

Señor
JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL
Villamaría, Caldas
Ciudad.

Radicación No. 2021-00056

Referencia: PROCESO DE PERTENENCIA

Demandante: LUZ ESTELA MONTOYA OSORIO C.C. No. 24.717.436

Demandados: INVERSIONES AGROPECUARIAS SAN JULIÁN S.A.S.
- AGRO SAN JULIÁN S.A.S. Nit. 901-388811-0

ASUNTO: **CONTESTACIÓN DEMANDA**

GERMAN ARTURO MONTES CAMARGO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Villa María - Caldas, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en nombre y representación de la sociedad INVERSIONES AGROPECUARIAS SAN JULIÁN S.A.S. - AGRO SAN JULIÁN SAS., con domicilio en Bogotá Nit. 901-388811-0 matrícula mercantil 03251592-0 de la Cámara de Comercio de Bogotá, conforme al poder especial conferido por el representante legal CESAR AUGUSTO TRIANA CORTES, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con la C.C. No. 79431028 de Bogotá expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, por medio del presente escrito me permito presentar contestación a la demanda VERBAL - ACCIÓN DE PERTENENCIA instaurado por la señora LUZ ESTELA MONTOYA OSORIO, mayor de edad, con domicilio en Villamaría – Caldas, identificada con la C.C. No. 24.717.436, para que previo el trámite consagrado en el artículo 368 y ss., del C.G.P., manifestándole que procedo a ejercer el derecho de defensa de mi representada en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS

Al hecho primero manifiesto que el globo de menor extensión que pretende usucapir la demandante forma parte integral del inmueble de mayor extensión denominado EL ENCANTO, que se identifica con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 100-31289 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la cédula catastral en MAYOR EXTENSIÓN 000100000015005400000000, que puede ser consultado en el link: (<https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>), con una cabida superficialia de QUINCE HECTÁREAS CON

OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS METROS CUADRADOS (15 has 8.323 M2, cuyos linderos en mayor extensión son tomados de la Escritura Publica número 3.972 del 02-12-2019 de la notaria 20 de Bogotá y que se transcriben así:

*Lote de terreno ubicado en la vereda San Julián denominado EL ENCANTO del Municipio de Villamaría, Departamento de Caldas, se identifica con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. **100-31289**, Cédula Catastral 000100000015005400000000, con un área superficial de quince hectáreas con ocho mil trescientos veintitrés metros cuadrados (15 Has 8.323 M2) y cuyos linderos son tomados de la Escritura Publica número 3.972 del 02-12-2019 de la notaria 20 de Bogotá.*

POR EL NORTE: con Vargas Vargas Luz Marina, Alzate Alfredo, Serna Patino Miriam, Luz Mila Garcia Restrepo, Ramos Buitrago Rosalia, Gonzales Canas Sandra Liliana y Otros,

POR EL ORIENTE, Por la carretera de San Julian, Buitrago Ramos Antoni y Otros.

POR EL SUR, Sanz Alzate Gonzaga, Patino Osorio Elio Faver, Londoño Estrada Javier, Hurtado Cedeño Ruth y Otra.

POR EL OCCIDENTE, Hurtado. Cedeño . Ruth y Otra

Este inmueble fue adquirido por la sociedad INVERSIONES AGROPECUARIAS SAN JULIÁN S.A.S. - AGRO SAN JULIÁN SAS., mediante la Escritura Pública 3.972 del 02-12-2019 Notaria Veinte de Bogotá D.C., por aporte que hizo el señor CIRO NÉSTOR CRUZ RICAURTE, CC 19.262.976, la cual aparece debidamente registrada en la anotación 23 del 02-03-2020 en Folio de Matricula Inmobiliaria No. 100-31289.

Al hecho segundo, NO es cierto, toda vez que la cabida indicada por la demandante corresponde es al predio de mayor extensión llamado *EL ENCANTO* y el área total es la indicada en los títulos de tradición que se acredita como de propiedad de mi representada.

Pero respecto al área de menor extensión que corresponde a las 4 hectáreas que aduce tener en posesión la demandante y sobre las que ejerce la posesión y pretende usucapir mediante este proceso; debo manifestar que no corresponden al área que físicamente ocupa la demandante, pues el predio físicamente invadido y que ocupa ilegalmente es de MENOR EXTENSIÓN, y tiene un área de aproximadamente **1.070,07** M2, donde levanto tres (3) construcciones a la fecha sin ningún tipo de autorización o licencia y que son objeto de los procesos policivos que cursan en la inspección de Villa María, pero que a la fecha de la presentación de la demanda eran solamente dos

(2) constricciones, tal y como aparecen en el registro fotográfico que se anexa, y es el que está en posesión físicamente a la fecha de esta demanda por parte de la demandada señora LUZ ESTELA MONTOYA OSORIO, globo de terreno que forma parte integral del predio de mayor extensión denominado *EL ENCANTO*, que se identifica con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 100-31289. El predio ocupado por la demandante se determina y alinderas así:

Del punto A al punto B en línea recta en distancia de 24,06 mts
Del punto B al punto C en línea recta en distancia de 49,03 mts
Del punto C al punto D en línea recta en distancia de 7,24 mts
Del punto D al punto E en línea recta en distancia de 20,00 mts
Del punto E al punto F en línea recta en distancia de 3,19 mts
Del punto F al punto G en línea recta en distancia de 40,16 mts
Del punto G al punto H en línea recta en distancia de 6,81 mts
Del punto H al punto A en línea recta en distancia de 28,42 mts



Igualmente me permito aclararle al Despacho que la demandante ocupa otro predio de MENOR EXTENSIÓN con un área de aproximadamente 19.865,98 M2, sin ningún tipo de construcciones, ni mejoras, conforme al registro fotográfico que se anexa.

Estos predios son objeto de la de acción reivindicatoria que adelanta mi representada por estar en posesión físicamente a la fecha de esta demanda por parte la demandante señora LUZ ESTELA MONTOYA OSORIO, los cuales forman parte integral del predio de mayor extensión denominado *EL ENCANTO*, que se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-31289; y para los efectos legales de esta contestación la segunda porción de terreno se determina y alinderas así:

Del punto A al punto B en línea recta en distancia de 68,39 mts
Del punto B al punto C en línea recta en distancia de 23,29 mts
Del punto C al punto D en línea recta en distancia de 106,02 mts

Del punto D al punto E en línea recta en distancia de 26,38 mts
 Del punto E al punto F en línea recta en distancia de 28,00 mts
 Del punto F al punto G en línea recta en distancia de 54,41 mts
 Del punto G al punto H en línea recta en distancia de 56,54 mts
 Del punto H al punto I en línea recta en distancia de 48,23 mts
 Del punto I al punto J en línea recta en distancia de 34,37 mts
 Del punto J al punto K en línea recta en distancia de 58,92 mts
 Del punto K al punto L en línea recta en distancia de 36,20 mts
 Del punto L al punto M en línea recta en distancia de 42,49 mts
 Del punto M al punto N en línea recta en distancia de 63,34 mts
 Del punto N al punto O en línea recta en distancia de 28,17 mts
 Del punto O al punto A en línea recta en distancia de 22,41 mts



Por lo anterior señor juez, claramente no hay identidad entre el predio que se pretende usucapir en este proceso con el que realmente ocupa la demandante como claramente se determina y se verificara por su Despacho al momento de practicar la inspección obligatoria al predio objeto de este proceso.

