

SEÑOR:
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE NARIÑO-ANTIOQUIA
E.S.D

j01prmpalnarinomed@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: VERBAL SUMARIO
DEMANDANTE: CARLOS ALEJANDRO SALAZAR FRANCO
DEMANDADO: TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ
RADICADO: 2021 00060 00.

HERNÁN DARÍO AGUDELO HENAO, igualmente mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 1.027'883.048 de Andes, Antioquia, Abogado en ejercicio y portador de la T .P. Nro. 247.066 del C .S. de la J actuando en calidad de apoderado especial del señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 70'056.459, persona mayor edad plenamente capaz, con domicilio en el municipio de Bello, por medio del presente escrito me permito dar respuesta a la demanda y formular los medios de defensa que más adelante señalaré:

HECHOS DE LA DEMANDA

PRIMERO: Es cierto, el señor **CARLOS ALEJANDRO SALAZAR FRANCO** adquirió el derecho de propiedad sobre el referido inmueble por compra realizada a los señores **CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO** y **MARÍA SEGUNDA GALVIS DE PÉREZ** a través de la escritura pública número 139 del 30 de octubre de 2020.

Resulta importante destacar que, de conformidad con lo establecido en el parágrafo primero de la cláusula primera de la mencionada escritura, la venta de dicho inmueble se realizó como cuerpo cierto, es decir que la venta del inmueble se realizó sin consideración al área que se indicó en la escritura pública. De tal manera que el señor **CARLOS ALEJANDRO SALAZAR FRANCO** en la suscripción de dicha escritura, renunció de manera expresa, calara e inequívoca a los derechos que le pudieran corresponder respecto a las diferencias que se pudieran presentar sobre el área real del inmueble.

Por lo general la extensión o área de un predio no siempre coincide con lo expresado en los planos, en la escritura pública o en la promesa de compraventa, y en razón a ello el legislador consciente de esas diferencias creó la figura de venta como cuerpo cierto que hace irrelevante la extensión que pueda tener el predio objeto de venta.

Al momento de realizarse la negociación entre el señor **CARLOS ALEJANDRO SALAZAR FRANCO** y los señores **CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO** y **MARÍA SEGUNDA GALVIS DE PÉREZ**, estos fueron claros en advertir a su comprador que el área de terreno que ahora pretender incorporar a su propiedad, era en realidad de propiedad del señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ** **y que por tal razón dicha área de terreno no hacía parte del inmueble que se entregaba a título de compraventa.**

Así mismo, los señores **CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO** y **MARÍA SEGUNDA GALVIS DE PÉREZ** fueron claros en advertir a su comprador que, no

obstante haberse señalado el área y linderos del inmueble, no se hacían responsables de las diferencias resultantes respecto al área declarada y el área real del inmueble, situación que fue expresamente aceptada por el señor **CARLOS ALEJANDRO SALAZAR FRANCO**, lo que trae como consecuencia la renuncia de los derechos que sobre la mayor área pudiese reclamar.

SEGUNDO: No es cierto como se narra el hecho.

A través de la escritura pública número 1.238 del 30 de mayo de 2008, el señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ**, adquirió el derecho de dominio de tres inmuebles:

- 1- Lote uno; con folio de matrícula inmobiliaria número 028-0006416 con un área de 123 hectáreas y 7.500 metros, con los siguientes linderos generales:

