

11 de septiembre de 2020

Señor:
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL
Consacá

REF: EXCEPCIONES PREVIAS
PROCESO REIVINDICATORIO No. 2020-00009
Demandante: MARY ARCOS FAJARDO
Demandado: MILTON BARONIO PANTOJA DIAZ

Cordial saludo;

DARIO FERNANDO DELGADO ESPAÑA, identificado con c.c. No. 87.572.250 de Sandoná, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional N°. 143999 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en ejercicio del poder legalmente otorgado por el señor MILTON BARONIO PANTOJA DIAZ, identificado con c.c. No. 87.571.756 de Sandoná, mayor de edad, naturalde Sandonà, domiciliado y residente en Pasto, estando dentro del término legal y con base en los artículos 96, 100 y 369 del Código General del Proceso acudo ante Su Despacho con el fin de presentar EXCEPCIONES PREVIAS en contra del auto admisorio de la demanda del 18 de febrero de 2020, cuya inconformidad radica en que se ordenó seguir el trámite del proceso sin cumplirse con los requisitos legales previos para el efecto. Lo anterior, con base en el siguiente

RESUMEN DE LOS HECHOS Y DE LA ACTUACION PROCESAL

La señora MARY ARCOS FAJARDO a través de apoderado judicial, instaura en contra de mi representado señor MILTON BARONIO PANTOJA DIAZ, demanda reivindicatoria de dominio con el fin de que el antes nombrado le restituya parte del predio Villa Mary de propiedad de la demandante, por considerar que el demandado ha corrido un lindero y por ende se ha apoderado de una parte del terreno de propiedad de la actora.

El proceso ha iniciado su trámite correspondiente, se ha admitido la demanda, y mi mandante ha sido notificado personalmente de su contenido el día 20 de agosto de 2020.

Con lo anteriormente expuesto y de entrada Señor (a) Juez, observo que la demanda adolece de una serie de inconsistencias, que revisadas detenidamente no permitiría seguir adelante con el trámite del proceso, por ende, me permito presentarle las siguientes

EXCEPCIONES PREVIAS

PRIMERA: INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES, E INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES, descrita en el numeral 5 del artículo 100 del CGP, fundamentada en lo siguiente:

Mediante la demanda se pretende que el demandado restituya una parte del predio Villa Mary equivalente a ciento veinte mil (120.000) metros cuadrados aproximadamente, los cuales han sido usurpados presuntamente por el señor Pantoja Díaz, con ocasión de haber corrido un lindero. PERO ocurre que a la demanda NO se aportó ninguna prueba pericial, mediante la cual la demandante demuestre la ubicación de los inmuebles en conflicto, y mas concretamente la parte usurpada, su área, el valor del daño para determinar cuantía, mediante dicho dictamen se informe si realmente son 120.000 metros cuadrados y demás.

Uno de los requisitos de la demanda es estimar razonablemente la cuantía de la pretensión, Ocurre Su Señoría que de la narración de los hechos de la demanda, especialmente del HECHO CINCO, la actora afirma que la extensión del lote de terreno presuntamente usurpado equivale según ella a doce hectáreas aproximadamente, esto es, una extensión de 30 metros por 400 metros.

Si se hace un cálculo matemático de 30 metros por 400 metros, es igual a doce mil metros cuadrados, que convertidos a hectáreas, equivale a una hectárea mas dos mil metros, Y NO doce hectáreas como lo afirma la demandante. De tal manera que la cuantía de la pretensión está mal determinada al estimarla en ciento veinte millones de pesos (\$ 120.000.000) aduciendo entre otras, por el valor de las hectáreas objeto de reivindicación.

Es contradictorio y fuera de contexto estimar la cuantía de la pretensión en \$ 120.000.000, por una hectárea mas dos mil metros aproximados de terreno; si la totalidad de 27 hectáreas que dice tiene la totalidad del predio Villa Mary está avaluado en la suma de \$ 23.194.000, según resolución No 52-207-0106-2018 del 27 de julio de 2028 proferida por el IGAC, aportada por la misma actora a la demanda (ver folios 19 y 20 de la demanda), con esos valores se podría afirmar que cada hectárea de terreno en ese sitio cuesta la suma aproximada de \$ 860.000, como se observa, menos de un millón de pesos por hectárea.

Ahora bien, resulta mas contradictorio aún por cuanto en diligencia de conciliación prejudicial que se adelantó en el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Pasto, la convocante dice que la cuantía de la pretensión equivale a la suma de veinte millones de pesos (\$ 20.000.000) y que son dos hectáreas las presuntamente usurpadas.

