

Señores
JUZGADO DECIMO (10) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín

124
R
OCTUBRE 402118 3:44

89

JUZGADO DECIMO CIVIL

05 OCT 2018

Diego

Referencia: Proceso de Pertenencia
Demandante: ANTONIO CASTAÑO DE LEON
Demandada: MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS
Radicado: 2018-00099-00

Asunto: **Contestación de la Demanda**

RICARDO CASTRILLÓN CASTRILLÓN, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.725.938 de Medellín, Antioquia, con Tarjeta Profesional No. 85.992 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado especial de la señora **MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS** mayor de edad y vecina de la ciudad de Cerete, Córdoba, identificada con cédula de ciudadanía número 21.375.795, en virtud del mandato a mí conferido, original anexo al expediente, por medio del presente escrito me permito dar respuesta a la demanda, así:

EN CUANTO A LOS HECHOS:

Al primero distinguido en la demanda con el Numeral 1:

NO ES CIERTO, De conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria inmobiliaria números 001-543353, 001-543375 y 001-543393 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y con la versión de mi representada la señora **MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS** es PROPIETARIA y DUEÑA del 42.5 % (cuarenta y dos punto cinco por ciento) de "los Inmuebles" identificados con matrícula inmobiliaria números

001-543353, 001-543375 y 001-543393 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur (En adelante los Inmuebles, para efectos metodológicos en esta contestación), y no del 32% como erróneamente y de mala fe lo indica la parte demandante.

El porcentaje correcto, correspondiente al 42.5% sobre los bienes objeto de la presente demanda, fue adquirido por mi representada la señora **MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS** de la siguiente manera:

Inicialmente un 20% de "los inmuebles" al señor JULIO MARTIN GONZALEZ ESCOBAR, según escritura 1490 del 14 de marzo de 1994 de la Notaría Quince de Medellín en un "negocio familiar" junto con sus otros tres (3) hermanos: FANNY CASTAÑO DE ARANGO, DEYANIRA DEL SOCORRO CASTAÑO DE ESCOBAR, ANTONIO MARIA DEL SOCORRO CASTAÑO DE LEÓN y su hija LINA MARITZA CELIS CASTAÑO.

En el mencionado "negocio familiar", los aludidos compradores adquirieron los porcentajes correspondientes al 20% en común y proindiviso con el producto de unos dineros pagados en realidad por la madre de los primeros y abuela de la última, la señora: MARIA FANNY DE'LEON CORREA, quien en honor a la verdad realizó el pago de los inmuebles consciente de que la propiedad quedaría a nombre de sus hijos y nieta como parte del patrimonio familiar y del que gozarían y usufructuarían conforme al acuerdo al que se aludirá más adelante. Prueba de lo anterior es la sociedad en Comandita simple: CASTAÑO DE'LEON S.C.S., la cual precedió al acto de adquisición y que fuera liquidada por medio de Escritura Pública 3686 del 19 de diciembre de 1997 de la Notaría 13 de Medellín y en la cual la señora MARIA FANNY DE'LEON CORREA era la socia gestora, sus hijos los socios comanditarios y la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS la representante legal. Para esa época, antes de los cambios legales en materia societaria, las sociedades en comandita simple se utilizaban para las empresas familiares, sociedades familiares o para formalizar los acuerdos familiares.

Posteriormente la señora **MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS** adquirió otro 20% de los inmuebles por compraventa de derechos de cuota al aquí demandante **ANTONIO CASTAÑO DE LEON**, según escritura No. 2410 del 20 de mayo de 2003 de la Notaria Primera de Medellín, toda vez que éste quería poner en manos de terceros su porcentaje, pero por designios y solicitud de la señora madre de ambos la señora **MARIA FANNY DE'LEON CORREA** dicho porcentaje fue adquirido por la señora **MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS** quien con dineros de su madre y de su propio peculio pago la suma dineraria al aquí demandante, tal como se desprende de la escritura pública 2410 del 20 de mayo de 2003 de la Notaría 1 de Medellín y de los comprobantes que se aportan con el presente escrito y se relacionarán en el acápite de pruebas.

En los años siguientes, es decir, entre principios del año 2010 y finales del año 2011, los familiares y hermanos Castaño, condueños de los inmuebles, continuaron realizando trasferencias fruto de los acuerdos y convenios sobre el "Patrimonio Familiar", el cual involucraba otros bienes inmuebles como se demostrará con la documentación allegada al presente proceso, los testimonios que se solicitan sean practicados y con la demás a relación probatoria.

Muestra fehaciente de lo anterior fue la trasferencia del porcentaje del 8 % de los inmuebles que por escritura pública 866 del 24 de marzo de 2011 de la notaría 1 de Envigado entre el aquí demandante **ANTONIO CASTAÑO DE LEON** y su hermana la señora **MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS**.

Dichas transacciones no se dieron por ningún motivo diferente al incremento patrimonial que cada comunero quería tener sobre los inmuebles y a los acuerdos en relación al patrimonio familiar y comunidad sobre otros inmuebles; lo anterior no obstante los referidos convenios relativos al uso que el señor **ANTONIO CASTAÑO DE LEON** le estaba dando

a los inmuebles, el cual se reitera, fue fruto del consenso bajo unas condiciones a las que me referiré más adelante.

