

Raúl Antonio Ramírez Campos

Abogado
Universidad de La Sabana

Señora

JUEZ TERCERO PROMISCO MUNICIPAL DE LA DORADA, CALDAS
j03prmpalladorada@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D

REF: RADICADO No- 17380 40 89 003 2022-00348-00. PROCESO VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA. DEMANDANTE MANUEL JOSE RIVERA. DEMANDADOS CLARA NIÑO CORDOBA Y OTROS.

ASUNTO: CONTESTACION DE LA DEMANDA Y SE PROPONEN EXCEPCIONES DE FONDO.

RAÚL ANTONIO RAMÍREZ CAMPOS, abogado en ejercicio, mayor de edad, vecino y residente en La Dorada, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.170.546 expedida en La Dorada; y Tarjeta Profesional No. 72.920 del Consejo Superior de la Judicatura, con abonado celular 312-2942223. **Email.** raulramirez1706@gmail.com, en mi calidad de apoderado judicial de la señora CLARA NIÑO CORDOBA, mayor de edad, domiciliada y residente en la Calle 11 No. 3-23 del Barrio El Centro del Municipio de La Dorada, identificada con la cedula de ciudadanía número 28.781.350 expedida en Honda, Tolima, con abonado celular 312-7053291. **Email:** klarandun@gmail.com; en su condición de copropietaria inscrita del bien inmueble objeto de la usucapión, interviniente legitimado de acuerdo al inciso ultimo del Numeral 5°, del artículo 375 del C.G.,P., de acuerdo al poder a mi otorgado el cual anexo a esta contestación, como lo acepto, comedidamente acudo ante su Despacho para contestar en tiempo hábil el escrito introductorio de la demanda, lo cual hago en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

Me referiré a los hechos de la demanda en el mismo orden en que allí aparecen, advirtiendo que las consideraciones efectuadas a lo largo de la contestación y los supuestos fácticos en que se fundan, son suficientes para la desestimación de las pretensiones incoadas.

1°.- Es cierto así consta en las Anotaciones Nos. 08 y 12 del Certificado de Tradición con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 106-2698 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Dorada, Caldas.

2°.- Es cierto parcialmente, explico, la suscripción del contrato de promesa de compraventa entre mi poderdante y el demandante, con las especificaciones allí descritas es cierto, lo que no es cierto es que se haya cancelado el día 22 de junio del año 2008, los restantes **\$30.000.000.00**, esta suma de dinero jamás se canceló, quedando en suspenso la tradición de la propiedad, por lo que el demandante quedaba como tenedor material del bien, con la incertidumbre de que en cualquier momento la real propietaria del inmueble hiciese efectiva dicha propiedad al tener la opción de resolver el contrato por incumplimiento en el pago total del mismo, motivo por el cual no se suscribió la respectiva escritura pública de compraventa.

3°.- Es cierto, así se desprende de los documentos aportados con la demanda.

4°.- Como la narración adolece de una incorrecta técnica procesal, pues en él se narran varios hechos, se tratara de contestarlos en su orden:

No se acepta como se plantea, explico. De acuerdo al documento base de la acción, **PROMESA DE COMPRAVENTA**, suscrita entre el demandante; y mi poderdante, quedaba en suspenso el otorgamiento de la escritura publica que perfeccionara la venta del inmueble; y documento esencial para que opere la tradición del mismo, aunado a ello quedaba un saldo insoluto del precio de venta que era ni más ni menos que el **50%** del valor del inmueble, por lo que en la mente del promitente comprador quedaba la certeza que la promitente vendedora era la señora y dueña del inmueble hasta tanto él pagara la totalidad del precio convenido, que el demandante haya ejercido actos como tenedor material del inmueble, como lo

