



Jose Castro Trespalacio

Abogado Titulado - Universidad Sergio Arboleda

Ciénaga, Noviembre de 2021.-

Doctora

EDDA CERCHIARO NOGUERA

Juez Primero Promiscuo Municipal de Zona Bananera

E. S. D.

TIPO DE PROCESO:	DEMANDA DE PERTENENCIA DE MÍNIMA CUANTÍA
DEMANDANTE:	DIOSA ISABEL OLIVERO CANTILLO
DEMANDADO:	MARÍA JOSÉ ROFFÉ OLIVEROS
RADICACIÓN:	47-980-40-89-001-2021-00097 -00
ASUNTO:	CONTESTACIÓN DE LA REFORMA DE LA DEMANDA.

JOSE ARMANDO CASTRO TRESPALACIO, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.083´465.309 de Ciénaga, portador de la Tarjeta Profesional N° 284.185 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi condición de apoderado de la señora **MARÍA JOSÉ ROFFÉ OLIVEROS**, identificada con la cedula de ciudadanía N° 1.083´452.508 de Ciénaga, me permito dar contestación a la **REFORMA DE LA DEMANDA DE DECLARACION DE PERTENENCIA**, interpuesta por la señora DIOSA ISABEL OLIVEROS CANTILLO, a través de apoderado.

FRENTE A LOS HECHOS

1. Es cierto parcialmente, por cuanto la ubicación y linderos son las correctas de acuerdo a la documentación aportada, pero no es cierto que la demandante ejerza la posesión del inmueble.
2. Es cierto parcialmente, por cuanto si es cierto la adquisición del inmueble con la escritura y las fechas denotadas, pero no lo referente al ejercicio posesorio que depreca, dado que su relación con el mismo ha sido en actividades de administración.
3. No me consta, desconocemos los detalles y por menores de la negociación con la señora LORENA GAVIRIA, no obstante podemos afirmar la legitimidad de la venta con esta, por lo cual el título que le fue transferido a mi cliente con la venta fue legal y pleno a los ojos de la ley y la autoridad notarial. Además, la demandante nunca había expresado que su compradora había incumplido el pago, ni tampoco que habiendo una falla en el pago accediera a hacer el traspaso de la propiedad.



Jose Castro Trespalacio

Abogado Titulado - Universidad Sergio Arboleda

4. No es cierto, si se hizo una entrega material por parte de la vendedora, es más, desde dicha entrega, mi cliente designó a su madre para las labores de administración de la misma dado el conocimiento que tenia de las tierras, por haber sido dueña de ellas anteriormente.
5. Es cierto, y su veracidad obedece a que la señora Diosa no se encuentra ejerciendo actos posesorios sobre la heredad en disputa como pretende hacer ver, si no de labores de administración.
6. No es cierto que la demandante este ejecutando la explotación económica alegada por su apoderado respecto de su cliente; además, en los documentos aportados como prueba con la reforma que hoy se contesta, hay que tener en cuenta que, solo se podrán incluir para valoración aquellos que estén fechados posterior al 14 de noviembre del año 2001, momento en que sale de su esfera de dominio.
7. Es parcialmente cierto, por cuanto con la reforma de la demanda se incluyó la prueba de la esporádica producción de banana, no obstante, no se otea respaldo probatorio que certifique la existencia de las construcciones e instrumentos que se describen, ni mucho menos que en la actualidad se esté cultivando fruta para exportación.
8. Es parcialmente cierto, dado que en efecto existen unos recibos de pago a favor del mencionado señor Rodríguez, sin embargo no podemos afirmar como cierto la relación comercial existente entre la demandante y la empresa, en atención a la precariedad de pruebas con que se respalda la afirmación.
9. Es cierto que el inmueble recibía el riego por parte de ASORIOFRIO, como también lo es la falta de pago de la obligación por el servicio recibido de acuerdo a los documentos que anexa la misma demandante con le reforma.
10. No es un hecho, es una afirmación del apoderado de la demandante, que alega cumplir con los requisitos de ley para usucapir, lo cual deberá ser objeto de prueba en el marco de la demanda, no obstante afirmamos que no es cierto, por cuanto la señora OLIVERO CANTILLO, no ha ejercido actos posesorios durante el tiempo necesario para hacer titular del predio en cuestión.
11. Es cierto, de acuerdo a la documentación aportada con la demanda.