Al hecho tercero, manifiesto que no es cierto que desde el 2008 la demandante LUZ ESTELA MONTOYA OSORIO, haya ejercido posesión alguna sobre la citada porción de terreno que pretende adquirir en pertenencia como en el curso del proceso se demostrara.

Al hecho cuarto, manifiesto que no es cierto que la demandante haya ingresado a las porciones de terreno que ocupa como trabajadora de agricultura para el en el año 2010; pues para el 20 de diciembre del año 2016 no existía ningún tipo de construcción en el predio *EL ENCANTO*, ni cultivos permanentes en el mismo, fecha para la cual se suscribió contrato de comodato entre COOPCENTRAL y JULIO CESAR AUGUSTO TRIANA como da cuenta la documental que se anexa y se evidencia en la foto tomada en para el año 2014 por el señor HERWIN MENDOZA VALERO en la finca EL ENCANTO y en donde aparece señora LUZ ESTELA MONTOYA OSORIO, quien conocía y sabía que

esa finca la estaban vendiendo para esa época.

Además las dos (2) construcciones levantadas por la demanda datan aproximadamente para el año 2018 o 2019 y no antes. Dichas construcciones frente a las cuales el señor CIRO NÉSTOR CRUZ RICAURTE, formuló querrela policiva ante la secretaria del hábitat y saneamiento rural del Municipio Villamaría Caldas, y dentro de dicha actuación se practicó inspección ocular donde se pudo constatar la inexistencia o permiso alguno de construcción, fuera de que se en encontraban levantadas en terreno ajeno, habiendo sido remitida por competencia a la Inspección Primera de Villa María Caldas para su de su competencia, la cual esta para materializar la diligencia de lanzamiento a la fecha.

Para el mes de enero de 2019, fecha en que se llevó a cabo la reunión de los nuevos propietarios junto con los Bancos vendedores y las personas que ocupaban irregularmente el inmueble y en donde participó activamente la demandada es cuando de manera clandestina procede a hacer permanentes los cultivos de café, plátano, y frijol en la porción o cuota singular que ocupa y que ahora pretende usucapir.

Luego no le asiste ningún derecho a la demandada para adquirir por prescripción la porción de terreno que dice poseer como cuota singular del terreno que forman parte del inmueble en mayor extensión, de propiedad de mi poderdante, por el fenómeno jurídico de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, por no reunir los requisitos legales, no tener el tiempo y mucho menos el animus domini que le pudieran dar derecho a la usucapición pretendida en este proceso, pues claramente la cadena de títulos de los antecesores propietarios de la finca *EL ENCANTO* datan de más de cuarenta y tres (43) años, tal y como se acredita con la cadena de Escrituras antecedentes de la tradición que se anexan en copia digital como documento equivalente de los originales, siendo el título de mi mandante de mejor derecho que la posesión que dice ostentar la demandante, por lo cual deberá negarse la demanda en la correspondiente sentencia.

Al hecho quinto, manifiesto que cualquier construcción levantada sobre el terreno que dice poseer la demandante, se hizo en violación de las normas urbanísticas del Municipio y sin la obtención de permiso alguno por parte de la autoridad competente y por lo cual cursa una querrela policiva como atrás ya se dijo, la cual está pendiente por materializar el lanzamiento y demolición de las construcciones ilegales plantadas en el terreno ajeno que forma parte del de mayor extensión de propiedad de mi representada.

Al hecho sexto, manifiesto que desconozco la determinación del inmueble de menor extensión que se pretende usucapir con este proceso y cuyo alinderamiento aparece en el certificado especial que fue expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Manizales de manera irregular, en primer lugar no corresponde con el terreno

físicamente ocupado por la demandante y en segundo lugar dicho alinderamiento no es oficial, ni mucho menos fue autorizado por mi mandante y no se sabe los fundamentos técnico-jurídicos que se utilizaron para su determinación, por lo que me permito manifestar que desconozco dicho documento y que pueda tener algún valor probatorio en este proceso.

Así mismo aclaro que la finca *EL ENCANTO* es de propiedad de la sociedad INVERSIONES AGROPECUARIAS SAN JULIAN S.A.S AGRO SAN JULIAN S.A.S, conforme aparece en el título de adquisición y la cadena ininterrumpida de la tradición que se anexa para los fines legales en este proceso.

Al hecho séptimo manifiesto que la determinación y alinderamiento de la finca *EL ENCANTO* son los contenidos en los títulos de dominio que se aportan, y certificado de tradición que lo identifica jurídicamente y que la porción de las supuestamente cuatro (4) hectáreas pretendida en este proceso de pertenencia, no corresponden a las efectivamente a las poseídas por la demandada y que claramente son las determinadas en esta contestación de demanda y en la demanda reivindicatoria que cursa ante su Despacho y que por economía procesal deberán ser acumuladas las dos acciones a fin de que en aplicación del debido proceso se fallen en una sola sentencia judicial.

Con fundamento en la réplica a los hechos de la demandante me permito formular las siguientes:

EXCEPCIONES DE MERITO

FALTA DE IDENTIDAD DEL PREDIO DE MENOR EXTENSIÓN CON EL REALMENTE POSEÍDO Y QUE ES OBJETO DE REIVINDICACIÓN

La porción de terreno correspondiente a cuatro (04) hectáreas que dice poseer la demandante y que forman parte de la Finca *EL ENCANTO*, no son las mismas que físicamente posee la demandante, pues como se explico la demandante posee dos porciones de menor extensión, una de aproximadamente **1.070,07 M2**, junto con tres (3) construcciones sobre él levantadas a esta fecha y la otra de aproximadamente **19.865,98 M2**, sin ningún tipo de construcciones, ni mejoras y que se determina en esta contestación.

El alinderamiento de la porción a usucapir, indicado en la demanda no corresponde técnica, ni georeferencialmente a la ocupada de manera física por la demandante, por lo cual no existe plena identificación del inmueble que se pretende usucapir en esta demanda.

INEXISTENCIA DE REQUISITOS O CONDICIONES LEGALES PARA INVOCAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA – LA DEMANDANTE NO TIENE EL TIEMPO DE POSESIÓN PARA TENER DERECHO A

USUCAPIR.

La demandante no cumple con el tiempo de la posesión según lo consagrado en el artículo 2.532 del Código Civil Colombiano, es decir que no ha poseído regular, quieta, ni pacífica el predio de menor extensión de cuatro (4) hectáreas por el lapso de 10 años, pues conforme a la prueba de la cadena ininterrumpida del dominio que mi mandante ostenta sobre la Finca EL ENCANTO que es anterior a la posesión alegada en la demanda, conforme a la siguiente explicación:

1.- La señora MARÍA LETICIA ALZATE NARANJO y OTROS, adquirieron el LOTE DE TERRENO DENOMINADO "EL ENCANTO", mediante sentencia adjudicación del 12//1/1979 proferida en la sucesión de GREGORIO NACIANCERO ALZATE GARCIA que curso en el Juzgado Promiscuo del Circuito de Chinchiná, la cual está registrada en la **anotación 3** del Folio de Matricula Inmobiliaria número 100-31289.