Posteriormente la señora **MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS** adquirió el 10.5% de los inmuebles por compraventa de derechos de cuota a **TERESITA DEL NIÑO JESUS CASTAÑO DE LEÓN** por escritura pública 6813 del 02 de diciembre del año 2011 de la NOTARIA 25 de Medellín, para completar el antedicho 42,5% que actualmente tiene sobre el derecho de propiedad en común y proindiviso sobre los inmuebles.

Al primero distinguido en la reforma de la demanda con el Numeral 1.1. y 4.:

NO ES o NO SON CIERTO (S), el demandante ANTONIO CASTAÑO DE LEÓN, ocupó los inmuebles fruto del acuerdo entre los hermanos y entre estos y su señora madre y NO como consecuencia de que ostentara el 20% de la propiedad.

Es pertinente aclarar al despacho que el demandante según mi representada: NO vivió en los inmuebles desde el año de 1994, lo cual es falso de toda falsedad, la tenencia del inmueble que se dio cuando ni siquiera era propietario de derecho alguno y se presentó luego del año 2.004 fruto del mencionado convenio en el que el daba uso a la propiedad y como contraprestación atendía el pago de los servicios públicos y cuota de administración. Prueba de lo anterior es que entre los años 2.000 y 2004 los inmuebles estuvieron arrendados a la señora MARTHA ELAINE TUBERQUIA VARGAS y su esposo.

Al hecho primero distinguido en la reforma de la demanda con el Numeral 1.2.:

NO ES CIERTO, la demandada ni siquiera tenía la tenencia física del inmueble para esa época, pues como se dijo, los inmuebles estaban

arrendados y en la escritura pública 2.410 del 20 de mayo de 2003 de la Notaría Primera de Medellín, el demandante declaró que desde la fecha de la escritura: "hace entrega real y material de lo vendido". Amén de lo anterior se prestó el pago al aquí demandante por una suma de dinero de más de 11.000.000 como se desprende de las colillas de consignación arimadas al despacho con la presente contestación y de esta suma se hizo constar en el acto escriturario un valor de \$8.782.800, como contraprestación del porcentaje del 20%, el cual fue trasferido a la demandada y comprado por esta con el propósito de su incremento familiar, pero respetando el negocio familiar entre los hermanos.

Posterior a ello la demandada, quien como se dijo, adquirió del aquí demandante el 20 % de los inmuebles cuando éste NO vivía en ellos, aceptó por solicitud de su señora madre y conforme al acuerdo verbal entre los hermanos que el señor ANTONIO CASTAÑO DE LEON, habitara los inmuebles bajo las mismas condiciones, es decir, dándole mantenimiento a la propiedad y asumiendo los servicios y la administración de los inmuebles como contraprestación al uso de estos. (Lo anterior podría afirmarse desde el punto de vista jurídico, como un arriendo en especie, cobijado con el acuerdo verbal que brinda la confianza y familiaridad entre las partes)

Al primero distinguido en la reforma de la demanda con el Numeral 1.3.:
NO ES CIERTO, las señoras FANNY CASTAÑO DE ARANGO, TERESITA DEL NIÑO JESUS CASTAÑO DE LEÓN y DEYANIRA DEL SOCORRO CASTAÑO DE ESCOBAR no optaron por vender los derechos de dominio en y proindiviso a ANTONIO MARIA DEL SOCORRO CASTAÑO DE LEÓN por su posesión continua (sic), la verdadera razón que llevó a enajenar los derechos fue la recomposición del patrimonio familiar, prueba de ellos es que la señora , TERESITA DEL NIÑO JESUS CASTAÑO DE LEÓN no vendió su porcentaje completo al señor ANTONIO MARIA DEL SOCORRO CASTAÑO DE LEÓN, sino que se lo reservó para si y luego se lo vendió a la aquí demandada la señora **MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS** como se

desprende de la escritura pública 6813 del 02 de diciembre del año 2011 de la NOTARIA 25 de Medellín, a la cual la parte demandante ni siquiera hace mención.

Se agrega que por declaraciones contenidas en la por escritura pública 866 del 24 de marzo de 2011 de la notaría 1 de Envigado, el demandante reconoce el dominio de las tradentes y mal hace en alegar acá la prescripción sobre los inmuebles cuando en ese momento reconocía el dominio del porcentaje de propiedad de sus hermanas y ostentaba la tenencia de los inmuebles en razón al acuerdo de uso o arrendamiento en especie que le permitía ocupar los inmuebles.

Al hecho segundo distinguido en la demanda con el Numeral 2:

ES CIERTO, adicionando que los inmuebles allí citados se encuentran en el edificio número 3 del CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPO MORO, sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Al hecho tercero distinguido en la demanda con el Numeral 3:

NO ES CIERTO, la real composición de la propiedad de los inmuebles está señala de manera CORRECTA en: (i) las cuentas de impuesto predial del Municipio de Medellín, (los pagos por impuesto predial correspondiente a su porcentaje se vienen pagando de manera continua por la demandada) e igualmente la real composición de la propiedad de los inmuebles se compadecen con: (ii) los folios de matrícula inmobiliaria números 001-543353, 001-543375 y 001-543393 acreditados en los registros de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