delimitada así: Del desemboque de un agüita en el río Samaná; de aquí, siguiendo por el río abajo, hasta encontrar un caño; siguiendo por el caño arriba, lindando con el señor Alonso Londoño, hasta encontrar una peña; de aquí, siguiendo cañada abajo, hasta encontrar la quebrada el Aguacate; de aquí, siguiendo por un alambrado arriba lindando con el mismo, hasta encontrar nuevamente la quebrada el Aguacate; siguiendo quebrada arriba, hasta encontrar un caño en el potrero EL ESPINAL donde hay una puerta de golpe; de aquí, siguiendo por el camino que va para Nariño, hasta un punto denominado el Boqueron, volteando a la izquierda se sigue por una cuchilla arriba, lindando con Carlos Martínez (a. El Mono) hasta encontrar lindero con Francisco Martínez, de aquí se sigue por un filo abajo, lindando con Gonzalo Henao hasta donde voltea el lindero a una cañada; siguiendo en línea recta de para arriba, buscando el camino que sube del Cedro, hasta un asiento; se sigue por una cuchilla arriba hasta encontrar otro asiento; se sigue en línea recta hacia abajo, hasta encontrar una puerta de golpe que divide los potreros de la Indalia y Cimitarra; de aquí se sigue en línea recta por una cañada, hasta la quebrada de San Agustín; siguiendo quebrada abajo, hasta encontrar un caño que sale de la Guayana; siguiendo por el caño arriba, hasta salir al potrero de la Guayana, siguiendo por el camino hasta un asiento; de aquí, siguiendo por una-cuchilla arriba hasta el asiento

de la Morea; de aquí, volteando a la izquierda y siguiendo en línea recta, hasta encontrar un agüita, siguiendo agüita abajo, lindando con Gonzalo Henao hasta caer al río Samaná, punto de partida. Se excluye de los linderos generales

- 2- Lote dos; con folio de matrícula inmobiliaria número 028-0006623 con un área de 22 hectáreas y 5000 metros, con los siguientes linderos generales:

anexidades correspondientes, delimitado así: De la quebrada San Agustín; de aquí siguiendo a la derecha por una quebrada honda arriba, lindando con el comprador, hasta ponerse al frente de una puerta de golpe que divide los potreros de la Indalia y Cimitarra; siguiendo en línea recta hasta un filo; filo abajo, hasta caer a un asiento donde sube el camino para el cedro; se sigue en línea recta a una cañada honda; de aquí, buscando una pierna de cuchilla arriba, hasta salir al potrero del cedro; de aquí, siguiendo por el borde del potrero el Cedro arriba, hasta encontrar lindero con propiedad de Francisco Martínez, en donde termina el lindero con Gerardo Bermúdez; de aquí, se devuelve hasta encontrar un asiento; de aquí, hasta encontrar un cedro; de aquí hasta encontrar una cañada; siguiendo por la cañada abajo, lindando con el vendedor, hasta la quebrada San Agustín; y siguiendo por la quebrada abajo, hasta encontrar el punto de partida. -----

- 3- Lote dtres; con folio de matrícula inmobiliaria número 028-0001143 con un área de 12 hectáreas y 5000 metros, con los siguientes linderos generales:

partiendo de la esquina del potrero del cedro, lindero con la hacienda El Diamante; se sigue atravesando un alambrado a buscar una vaga, lindero con Jesús Rivera; por esta vaga abajo a la quebrada de San Agustín; esta abajo donde le sale un amagamiento, lindero con Ramón Cifuentes; amagamiento arriba, hasta salir a un cedro que está en un filo; por el filo arriba, hasta encontrar el lindero que viene de Francisco Martínez; se parte de éste a buscar lindero con predio de Francisco Martínez y de aquí, al punto de partida, primer lindero. -----

A través de la escritura pública número 3.076 del 18 de diciembre de 2008 de la notaría segunda de Bello, el señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ** procedió a englobar en un solo inmueble los anteriores inmuebles, resultado del mismo un solo inmueble con un área total de 158 y 7.500 metros, de la siguiente manera:

Un lote de terreno, con una finca rural, situada en la vereda 06 SAN AGUSTIN del Municipio de Nariño (Ant.), con una superficie de 158 hectáreas, --- 7.500 metros cuadrados, con cultivos de cacao, potreros de micay, rachiaria y grama, con rastrojos, montes y demás mejoras y anexidades; cuyos linderos actuales son: Por el norte, en parte con propiedad de Francisco y Carlos Martínez y en parte con propiedad de Jesús Rivera y Ramón Cifuentes; por el oriente, con propiedad de Jesús Rivera; por el sur, con la Quebrada San Agustín; y por el occidente, con el Río Samaná.-----
El predio antes citado, queda con 5 casas de habitación.-----