2.-. El señor JOSÉ MIGUEL GRISALES RÍOS y OTROS, adquirieron el lote de terreno denominado "*EL ENCANTO*", mediante la Escritura **Pública de compraventa No. 380 del 23/5/1980** de CARMEN LEONOR ÁLZATE NARANJO y OTROS, la cual está registrada en la **anotación 6** del Folio de Matricula Inmobiliaria número 100-31289.

3.- La FIDUCIARIA CALDAS S.A. ANTES FINANCIERA FACTORING DE CALDAS S.A., adquirió el lote de terreno denominado "*EL ENCANTO*", mediante la Escritura **Publica 1.492 del 4/10/1983** de la Notaria 2 de Manizales por compra que le hizo a JOSÉ MIGUEL GRISALES RÍOS y OTROS., la cual está registrada en la **anotación 8** del Folio de Matricula Inmobiliaria número 100-31289.

4.- El señor JAVIER LONDOÑO ESTRADA, adquirió el LOTE DE TERRENO DENOMINADO "EL ENCANTO", mediante la Escritura **Publica 1.973 del 16-11-1984** de la Notaria 2 de Manizales por compra que le hizo a la FIDUCIARIA CALDAS S.A. ANTES FINANCIERA FACTORING DE CALDAS S.A., la cual está registrada en la **anotación 9** del Folio de Matricula Inmobiliaria número 100-31289.

5.- El señor JOSÉ HUMBERTO MAZO CASTRO, adquirió una porción equivalente de 1.03 hectáreas (FMI 100-0099950) al señor JAVIER LONDOÑO ESTRADA, según la Escritura Publica 453 del 27-02-1991 de la Notaria 1 de Manizales, la cual quedo inscrita según la **anotación 12** del Folio Matricula Inmobiliaria número 100-31289 de mayor extensión y del cual se segrego el FMI 100-0099950.

6.- El Banco Cooperativo COOPCENTRAL, adquirió el inmueble EL ENCANTO por DACIÓN EN PAGO que le hiciera a su favor el señor JAVIER LONDOÑO ESTRADA, según AUTO SIN N del 14-08-2002 del Juzgado Quinto Civil del Circuito de Manizales, la cual está registrada en la **anotación 18** del Folio de Matricula Inmobiliaria número 100-31289.

7.- El señor CIRO NÉSTOR CRUZ RICAURTE, adquirió el inmueble EL ENCANTO, mediante compraventa que le hizo al Banco Cooperativo COOPCENTRAL, negocio jurídico que este contenido en la **Escritura Pública 0359 del 27/03/2019** de la Notaria 15 del Circulo de Bogotá, la cual está registrada en la **anotación 22** del Folio de Matricula Inmobiliaria número 100-31289.

8.- La sociedad INVERSIONES AGROPECUARIAS SAN JULIÁN SAS - AGRO SAN JULIÁN SAS., adquirió el inmueble denominado EL ENCANTO, mediante aporte que hizo el señor CIRO NÉSTOR CRUZ RICAURTE, según la **Escritura Publica 3.972 de 12/02/2019** de la Notaria 20 del Circulo de Bogotá, la cual está registrada en la **anotación 23** del Folio de Matricula Inmobiliaria número 100-31289.

Es decir que esta acreditada la titularidad del dominio de la sociedad demandada INVERSIONES AGROPECUARIAS SAN JULIÁN S.A.S. - AGRO SAN JULIÁN S.A.S., por ser la única propietaria del 100% del predio denominado *EL ENCANTO*, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 100-31289. (mayor extensión) conforme a la cadena ininterrumpida de la tradición y cuyos títulos son anteriores a cualquier derecho que pudiera ostentar la demandante.

CARENCIA DE DERECHO DE LA DEMANDANTE PARA PEDIR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL INMUEBLES DE MENOR EXTENSIÓN - CARENCIA DE ANIMUS DOMINI.

1.- Para el 20 de diciembre del año 2016, no había ningún tipo de construcción en la Finca *EL ENCANTO*, ni cultivos permanentes en el mismo, fecha para la cual se suscribió contrato de comodato entre COOPCENTRAL y JULIO CESAR AUGUSTO TRIANA como da cuenta la documental que se anexa y se evidencia en la foto tomada en para el año 2014 por el señor ERVIN MENDOZA VALERO en la finca *EL ENCANTO* y en donde aparece la hoy demandante señora LUZ ESTELA MONTOYA OSORIO, quien sabía y conocía que desde esa época esa finca la estaban vendiendo sus propietarios.

2.- Las construcciones levantadas en el área en posesión de la demanda datan aproximadamente para el año 2018 o 2019, construcciones frente a las cuales el señor CIRO NÉSTOR CRUZ RICAURTE, formuló querrela policiva ante la secretaria del hábitat y saneamiento rural del Municipio Villamaría Caldas, dentro de dicha actuación se practicó inspección ocular donde se pudo constatar la inexistencia o permiso alguno de construcción, fuera de que se en encontraban levantadas en terreno ajeno, habiendo sido remitida por competencia a la Inspección Primera de Villa María Caldas para lo de su de su competencia, la cual está pendiente de materializar el lanzamiento y demolición de dichas construcciones a la fecha como fue ordenado.

3.- Téngase en cuenta que, para el mes de **enero de 2019**, fecha en que se llevó a cabo la reunión de los nuevos propietarios junto con los Bancos vendedores y las personas que se ocupaban irregularmente el inmueble y en donde participó activamente la demandada es cuando de manera clandestina procede a hacer permanentes los cultivos de café, plátano, y frijol en la porción o cuota singular que ocupa.

4.- La demandada no tiene vocación para adquirir las 4 hectáreas que dice poseer, ni las dos (2) cuotas singulares terreno que forman parte del inmueble en mayor extensión *EL ENCANTO*, de propiedad de mi poderdante, por el fenómeno jurídico de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, por no reunir los requisitos legales, no tener el tiempo y mucho menos e animus domini que le pudieran dar derecho a la usucapión en un eventual proceso, pues claramente la cadena de títulos de los antecesores propietarios de EL ENCANTO datan de más de cuarenta y dos (42) años como se acredita con la cadena de Escrituras antecedentes de la tradición que se anexan en copia digital como documento equivalente de los originales.

La sociedad que represento acredita títulos de tradición y su respectivo registro (modo) ante la oficina de instrumentos públicos de Manizales, desde el año 1979 a la fecha, es decir de más 42 años a la fecha.

5.- Mi mandante acredita la cadena de títulos de manera ininterrumpida, cumple con la exigencia de acreditar la existencia de un título anterior a la posesión que pueda tener demandada sobre los terrenos que ocupa y destruye la presunción contemplada en el art 762 del C.C., la cual queda desvirtuada ante la preeminencia de los títulos de la sociedad demandante que se anexan con esta contestación de demanda.

6.- La demandante y demandada en reconvención señora LUZ ESTELA MONTOYA OSORIO, es poseedora de mala fe al haber ocupado el globo de menor extensión sin ningún permiso, o consentimiento de su legítima propietaria, para lo que tiene que ver con los efectos de las condenas a que haya lugar.