En el anterior orden de ideas los "cuadros" contenidos en el hecho tercero (3) son incorrectos y por demás tendenciosos, pues llevan a la conclusión errónea de que el demandante es propietario del 68% de los inmuebles (sic) cuando en realidad es propietario del 57.5% de los mismos y en ese

orden de ideas la señora **MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS** como se desprende de la tradición de los inmuebles es propietaria del cuarenta y dos punto cinco por ciento (42.5%) de los inmuebles, tal como se desprende y se demuestra con los folios de matrícula inmobiliaria números 001-543353, 001-543375 y 001-543393 acreditados en los registros de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

En este punto habría que señalar, que si se debe advertir un error en las cuentas del predial del Municipio, es en los porcentajes de propiedad que estos señalan en relación a los inmuebles con matrícula inmobiliaria números 001-543375 y 001-543393, pues estos indican (como se desprende de los prediales pagados por la demandada) que están por el 60% y no por el 42.5% como es lo correcto, significando incluso que la demandada ha venido pagando de más por dicho concepto.

Al hecho cuarto distinguido en la demanda con el Numeral 4:

NO ES CIERTO. Como se indicó en el hecho primero la adquisición de los inmuebles, así como las múltiples transacciones sobre los mismos fueron parte de un **"negocio familiar"** patrocinado por la señora: MARIA FANNY DE'LEON CORREA, madre de los señores FANNY CASTAÑO DE ARANGO, DEYANIRA DEL SOCORRO CASTAÑO DE ESCOBAR, ANTONIO MARIA DEL SOCORRO CASTAÑO DE LEÓN MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS, MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS y TERESITA DEL NIÑO JESUS CASTAÑO DE LEÓN, transacciones en las que se involucró no solamente estos inmuebles sino también otros bienes inmuebles ubicados en el sector del centro de la ciudad, en el barrio la Mota y el Municipio de Bello, todo esto ampliamente conocido por los hijos, quienes estuvieron inmersos incluso en otros litigios entre sí, tal como los declararar los testigos. (Escritura Pública 1115 del 24 de febrero de 1994 de la Notarí 15 de Medellín).

El demandante ha ocupado los inmuebles a título de mera tenencia en tanto que el uso que éste le ha dado a los inmuebles ha sido el fruto del consenso inicial bajo unas condiciones que implicaban el uso de la propiedad por el aquí demandante y como contraprestación de esto atendía mantenimiento del inmueble, el pago de los servicios públicos y cuota de administración.

Es pertinente reiterar que entre los años 2.000 y 2004 el inmueble estuvo arrendado a la señora MARTHA ELAINE TUBERQUIA VARGAS y su esposo y que el demandante reconoció el dominio no solo a la demandada sino también a las otras comuneras, quienes incluso le vendieron algunos porcentajes de los inmuebles por escritura pública 866 del 24 de marzo de 2011 de la notaría 1 de Envigado, actos en los cuales el demandado reconoció el dominio ejercido por sus tradentes por las declaraciones contenidas en este acto escriturario. (Escritura Pública 1115 del 24 de febrero de 1994 de la Notaría 15 de Medellín).

No es cierto que paga los impuestos, al menos en su totalidad; la demandada ha venido realizando los pagos correspondientes al predial y a la Contribución de Valorización de los inmuebles, como se acredita con los comprobantes y recibos allegados con la presente contestación.

Adicional a lo anterior y en una actitud de desatención y descuido, el demandante ANTONIO CASTAÑO DE LEÓN ha incumplido el pago de las cuotas de la Contribución por Valorización inscrita en los inmuebles, trayendo esto como consecuencia un embargo de ejecuciones fiscales, por ALCALDIA DE MEDELLIN SUBSECRETARIA LEGAL Y ADMINISTRATIVA UNIDAD DE COBRO COACTIVO de MEDELLIN, según OFICIO 837GERV del 15 de marzo de 2017 , inscrito en el folio de Matricula inmobiliaria 001-543353 de la Oficina de Registro de II.PP. de Medellín Zona Sur el 25 de abril de 2017 Radicación 1000500662. El embargo recae sobre el derecho del demandante y no sobre el de la demandada, tal como se desprende de la anotación 26 contenida en el mencionado folio de matrícula inmobiliaria.

Contrario a lo anterior la demandada SI REALIZA LOS PAGOS DE MANERA CUMPLIDA, y ha atendido tanto el impuesto predial como se acredita en las pruebas documentales, como el pago por su derecho en común y proindiviso por la Contribución por Valorización.

Por otra parte la afirmación contenida en el hecho 4 de que "es de público conocimiento en el conjunto residencial Campo Moro, P.H." NO LE COSTA a la demandada, pero con esto NO de muestra sino la mera tenencia de los inmuebles, en tanto que la propiedad sobre el resto de los derechos de los inmuebles ha sido reconocida a la comunera aquí demandada de manera expresa y tacita, no solo por las declaraciones contenidas en las escrituras de adquisición a los otros comuneros, sino también en el hecho de la aceptación tacita del pago de los impuestos predial y contribución de Valorización realizada por la demandada.

Las refacciones internas a las que hace alusión el demandante NO LE COSTAN a la demandada y si esto fuese demostrado, no son más que el debido cuidado y mantenimiento de los inmuebles que en parte son propios del demandante y del porcentaje de propiedad de la demandada (42.5%), en contraprestación al uso que el demandante le da a los inmuebles y que la comunera ha permitido en razón a los convenios del negocio familiar y la consecuente comunidad de bienes.

