

22 de febrero de 2021

SEÑORA

JUEZ 02 PROMISCO MUNICIPAL - QUINDÍO - CIRCASIA

E. S. D.

Proceso : Verbal de pertenencia

Demandante : MARLING CLAUDINA PINO BENÍTEZ y RUBBY ZULUAGA QUIROZ

Demandados : JULIO GUILLERMO HERNÁNDEZ SALAZAR y demás personas indeterminadas

Radicación : 631904089002201800207-00

ANA MILENA FLÓREZ REALPE, mayor de edad, ciudadana plenamente capaz, domiciliada y residente en Dosquebradas (Ris.), abogada titulada e inscrita en el Registro Nacional, provista de la T. P. No.125.263 del Consejo Superior de la Judicatura e identificada con la C. de C. No.36.753.528 de Pasto, obrando como apoderada judicial del Sr. Nicolas Alberto Gaviria mediante el termino legal, me permito contestar y proponer excepciones a la demanda de la referencia de la siguiente manera:

A LOS HECHOS.

AL HECHO 1.1. ES FALSO. Se niega. Las demandantes, lo que adquirieron fueron cuotas partes, en común y proindiviso, de predio especificado en el hecho que se contesta. La Sra. Marling Claudina Pino Benítez, adquirió el 4.67% y la Sra. Rubbi Zuluaga Quiroz el 1.59%. estos porcentajes constan tanto de las escrituras de adquisición como en el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-170150, documentos que fueron invocados por la parte demandante en el hecho que se contesta.

El contrato de promesa, que según el Hecho 1.1. antecedió a las escrituras de compraventa, no corresponde al mismo negocio. Basta una simple comparación para darse cuenta que no hay coincidencia ni en el área, ni en la identificación de predio.

AL HECHO 1.2. SE ACEPTA. En verdad que, conforme a los textos de las escrituras públicas de compraventa, el vendedor hizo entrega a las compradoras de los porcentajes enajenados, esto es a la Sra. Marling Claudina Pino Benítez, adquirió el 4.67% y a la Sra. Rubbi Zuluaga Quiroz el 1.59%. lo que al acreedor que contesta esta demanda no le consta es que las demandantes, desde que recibieron sus cuotas partes proindivisas, hayan efectuado actos de Señoras y Dueñas, toda vez que el inmueble esta embargado y secuestrado dentro del proceso ejecutivo No. 2013-148, promovido

por el Sr. Nicolás Gaviria en contra del Sr. Julio Guillermo Hernández, el cual cursa en el Juzgado Tercero Civil Municipal de Pereira.

En la parte final del hecho 1.2. que se contesta se indica que las demandantes pagan la administración del conjunto residencial (SIC). El acreedor que contesta la presente demanda, interpreta que se refiere al pago de las cuotas partes de las demandantes, por concepto de la Administración toda vez que el predio, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Sin embargo, esa aseveración es falsa, por cuanto si las demandantes estuvieran al día en el pago de la administración, el certificado de tradición del inmueble no mostrara la inscripción del embargo por tal concepto (anotación No. 12). En la anotación siguiente, esto es en la No. 13, consta el embargo contra el Sr. Julio Guillermo Hernández, dentro del proceso ejecutivo No. 2013-0148, que en su contra se adelanta en el Juzgado Tercero Civil Municipal de Pereira. Dichas anotaciones, unas después de la otra denotan que lo embargado a las demandantes es exclusivamente sus cuotas partes en común y proindiviso, y lo embargado al Sr. Guillermo Hernández, es su cuota parte en común y proindiviso. O sea que la ejecución en contra de ellas no es por el total de la administración sino por sus cuotas.

AL HECHO 1.3. Al Acreedor del Sr. Julio Guillermo Hernández, no le consta. Sobre que las demandantes han pagado la totalidad de las cuotas de administración es falso; basta repasar lo dicho al contestar el hecho anterior. Ahora bien, si eventualmente las demandantes sufrieron engaño por parte del vendedor, creyendo haber comprado la totalidad del predio cuando en las escrituras aparecen porcentajes común y proindiviso, es cuestión que debe discutirse a través del debido proceso, exclusivamente entre quienes fueron parte del negocio, pero no acudir al expediente facitista de pretender sanear los vicios que le antecedieron al negocio jurídico, sin reparar las personas que pueden salir perjudicadas.

AL HECHO 1.4. El Sr. Nicolás Alberto Gaviria, considera que lo expuesto en este ordinal, no es un hecho. Ahí aparece una confusión entre la prescripción ordinaria y la extraordinaria como modo de adquirir. La primera requiere justo título y posesión regular por cinco (5) años, en tanto que, en la extraordinaria, no se requiere título sino posesión por diez (10) años en forma pública, quieta, e ininterrumpida. Si la parte actora invoca la extraordinaria no viene al caso mencionar la ordinaria.