FALTA DE IDENTIDAD DEL PREDIO A USUCAPIR CON EL REALMENTE OCUPADO POR LA DEMANDANTE

1.- La alinderación efectuada por la demandante del globo de menor extensión no corresponde al físicamente ocupado.

Los linderos establecidos en las pretensiones de la demanda de pertenencia distan de la realidad física, toda vez que existen dos (02) porciones o lotes que ocupa la poseedora irregular que son los que se determinaron en la demanda de reivindicación que esta conociendo su Despacho y que se pide sea acumulada la de pertenencias por economía procesal y procedencia a fin de que en una sola sentencia se

defina sobre la reivindicación y la pertenencia solicitada por la actora.

IV.- PRUEBAS

Solicito se tengan en cuenta la totalidad de la prueba digital documental como prueba trasladada que obra dentro del expediente Radicación: 2020 – 431 (reivindicatorio de la misma sociedad demandada contra la demandante en este proceso), en su mismo Despacho:

DOCUMENTALES QUE ACREDITAN LA TRADICIÓN DEL DOMINIO Y POSESIÓN CON MUCHA ANTELACIÓN DE CUALQUIER DERECHO QUE PUDIERA OSTENTAR LA DEMANDANTE SOBRE LOS TERRENOS OBJETO DE LA REIVINDICACIÓN.

1.- La señora MARÍA LETICIA ALZATE NARANJO y OTROS, adquirieron el LOTE DE TERRENO DENOMINADO “EL ENCANTO”, mediante sentencia adjudicación del 12//1/1979 proferida en la sucesión de GREGORIO NACIANCERO ALZATE GARCIA que curso en el Juzgado Promiscuo del Circuito de Chinchiná, la cual está registrada en la **anotación 3** del Folio de Matricula Inmobiliaria número 100-31289 que se anexa.

2.- El señor JOSÉ MIGUEL GRISALES RÍOS y OTROS, adquirió el LOTE DE TERRENO DENOMINADO “EL ENCANTO”, mediante la Escritura **Pública de compraventa No. 380 del 23/5/1980** a MARÍA LETICIA ALZATE NARANJO y OTROS, la cual está registrada en la **anotación 6** del Folio de Matricula Inmobiliaria número 100-31289 que se anexa.

3.- La FIDUCIARIA CALDAS S.A. ANTES FINANCIERA FACTORING DE CALDAS S.A., adquirió el LOTE DE TERRENO DENOMINADO “EL ENCANTO”, mediante la Escritura **Publica 1.492 del 4/10/1983** de la Notaria 2 de Manizales por compra que le hizo a JOSÉ MIGUEL GRISALES RÍOS y OTROS., la cual está registrada en la **anotación 8** del Folio de Matricula Inmobiliaria número 100-31289 que se anexa.

4.- Escritura Publica 1973 del 16-11-1984 de la Notaria 2 de Manizales de FIDUCIARIA CALDAS S.A. ANTES FINANCIERA FACTORING CALDAS S.A., a JAVIER LONDOÑO ESTRADA, según **anotación 9** del certificado de tradición 100-31289

5.- Escritura Publica 453 del 27-02-1991 de la Notaria 1 de Manizales de JAVIER LONDOÑO ESTRADA a JOSÉ HUMBERTO MAZO CASTRO, según **anotación 12** del certificado de tradición 100-31289

6.- AUTO SIN N del 14-08-2002 del Juzgado Quinto Civil del Circuito de Manizales - DACIÓN EN PAGO de JAVIER LONDOÑO ESTRADA a CENTRAL COOPERATIVA FINANCIERA PARA LA PROMOCION SOCIAL – COOPCENTRAL (ANTES COOPDESARROLLO), registrada según **anotación 18** del certificado e tradición 100-31289.

7.- Escritura Pública 0359 del 27/03/2019 de la Notaria 15 del Circulo de Bogotá – Compraventa de CIRO NÉSTOR CRUZ RICAURTE a CENTRAL COOPERATIVA FINANCIERA PARA LA PROMOCION SOCIAL –

COOPCENTRAL (ANTES COOPDESARROLLO., registrada según **anotación 22** del certificado e tradición 100-31289.

8.- Escritura Publica 3972 de diciembre 2 de 2019 de la Notaria 20 del Circulo de Bogotá. De CIRO NÉSTOR CRUZ RICAURTE, por aporte a la sociedad INVERSIONES AGROPECUARIAS SAN JULIÁN S.A.S. - AGRO SAN JULIÁN S.A.S., la cual fue registrada **según anotación 23** del certificado de tradición 100-31289.

9.- Recibo de Pago de Impuesto Predial de 2020.

10.- Ficha catastral de EL ENCANTO en 8 folios.

11.- Certificado de tradición No. 100-31289 del inmueble EL ENCANTO.

12.- Plano georreferenciado del predio de MENOR EXTENSIÓN con un área de aproximadamente **1.070,07 M2**, junto con dos (2) construcciones sobre él levantadas, conforme al registro fotográfico que se anexa.

13.- Plano georreferenciado del predio del predio de MENOR EXTENSIÓN, ocupado físicamente por la demandada con un área de **19.865.98 M2**, con cultivos.

14.- Acta de entrega del predio EL ENCANTO de fecha 22 de enero de 2019 suscrita por LUIS ENRIQUE AGUIRRE a HERVIN MENDOZA VALERO funcionario de BANCO COOPERATIVO COOPCENTRAL.

15.- Registro Fotográfico de las viviendas.

16.- Acta de entrega del predio EL ENCANTO de fecha 22 de enero de 2019 suscrita por PAOLA MONTOYA.

17.- Contrato de Comodato del 20 de diciembre de 2016 celebrado entre COOPCENTRAL y CESAR AUGUSTO TRIANA CORTES sobre EL ENCANTO.

18.- Aerofotografías del Agustín Codazzi de EL ENCANTO.

19. Mapa de englobe EL ENCANTO - LA PRIMAVERA, elaborado por JORGE LUIS MUÑETÓN, donde se ubica las construcciones que ocupa la demandada.

20.- Registro fotográfico del año 2014 tomada por el señor HERVIN MENDOZA VALERO en la finca EL ENCANTO y en donde aparece la demandada señora LUZ ESTELA MONTOYA OSORIO.

21.- Auto del 3 de noviembre de 2020, mediante el cual el Juzgado 2 Promiscuo Municipal de Villa María Caldas, rechaza demanda de pertenencia que había instaurado la aquí demandada contra CIRO NÉSTOR CRUZ RICAURTE.

22.- Folio Matricula Inmobiliaria número 100-0099950, que fue segregado del de mayor extensión folio de matricula No. 100-99950 del inmueble EL

ENCANTO compra de JOSÉ HUMBERTO MAZO CASTRO, de una porción equivalente de 1.03 hectáreas (FMI 100-0099950) al señor JAVIER LONDOÑO ESTRADA, según la **Escritura Publica 453 del 27-02-1991** de la Notaria 1 de Manizales, la cual quedo inscrita según la **anotación 12**.