Al hecho quinto inicial, distinguido en la demanda con el Numeral 5 y objeto de adición y aclaración en el cumplimiento de requisitos:

Me permito indicar que la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS no concurrió al proceso en tanto que nunca fue notificada del mismo y desconocemos que fuese emplazada, situación que llama la atención en tanto que en el historial del proceso reflejado en la página de la rama: <http://procesos.ramajudicial.gov.co/consultaprocesos/>, no aparece registró de la notificación y mucho menos del emplazamiento como lo señala la parte demandante y por el contrario si aparece la

TERMINACIÓN del proceso por DESISTIMIENTO TACITO, lo que al parecer denota la inactividad procesal de la Administración como demandante en este proceso ejecutivo.

La señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS, siempre estimó que el aquí demandante atendiera las obligaciones del pago de administración como quiera que era la responsabilidad del demandante por el uso que le venía dando al inmueble y en contraprestación de la concesión hecha por la propietaria del 42.5% de los inmuebles para el uso de los inmuebles. Nota adicional relacionada con la obligación de las cuotas de Administración es que para efectos de las transferencias de los derechos en proindiviso que se realizaron en el 2011 el valor de las cuotas de Administración estaban al día.

El proceso ejecutivo aludido en la aclaración del hecho 5, no demuestra más que el incumplimiento del pago de la obligación de atender las cuotas de Administración y que contrario a esta desatención e irresponsabilidad del demandante fue reclamada en los estrados judiciales.

Al hecho sexto distinguido en la demanda con el Numeral 6:

ES CIERTO que los inmuebles no son de derecho público.

Al hecho séptimo distinguido en la demanda con el Numeral 7:

NO ES CIERTO, La demandante ha usado el inmueble bajo el compromiso de pagar los servicios públicos y la administración y en varias oportunidades se le ha solicitado al demandado la división por venta del inmueble, (incluso hasta por medio de audiencia de Conciliación, la cual se aporta en el acápite de pruebas) lo cual no ha sido posible hasta la fecha, llevando a que la demanda interpusiera un proceso DIVISORIO POR VENTA DE LA COSA COMÚN el cual se adelanta en el Juzgado 6° civil de oralidad del Circuito de Medellín bajo el radicado: 05001310300620180022400

OPOSICION A LAS PRETENSIONES

Con fundamento en la respuesta dada a cada uno de los hechos de la demanda, mi poderdante se opone a todas y cada una de las pretensiones y contra ellas propone las excepciones que a continuación se relacionan y solicita que el demandante sea condenado al pago de las costas procesales.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

Primera: FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

No está legitimada la demandante para pedir la declaratoria de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, toda vez que no han tenido una posesión quieta, pacífica, pública, no clandestina, de buena fe, continua, e ininterrumpida por el tiempo indicado en la ley y con ánimo de señores y dueño.

Segunda: INEXISTENCIA DE PRESCRIPCIÓN ORDINARIA: Es merita clara la norma procesal que exige que para alegar entre comuneros la prescripción, se exija que esta sea "por el término de la prescripción extraordinaria", es decir no aplica la prescripción ordinaria, luego entonces carece de fundamento la petición del demandante. (art. 375 del CGP)

Tercera: INEXISTENCIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA.

El demandante NO ha poseído el inmueble por un espacio superior a los diez (10) años de manera quieta, pacífica, pública, con buena fe, no clandestina, continua e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño.

El demandante ANTONIO CASTAÑO DE LEÓN, ocupó los inmuebles fruto del acuerdo inicial entre los hermanos y entre estos y su señora madre y NO como lo indica en los hechos: "como consecuencia de que ostentara el 20% de la propiedad."

El demandante vivió en los inmuebles después del año 2004, fruto del mencionado convenio con los demás comuneros en el que medio la aceptación del uso y tenencia a la propiedad y como contraprestación atendía el pago de los servicios públicos y cuota de administración, pues como se dijo y se probará en este proceso entre los años 2.000 y 2004 los inmuebles estuvieron arrendados a otras personas: señora MARTHA ELAINE TUBERQUIA VARGAS y su esposo.

Confiesa el Demandante que reconoce la existencia de la transferencia del porcentaje del 8 % de los inmuebles por escritura pública 866 del 24 de marzo de 2011 de la notaría 1 de Envigado entre el aquí demandante ANTONIO CASTAÑO DE LEON y su hermana la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS. Dichas transacciones no se dieron por ningún motivo diferente al incremento patrimonial que cada comunero quería tener sobre el inmueble, no obstante, los convenios relativos al uso que el señor CASTAÑO DE LEON le estaba dando a los inmuebles, el cual fue fruto de la aceptación tácita de la demandante y el consenso de los comuneros, del que se quiere aprovechar el demandante abusando de la buena fe de la demanda.

Al respecto cabe aclarar que en términos del artículo 2520 del Código Civil Colombiano: "La omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna."

Por otra parte, mal haría la demandante en negar el hecho de su aceptación del dominio ajeno de la demanda en virtud del acto escriturario 866 del 24 de marzo de 2011 de la notaría 1 de Envigado, en el que reconoció el dominio de las vendedoras (entre ellas la demandada) de la parte o porcentaje que compraba, sino también de la parte restante de la cual era consciente no estaba adquiriendo y como tal reconocía el dominio ajeno de sus condueñas.