Raúl Antonio Ramírez Campos

Abogado

Universidad de La Sabana

puede hacer el arrendatario, el comodatario, pero jamás con la intención de hacerlo suyo ejerciendo señorío sin reconocer derecho superior ajeno, el simple cobro de arriendos, el mantenimiento de lo construido por la dueña, no son suficientes para probar el animus de señor y dueño, ello queda en eficiente evidencia en el hecho de que es una mentira que defendió el bien de las “acreencias que el predio ha causado, como impuestos prediales”, es falso éste haya cancelado el impuesto predial del inmueble objeto de la Litis, repito, es falso de toda falsedad, porque mi mandante **CLARA NIÑO CORDOBA**, siempre ha cancelado el impuesto predial, como se demuestra con la prueba documental que se aporta, pues el demandante jamás lo cancelo como lo afirma en forma temeraria en este hecho, el acuerdo de pago del impuesto predial fue realizado por mi mandante, quien fue la persona que lo cancelo; pues siempre ha sido mi poderdante quien lo ha hecho, tal como consta en el acuerdo de pago que se anexa, y además con los diferentes recibos de pago del impuesto predial que ha realizado mi poderdante.

Es patente que la señora **CLARA NIÑO CORDOBA**, en el año 2018 realizo acuerdo de pago, para el pago del impuesto predial de la totalidad del bien inmueble, lo que demuestra y queda en evidencia que hasta ese entonces el demandante, no ejercía actos de verdadero señor y dueño, puesto que seguía reconociendo derecho superior ajeno, al esperar que la propietaria ella si defendiera el predio de las acreencias generadas por este. Es decir Hasta el año 2018 no ejercía actos de señor y dueño.

A LAS PRETENSIONES

Expresamente me opongo a nombre de mí representada a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones formuladas por la parte actora, pues ellas carecen de causa jurídica y fundamentos facticos, situación que conlleva que la actora carezca de titularidad jurídica que proteja las aludidas pretensiones.

Por estas breves razones me opongo a las pretensiones incoadas por el actor, solicitando al despacho no acceder a las mismas y en su defecto declarar probadas las excepciones de mérito que adelante propongo.

EXCEPCIONES DE MERITO

1°.- FALTA DE LOS REQUISITOS ESENCIALES PARA OPTAR LA DECLARACION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.

Esta excepción se fundamenta en lo siguiente:

Los requisitos esenciales para ganar por usucapión el dominio de un bien inmueble, son; la posesión material, tiempo de posesión material y el animus de hacer suya la propiedad.

En el caso presente se tiene un aspecto esencial en la prosperidad de la usucapión, cual es el aspecto subjetivo o animus accipiendi, que diferencia los actos materiales que se pueden ejecutar en calidad de tenedor y/o comodatario y los ejecutados por el poseedor material que no reconoce derecho superior ajeno en el ejercicio de la posesión material sobre el bien objeto de la usucapión, aspecto que desvirtúa tanto la posesión material, como el tiempo necesario señalado en la ley para la prosperidad de la usucapión.

Por un lado el prescribiente manifiesta estar poseyendo el inmueble objeto de usucapión desde el 22 de mayo de 2008, lo cual no es cierto, si bien realizo un contrato de promesa de compraventa sobre parte del inmueble que pretende en usucapión, contrato que jamás se perfecciono por el incumplimiento en el pago por parte del actor de la suma de \$30.000.000.oo.

De otra parte, se tiene establecido en reiterada jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, que la simple promesa de contrato de compraventa no

Raúl Antonio Ramírez Campos

Abogado

Universidad de La Sabana

genera posesión material del inmueble prometido en venta, puesto que la promesa de contrato de compraventa no es documento idóneo de traslativo de dominio, en razón a que esa tradición está en suspenso o supeditada a que se cumplan las condiciones señaladas en dicho documento, pues puede suceder que haya incumplimientos o imposibilidad de cumplir con lo pactado y dar lugar a la rescisión del negocio; y a una posible restituciones mutuas, puesto que en el transcurso del tiempo entre la promesa de compraventa y la suscripción de la respectiva escritura el prometiente comprador, hasta ese momento reconoce como propietario del bien al prometiente vendedor.