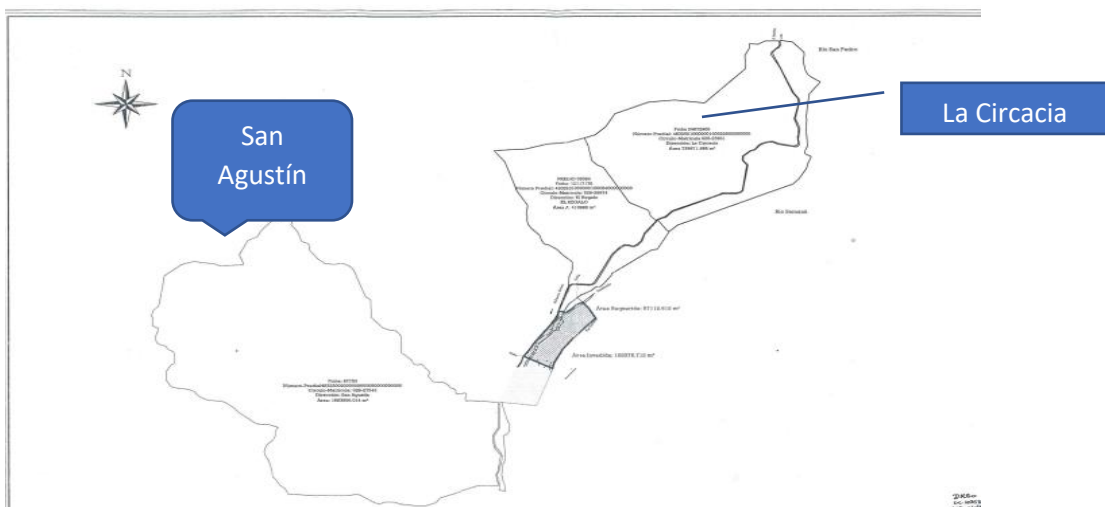
Los linderos que se describen en este hecho solo corresponde a uno de los inmuebles adquiridos por el demandado antes de realizar el englobe de los predios.

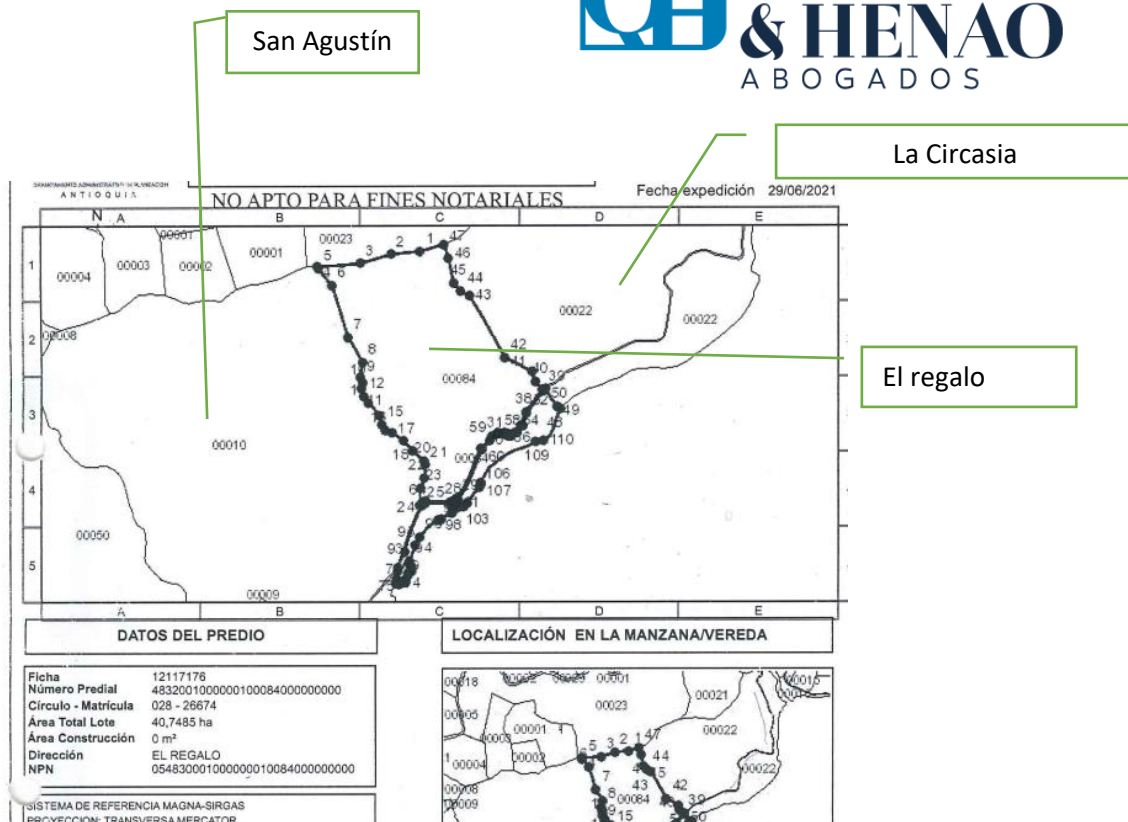
Resulta importante destacar, que el señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ** ha ejercido, y aun lo hace, una posesión tranquila y pacífica sobre el inmueble descrito, desde el 30 de mayo de 2008, por lo que el remoto e hipotético caso de que su Despacho encuentre procedente acceder a las pretensiones del demandante y fijar los linderos de los inmuebles, es intención del demandado hacer valer su posesión a través del respectivo proceso de pertenencia.