No existe declaración o cláusula especial en el referido acto escriturario que haga pensar lo contrario.

En el anterior orden de ideas, ante una eventual posesión, situación absurda por demás, se puede alegar, como en efecto se hace LA INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN, pues si bien el artículo 2.531 del C.C.COL indica que el dominio que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, sin necesidad de título alguno y que se presume en ella de derecho la buena fe aún con la falta de un título adquisitivo de dominio, la existencia del convenio aludido en torno a la mera tenencia, hace que se entienda y presuma la mala fe del demandante y no da lugar a la prescripción alegada. Como colofón de lo anterior y tal como lo menciona la Ley 791 de 2002 en su artículo 5º que modificó el 2531 del C.C.Col en el que estableció una circunstancia que impide que se presente la prescripción extraordinaria y es cuando quien se pretende dueño, como para el presente proceso la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS, probando, como en efecto lo hace; que en los últimos diez (10) años, es decir entre los años 2.008 y 2018, el demandante que alega este tipo de prescripción reconoció expresa y tácitamente el dominio de la Demandada con la suscripción de la Escritura Pública 866 del 24 de marzo de 2011 de la notaría 1 de Envigado. (1)

El animus domini, como elemento subjetivo, equivale a la intencionalidad de poseer como propietario. Si bien el fundamento de la prescripción es la posesión, también es fundamento la propiedad y no la simple tenencia. La tenencia inmediata o precaria no convierte al titular del derecho, a quien no ha poseído el bien como propietario por el tiempo que establece la norma, en propietario del bien.

El art. 950 en su primer párrafo regula la prescripción adquisitiva larga u ordinaria, la cual para su calificación requiere que la posesión que se ejerce sea continua, pacífica y pública como propietario. Del texto de la norma se infiere que se debe poseer como propietario, y que todos los

ARTÍCULO 5o. Ley 791 de 2.002 El numeral primero del ordinal 3 del artículo 2531 del Código Civil quedará así: "Artículo 2531. 1o. Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción". } Subraya fuera de texto.

requisitos señalados deben concurrir copulativamente en el lapso del tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la propiedad, no obstante, cabe advertir que la posesión debe ejercerse como propietario, esto es, se posea el bien con animus domini, de lo cual carece el demandante por las razones aludidas en los hechos, es decir en año 2.011 el comunero o condueño ANTONIO D'LEON CASTAÑO, reiteramos, reconoció el DOMINIO AJENO de sus vendedoras, dentro de las que se encontraba la demandada, quien NO transfirió sino el 8% de su propiedad, quedando o guardando para si el restante 32 % que en ese momento tenía de los inmuebles y que meses más tarde incrementaría al 42.5%.

Por último, de conformidad con el artículo 2526 del C.C.Col., en el que indica que "Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito, ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo." (subrayas y negrilla fuera de texto). Con la norma trascrita que alude a la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA CONTRA TÍTULO INSCRITO, se podría colegir que solo desde el año 2011 pudiera la demandante deprecar la prescripción, y frente a la comunera aquí demanda debería esperar hasta el 2021, si persistiera en adquirir por este medio desleal y antiético la propiedad del resto de los inmuebles.

Cuarta. TEMERIDAD O MALA FE. El demandante pretende de mala fe que se declare que ha poseído el inmueble por prescripción ordinaria y extraordinaria. Pretende de mala fe apoderarse del otro porcentaje de los inmuebles que no es dueño, apropiarse de la totalidad del inmueble valiéndose de artimañas y jugadas habilidosas y dando apariencia de ciertos a hechos y aspectos que no lo son, pues si bien frente a otros terceros ha detentado la tenencia, la verdad es que frente a la demandante y comunera del bien, como frente a otras personas que

conocen REALMENTE el estado de la propiedad y el negocio familiar la verdad y las pruebas son fehacientes.

La temeridad y mala fe radica en el demandante, quien pretenden a toda costa adquirir el 100% de la propiedad o el dominio del bien inmueble controvertido, por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, alegando ser poseedores sin serlo, pues en realidad es un mero tenedor en relación a los porcentajes de la demandada, recurre a astucias, aprovechándose de la propiedad del 57.5% y de la tenencia de los inmuebles, cuando en realidad los negocios jurídicos entre los comuneros han sido muy distintos.

La jurisprudencia constitucional ha estimado que la actuación temeraria es aquella que vulnera el principio constitucional de la buena fe y, por tanto, ha sido entendida como "la actitud de quien demanda o ejerce el derecho de contradicción a sabiendas de que carece de razones para hacerlo, o asume actitudes dilatorias con el fin de entorpecer el desarrollo ordenado y ágil del proceso." En estas circunstancias, la actuación temeraria ha sido calificada por la Corte como aquella que supone una "actitud torticera", que "delata un propósito desleal de obtener la satisfacción del interés individual a toda costa", que expresa un abuso del derecho porque "deliberadamente y sin tener razón, de mala fe se instaura la acción", o, finalmente, constituye "un asalto inescrupuloso a la buena fe de los administradores de justicia".

Quinta: Indebida denominación del objeto. El porcentaje de propiedad que ostenta la demanda corresponde al 42.5% y no al 32 % como erróneamente se solicitó en la demanda, lo que de suyo impide la prosperidad de las pretensiones.

