

RAUL ALBERTO ORTEGA GUEVARA
ABOGADO

Carrera 7 No 6-26 Cel. 321-8492281
Yotoco

Yotoco - Valle del Cauca, Septiembre de 2021.

Señora:
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL.
Yotoco- Valle del Cauca.

REFERENCIA: PROCESO REINVINDICATORIO
DEMANDANTE: ZARY JOHANA ROJAS RAMIREZ Y OTRA.
DEMANDADO: JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES. Rad 2021-00083-00.

RAUL ALBERTO ORTEGA GUEVARA, mayor y vecino de Yotoco- Valle del Cauca, identificado con la cedula de ciudadanía No 14.887.253 de Buga, Abogado titulado y en ejercicio de la profesión, portador de la tarjeta profesional No 89394 del consejo superior de la judicatura, por medio del presente escrito presento al despacho SUSTITUCION de poder por parte del Profesional del Derecho JOSE LUIS RESTREPO LOZANO, para tomar la defensa judicial del señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES, sustitución aceptada.

Presento EXCEPCIONES DEFINITIVAS O PERENTORIAS en la siguiente forma:

EXCEPCION DE FONDO DE FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA Y POR PASIVA.

Según las demandantes señora ZARY HOJANA ROJAS Y XIMENA ROCIO ROJAS RAMIREZ, en su demanda manifiestan al juez, que el señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES, se encuentra perturbando la posesión del predio de matrícula 373-41637, adjudicado en sucesión por medio de escritura pública N 657 del 4 de junio de 2019 corrida en la notaria segunda de la ciudad de Buga, igualmente manifiesta que son herederas del señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA, y que son derechosas a que se les reivindique el predio.

En ese orden de ideas; señora Juez, la demandas incurren en una serie de falencias, que son muy sospechosas en el sentido de no ser claras en la presunta perturbación de la propiedad por parte del demandado; pues, no establecen una fecha de inicio de la presunta perturbación; como tampoco exponen claramente al Despacho el área, de la presunta perturbación, ni como se inició la tal perturbación; datos que son indispensables para una decisión correcta del juez pues de lo contrario, están incurriendo en la posibilidad de hacer caer en error a funcionario público, que legalmente es un delito grave.

Para ello manifiestan en el hecho del libelo de la demanda, que el señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA, nunca ha enajenada ni prometido en venta el predio, lo cual resulta totalmente falso, ya que una vez falleció el señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA, en el mes de 2019, el señor JUAN ÀBLO RENGIFO CIFUENTES, dejando pasar un tiempo prudente, para no perturbar a los deudos, tuvo contacto por medio de la aplicación WhatsApp, Primero el día 26 de junio de 2019, donde consta el recibido de la información del contrato y posteriormente ZARY JOHANA ROJAS RAMIREZ y ROCIO XIMENA ROJAS RAMIREZ, en la ciudad de Buga, en el Restaurante Don Karlos del Rio, en la carrera 10 No 2-37 Sur, donde se les informo todos los pormenores el negocio, por lo tanto las demandantes están faltando a la verdad en este aspecto.

No informan al despacho que el señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES; tiene una promesa de compraventa suscrita por el señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA; de su puño y letra, que el mismo recibió el precio de área prometida en venta, por parte del señor DIEGO AURELIO ROJAS, posesiono legalmente al señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES, en el predio prometido en venta; que el mismo señor, le tomo las medidas y la entrega material del predio, además

RAUL ALBERTO ORTEGA GUEVARA
ABOGADO

Carrera 7 No 6-26 Cel. 321-8492281

Yotoco

permitió a ciencia y paciencia, la adecuación del terreno, y las mejoras, sin denunciar perturbación alguna, para convertirlo en lo que hoy es una finca productiva y no un terreno desolado, cuando lo vendió.

En la demanda no se habla del tipo de mejoras; de todos los mejoramientos, que hizo el señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES, para convertir ese terreno en una granja productiva.

Adolece la demanda de la información sobre la cantidad de terreno en metros de la presunta perturbación, pues la venta solo se hizo sobre una parte del predio de mayor extensión; no se expone con precisión cuales la presunta perturbación.

Como vera usted, señora Juez, es evidente la falta de seriedad de las demandantes, a través de su apoderado, en querer reivindicar un predio, que fue prometido en venta por su progenitor; señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA, con conocimiento sobre la existencia del contratos, que ha sido poseído por el demandado, primero a ciencia y paciencia del señor AURELIO ROJAS OSPINA; segundo en forma pacífica, publica e ininterrumpida desde el mes de mayo de 2012, Tercero mejorado para una gran producción económica, de buena fe, y en espera del justo título por parte del vendedor.