De lo anterior fluye que no existe posesión material con ánimo de señor y dueño, el pretense usucapiente, era tenedor material del bien, pues entro en la tenencia material por consentimiento del propietario merced a un contrato de promesa de compraventa, reconociendo derecho superior ajeno sobre la cosa, ello se deduce del hecho que se reseña en la contestación del hecho cuarto de la demanda, es decir el pretense usucapiente si bien ejerció la tenencia material con actos como conservar la cosa en el buen estado en le fue entregada, explotarla económicamente, pero sin el ejercicio de señorío como propietario de la misma, puesto que nunca se preocupó por sanear las acreencias generadas por el bien, como es el pago de impuesto predial, situación que debió remediar y pagar el propietaria del inmueble, mediante acuerdo de pago con la administración municipal en el año 2018, es decir, hasta ese momento el tenedor material consideraba como dueña a la promitente vendedora, por lo tanto, si es del caso que, que el demandante quiera invertir su título de tenedor precario en poseedor material, es necesario que concurren, además de los requisitos propios de la usucapición, las dos circunstancias señaladas en el numeral 2º., ultimo del artículo 2531 del C.C., esto es la, en el primer caso el **ANIMUS**, cuestión que no está exteriorizada en el prescribiente, al no sanear el pago de los impuestos que afectaban la cosa, considerando que era obligación de la dueña del bien inmueble, solo a partir de ese año pretende hacer suya la cosa por el modo de la usucapición, este siempre reconoció como dueña a mi mandante **CLARA NIÑO CORDOBA**, no ha transcurrido el tiempo necesario para optar la usucapición, mi mandante nunca se ha desprendido de la posesión del inmueble.

2º.- ACTUACIÓN TEMERARIA.

Esta excepción se fundamenta en lo siguiente:

Esta excepción se fundamenta en el hecho, que el trámite procesal obliga a las partes a actuar con lealtad y honradez frente a los despachos judiciales, a fin que el funcionario de conocimiento pueda proferir fallos justos, legales y ajustados a la realidad jurídico procesal.

En el caso sub examine se establece la temeridad y mala fe, basada en que, en el escrito de solicitud, se alegan hechos contrarios a la realidad, los cuales quedaron desvirtuados al contestar la demanda donde se adulteran todos y cada uno de ellos, con los que el demandante pretende sustentar sus pretensiones.

*La jurisprudencia constitucional ha estimado que la actuación temeraria es aquella que vulnera el principio constitucional de la buena fe y, por tanto, ha sido entendida como "la actitud de quien demanda o ejerce el derecho de contradicción a sabiendas de que carece de razones para hacerlo, o asume actitudes dilatorias con el fin de entorpecer el desarrollo ordenado y ágil del proceso." En estas circunstancias, la actuación temeraria ha sido calificada por la Corte como aquella que supone una "actitud torticera", que "delata un propósito desleal de obtener la satisfacción del interés individual a toda costa", que expresa un abuso del derecho porque "deliberadamente y sin tener razón, de mala fe se instaura la acción", o, finalmente, constituye "un asalto inescrupuloso a la buena fe de los administradores de justicia". La temeridad es una situación que debe ser cuidadosamente valorada por los jueces con el fin de no incurrir en situaciones injustas. Por esta razón, la Corporación ha estimado que la conducta temeraria debe encontrarse plenamente acreditada y no puede ser inferida de la simple improcedencia de la acción de tutela. **Sentencia T-655/98.***

Raúl Antonio Ramírez Campos

Abogado

Universidad de La Sabana

3°.- EXCEPCION DE FONDO DE OFICIO Y/O GENÉRICA:

Con base en lo establecido por el artículo 282 del Código General del Proceso, que ordena al Juez que cuando resultaren probados hechos que constituyan una excepción de fondo, sea declarada de oficio o si las propuestas no se han designado en forma correcta, sean declaradas y designadas en la forma que el despacho lo determine, me permito proponer tal excepción.

MEDIOS DE PRUEBAS

I.- DE NATURALEZA DOCUMENTAL:

1°.- El poder otorgado y que acepto.

2°.- Acuerdo de pago de los impuestos del inmueble objeto de usucapión, realizado por mi mandante **CLARA NIÑO CORDOBA**, en cinco (5) folios útiles.

3°.- Cuatro (4) recibos de pago del impuesto predial del inmueble objeto de usucapión realizado por mi mandante, correspondientes a los años 2009, 2010, 2011, 2012, y 2013.

4°.- Un (1) recibo de pago del pavimento correspondiente al inmueble objeto de la Litis, realizado en el año 2009, por mi poderdante. .