TERCERO: No le consta esta situación al señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ**.

CUARTO: Parcialmente cierto; los inmuebles descritos en el hecho primero y segundo de la demanda solo son colindantes en una pequeña franja de terreno que da con el río Samaná, y que es precisamente la franja de terreno sobre la cual pretende, a través de este proceso, apropiarse y apoderarse el demandante.

Como se puede observar en los planos catastrales aportados por el demandante, entre los inmuebles hay dos inmuebles que colindan con el pedio del demandante, como se puede apreciar en la siguiente imagen de los planos aportados por el demandante.





No le consta al señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ** las crecientes del río Samaná y que dicha situación haya alterado o borrado los linderos que dividen o delimitan los inmuebles.

En todo caso, el señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ** tiene absolutamente claro que los linderos aun permanecen y son los mismo que están descritos en las escrituras públicas y que acepta el demandante en el escrito de su demanda.

QUINTO: No es un hecho susceptible de pronunciamiento, no obstante, se solicitará la comparecencia de los profesionales con la finalidad de controvertir los dictámenes de conformidad con lo establecido en el artículo 228 del código general del proceso

Resulta importante destacar en este punto, que el pleito que plantea el demandante es en realidad es respecto al área que considera faltarle a su propiedad, pues es claro en manifestar que lo que sus vendedores le entregaron corresponde a los linderos descritos en la escritura pública.

No puede pretender a través de este proceso ampliar el área de su inmueble, pues ello implicaría que los linderos no son en realidad los descritos por él, en la demanda, sino otros diferentes.

SEXTO: es cierto, pero no se pudo llegar ningún arreglo toda vez que es intención del señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ** defender su propiedad y la posesión que ha ejercido sobre el inmueble.

SÉPTIMO: No le consta las crecientes del río Samaná, no obstante se aclara nuevamente que cuando se realizó la negociación entre el señor **CARLOS ALEJANDRO SALAZAR FRANCO** y los señores **CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO** y **MARÍA SEGUNDA GALVIS DE PÉREZ**, estos fueron claros en advertir a su comprador que el área de terreno que ahora pretende incorporar a su

propiedad, era en realidad de propiedad del señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ** y que por tal razón dicha área de terreno no hacía parte del inmueble que se entregaba a título de compraventa.