SOLICITUD DE ACUMULACIÓN DE DEMANDA A LA DEMANDA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE INVERSIONES AGROPECUARIAS SAN JULIÁN S.A.S - AGRO SAN JULIÁN S.A.S. CONTRA LUZ ESTELA MONTOYA OSORIO QUE CURSA EN SU DESPACHO BAJO EL NÚMERO Radicación: 2020 - 00431

Solicito señor Juez, se sirva decretar la ACUMULACIÓN DE PROCESOS por cuanto ante su Despacho mi poderdante presento demanda REIVINDICATORIA en contra de la señora LUZ ESTELA MONTOYA OSORIO.

La anterior solicitud es procedente en aplicación de las reglas procesales consagradas en el artículo 148 del Código General del Proceso que reza:

Artículo 148. Procedencia de la acumulación en los procesos declarativos.

Para la acumulación de procesos y demandas se aplicarán las siguientes reglas:

1. *Acumulación de procesos. De oficio o a petición de parte podrán acumularse dos (2) o más procesos que se encuentren en la misma instancia, aunque no se haya notificado el auto admisorio de la demanda, siempre que deban tramitarse por el mismo procedimiento, en cualquiera de los siguientes casos:*
 - a) *Cuando las pretensiones formuladas habrían podido acumularse en la misma demanda.*
 - b) *Cuando se trate de pretensiones conexas y las partes sean demandantes y demandados recíprocos.*
 - c) *Cuando el demandado sea el mismo y las excepciones de mérito propuestas se fundamenten en los mismos hechos.*
2. *Acumulación de demandas. Aun antes de haber sido notificado el auto admisorio de la demanda, podrán formularse nuevas demandas declarativas en los mismos eventos en que hubiese sido procedente la acumulación de pretensiones.*
3. *Disposiciones comunes. Las acumulaciones en los procesos declarativos procederán hasta antes de señalarse fecha y hora para la audiencia inicial.*

Si en alguno de los procesos ya se hubiere notificado al demandado el auto admisorio de la demanda, al decretarse la acumulación de procesos se dispondrá la notificación por estado del auto admisorio que estuviere pendiente de notificación.

De la misma manera se notificará el auto admisorio de la nueva demanda acumulada, cuando el demandado ya esté notificado en el proceso donde se presenta la acumulación.

En estos casos el demandado podrá solicitar en la secretaría que se le suministre la reproducción de la demanda y de sus anexos dentro de los tres (3) días siguientes, vencidos los cuales comenzará a correr el término de ejecutoria y el de traslado de la demanda que estaba pendiente de notificación al momento de la acumulación.

Cuando un demandado no se hubiere notificado personalmente en ninguno de los procesos, se aplicarán las reglas generales.

La acumulación de demandas y de procesos ejecutivos se regirá por lo dispuesto en los artículos 463 y 464 de este código.

En defensa de los derechos de mi representada solicito se decreten y practiquen las siguientes pruebas:

INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase señor Juez citar y hacer comparecer a su Despacho en la fecha y hora que usted determine a la señora LUZ ESTELA MONTOYA OSORIO, mayor de edad, con domicilio y residencia en la Vereda de San Julián del Municipio de Villa María – predio EL ENCANTO, para que absuelva bajo la gravedad del juramento el interrogatorio de parte que le formularé de manera verbal o que responda las preguntas que contendrá el cuestionario que sobre los hechos de esta demanda de pertenencia que formula en contra de mi representada, de esta contestación y sobre las demás circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ingreso al globo de terreno por ella ocupado físicamente.

INSPECCIÓN JUDICIAL CON INTERVENCIÓN DE PERITO TOPOÓGRAFO PROFESIONAL

Solicito al Despacho, se sirva señalar fecha y hora para llevar a cabo la diligencia obligatoria de inspección judicial al predio objeto de la demanda de pertenencia, para lo cual le pido señor Juez, sea designado un perito idóneo (topógrafo profesional) a fin de que establezca la ubicación geográfica, determinación y linderos del globo de terreno correspondiente a las 4 hectáreas que dice poseer la demandante y se localice geográficamente respecto al inmueble de mayor extensión denominado finca EL ENCANTO, referencia catastral, determine las características de los mismos, construcciones, vetustez; el uso del suelo, determine los cultivos plantados, antigüedad y el valor de los mismos y todos los demás aspectos adicionales de interés para el proceso y determine si es el mismo globo de terreno objeto de esta demanda.

Reservándome la facultad de pedir ampliación o complementación de puntos necesarios de la experticia a que haya lugar.

DOCUMENTALES PRUEBA TRASLADADA: Solicito se oficie a la Inspección Primera de Policía de Villamaría Caldas a fin de que con destino a este proceso envíen copia integra de la querella que por

perturbaron a la posesión, instauró el Doctor CIRO NÉSTOR CRUZ RICAURTE contra la señora LUZ ESTELA MONTOYA OSORIO.

Solicito se oficie a la Inspección Primera de Policía de Villamaría Caldas a fin de que con destino a esta demanda envíen copia integra de la querrela que por infracción urbanística instauró el Doctor CIRO NÉSTOR CRUZ RICAURTE contra la señora LUZ ESTELA MONTOYA OSORIO, por haber levantado las construcciones en el predio EL ENCANTO, sin ningún tipo de licencia y haber instalado la energía eléctrica sin permiso del dueño.

DOCUMENTAL QUE SE ANEXA

Me permito anexar el informe en 10 folios realizado por la Secretaria de Planeación Municipal de Villamaría, según respuesta del 8 de junio de 2022 al Señor Inspector de Policía del Villa María, a los predios ocupados por la demandante donde aparece la georeferenciación de las viviendas levantadas en el predio objeto de la pertenencia y se determina la vetustez de las mismas, a fin de que en su momento sea valorada por el Despacho.

TESTIMONIALES

Solicito que en la misma diligencia de Inspección Judicial, por aplicación de inmediación de la prueba se practique las pruebas de interrogatorio a testigos y/o personas que se citan, todas con domicilio en el Municipio de Villamaría –CALDAS, vereda San Julián y en la ciudad de Bogotá respectivamente a fin de que depongan bajo la gravedad del juramento, todo lo que les conste relacionado con los hechos de la demanda, de esta contestación y las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que conocen a la demandante y su vinculación con los predios que ocupa y especialmente con lo relacionado con el hecho de la posesión alegada en la demanda y de las construcciones levantadas sin permiso alguno por parte de la autoridad Municipal y/o respondan las preguntas que personalmente se le practicaran en dicha audiencia.

CIRO NÉSTOR CRUZ RICAURTE, mayor de edad, identificado con la C.C. No. 19.262.976 de Bogotá, con domicilio en la ciudad de Bogotá, quien puede ser citado físicamente en Carrera 10 No. 15-39 Oficina. 1007, Teléfono 2847880. Buzón de correo electrónico para notificaciones judiciales; cncjuridica@hotmail.com

ALBEIRO VALENCIA CÁRDENAS, mayor de edad, identificado con la CC. No. 75.143.792, con domicilio en la Vereda San Julián finca LA PRIMAVERA – Celular 3117770179. - Correo electrónico: alvis12@hotmail.com

ROBERTO ELADIO LOAIZA PATIÑO, mayor de edad, identificado con la CC 15.897.785, con domicilio en la Vereda San Julián finca LA

PRIMAVERA, CC. No. 15.897.785 - Celular 3123786403 - Correo Electrónico: no tiene

JUAN BAUTISTA MORALES, mayor de edad, con domicilio en la Vereda San Julián finca LA PRIMAVERA, CC. No. 15.899.658 – Correo Electrónico: no tiene

HERWIN MENDOZA, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, quien puede ser citado físicamente en la Av. Calle 116 # 23-06 / 28 Edificio Business Center Local 03 - Banco Coopcentral - Celular 3105707384 3165075349 - Correo electrónico hmendoza@coopcentral.com.co

CARLOS ALBERTO MAZO, mayor de edad, con domicilio en la Vereda San Julián finca LA PRIMAVERA, CC. No. CC 16.045.214 – Celular 3213135133 Correo Electrónico: no tiene

ANEXOS

Lo descrito en el acápite de pruebas.