II.- TESTIMONIALES:

Sírvase Señora Juez, citar y hacer comparecer a su despacho a las siguientes personas, todas mayores de edad, y quienes pueden ser notificadas por intermedio de mi representado, para que en audiencia fijada para el efecto declaren lo que saben y les consta acerca de los hechos de esta demanda y su contestación. Son ellos:

1°.- TATIANA ALEJANDRA NAVIA MÉNDEZ

Dir.: Carrera 10 No. 14-40 La Dorada

Celular No. 312-7106199

Email: raulramirez1706@gmail.com

2°.- EXCEDIER ARIAS DIAZ

Dir.: Transversal 11A No. 146-06

Barrió Las Palmas de La Dorada

Celular No. 320-3797011

Email: raulramirez1706@gmail.com

3o.- HUMBERTO GAITAN NIÑO

Dir.: Carrera 3 No. 10-23

Barrio El Centro de La Dorada, Caldas

Celular No. 316-3442482.

Email: hugany20138@hotmail.com

3°.- DAGOBERTO BERMÚDEZ LAMADRID

Dir.: Transversal 11A No. 13A-84

Barrió Las Palmas de La Dorada

Celular No. 312-3228456

Email: mayog_21@hotmail.com

5°.- JUAN CARLOS GÓMEZ PARRA

Dir.: Carrera 13 No. 14-41

Barrió Sara López de La Dorada

Celular No. 313-7765286

Email: raulramirez1706@gmail.com

Raúl Antonio Ramírez Campos

Abogado

Universidad de La Sabana

III.- INTERROGATORIO DE PARTE:

1º.- Sírvase citar y hacer comparecer a su Despacho al demandante **MANUEL JOSÉ RIVERA**, para que en audiencia fijada para el efecto absuelva interrogatorio de parte sobre los hechos de la demanda; y su contestación, conforme cuestionario que habré de formular oralmente, reservándome el derecho a interrogar por escrito.

2º.- Igualmente solicito, se sirva citar y hacer comparecer a mi representada **CLARA NIÑO CORDOBA**, para que en audiencia fijada para el efecto absuelva interrogatorio de parte sobre los hechos de la demanda y su contestación, conforme cuestionario que habré de formular oralmente, reservándome el derecho a interrogar por escrito.

Las pruebas tienen por objeto demostrar los hechos narrados en éste escrito y los demás hechos relacionados con la materia de la Litis.

Conforme lo establecido en el artículo 245 del Código General del Proceso manifiesto bajo la gravedad del juramento que los documentos originales y copias informales antes anotados se encuentran en mi poder y permanece en mi oficina ubicada en la Calle 16 No. 1-45, Oficina 202 del Edificio Comité de Ganaderos de La Dorada, Caldas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho las siguientes normas; artículos 764 y s.s; y concordantes del C.C.; artículos 82 al 84, 368 al 373 y 375 del C.G.P.; y demás normas concordantes y complementarias.

CUANTIA Y COMPETENCIA

La cuantía, es la menor; en razón a ella, el lugar de ubicación del inmueble y domicilio del demandante, es usted Señora Juez, competente para conocer de este proceso.

ANEXOS

Los anunciados como medio de prueba documental.

NOTIFICACIONES

El demandante **MANUEL JOSE RIVERA**, recibe notificaciones en la dirección aportada en la demanda.

La demandada **CLARA NIÑO CORDOBA**, las recibirá en la Calle 11 No. 3-23 del Barrio El Centro del Municipio de La Dorada, abonado celular 312-7053291. Email: klarandun@gmail.com

*.- Las propias las recibiré en su despacho si así lo requiere su Señoría; o en mi Oficina ubicada en la Calle 16 No. 1-45, oficina 202 del Edificio Comité de Ganaderos de La Dorada, Caldas, abonado celular No. 312-2942223. **Email:** raulramirez1706@gmail.com

Atentamente,



RAUL ANTONIO RAMIREZ CAMPOS

C.C. No. 10.170.546 La Dorada

T.P. No. 72.920 C. S. Judicatura.

Raúl Antonio Ramírez Campos

**Abogado
Universidad de La Sabana**