La demandante entabla en contra de mi representado una demanda reivindicatoria de dominio, por medio de la cual pretende recuperar una parte de su terreno, pero los hechos narrados por ella misma NO se adecuan a lo presuntamente cometido por mi prohijado, pide una acción pero lo acontecido es otra cosa, y como

PRIMERA PRETENSION solicita que se la declare dueña de su finca Villa Mary. Pues se observa que la propiedad del terreno de la señora Arcos Fajardo en primera instancia No está en discusión y seguidamente pretende que se condene al señor Pantoja Días a restituirle su inmueble, se pretende también eximir al actor de indemnizar expensas, se condene al demandado a pagarle frutos a la demandada, en fin, solicito observar detalladamente todas estas pretensiones, por cuanto considero que se presenta una INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES.

SEGUNDA: : PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y SOBRE EL MISMO ASUNTO: descrita en el numeral 8 del artículo 100 del CGP, fundamentada en lo siguiente:

De la atenta lectura de la demanda y de la revisión de los anexos aportados a la misma por la demandante, y una vez analizados, se puede deducir que el proceso policivo interpuesto por la señora Mary Arcos Fajardo en contra del señor Milton Pantoja Díaz en la Inspección de Policía del municipio de Consacá por la presunta comisión de una perturbación a la posesión, sobre los mismo predios en conflicto y presuntamente sobre los mismos hechos aún no ha sido resuelto de fondo, pues se avisora que la decisión tomada en primera instancia por el Inspector de Policía de turno, fue apelada por uno de los sujetos procesales, y éste asunto ha sido remitido al Despacho del Alcalde Municipal de Consacá para lo de su cargo, razón por la cual estamos frente a una clara figura de pleito pendiente. Para demostrar lo argumentado vasta observar los folios 30 al 44 de a demanda, además. Observar el oficio fechado el 23 de abril de 2018 mediante la cual la Inspectora de Policía de turno le informa a la actora que la decisión adoptada ha sido apelada y demás. (ver folio 44).

TERCERA: INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE: Descrita el numeral 3 del artículo 100 del CGP, fundamentada en lo siguiente:

El certificado de tradición No. 240-234446, está fechado el día 23 de julio de 2018, esto es, luego de un año mas seis meses aproximadamente a la fecha de presentación de la demanda, lo que la ilegítima para actuar, toda vez que el certificado de tradición para trámites judiciales debe tener una vigencia de 30 días, tal como lo ordenan los artículos 450, 467, 468 del Código General del Proceso aplicable por analogía al presente asunto, De tal manera que con dicho documento, no es posible determinar si la actual demandante sigue siendo aún la propietaria en plenitud del predio Villa Mary.

Como complemento, de la revisión de los documentos aportados se extracta los siguiente: La señora Mary Arcos Fajardo inicialmente adquiere en compra el 50% de cuotas acciones y derechos del lote objeto de conflicto a la señora MARIA ESPERANZA ERNESTINA PANTOJA DIAZ, mediante escritura pública No. 231 del 2 de junio de 2009 de la Notaría Unica del Círculo de Sandoná radicada en la anotación No. 13 del folio de matrícula inmobiliaria No. 240-136943 de la ORIPP; seguidamente y curiosamente, mediante escritura pública 2693 del 20 de

noviembre de 2012 de la Notaría Segunda de Pasto, adquiere nuevamente la misma propiedad a través de sucesión por causa de muerte como subrogataria del señor RAFAEL CAICEDO MERA. radicada en la anotación No. 15 del mismo folio. ¿porqué?, ¿de dónde?. Y que viene a ser el mismo lote identificado actualmente con el folio de matrícula inmobiliaria No. 240-234446, anotación No. 1. Aclaro como sujeto procesal la hoy demandante NO existe.

Por lo anteriormente expuesto le presento las siguientes

PETICIONES

PRIMERA: Se declaren probadas las excepciones previas propuestas, y como consecuencia se archive el proceso en favor de mi mandante.

PRUEBAS

Con el fin de que se despache favorablemente las dos primeras excepciones propuestas, y demostrar lo realmente ocurrido, le solicito Señor Juez, observe detalladamente el expediente y verifique el no cumplimiento de los requisitos legales de que adolece la demanda y la existencia del pleito policivo que aún sigue activo.

Con el objeto de que despache favorablemente la tercera excepción propuesta, le solicito observar detalladamente el certificado de tradición desactualizado No. 240-234446, la escritura pública 2.693 del 20 de noviembre de 2012.

Se anexaron con la contestación de la demanda, la escritura pública No. 231 del 2 de junio de 2009 de la Notaría Unica del Círculo de Sandoná y certificado de tradición No. 240-136943 de la ORIPP, de los cuales solicito se observen.

NORMAS DE DERECHO

Invoco como normas de derecho las siguientes: artículos 82, 84, 88, 90-1, 90-2, 90-3, 96, 100, 101, 368, 369 del Código General del Proceso.

Cordialmente,



DARIO FERNANDO DELGADO ESPAÑA

c.c. No. 87.572.0250 de Sandoná

T.P. No. 143999 del C. S. J.