

Señores:

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL EN ORALIDAD
CIRCASIA QUINDIO.**

ASUNTO: Contestación de Demanda

REFERENCIA: Proceso de Declarativo Verbal de Declaración de Pertenencia.

DEMANDANTE: Marling Claudina Pino Benítez y Rubby Zuluaga Quiroz.

DAMANDADO: Julio Guillermo Hernández Salazar y Demás Personas Indeterminadas.

RADICADO: 2018-207

JAIRO ANDRES GARCIA GUTIERREZ, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.736.787 expedida en Armenia Quindío, portador de la Tarjeta Profesional Número 284.778 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de curador ad-litem dentro del proceso en referencia, me permito contestar la demanda en representación de la parte demanda señor Julio Guillermo Hernández Salazar y Demás Personas Indeterminadas.

EN CUANTO A LOS HECHOS

A continuación me pronuncio sobre cada uno de los hechos esgrimidos en el la demanda.

FRENTE AL HECHO 1.1: Es parcialmente cierto toda vez que las demandantes señoras Marling Claudina Pino Benítez y Rubby Zuluaga Quiroz, adquirieron porcentualmente el derecho de dominio sobre el inmueble objeto del proceso, pues aparece documentalmente probado que mediante escritura pública 786 del 7 julio del año 2008 otorgada por la Notaria Quinta de Armenia, la señora Rubby Zuluaga Quiroz adquirió a título de venta del señor Julio Guillermo Salazar un derecho de cuota de (1.59%) e igualmente Marling Claudina Pino Benítez adquirió del mismo vendedor el (4.67%) del derecho de cuota sobre el inmueble objeto de la demanda.

No me consta que las demandantes hayan adquirido el objeto de la demanda por prescripción adquisitiva de dominio, por lo tanto me atengo a lo que resulte probado dentro del proceso.

Aparece probado documentalmente que entre el señor Julio Guillermo Hernández Salazar y la señora Marling Claudina Pino Benítez se celebró promesa de contrato de compraventa sobre un área aproximada de 6.400 metros cuadrados de terreno, el cual hace parte de promesa compraventa de un inmueble de mayor extensión denominado "finca san miguel de los pinos" ubicado en la vereda San Antonio, jurisdicción del Municipio de Circasia Departamento del Quindío, que según promesa de contrato tiene una cabida aproximada de 182.374 metros cuadrados identificado con Matrícula 280-16466 y 280-16467 y código catastral 00-01-0006-0029-000 conformada según consta en la promesa compraventa por dos (2) lotes de terreno el uno situado en área de rural de municipio de Quindío en el paraje San Antonio, inmueble denominado anteriormente el Otoño, de una extensión superficial de cuatro (4) hectárea y otro inmueble denominado Villa Gema ubicado en la misma

parte que la anterior, lo cual según promesa de contrato por lotes de terrenos contiguos forma un solo fundo conocido el con nombre de SAN MIGUEL el cual es inmueble de mayor extensión y donde fue prometido en venta 6.400 metros cuadrados a la demandante Marling Claudina Pino Benítez y cuyos linderos se encuentran esgrimidos en la promesa contrato referenciada.

Las escrituras en mención documentalmente se corrobora que fueron extendidas en la Notaria Quinta de Armenia departamento del Quindío y como todo negocio jurídico se presume la buena fe de quienes los celebran dicho contrato.

2. FRENTE AL HECHO 1.2: No me consta y me atengo a lo que resulte probado por las señoras Marling Claudina Pino Benítez y Rubby Zuluaga Quiroz que hayan recibido el lote por parte del señor Julio Guillermo Hernández Salazar.

Respecto a los linderos y áreas están se centran probadas en las escrituras públicas 786 del 7 Julio del año 2008 y 787 del 7 julio del año 2008 ambas otorgadas por la Notaria Quinta de Armenia.

No me consta y me atengo a lo resulte probado que las demandantes una vez hayan recibido inmueble objeto de la demanda hayan ejercido actos de señor y dueño sobre el inmueble ni me constan que hayan hechos mejoras al inmueble y cancelado administración al mismo a pesar de aparecer allí prueba de comprobante universal de recaudo con la razón social del Banco Ave Villas consignados a favor del Conjunto Residencial San Miguel de los pinos consignados por la señora Rubby Zuluaga Quiroz correspondientes a bonos de administración lote doce (12) de San Miguel de los Pinos con fecha del 29 junio del año 2017, apareciendo igualmente un estado de cuenta del conjunto campestre San Miguel de los Pinos con relación al lote doce 12 por un valor (\$ 12.092.807.00) con saldo agosto 31 del 2018 por todo concepto.

3. FRENTE AL HECHO 1.3: Es s cierto parcialmente pues en la escritura pública 786 del 7 julio 2008 y 787 de la misma fecha otorgadas ambas por la Notaria Quinta de Armenia, aparece que la compraventa sobre el inmueble objeto de la venta fue realiza en porcentajes.