El poder que obra en el expediente, que me fue conferido por el representante legal de la sociedad demandante.

Certificado e Existencia y Representación legal de la sociedad INVERSIONES AGROPECUARIAS SAN JULIÁN S.A.S - AGRO SAN JULIÁN S.A.S.

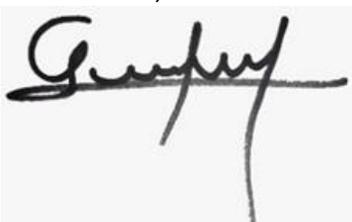
NOTIFICACIONES

LA DEMANDANTE: LUZ ESTELA MONTOYA OSORIO, las recibirá en la dirección aportada en la demanda

LA SOCIEDAD DEMANDADA: INVERSIONES AGROPECUARIAS SAN JULIÁN S.A.S. - AGRO SAN JULIÁN SAS., y su representante legal CÉSAR AUGUSTO TRIANA CORTÉS, las recibirá en el buzón oficial de correo electrónico: cncjuridica@hotmail.com, y de manera física en la Carrera 10 No.15-39 Of.1007 de la ciudad de Bogotá D.C.

Quien suscribe la presente demanda, las recibirá en: german.m.montes@gmail.com y/o en la secretaria de su Despacho.

Atentamente,



GERMAN ARTURO MONTES CAMARGO
C.C. No. 1.053.810.227
T.P. No. 304254



INFORME SECRETARIAL

Para informarle al señor Inspector de Policía (PRIMERO) que el día 13 de Junio 2022 se recibió en la inspección en el Nuevo Formato con el radicado 22 – 090 del (la) señor (a) a nombre JENNY PAOLA MONTOYA OSORIO Remisión de planeación infracción urbanística .

ADRIANA PEREZ GRAJALES
Auxiliar Administrativo

DIDIER ESTIVEN DIAZ GONZALEZ
Inspector 1 de Policía

Proyecto: Jorge S.



Iny... 2
22-090



Villamaría, 8 de junio de 2022
SP400-619-2022

Profesional:
DIDIER ESTIVEN DIAZ GONZALEZ
Inspector Primero de Policía

ASUNTO: RESPUESTA OFICIO OIMP-210-22-320 SOBRE PROCESO CON RADICADO 19-172.

Reciba un cordial saludo.

En respuesta a su oficio OIMP-210-22-320 llegado a este despacho el día 23 de mayo de 2022, nos permitimos responder frente a cada uno de los puntos de la siguiente manera:

- A) *numero de la ficha catastral donde se encuentran las construcciones denominadas CASA 1, CASA 2 y CASA 3, de los bienes inmuebles con visitados el 18 de mayo de 2022 ubicados en la Vereda San Julián del municipio de Villamaría.*

Durante la audiencia realizada el día 18 de mayo de 2022, se tomó la georreferenciación de las 3 viviendas visitadas. Como se puede observar en la imagen, las tres se encuentran en el predio cuya ficha catastral es 00-01-0000-0015-0046-0000-00000.



Imagen 1. Tomada Google Earth.

Palacio Municipal, Carrera 4 Calle 9 Esquina Piso 2. Teléfono: 8932321
Página Web: www.villamaría-caldas.gov.co
E-mail: alcaldia@villamaría-claldas.gov.co

- B) *Qué tipo de obras se han construido y se están construyendo en dicho predio.*
- C) *Informar cual es la antigüedad de las obras.*
- D) *la cantidad exacta de metros cuadrados que se hayan construido en dicho lugar.*

En este punto se responderán los numerales B, C y D, de cada casa respectivamente:

- **CASA 1**



Imagen 2. Fotografía tomada en visita

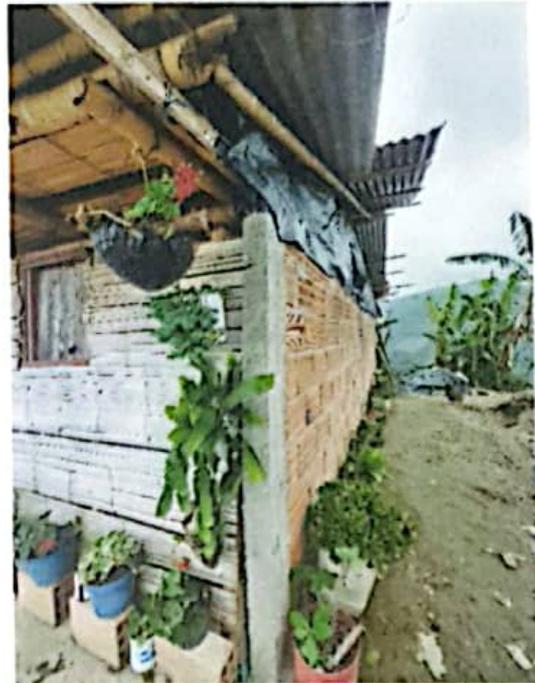


Imagen 3. Fotografía tomada en visita



Imagen 4. Fotografía tomada en visita

Palacio Municipal, Carrera 4 Calle 9 Esquina Piso 2. Teléfono: 8932321

Página Web: www.villamaría-caldas.gov.co

E-mail: alcaldía@villamaría-cladas.gov.co

Al momento de la visita no se está realizando ninguna obra en el predio, a pesar de observarse materiales de construcción cerca de la vivienda. Lo que se encuentra en este punto es una vivienda unifamiliar, construida una parte en ladrillo farol y pórticos en concreto y otra parte en esterilla, con teja de zinc. La propietaria de la vivienda es la señora **Jenny Paola Montoya Osorio** y según las afirmaciones realizadas durante la audiencia, la vivienda se construyó en el año 2018. En la vista satelital de Google Earth se observa que, en el año 2015, la vivienda no se encontraba construida, pero en el año 2020 ya se puede ver la vivienda.

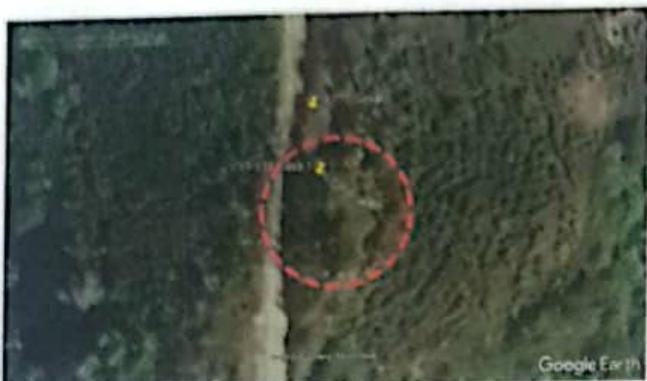


Imagen 5. Tomada Google Earth. 03/02/2015

En la imagen 5, que data del año 2015, se puede ver que el sector es únicamente área verde y no existe ninguna construcción.