Si lo que se afirma en este hecho fuese cierto, los anteriores propietarios del inmueble de propiedad del señor **CARLOS ALEJANDRO SALAZAR FRANCO** hubiesen requerido al señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ** para que organizaran los linderos que supuestamente se perdieron, por el contrario, los señores **CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO** y **MARÍA SEGUNDA GALVIS DE PÉREZ** reconocen que la franja de terreno que pretende el demandante, se encuentra dentro de la propiedad del demandando y frente esto fueron claros con el demandante al momento de hacer la venta, dicha situación será explicada por los señores **CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO** y **MARÍA SEGUNDA GALVIS DE PÉREZ** en el testimonio que rendirán en su Despacho.

Así mismo el señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ** tiene claro que los linderos no han sido movidos, cambiado o alterados.

OCTAVO: La parte del inmueble que pretende el demandante incorporar a la propiedad que adquirió en el 2020, en realidad es de propiedad del señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ** quien ha estado en posesión de esa parte del inmueble desde el año 2008 y nunca ha sido despojado de ella, posesión que, en caso de que su Despacho encuentre procedente trazar nuevamente los linderos, se solicitará sea declarada.

Es importante destacar que, de conformidad con lo que se narra en este hecho, lo que pretende en realidad el demandado es reclamar la posesión sobre la franja de terreno en disputa o reivindicar lo que considera es su derecho de propiedad sobre la franja de terreno en disputa, razón por la cual este no es proceso adecuado para ello, puede como en realidad lo que pretende es eso, deberá acudir al proceso verbal con pretensión posesoria o reivindicativa.

NOVENO: No es un hecho que amerite pronunciamiento, no obstante, no le consta al señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ** las circunstancias que allí se describen.

DECIMO: No le consta al señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ** las circunstancias que allí se describen.

Si embargo resulta importante señalar que al haberse realizado la venta del inmueble al señor **CARLOS ALEJANDRO SALAZAR FRANCO** por parte de los señores **CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO** y **MARÍA SEGUNDA GALVIS DE PÉREZ** como cuerpo cierto y sin consideración a la cabida y los linderos, el demandante renunció de manera expresa a cualquier reclamación que en el futuro pudiese realizar respecto al área real del inmueble.

Adicionalmente, los vendedores del señor **CARLOS ALEJANDRO SALAZAR FRANCO** fueron suficientemente claros al indicarle y señalarle que la parte del inmueble de la que hoy se pretende apoderar no hacía parte del inmueble que les compraba pues el mismo hace parte del inmueble de propiedad del señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ**.

Lo anterior se podrá constatar con el testimonio que rendirá ante su Despacho el señor **CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO** y la señora **MARÍA SEGUNDA GALVIS DE PÉREZ**.

Es importante aclarar que la disputa que plantea el demandante se circunscribe al área que considera faltarle al inmueble y no sugiere ninguna diferencia respecto a los linderos de los inmuebles, pues para él estos son claros.

El presente proceso no tiene por objeto restituir la posesión que alega le fue despojada por el demandante, mucho menos la declaración de pertenencia sobre la posesión que alega. Para ello deberá acudir a otro tipo de proceso.

DÉCIMO PRIMERO: No lo consta al señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ**. La diferencia de áreas anotadas en este hecho.

Una vez más, es claro que el demandante no plantea ninguna diferencia respecto a los linderos de los inmuebles, sino frente al área que considera faltar a su propiedad, frente a lo cual resulta trascendental tener en cuenta el parágrafo primero de la cláusula primera de la escritura pública de venta número 139 del 30 de octubre de 2020, en la que se indicó de manera clara e inequívoca que la venta del inmueble se realizaba como cuerpo cierto y sin consideración a la cabida y linderos del inmueble, razón por la cual, el señor **CARLOS ALEJANDRO SALAZAR FRANCO** renunció de manera expresa a los derechos que pudiese reclamar respecto a las áreas anotadas en la venta y el área real del inmueble.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de cabida y linderos, las ventas se hacen como cuerpo cierto.-----

Resulta bastante extraño que se afirme en este hecho que de conformidad con los certificados o cédulas catastrales y la escritura pública de venta el área que supuestamente falta sea de aproximadamente 10 hectáreas, sin embargo, solo pretende 5 del predio de propiedad del demandado, pero como se ha sostenido a través de un proceso que es inadecuado para ello.