Por lo tanto el señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES, no está obligado a entregar su predio a las demandantes y no esta en ninguna obligación legal con ellas, para nada, más bien ellas para con él, en el sentido de un juicio sucesoral, donde manifiestan no existir pasivo, siendo conocedoras de la obligación de su progenitor, de una obligación de hacer escrituras al señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES.

El señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES, ha ejercido la posesión material del predio, entrega en medidas de 8.660 metros, desde el mes de mayo de 2012, con ánimo de señor y dueño, ejerciendo una posesión pacífica, publica e ininterrumpida, desde esa fecha, con haciendo explotación económica en el predio.

DESCRIPCION DEL LOTE EN LITIGIO.

El negocio jurídico entre el señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA y el señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES, fue la compraventa de un lote de terreno de una extensión superficial, 8.309 M2, desgajado de uno de mayor extensión denominado EL REPOSO LOTE C, con matricula inmobiliaria 373-41637 y ficha catastral 002-0003-0195-000 de Yotoco- Valle del Cauca, cuyos linderos son: NORTE; Punto 1, c con coordenadas N 91917m; y E N 1075474m; con camino público que de Guadualillo, conduce a Yotoco en longitud de 54.80 metros hasta llegar al punto 1.1. ORIENTE; del punto 1.1 con coordenadas n 919796m; y E n 1075527m, lindando con el predio 76-126-89-002-003-0195-00 Reposo Lote C, de propiedad de zary Johana Roas Ramírez y Ximena Roció Rojas Ramírez, en longitud de 110.20 metros hasta llegar al punto 1.2. SUR.- del punto 1.2 con coordenadas N 919598m; y E 1075531m; lindando con el rio Yotoco, cañada al medio con longitud 66.70 metros hasta llegar al punto 1.3 y OCCIDENTE; del punto 1.3 con coordenadas N 919567m; y E 1057474m, con predio 76-890-002-003-0367-00, Guadualito Lote D, antes de Ítalo Alirio López Ospina, hoy propiedad de Juan Pablo Rengifo Cifuentes, en longitud de 150.50 metros hasta retornar al punto 1, cerrando el polígono en forma irregular con el punto uno con extensión de OCHO MIL TRESCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS (8.309.M2).

Este lote fue entregado en esa longitud al comprador por el señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA a la firma de la promesa de compraventa en el mes de mayo de 2012, fecha desde la cual comenzó explotación económica, publica pacífica y en interrumpida haciendo mejoras cuantiosas, tales como: Porqueriza, establos, pastos para ganadería extensivo, cercas eléctricas, vías de acceso, casa

RAUL ALBERTO ORTEGA GUEVARA
ABOGADO

Carrera 7 No 6-26 Cel. 321-8492281

Yotoco

de habitación, avaluado comercialmente por el perito DIEGO LEYES DIAZ en un valor de CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS M/c (\$ 145.937.880.).

Ahora Bien, como elemento esencial se requiere para materializar la reivindicación de un bien inmueble, que la persona no posea título alguno, en este caso existe una promesa de compraventa, además se requiere una identificación sin generar duda alguna sobre lo reclamado, en este caso la demanda no hace alusión a que, o cuanta cantidad de terreno se pretende reivindicar, no se identifica lo pretendido.

Por tal motivo su señoría, le solicito declarar probada la excepción presentada, ya que las demandantes no pueden probar la mala fe que invocan por parte del señor JUAN PABLO RENFIGO CIFUENTES; mas por el contrario se encuentran in curso de generar falso testimonio al desconocer el negocio jurídico efectuado por su progenitor, pues existen pruebas suficientes y correctas acerca de la posesión, legal de dicho terreno.

EXCEPCION INOMINADA O DE OFICIO.

Solicito al despacho que de conformidad con el artículo 282 del C.G.P si el juzgado encuentra probados hechos que constituyan una excepción, solicito reconocer de oficio, que en los procesos ejecutivos, procede la declaratoria oficiosa de excepciones por parte del Juez, como quiera que en el Ordenamiento Procesal actual, ni en el anterior exista norma que lo impide. (Sent C.E. 21177-12 agosto de 2004).

PRUEBAS:

Como pruebas anexo: las aportadas al proceso. Y allegadas a la demanda las demás que el juzgado considere de oficio.

Me reservo el derecho de hacer contrainterrogatorios a los testigos.

NOTIFICACIONES

Los demandantes podrán recibir las notificaciones en la dirección anotada en el libelo demandatorio. Las mías las recibiré en la carrera 7 No 6-26 del Municipio de Yotoco- Valle del Cauca. Cel 321-8492281. . Autorizo que también se hagan las notificaciones en el correo electrónico: raulaboga@hotmail.com. Las de mi poderdante las recibirá en las direcciones aportadas al proceso.

En los anteriores términos dejo a consideración del despacho el presente pronunciamiento.

Atentamente.

RAUL ALBERTO ORTEGA GUEVARA
C.C No 14.887.253 de Buga.
T P No 89394.