Imagen 6. Tomada Google Earth. 08/07/2020

En la imagen 6, que data del año 2020, se puede ver que ya existe la construcción de la denominada Casa 1, por lo que se puede decir que probablemente su antigüedad si sea del año 2018.

Los metros cuadrados de esta vivienda, que únicamente tiene un nivel de construcción, son los siguientes:

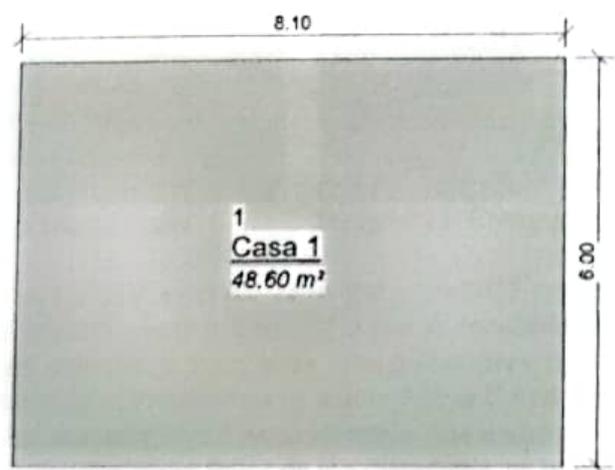


Imagen 7. Esquema de la Casa 1.

• CASA 2



Imagen 8. Fotografía tomada en visita



Imagen 9. Fotografía tomada en visita



Imagen 10. Fotografía tomada en visita

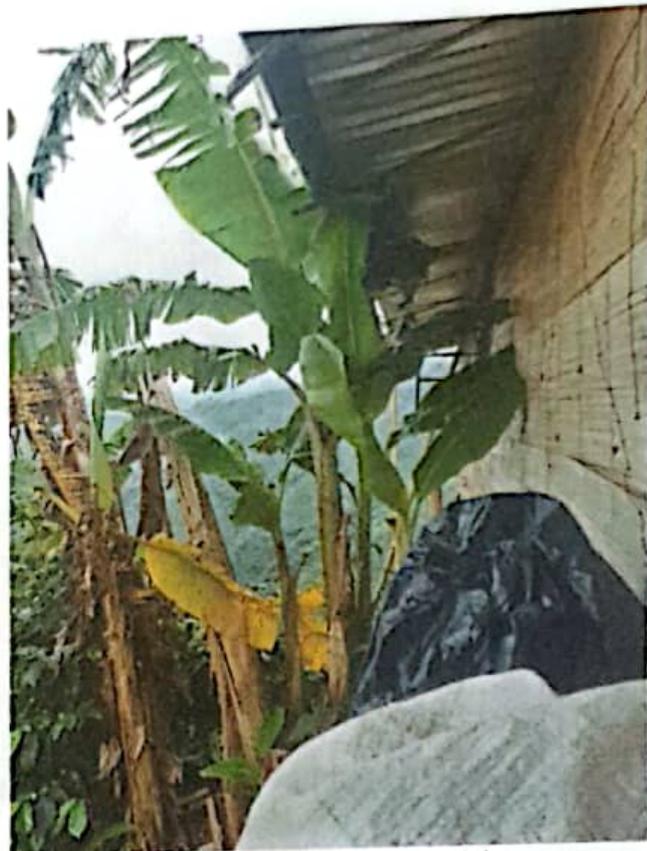


Imagen 11. Fotografía tomada en visita

Al momento de la visita, que se realizó el día 18 de mayo de 2022, no se estaba realizando ninguna obra en el punto donde se georreferencia la Casa 2. Lo que se encuentra en este lugar es una vivienda unifamiliar, construida en esterilla y recubierta con polisombra negra, teja de zinc y teja de fibrocemento. La propietaria de la vivienda es la señora María Edilia Montoya Osorio, de quien no se tiene registro haya dicho una antigüedad de la vivienda. Sin embargo, teniendo en cuenta la vista satelital de Google Earth y la apariencia física de los materiales, se puede presumir que la vivienda se construyó aproximadamente en el año 2019.

Palacio Municipal, Carrera 4 Calle 9 Esquina Piso 2. Teléfono: 8932321

Página Web: www.villamaría-caldas.gov.co

E-mail: alcaldía@villamaría-cladas.gov.co



En la imagen 12, que data del año 2015, se puede ver que el sector es únicamente área verde y no existe ninguna construcción.

Imagen 12. Tomada Google Earth. 03/02/2015



En la imagen 13, que data del año 2020, se puede ver que ya existe la construcción de la denominada Casa 2, por lo que se puede decir que probablemente su antigüedad sea del año 2019.

Imagen 13. Tomada Google Earth. 08/07/2020

Los metros cuadrados de esta vivienda, que únicamente tiene un nivel de construcción, son los siguientes:

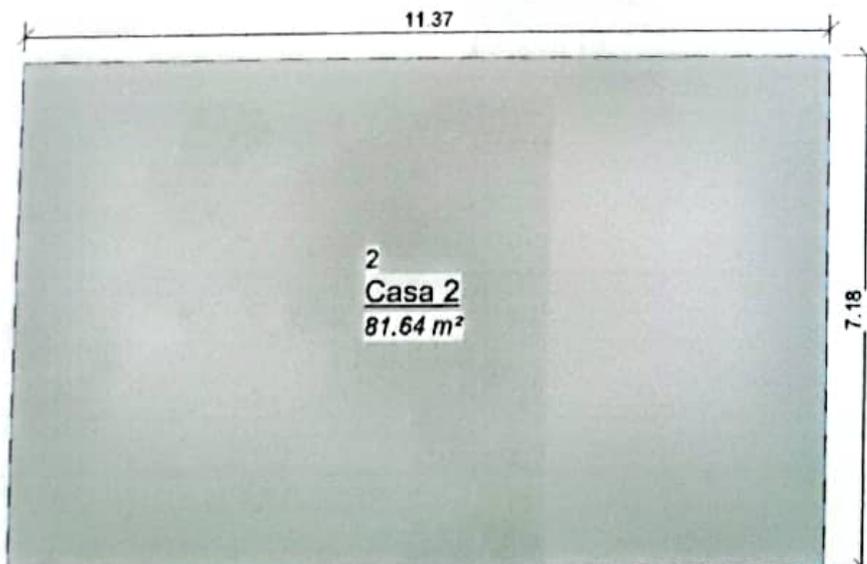


Imagen 14. Esquema de la Casa 2.