Jose Castro Trespalacio

Abogado Titulado - Universidad Sergio Arboleda

PRETENSIONES

1. Que se nieguen cada una de las pretensiones incoadas en la demanda de acuerdo a los argumentos expuestos en este escrito.
2. Que se declare que la señora MARÍA JOSÉ ROFFÉ OLIVEROS, es la propietaria plena y absoluta del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria N° 222-17332, denominada "La Luz" ubicado en el corregimiento de Rio Frio, en el municipio de Zona Bananera, con una cabida de tres hectáreas, con las siguientes medidas y linderos. NORTE: Con inmueble de MARÍA MOYA PACHECO. SUR: Con ROBERTO LACERA. ESTE: Con DELFINA AQUILANO. OESTE: Con RODOLFO ANGULO.

EXCEPCIONES DE MERITO

INEXISTENCIA DEL EJERCICIO POSESORIO EXIGIDO EN LA LEY PARA USUCAPIR

De acuerdo a la normatividad civil vigente que regula los requisitos que le permiten a un individuo adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio un inmueble que ha poseído, establece que el denotado acto deberá ejercitarse por un periodo de tiempo de 10 años, para que por vía judicial se le reconozca el derecho.

Dicho esto, para el caso puntual hay que dejar sentado que la accionante no cumple con ninguno de los requisitos contemplado en la ley para la concesión de lo pretendido en instancias de este proceso, en especial la posesión.

Si se hace un estudio del historial registral del inmueble, inserto en el certificado de libertad y tradición, vemos que la demandante figuró como propietaria entre los años 1991 al 2001, para luego venderle a la señora LORENA DEL SOCORRO GAVIRIA GÓMEZ, mediante escritura N° 555 del 14 de noviembre de 2001, quien luego cedió el derecho de propiedad a mi cliente mediante escritura N° 793 del 30 de diciembre de 2019.

Durante todo ese periodo de tiempo en el cual la finca ha estado por fuera de su patrimonio, esto es, a partir del año 2001, es el dable para alegar que se ha ejercido posesión, contrario sensu, respecto del interregno en el cual fue dueña, el cual habrá que excluir del cómputo.

No obstante, la demandante no cumple con ninguno de los requisitos de ley para convertirse en la propietaria del predio que hoy es objeto de pugna, tenemos que la señora OLIVERO CANTILLO ha expresado a través de su apoderado que en los últimos diez años ha actuado como poseedora de la finca La Luz, explotándola



Jose Castro Trespalacio

Abogado Titulado - Universidad Sergio Arboleda

económicamente con siembra, cultivo y comercialización de los frutos como el banano de exportación, sin embargo con el plenario no se aportó respaldo probatorio alguno de dicha explotación, dejando sin peso las afirmaciones consignadas en el escrito de demanda.

Por otro lado, la demandante ha omitido poner en conocimiento del despacho que mi cliente y ella guardan un parentesco por consanguinidad, por ser la primera, madre de esta última, y basado en ese vínculo la hoy demandada la ha autorizado para ocuparse de alguna de las actividades de cuidado y vigilancia de la tierra así como el manejo y dirección de los empleados, puesto que mi representada es trabajadora independiente que está supeditada al cumplimiento de un horario y unas funciones que no le permiten estar de tiempo completo al frente heredad rural en mención.

La situación descrita previamente, ha sido aprovechada por la actora para hoy pretender usucapir el inmueble y darle a las actividades delegadas el tinte de posesorias sin serlo, puesto que cualquier ejercicio de esa naturaleza que se alegue por su parte, deberá entenderse como inoponible, en el entendido que los mismos no hacen parte de esa esfera sino que son actuaciones que se adelantaron en virtud de la potestad facultativa que tiene el titular del derecho de dominio respecto de sus bienes.

Siguiendo en esa misma senda conceptual, hay que decir que la interpretación de las afirmaciones contenidas en este escrito debe circunscribirse a la verdadera connotación de la presunta posesión ejercida por la señora Oliveros, por ende, el destino de las pretensiones de la demanda es ser despachadas desfavorablemente y declarar a mi representada como la propietario plena y absoluta de la finca la luz.

FALTA DE DETERMINACIÓN DE LOS EXTREMOS TEMPORALES DE LA POSESIÓN

Como es bien sabido, el elemento temporal juega un papel preponderante en los requisitos de ley para acceder a la usucapión de un inmueble, en el entendido que solo con el transcurrir del lapso de tiempo determinado en la norma es que hay lugar al reconocimiento de lo pretendido.

En atención a ese argumento, y auscultando en los insertos facticos de la demanda vemos, que de acuerdo a como se presentó inicialmente, se dijo que, la misma adolece de la determinación o fijación de los extremos temporales del ejercicio posesorio, por cuanto no menciona por ningún lado su inicio y hasta que fecha se extendió, siendo este un aspecto sin el cual no se puede descender en una concesión favorable.