No me consta y me atengo a lo que resulte probado dentro del proceso que transcurrido por el tiempo establecido en este hecho las demandantes hayan intentado vender el inmueble e igualmente me atengo a lo resulte probado en el que no consta de que el señor Julio Guillermo Hernández Salazar haya pactado contractualmente con las demandantes en vender la totalidad del inmueble, por lo tanto me atengo a lo resulte probado dentro de la causa respecto anteriormente esgrimido así como a la totalidad de pagos de cuotas de administración que sobre la totalidad del inmueble y otros costos adicionales hayan realizados las demandantes con su propio peculio, por lo tanto me atengo a los que estos prueben respecto a dichos gastos.

4. FRENTE AL HECHO 1.4: No consta y me atengo a lo resulte probado dentro proceso.

5. FRENTE AL HECHO 1.5: No me consta y me atengo a lo resulte privado dentro del proceso.

6. FRENTE AL HECHO 1.6: No me consta y me atengo a lo resulte privado dentro del proceso.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES.

Conforme a las pretensiones esgrimidas en la demanda me permito hacer las siguientes manifestaciones:

EN CUANTO A LA PRETENSÌÓN PRIMERA: Me opongo debido a que las demandantes solicitan la prescripción sobre el dominio pleno y absoluto del inmueble a usucapir, sin tener en cuenta que ellas son copropietarias en un porcentaje sobre éste, por lo tanto la pretensión incoada es errónea ya que no hace claridad por parte de las demandantes respecto al área que se piensa usucapir, pues no lo puede hacer sobre la totalidad del inmueble.

EN CUANTO A LA PRETENSÌÓN SEGUNDA: Me opongo por las razones expuestas con relación a la pretensión primera.

EXCEPCIÒN DE FONDO DENOMINADA FALTA DE IDENTIFICACÌÒN DE ÀREA, LINDEROS Y PORCENTAJE DEL INMUEBLE A USUCAPIR.

La parte demandante en la pretensión primera solicita: "Decrétese a nombre de las señoras: MARLING CLAUDINA PINO BENITEZ y RUBY ZUYLUAGA QUIROZ, el dominio pleno y absoluto del predio denominado LOTE DE TERRENO RURAL NÚMERO DOCE (12) DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE SAN MIGUEL DE LOS PINOS PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la vereda San Antonio, jurisdicción del municipio de Circasia, departamento del Quindío, cuya ubicación y linderos están plenamente determinados en las escrituras públicas 786 y 787, ambas del siete (7) de julio de 2.008, autorizadas por la Notaria Quinta del Círculo de Armenia, Q y hace parte del lote de mayor extensión denominado "FINCA SAN MIGUEL DE LOS PINOS" "; haciendo las respectiva transcripción de los linderos del inmueble de mayor extensión e identificándolo con el folio de matrícula inmobiliaria No 280-170150 y ficha catastral 00-01-0006-0610-805, sobre el cual las demandantes señoras Marling Claudina Pino Benítez y Rubby Zuluaga Quiroz, tienen cada una un porcentaje del derecho real de dominio sobre el inmueble a usucapir correspondiente al (4.67%) y (1.59%) respectivamente en común y proindiviso con el demandado señor JULIO GUILLERMO HERNANDEZ SALAZAR.

Así las cosas, las demandantes solicitan la prescripción sobre el dominio pleno y absoluto del inmueble a usucapir, sin tener en cuenta que ellas son copropietarias en un porcentaje sobre éste, por lo tanto la pretensión incoada es errónea ya que

no hacen claridad la parte demandante respecto al área que se piensa usucapir, pues no lo puede hacer sobre la totalidad del inmueble.

CON RELACION A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO QUE APORTA LA PARTE DEMANDANTE

No me opongo a los fundamentos de derecho relacionados por la parte activa der la demanda y me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

FRENTE A LA COMPETENCIA Y CUANTIA

No me opongo a la competencia y ni a la cuantía, pues en los procesos de declaración de pertenencia para determinar la cuantía se debe tener en cuenta el avalúo catastral del inmueble objeto a usucapir y para el caso concreto conforme a certificado catastral Nacional expedido por el IGAC el 25 de septiembre de 2018, prueba aportada por la parte demandante el inmueble tiene un avalúo de (\$89.865.000), por lo tanto corresponde a un proceso de menor cuantía por ser superior a 40 salarios mínimos legales mensuales vigentes para el año 2018 e igualmente por el factor territorial el inmueble objeto de la demanda se encuentra ubicado en jurisdicción del municipio de Circasia Quindío.

FRENTE AL PROCEDIMIENTO

No me opongo por tener un avalúo catastral el inmueble objeto de la demanda superior a 40 salarios mínimos legales mensuales vigentes e inferior a 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes, por lo tanto el procedimiento a seguir es el establecido para el proceso verbal.