Los reclamos que ahora presenta el demandante respecto al área que considera faltarle a su inmueble los debe realizar a sus vendedores y no pretender de manera astuta segregar del inmueble del señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ** el área que no le entregaron sus vendedores. Para ello deberá acogerse a lo establecido en el artículo 1888. No obstante, las acciones a las que tenía derechos, además de haber renunciado a ellas ya se encuentran prescritas de conformidad con lo establecido en el artículo 1889 del código civil.

DÉCIMO SEGUNDO: No le constan al señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ** los hechos que allí se describen

DÉCIMO TERCERO: No le constan al señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ** los hechos que allí se describen

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Con fundamento en las excepciones que más adelante expondré, me opongo a las pretensiones de la demanda, toda vez que el demandante renunció de manera expresa a los derechos que en el futuro considerara tener respecto al área real del inmueble.

EXCEPCIONES DE MÉRITO:

RENUNCIA DE LOS DERECHOS INVOCADOS – FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

A través de la escritura pública número 139 del 30 de octubre de 2020 el señor **CARLOS ALEJANDRO SALAZAR FRANCO** adquirió los derechos de propiedad sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 028-26961 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Sonsón, Antioquia.

Si bien es cierto en la escritura se describe el inmueble objeto de la venta por sus linderos y cabida, en el parágrafo primero de la cláusula primera de la mencionada escritura se estableció de manera clara e inequívoca que la venta del inmueble se realizaba como cuerpo cierto.

Lo anterior quiere decir que la venta se realizaba sin consideración al área del inmueble, de manera tal que ambos contratantes renunciaron de manera recíproca a cualquier reclamo que en el futuro se pudiese realizar respecto al área real del inmueble y por consiguiente el demandante se encuentra impedido para pretender lo que ahora expone a su Despacho.



INEXISTENCIA DEL DERECHO RECLAMADO

Del escrito de la demanda se desprende con facilidad que la inconformidad del demandante radica principalmente en área del inmueble que adquirió a través de la escritura pública número 139 del 30 de octubre de 2020, dejando de lado que dicho inmueble fue adquirido sin consideración al área o cabida del inmueble.

Ahora pretende de manera maliciosa correr los linderos tratando de buscar el área que supuestamente le hace falta al inmueble, dejando de lado que en el mismo escrito de la demanda acepta de manera expresa que los linderos del inmueble que compró corresponde efectivamente a lo entregado por sus vendedores, cosa distinta es que el área real no corresponda a la consignada en la escritura pública de venta, no obstante, renunció de manera expresa a los derechos que pudiese reclamar en virtud de la incongruencias en las áreas

No puede ahora excusar su negligencia al momento de realizar la compra del inmueble, pues previo a ella debió constatar que el área que compraría correspondía al área real que le entregarían. Al no hacerlo y en lugar de ello aceptar la compra del inmueble como cuerpo cierto, ningún derecho tiene ahora para reclamar el área que manifiesta le hace falta a su propiedad.

Adicional a lo anterior, los vendedores, señores **CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO** y **MARÍA SEGUNDA GALVIS DE PÉREZ** fueron lo suficientemente claros con el señor **CARLOS ALEJANDRO SALAZAR FRANCO** respecto al

inmueble que entregaban y en ningún momento le manifestaron que el área que hoy pretende el demandante, hacía parte de la propiedad que compraba, pues la misma hace parte del inmueble de propiedad del señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ**

PRUEBAS:

TESTIMONIALES

De conformidad con lo establecido en el artículo 212 del código general del proceso, le solicito se recepcioé el testimonio de las siguientes personas:

CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO identificado con cédula de ciudadanía número 98'588.145, con domicilio en el Municipio de Bello, Antioquia. Dirección carrera 63 # 49 – 04 de Bello, Antioquia, celular 313 781 9778, correo electrónico: limosin528@hotmail.com