AL HECHO 1.5. NO LE CONSTA al Sr. Nicolás Alberto Gaviria. Además, lo expuesto en este hecho es inexacto. La posesión que alegan las demandantes no es exclusiva de ellas. El otro condueño Sr. Julio Guillermo Hernández, es la parte demandada dentro del proceso No. 2013-0148, que, en el Juzgado Tercero Civil Municipal de Pereira, le adelanta el Sr. Nicolás Alberto Gaviria. Dentro de dicho proceso le fue embargada su cuota parte en común y proindiviso, del inmueble especificado en la demanda de pertenencia y que equivale al 93.74%. este mismo porcentaje fue objeto de secuestro

dentro del mismo proceso. Actúa en calidad de secuestre el Sr. CARLOS ARNOBY OCAMPO TORO, a quien le fue entregado materialmente el día 09 de agosto del 2017; entrega que por comisión el mismo Juzgado Segundo Civil Municipal de Circasia.

Si fuere cierto que las demandantes ejercen posesión sobre la totalidad del predio, se habrían opuesto a la diligencia de secuestro; o habrían promovido incidente de levantamiento de secuestro; o habrían instaurado el respectivo proceso para que se las declare poseedoras y les levante el secuestro. Este proceso desde luego es muy diferente al declarativo de pertenencia. Pero no, a pesar de haber transcurrido 3 años y medio ninguna de las demandantes ha intentado el levantamiento del secuestro. De suerte que es falso que las demandantes hayan ejercido señorío en forma permanente y continua sobre el inmueble toda vez que ya son largos 3 años y medio aproximadamente de estar secuestrado.

AL HECHO 1.6. SE NIEGA. No le consta al Señor Nicolás Gaviria. Las demandantes no tienen derecho a solicitar la declaración de pertenencia, porque no son poseedoras de la totalidad del predio en la forma como lo menciona el hecho. En cambio, con el secuestro sobre el 93.74%, de propiedad del Sr. Julio Guillermo Hernández, se les respeta las cuotas partes en común y proindiviso de las que son propietarias inscritas. Vale agregar que el señor Hernández se notificó dentro del proceso ejecutivo y tampoco ha desconocido el derecho de las demandantes.

A LAS PRETENSIONES.

El Sr. Nicolás Gaviria en calidad de Acreedor del propietario inscrito del 93.74%, sobre el predio que las demandantes pretenden usucapir, se opone a las pretensiones de la demanda, por cuanto aquellas no reúnen los presupuestos necesarios para ser declaradas propietarias por prescripción extraordinaria de dominio. De consiguiente se solicita al Juzgado denegar las peticiones y condenar a las demandantes al pago de costas procesales.

FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES PERENTORIAS.

El Sr. Nicolás Gaviria en calidad antes anotada, formula las siguientes:

PRIMERA. AUSENCIA DE DERECHO PARA DEMANDAR. Se fundamenta en lo siguiente:

Las demandantes, no son poseedoras reales y materiales de la totalidad del predio a que se refiere la demanda. Ellas son copropietarias o comuneras equivalentes al 4.67%, para la Sra. Marling Claudina Pino Benítez, adquirió el y al 1.59%. para la Sra. Rubbi Zuluaga Quiroz. El resto del inmueble, equivalente al 93.74% es de propiedad exclusiva del Sr. Julio Guillermo Hernández, quien lo ha poseído real y materialmente, con ánimo de verdadero propietario, paciencia y paciencia del vecindario en General sin reconocer dominio ajeno ininterrumpidamente y sin clandestinidad. Prueba

de esto es que dentro del proceso ejecutivo No. 2013-0148, que en su contra adelanta el Sr. Nicolás Gaviria, en el Juzgado Tercero Civil Municipal de Pereira, SE HAYAN VIGENTES LAS MEDIDAS CAUTELARES DE EMBARGO Y SECUESTRO.

Las demandantes no tienen derecho a la declaración de pertenencia que pretenden con la demanda, porque si así fuera habrían formulado oposición al secuestro del 93.74%, que sobre el mismo se practicó en diligencia de secuestro efectuada por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Circasia el día 9 de agosto del 2017, fecha a partir de la cual el inmueble fue entregado materialmente al auxiliar de la Justicia Sr. CARLOS ARNOBY OCAMPO TORO, quien en calidad de secuestre es la persona que la detenta y presenta informes periódicos al Juzgado de Conocimiento.

De otro lado no se admite que las demandantes deriven su posesión del contrato de promesa de compraventa a que se refiere el párrafo 2 del hecho 1.1 de la demanda, por cuanto el inmueble descrito en dicho contrato es diferente del referido en las Escrituras Públicas con que adquirieron sus cuotas partes, pequeñas, por cierto.