Jose Castro Trespalacio

Abogado Titulado - Universidad Sergio Arboleda

Todo esto, en razón a que por mandato legal se ha estipulado que debe existir una clara delimitación del tiempo en que se ejerce la posesión de un inmueble para poder adquirirlo en prescripción, y en la demanda el apoderado solo afirmaba que la señora Oliveros tiene más de 10 años en ello, sin hacer mención de la fecha de inicio y terminación, o si en la actualidad aún está en posesión del terreno.

No obstante, la demandante haya indicado en esta oportunidad desde cuando presuntamente, ejerce la posesión sobre el inmueble, la falta de determinación en esta caso sigue incólume por cuanto, está pretendiendo incluir en la sumatoria los años que la cosa estuvo en su esfera de dominio, lo cual no le es dado en razón a que durante ese tiempo, el ejercicio posesorio se encontraba convalidado por el derecho de propiedad que le asistía.

Así las cosas la falta de determinación en esta oportunidad consisten en que, el extremo del inicio posesorio es una fecha en que la reclamante no era considerada una poseedora sino la titular del derecho de dominio, condición que no le permite ostentar la posición de usucapiente.

CARANCIA DE IDENTIDAD DEL PREDIO A USUCAPIR RESPUESTO DE LAS PRUEBAS APORTADAS

Esta excepción radica su razón de ser en que con la reforma de la demanda se aporta una documentación que según los intereses de la demandante busca probar que ella ejercía la explotación económica del mismo, a través de la venta del fruto que se cultivaba allí.

Sin embargo, luego de efectuar un estudio detallado de los documentos aportados, podemos concluir que el contenido de los mismos, no hace referencia a la finca "La Luz", que es la que se encuentra en litigio, sino de "Rosa Isabel 1", predio que no coincide con el indicado en la demanda.

Para esto, hay que tener en cuenta que, del certificado de libertad y tradición y del catastral especial, por ningún lado se vislumbra que la heredad en debate sea reconocida también con el nombre consignado en los documentos que se anexan.

Bajo ese criterio, además del poco respaldo probatorio que brinda unas facturas del año 2014, para demostrar la presunta explotación económica que se alega, no es de recibo el argumento de que los documentos aportados sean respecto del inmueble en cuestión, quedando de esta forma, desestimado dicho argumento.

PRUEBAS

Solicito respetuosamente al señor juez que se tengan como prueba las siguientes.

Página 5 de 6



Jose Castro Trespalacio

Abogado Titulado - Universidad Sergio Arboleda

Documentales:

1. Las aportada con la demanda.
2. Certificado de libertad y tradición del inmueble con matricula inmobiliaria N° 222-17332.

Interrogatorio de parte:

Solicito respetuosamente que se escuche en interrogatorio de parte a la demandante señora DIOSA ISABEL OLIVERO CANTILLO, para que rinda y declare sobre todo aquello que sepa en relación a los hechos consignados en la demanda.

Testimonios

Solicito respetuosamente que se cite y haga comparecer a las siguientes personas con el propósito que declaren todo aquello relacionado con los hechos de la demanda, específicamente respecto de los presuntos actos posesorios ejecutados por la demandante y la propiedad de la demanda sobre el inmueble en pugna.

KARINA PATRICIA AUQUÉ PEREIRA

C.C. 1.083'554.029 de Ciénaga

Dirección: carrera 3 N° 24-65 casa 7 Conjunto Milano 25, Barrio El Prado-Santa Marta.

Celular: 301 602 56 82

Correo electrónico: karyauque8@hotmail.com

LUIS EMIRO MAESTRE DAU

C.C. 85'446.194

Dirección: Carrera 53 N° 135-49 Quintas de Villa Campestre 1-Barranquilla-Atlantico.

Celular: 318 518 15 90

Correo electrónico: lmaestre76@gmail.com

De usted, atentamente,

JOSE ARMANDO CASTRO TRESPALACIO
CC. N° 1.083'465.309 de Ciénaga
T.P. N° 284.185 del C. S. de la J.

CONTESTACIÓN REFORMA DEMANDA DE PERTENENCIA 2021-00097

Jose Castro Trespalcio <josecastro221@hotmail.com>

Mié 3/11/2021 4:43 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Magdalena - Zona Bananera <j01prmzonabananera@cendoj.ramajudicial.gov.co>

FAVOR CONFIRMAR RECIBIDO EL RECIBO DE ESTE CORREO ELECTRÓNICO.-