FRENTE A LAS PRUEBAS APORTADAS POR LA PARTE DEMANDANTE

Con relación a los medio de prueba aportados por la parte demandante, me permito hacer los siguientes pronunciamientos:

1. Con relación a la inspección judicial en asocio con peritos, para determinar la identidad del predio, su extensión, linderos, estado de conservación y mejoras no me opongo y me atengo a lo que resulte probado en el proceso.
2. Con relación a la prueba testimonial de los señores GERMAN DARIO CASTAÑO ZULUAGA, JOSÈ RAMIRO ZULUAGA y JULIETH FERNANDEZ VELASQUEZ, no me opongo pues no cuento con pruebas para tachar a éstos.
3. Respecto a la declaración de parte de la señora MARLING CLAUDINA PINO BENITEZ y RUBY ZULUAGA QUIROZ, no me opongo e igualmente la solicito.
4. Con relación a las pruebas documentales:

- 4.1. Con relación al certificado catastral Nacional expedido por el IGAC, no me opongo, es un documento público que goza de presunción de autenticidad.
- 4.2. Certificado especial de pertenencia, no me opongo es un documento público que goza de presunción de autenticidad.
- 4.3. Copia escritura pública de compraventa No 787 del 7 de julio de 2008 y 786 del 7 de julio de 2008 de la Notaria Quinta de Armenia, me atengo a lo que se encuentra estipulado en ellas y a lo que se logre probar en el proceso.
- 4.4. Copia de promesa de contrato de compraventa: Me atengo a lo que resulte probado en el proceso respecto al contenido allí estipulado entre las partes contractuales, pues no cuento con medios probatorios para desvirtuar o darle credibilidad a lo allí contenido.
- 4.5. Recibo de consignación de cuota de administración conjunto residencial San Miguel de los Pinos 29-06-2017, no me consta que haya sido cancelado con los dineros propios de la parte demandante, me atengo a lo que resulte probado en el proceso.
- 4.6. Correo electrónico del 20 de agosto de 2018, no me consta su contenido y me atengo a lo probado en el proceso.

PRUEBAS SOLICITADAS POR EL CURADOR ADLITEM EN REPRESENTACIÓN DE LA PARTE DEMANDADA.

Interrogatorio de parte: Con todo respecto solicito al despacho que decrete y practique en audiencia pública dicho medio probatorio a las señoras MARLING CLAUDINA PINO BENITEZ y RUBY ZULUAGA QUIROZ, en calidad de demandantes y plenamente identificadas en el proceso, a fin de que lo absuelva con relación a los hechos y esgrimidos en la demanda.

MANIFESTACIÓN DEL SUSCRITO CURADOR AD-LITEM

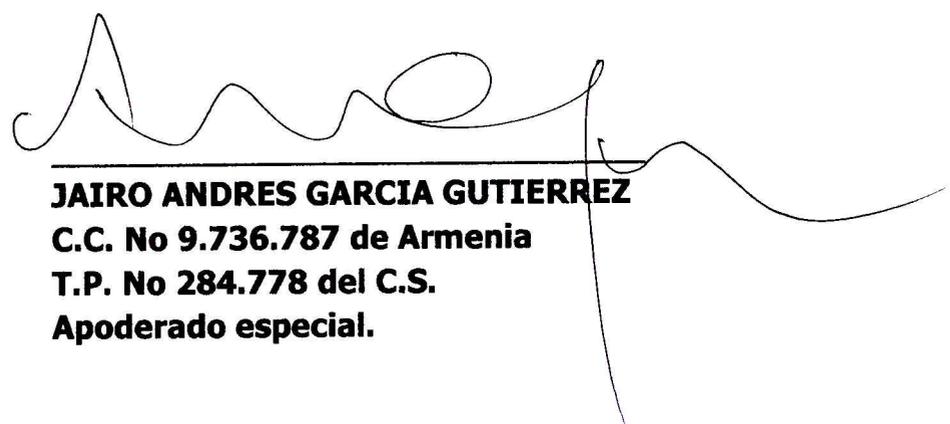
Manifiesto que busque en el directorio telefónico del año 2019 de publicar S.A al señor JULIO GUILLERMO HERNANDEZ SALAZAR, quien funge como demandado, sin que haya tenido éxito la búsqueda para su ubicación.

NOTIFICACION

El suscrito curador ad litem podrá ser notificado en el Municipio de Armenia Quindío, Calle 13 números 13-35 OFICINA 101 Centro Comercial de la Calle Real. Teléfono: 3164553253, correo electrónico andrwgutierrez@hotmail.com.

De esta manera doy por contestada dentro de términos la demanda.

Atentamente,



JAIRO ANDRES GARCIA GUTIERREZ
C.C. No 9.736.787 de Armenia
T.P. No 284.778 del C.S.
Apoderado especial.