PRUEBAS:

Testimonios: Sobre los hechos que sustentan la contestación de la demanda, las excepciones interpuestas y cualquier otro aspecto relacionado con los hechos que sustentan la oposición que se formula a la misma, solicito se reciba el testimonio de las siguientes personas, todas ellas mayores de edad:

TERESITA DEL NIÑO JESUS CASTAÑO DE LEÓN: Domiciliado en el Municipio de Medellín, en la siguiente dirección: CALLE 18 SUR No. 39 A - 143. APTO. 201. Edificio villa Paula - Medellín.

LINA MARITZA CELIS CASTAÑO: Domiciliado en el Municipio de Medellín, en la siguiente dirección: CALLE 27 D SUR No. 28 - 50. APTO. 903. Arrecifes de la Abadía. Envigado.

MARTA ELIANE TUBERQUIA VARGAS: Domiciliado en el Municipio de Medellín, en la siguiente dirección: Calle 18 Sur # 39 A 143 Apto 1 Edificio Villa Paula- Medellín.

MARCELA GARCIA: Domiciliado en el Municipio de Medellín, en la siguiente dirección: CARRERA 35 No. 40 -55. Medellín

ALBERTO SANCHEZ: Domiciliado en el Municipio de Medellín, en la siguiente dirección: CARRERA 35 No. 40 -55. Medellín

Interrogatorio de parte. Que se cite al demandante para que absuelva el interrogatorio de parte que en forma verbal o escrita le formularé en la audiencia que usted programe.

Documentales: Téngase como prueba y apréciase en su valor legal en su momento oportuno los siguientes documentos:

_ Folios de las matrículas Inmobiliarias números 001-543353, 001-543375 y 001-543393 acreditados en los registros de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto del impuesto predial de los años 2008.

_ Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto del impuesto predial de los años 2014. (1° Trimestre)

-Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto del impuesto predial de los años 2014 (4° Trimestre).

_ Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto del impuesto predial de los años 2015. (4° Trimestre)

_ Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto del impuesto predial de los años 2015. (4° Trimestre).

-Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto del impuesto predial de los años 2018. (2° Trimestre).

-Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto del impuesto predial de los años 2018. (2° Trimestre).

_ Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto de CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN de los años 2015.

441

- Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto de CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN de los años 2017.

- Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto de CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN de los años 2018.

-Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto de CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN de los años 2017.

-Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto de CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN de los años 2018.

-Copia de la carta fechada el 27 de febrero de 2007 dirigida por la demanda y Teresita Castaño de León a FANNY CASTAÑO A. y que da cuenta de los "negocios familiares" a los que se alude en la presente contestación.

-Escritura Pública 3686 del 19 de diciembre de 1997 de la Notaría 13 de Medellín, donde se liquida la sociedad CASTAÑO D'LEON Sociedad en Comandita simple.

-Escritura Pública 1115 del 24 de febrero de 1994 de la Notaría 15 de Medellín) por medio de la cual se prueba la compra del apartamento ubicado en la Mota (MI 001310666, 001-310572), el cual prueba la adquisición del inmueble en el marco de los negocios familiares.

Escritura Pública 866 del 24 de marzo de 2.011 de la Notaría 1 de Envigado.

Escritura Pública No. 2410 del 20 de mayo de 2003 de la Notaria Primera de Medellín.

Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS al señor ANTONIO CASTAÑO DE LEON y su esposa Martha Lucia Garcia por concepto de la compra del porcentaje del 20 % de su propiedad en el año 2003. (copias en volante de CONAVI)

-Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS al señor ANTONIO CASTAÑO DE LEON por concepto de Administración del Conjunto Residencial Campo Moro entre los años 2004 y 2.006. (copias en volante de CONAVI)

- Carta del 1 de febrero de 2001 suscrita por la señora MARIA FANNY D'LEON DE CASTAÑO en las que alude a temas de los "bienes familiares" entre ellos a los Inmuebles ubicados en el Edificio Campo Moro PH.

- Carta del 27 de febrero de 2007 suscrita por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS, Y TERESITA CASTAÑO DE LEON a FANNY CASTAÑO DE A. en la que se prueba la existencia de los negocios familiares.

- Copia auténtica de la Audiencia de conciliación entre MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS, la Señora TERESITA CASTAÑO DE LEON y el señor ANTONIO CASTAÑO DE LEON celebrada el 3 de noviembre de del 2011 en el Consultorio Jurídico de la Universidad Pontificia Bolivariana.

- Copia Consulta del Proceso página de la rama dirección electrónica: <http://procesos.ramajudicial.gov.co/consultaprocesos/>, donde se evidencia lo aludido en torno al proceso con radicado 050014003026201330074200.

Declaración de Renta de la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS en la que se encuentra declarados los inmuebles en su aludido porcentaje.

SOLICITUD OFICIOS:

Teniendo en cuenta que mi cliente no está obligada a llevar contabilidad y no cuenta con la totalidad de los recibos de pago de años anteriores (2.011 a 2.017) por concepto de Predial por el derecho en común y proindiviso del 42.5%, se sirva oficiar a la Oficina de Catastro y/o Secretaría de Hacienda, subsecretaría de Catastro para que expida copia de los recibos expedidos a la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS con cédula de ciudadanía número 21.375.795 por los referidos pagos en relación al porcentaje aludido de propiedad de esta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Art. 96 del Código de General del Proceso, ley 791 de 2001 y C.C.Col.