Además, para ganar por prescripción los bienes corporales se requiere posesión en las condiciones legales es decir de manera pública, pacífica, ininterrumpida, sin clandestinidad ni violencia, paciencia y paciencia del vecindario en general, privilegios todos se demuestran la explotación económica del predio. Las demandantes no explotan el predio económicamente ni mucho menos en las condiciones antedichas. basta hacer énfasis en que el mismo le fue entregado al auxiliar de la justicia desde el día 9 de agosto del 2017 y él en calidad de secuestre dan reportes periódicos donde existe vigente el proceso de embargo y secuestro.

SOLITUD DE PRUEBAS.

Comedidamente solicito tener como pruebas los certificados especiales y de tradición expedidos por el Señor Registrador de Instrumentos Públicos de Armenia y que fueron aportados como anexos a la demanda. En ellos aparecen las demandantes como copropietarias de los porcentajes aludidos a lo largo de este escrito.

Me permito aportar copia de las siguientes actuaciones surtidas dentro del proceso ejecutivo No. 2013-0148, que en el Juzgado Terce Civil Municipal de Pereira adelanta el Sr. Nicolás Alberto Gaviria adelanta en contra del Sr. Julio Guillermo Hernández:

- a. Mandamiento ejecutivo de fecha 13 de febrero del 2014.
- b. Notificación del mandamiento ejecutivo de fecha 31 de julio del 2014.
- c. Auto de seguir adelante la ejecución 02 de septiembre del 2014.
- d. Auto que decreto el embargo del mismo inmueble a que se refieren las pretensiones de pertenencia de fecha agosto 17 de julio del 2015.

- e. Diligencia de secuestro practicada por el Juzgado segundo promiscuo Municipal de Circasia. de fecha 9 de agosto del 2017, en la cual intervino el Sr. CARLOS ARNOBY OCAMPO TORO. en calidad de secuestre y le fue entregado el inmueble.
- f. Informes rendidos por el Sr. CARLOS ARNOBY OCAMPO TORO en calidad de secuestre sobre la tenencia del predio y los autos que disponen su agregación al proceso.

TESTIMONIOS.

Comedidamente solicito, que se cite a la audiencia para que declare sobre los fundamentos de la excepción perentoria al secuestre Sr. CARLOS ARNOBY OCAMPO TORO mayor de edad y domiciliado con C.C.No. 18.392.312 en la Mna L casa 16 urbanización la Huerta, del Municipio de Calarcá (Q), Correo electrónico: carlosarnobyocampotoro@gmail.com, Celular 315 6016997, bajo juramento expondrá sobre lo que le conste y sobre lo que el Sr. Juez considere del caso preguntar, con esta prueba se busca demostrar que las demandantes nunca han hecho gestión alguna para levantar el secuestro y explotar económicamente al inmueble.

Solicito que en la audiencia respectiva se me permita contrainterrogar a las personas citadas por la parte demandante en calidad de testigos. Me opongo a que a las demandantes se les reciba auto de declaración de parte como se pide en la demanda. En cambio, solicito que se me permita, dentro de la audiencia correspondiente, formularles interrogatorio de parte sobre los hechos de la demanda y sobre los fundamentos de la excepción perentoria. Desde luego que a esta prueba se agotara después de que el Sr. Juez haga el interrogatorio pertinente. Solicito se me permita intervenir en el curso de la inspección judicial para dejar las constancias a que hubiere lugar.

DISPOSICIONES DE DERECHO.

Me permito invocar los Arts. 96 y 375 del C.G del P, 762, 2512, 2518, 2522, 2523, 2525 y 2531 del C.C y Art. 2, 4, 6, 11, 13, 23, 29, 31, 58, 83, 95, 227, 228, 230 de la Constitución Política de Colombia.

USO DE LAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN.

Me permito informar que en virtud del artículo 6° penúltimo inciso, simultáneamente con la presentación de la presente demanda al correo electrónico de la Administración Judicial, Oficina de Reparto, se enviaron al correo de la parte demandante, copia de la contestación, excepciones, anexos.

DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN.

Me permito suministrar las direcciones donde las partes recibirán notificaciones.

1. Las demandantes las denunciadas en la demanda principal
2. El Sr. Nicolas Gaviria en la Cra. 9 No. 32-45 Santa Isabel - Dosquebradas (R), sin correo electrónico.
3. La suscrita, recibiré notificaciones en mi oficina de la carrera 15 N° 35-85 Barrio Guadalupe en el municipio de Dosquebradas, Tel 3137634877. Correo electrónico anmil25@gmail.com

Del señor Juez,



ANA MILENA FLÓREZ REALPE.
C.C. No. 36.753.528
T.P.No. 125.263 del C.S de la J.