MARÍA SEGUNDA GALVIS DE PÉREZ identificada con cédula de ciudadanía número 32'320.876, Con domicilio en el Municipio de Bello. Dirección avenida 40 # 51 – 110 de Bello, Antioquia, celular 312 289 6587, correo electrónico limosin528@hotmail.com

HECHOS OBJETO DE LA PRUEBA

PRIMERO: Que el área que pretende el demandante incorporar de manera indebida a través del presente proceso, nunca fue entregado al señor **CARLOS ALEJANDRO SALAZAR FRANCO** cuando se realizó la venta del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 028-26961.

SEGUNDO: Cuando el demandante compró el derecho de dominio sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 028-26961, lo señores **CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO** y **MARÍA SEGUNDA GALVIS DE PÉREZ** fueron lo suficientemente claros con el señor **CARLOS ALEJANDRO SALAZAR FRANCO** respecto al inmueble que entregaban y en ningún momento le manifestaron que el área que hoy pretende hacía parte de la propiedad que compraba, pues la misma hace parte del inmueble de propiedad del señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ**.

TERCERO: Que los linderos de los inmuebles no han sido alterados o borrados.

CUARTO: Que antes de realizar la venta al señor **CARLOS ALEJANDRO SALAZAR FRANCO** nunca presentaron reclamo al señor **TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ** por los linderos de los inmuebles.

QUINTO: Todos los demás que les conste sobre los hechos de la demanda, su contestación y las excepciones que se proponen.

INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito se autorice interrogatorio de parte al demandante y a la demandada, fijando para ello día y hora que tenga a bien señalar, citando al demandado para que se absuelva el interrogatorio que allegaré en sobre cerrado, o las preguntas que en ese

instante formularé, con el fin de probar los hechos en que se fundamentas los medios de defensa que se presentan.

CONTRADICCIÓN DEL DICTAMEN

A pesar de la forma indebida en la que se aporta los planos elaborados por el ingeniero y el topógrafo y en caso de que su Despacho decida dar el tratamiento de prueba pericial a los planos o cartas topográficas que manifestó el demandante aportar, con fundamento en el artículo 228 del Código General del Proceso, solicito la comparecencia de los profesionales para la contradicción.

RATIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

De conformidad a lo establecido en el artículo 262 del Código General del Proceso Solicito la ratificación de los documentos declarativos emanados de terceros aportados como pruebas por la demandada y relacionados por la parte demandada

DICTAMEN PERICIAL

De conformidad con lo establecido en el artículo 227 del código general del proceso me permito anunciar que se aportará un dictamen pericial en el que se reconstruirá y determinan de manera adecuada los linderos de los inmuebles, para lo cual le solicito respetuosamente a su Despacho se me conceda un termino prudente para ser aportado, toda vez que el termino del traslado esta demanda es insuficiente para el desarrollo de las actividades que deben realizar el perito.

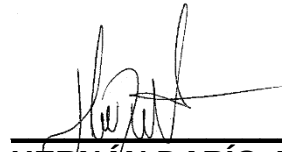
NOTIFICACIONES

De conformidad con lo establecido en el inciso primero del artículo 6 del decreto 806 de 2020, el demandante, apoderado, testigos, peritos y cualquier tercero que deba ser citado al proceso recibirán notificaciones en el siguiente correo electrónico: hernan.agudelo@hotmail.com

EL SUSCRITO: Carrera 50 N° 37-13 oficina 306, Edificio ISMA, Bello, Antioquia.
Correo electrónico: hernan.agudelo@hotmail.com
Celular: 301 390 8648

TULIO FERNANDO BETANCUR VASQUEZ:
correo electrónico: hernan.agudelo@hotmail.com
celular 312 831 9532

Atentamente:



HERNÁN DARÍO AGUDELO HENAO

CC número 1.027.883.048 de Andes, Antioquia

T.P 247.066 del C. S. de la J.