Direcciones: Las mismas de la demanda.

Apoderado: Carrera 43 A No. 1 A Sur 69 Edificio Tempo oficina 704
Medellín

Atentamente,



RICARDO CASTRILLÓN CASTRILLÓN,

C.C. No. 71.725.938 de Medellín

TP: No. 85.992 del C. S. de la J.

4 Days Mary
5-10-2018.
91F

Señores
JUZGADO DECIMO (10) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín

124
R
OCTUBRE 402118 3:44

89

JUZGADO DECIMO CIVIL

05 OCT 2018

Diego

Referencia: Proceso de Pertenencia
Demandante: ANTONIO CASTAÑO DE LEON
Demandada: MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS
Radicado: 2018-00099-00

Asunto: **Contestación de la Demanda**

RICARDO CASTRILLÓN CASTRILLÓN, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.725.938 de Medellín, Antioquia, con Tarjeta Profesional No. 85.992 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado especial de la señora **MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS** mayor de edad y vecina de la ciudad de Cerete, Córdoba, identificada con cédula de ciudadanía número 21.375.795, en virtud del mandato a mí conferido, original anexo al expediente, por medio del presente escrito me permito dar respuesta a la demanda, así:

EN CUANTO A LOS HECHOS:

Al primero distinguido en la demanda con el Numeral 1:

NO ES CIERTO, De conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria inmobiliaria números 001-543353, 001-543375 y 001-543393 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y con la versión de mi representada la señora **MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS** es PROPIETARIA y DUEÑA del 42.5 % (cuarenta y dos punto cinco por ciento) de "los Inmuebles" identificados con matrícula inmobiliaria números

001-543353, 001-543375 y 001-543393 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur (En adelante los Inmuebles, para efectos metodológicos en esta contestación), y no del 32% como erróneamente y de mala fe lo indica la parte demandante.

El porcentaje correcto, correspondiente al 42.5% sobre los bienes objeto de la presente demanda, fue adquirido por mi representada la señora **MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS** de la siguiente manera:

Inicialmente un 20% de "los inmuebles" al señor JULIO MARTIN GONZALEZ ESCOBAR, según escritura 1490 del 14 de marzo de 1994 de la Notaría Quince de Medellín en un "negocio familiar" junto con sus otros tres (3) hermanos: FANNY CASTAÑO DE ARANGO, DEYANIRA DEL SOCORRO CASTAÑO DE ESCOBAR, ANTONIO MARIA DEL SOCORRO CASTAÑO DE LEÓN y su hija LINA MARITZA CELIS CASTAÑO.

En el mencionado "negocio familiar", los aludidos compradores adquirieron los porcentajes correspondientes al 20% en común y proindiviso con el producto de unos dineros pagados en realidad por la madre de los primeros y abuela de la última, la señora: MARIA FANNY DE'LEON CORREA, quien en honor a la verdad realizó el pago de los inmuebles consciente de que la propiedad quedaría a nombre de sus hijos y nieta como parte del patrimonio familiar y del que gozarían y usufructuarían conforme al acuerdo al que se aludirá más adelante. Prueba de lo anterior es la sociedad en Comandita simple: CASTAÑO DE'LEON S.C.S., la cual precedió al acto de adquisición y que fuera liquidada por medio de Escritura Pública 3686 del 19 de diciembre de 1997 de la Notaría 13 de Medellín y en la cual la señora MARIA FANNY DE'LEON CORREA era la socia gestora, sus hijos los socios comanditarios y la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS la representante legal. Para esa época, antes de los cambios legales en materia societaria, las sociedades en comandita simple se utilizaban para las empresas familiares, sociedades familiares o para formalizar los acuerdos familiares.

Posteriormente la señora **MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS** adquirió otro 20% de los inmuebles por compraventa de derechos de cuota al aquí demandante **ANTONIO CASTAÑO DE LEON**, según escritura No. 2410 del 20 de mayo de 2003 de la Notaria Primera de Medellín, toda vez que éste quería poner en manos de terceros su porcentaje, pero por designios y solicitud de la señora madre de ambos la señora **MARIA FANNY DE'LEON CORREA** dicho porcentaje fue adquirido por la señora **MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS** quien con dineros de su madre y de su propio peculio pago la suma dineraria al aquí demandante, tal como se desprende de la escritura pública 2410 del 20 de mayo de 2003 de la Notaría 1 de Medellín y de los comprobantes que se aportan con el presente escrito y se relacionarán en el acápite de pruebas.

En los años siguientes, es decir, entre principios del año 2010 y finales del año 2011, los familiares y hermanos Castaño, condueños de los inmuebles, continuaron realizando trasferencias fruto de los acuerdos y convenios sobre el "Patrimonio Familiar", el cual involucraba otros bienes inmuebles como se demostrará con la documentación allegada al presente proceso, los testimonios que se solicitan sean practicados y con la demás a relación probatoria.

Muestra fehaciente de lo anterior fue la trasferencia del porcentaje del 8 % de los inmuebles que por escritura pública 866 del 24 de marzo de 2011 de la notaría 1 de Envigado entre el aquí demandante **ANTONIO CASTAÑO DE LEON** y su hermana la señora **MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS**.

