamblea de Copropietarios de los últimos 10 años donde aparezca el registro de asistencia de cada reunión.

- Por favor requiérase a la copropiedad para que rinda un informe explicativo en el que aclare si los consultorios que tienen bienes comunes asignados de manera exclusiva, pagan igual o mayor monto de expensas comunes y/o extraordinarias que aquellas unidades inmobiliarios que no tiene ningún bien común asignado de manera exclusiva. En caso afirmativo que relaciones la diferencia en precio de los últimos 10 años.

Escaneado con CamScanner

- De acuerdo al Derecho de petición que elevó la aquí demandante a la copropiedad, por favor requiérase a la administradora de la misma para que rinda un informe y explique si la respuesta a dicho derecho de petición de fecha 31 de mayo de 2019 cuenta con aprobación del consejo de administración o de la asamblea general y en caso afirmativo para que aporte el acta respectiva.

Afirmo bajo las previsiones legales que todos estos documentos se encuentran la Carrera 6ª No. 60-19 de la ciudad de Ibagué. Requiérasele entonces para que los parte en fecha y hora que el Despacho ordene para lo cual deberá notificarse en debida forma al ser un 3º.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Sirvase señor juez fijar fecha y hora para que la aquí demandante absuelva interrogatorio de parte que le formulará de manera escrita, reservándome el derecho de reemplazarlo por preguntas orales.

TESTIMONIAL:

A las voces del Art. 208 del CGP, por favor fíjese fecha y hora para que la administradora de la Copropiedad, señora Consuelo Rojas, absuelva como deponente el interrogatorio que le haré de manera escrita, reservándome el derecho de cambiarlo por preguntas orales. La señora Rojas podrá ser citada en la Calle 6ª No. 60 – 19 de la ciudad de Ibagué.

La señora es citada para que responda sobre los hechos que le consten de esta demanda como también sobre los medios exceptivos.

ANEXOS

1) Poder debidamente autenticado para actuar.

NOTFICACIONES

El demandado el Señor Luis Fernando Largacha en la Carrera 15 A No. 120 – 42 Of. 304.

El suscrito apoderado las recibirá notificaciones en la secretaria de su Despacho y/o en la Calle 127 No. 13 A - 54, Oficina 304, Edificio Futuro 127 de la ciudad de Bogotá.

Las anteriores consideraciones para los fines pertinentes de su cargo.

De usted con el mayor respeto,

Santiago Gabriel Barrera Molina
C.C. No.80.186.259 de Bogotá
T.P. No.196.780 del C.S. de la J.

Escaneado con CamScanner