• CASA 3



Imagen 15. Fotografía tomada en visita

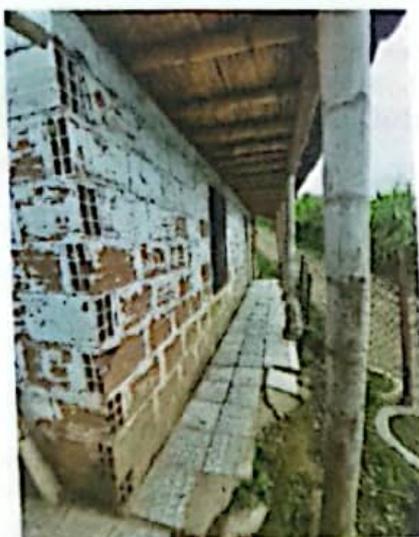


Imagen 16. Fotografía de visita



Imagen 17. Fotografía tomada en visita

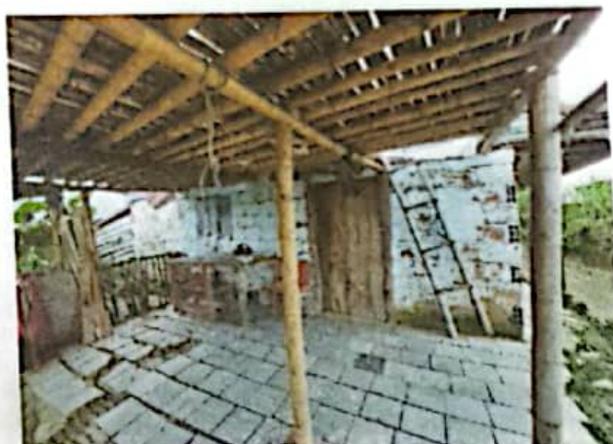


Imagen 18. Fotografía tomada en visita



Imagen 19. Fotografía tomada en visita

Al momento de la visita, que se realizó el día 18 de mayo de 2022, no se estaba realizando ninguna obra en el punto donde se georeferencia la Casa 3. Lo que se encuentra en este lugar es una vivienda unifamiliar, construida en ladrillo y teja de barro, hacia la izquierda se extiende con una ramada. De las tres viviendas, es la única que en la parte lateral tiene cultivos, como lo expresó su propietaria Luz Estella Montoya. Según las afirmaciones que la misma realiza durante la audiencia, la vivienda se construyó en el año 2016. En la vista satelital de Google Earth se observa que, en el año 2015, la vivienda no se encontraba construida, pero en el año 2020 ya se puede ver la vivienda.



Imagen 20. Tomada Google Earth. 03/02/2015

En la imagen 12, que data del año 2015, se puede ver que el sector es únicamente área verde y no existe ninguna construcción.

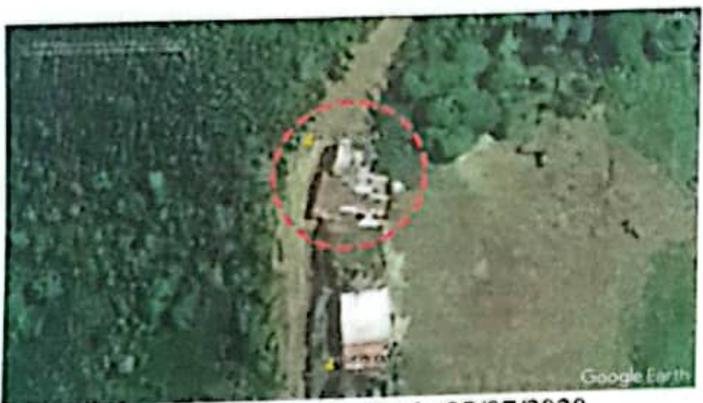


Imagen 21. Tomada Google Earth. 08/07/2020

En la imagen 13, que data del año 2020, se puede ver que ya existe la construcción de la denominada Casa 2, por lo que se puede decir que probablemente su antigüedad sea del año 2019.

Los metros cuadrados de esta vivienda, que únicamente tiene un nivel de construcción, son los siguientes:

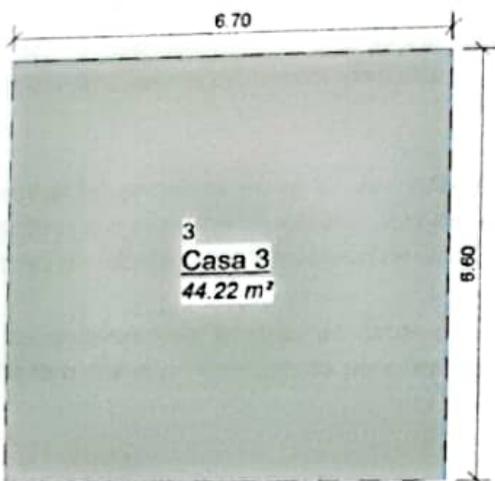


Imagen 22. Esquema de la Casa 3.

a C
:ct:
105
> T

E) *Informar si el predio es licenciable o no, es decir si es posible construir en dicho lugar.*

La licencia de construcción teniendo en cuenta su definición, indicada por el inciso segundo del artículo 35 de la Ley 1796 de 2016, modificadorio del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, es el que actualmente define el concepto de licencia urbanística y lo hace en los siguientes términos:

"La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios"

El cual en su término estricto es un proceso que debe someterse al régimen legal del procedimiento administrativo, donde se realiza el análisis minucioso en términos de revisión, urbanística, arquitectónica, geotécnica, estructural y jurídica, que da inicio a solicitud de los interesados, razón por la cual, solo una vez se surte todas y cada una de las etapas de revisión del proceso antes mencionado, es cuando contamos con la certeza de si el predio es apto de contar con derechos de construcción que le otorga la administración municipal. Por lo tanto, es imposible en esta instancia, sin tener argumentos suficientes para evaluar las condiciones técnicas de las actuaciones, así como su función social y destinación, el definir si los predios afectados son licenciables o no.

F) *determinar el uso de suelo al que pertenece.*

El uso de suelo del predio es Zona Rural (ZR) Zona Agrícola.

G) *Informar cual es el área mínima construible.*

H) *Determinar cuál es el área mínima de englobe.*

Según resolución 537 de 2010 expedida por Corpocaldas *"Por la cual se establecen las determinantes ambientales para ordenamiento del suelo rural en la jurisdicción de Corpocaldas"* referentes al área mínima y densidades máximas para la zona rural, determina que el área mínima en la zona rural del municipio de Villamaría - caldas para poder realizar parcelaciones los lotes resultantes deberán tener una área mínima de 10.000 m², pero para lotes individuales el área mínima será de 50.000 m² por lo tanto los predios que no cumplan con esta área mínima no podrán solicitar ningún tipo de licencia de construcción para vivienda.

I) *Informar si los propietarios de dichos predios han tramitado ante su despacho licencias de construcción y anexar la misma; y si en la actualidad cuentan con la autorización de la Oficina de Planeación Municipal de conformidad con el Decreto 1077 de 2015.*

Hasta la fecha no se encuentra en la base de datos de la división de licencias ninguna licencia de construcción aprobada o solicitud de licencia para realizar estas actuaciones.



J) Indicar el estrato del sector con la dirección referida.

El predio actualmente no se encuentra estratificado.

Atentamente,


JORGE ELIÉCER BUÑTRAGO URIBE
Secretario de Planeación municipal

Proyectó:


Valentina Buritica Castaño
(Profesional Universitario.)

5
11
1