Dichas transacciones no se dieron por ningún motivo diferente al incremento patrimonial que cada comunero quería tener sobre los inmuebles y a los acuerdos en relación al patrimonio familiar y comunidad sobre otros inmuebles; lo anterior no obstante los referidos convenios relativos al uso que el señor **ANTONIO CASTAÑO DE LEON** le estaba dando

a los inmuebles, el cual se reitera, fue fruto del consenso bajo unas condiciones a las que me referiré más adelante.

Posteriormente la señora **MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS** adquirió el 10.5% de los inmuebles por compraventa de derechos de cuota a **TERESITA DEL NIÑO JESUS CASTAÑO DE LEÓN** por escritura pública 6813 del 02 de diciembre del año 2011 de la NOTARIA 25 de Medellín, para completar el antedicho 42,5% que actualmente tiene sobre el derecho de propiedad en común y proindiviso sobre los inmuebles.

Al primero distinguido en la reforma de la demanda con el Numeral 1.1. y 4.:

NO ES o NO SON CIERTO (S), el demandante ANTONIO CASTAÑO DE LEÓN, ocupó los inmuebles fruto del acuerdo entre los hermanos y entre estos y su señora madre y NO como consecuencia de que ostentara el 20% de la propiedad.

Es pertinente aclarar al despacho que el demandante según mi representada: NO vivió en los inmuebles desde el año de 1994, lo cual es falso de toda falsedad, la tenencia del inmueble que se dio cuando ni siquiera era propietario de derecho alguno y se presentó luego del año 2.004 fruto del mencionado convenio en el que el daba uso a la propiedad y como contraprestación atendía el pago de los servicios públicos y cuota de administración. Prueba de lo anterior es que entre los años 2.000 y 2004 los inmuebles estuvieron arrendados a la señora MARTHA ELAINE TUBERQUIA VARGAS y su esposo.

Al hecho primero distinguido en la reforma de la demanda con el Numeral 1.2.:

NO ES CIERTO, la demandada ni siquiera tenía la tenencia física del inmueble para esa época, pues como se dijo, los inmuebles estaban

arrendados y en la escritura pública 2.410 del 20 de mayo de 2003 de la Notaría Primera de Medellín, el demandante declaró que desde la fecha de la escritura: "hace entrega real y material de lo vendido". Amén de lo anterior se prestó el pago al aquí demandante por una suma de dinero de más de 11.000.000 como se desprende de las colillas de consignación arimadas al despacho con la presente contestación y de esta suma se hizo constar en el acto escriturario un valor de \$8.782.800, como contraprestación del porcentaje del 20%, el cual fue trasferido a la demandada y comprado por esta con el propósito de su incremento familiar, pero respetando el negocio familiar entre los hermanos.

Posterior a ello la demandada, quien como se dijo, adquirió del aquí demandante el 20 % de los inmuebles cuando éste NO vivía en ellos, aceptó por solicitud de su señora madre y conforme al acuerdo verbal entre los hermanos que el señor ANTONIO CASTAÑO DE LEON, habitara los inmuebles bajo las mismas condiciones, es decir, dándole mantenimiento a la propiedad y asumiendo los servicios y la administración de los inmuebles como contraprestación al uso de estos. (Lo anterior podría afirmarse desde el punto de vista jurídico, como un arriendo en especie, cobijado con el acuerdo verbal que brinda la confianza y familiaridad entre las partes)

Al primero distinguido en la reforma de la demanda con el Numeral 1.3.:
NO ES CIERTO, las señoras FANNY CASTAÑO DE ARANGO, TERESITA DEL NIÑO JESUS CASTAÑO DE LEÓN y DEYANIRA DEL SOCORRO CASTAÑO DE ESCOBAR no optaron por vender los derechos de dominio en y proindiviso a ANTONIO MARIA DEL SOCORRO CASTAÑO DE LEÓN por su posesión continua (sic), la verdadera razón que llevó a enajenar los derechos fue la recomposición del patrimonio familiar, prueba de ellos es que la señora , TERESITA DEL NIÑO JESUS CASTAÑO DE LEÓN no vendió su porcentaje completo al señor ANTONIO MARIA DEL SOCORRO CASTAÑO DE LEÓN, sino que se lo reservó para si y luego se lo vendió a la aquí demandada la señora **MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS** como se

desprende de la escritura pública 6813 del 02 de diciembre del año 2011 de la NOTARIA 25 de Medellín, a la cual la parte demandante ni siquiera hace mención.

Se agrega que por declaraciones contenidas en la por escritura pública 866 del 24 de marzo de 2011 de la notaría 1 de Envigado, el demandante reconoce el dominio de las tradentes y mal hace en alegar acá la prescripción sobre los inmuebles cuando en ese momento reconocía el dominio del porcentaje de propiedad de sus hermanas y ostentaba la tenencia de los inmuebles en razón al acuerdo de uso o arrendamiento en especie que le permitía ocupar los inmuebles.

Al hecho segundo distinguido en la demanda con el Numeral 2:

ES CIERTO, adicionando que los inmuebles allí citados se encuentran en el edificio número 3 del CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPO MORO, sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Al hecho tercero distinguido en la demanda con el Numeral 3:

NO ES CIERTO, la real composición de la propiedad de los inmuebles está señala de manera CORRECTA en: (i) las cuentas de impuesto predial del Municipio de Medellín, (los pagos por impuesto predial correspondiente a su porcentaje se vienen pagando de manera continua por la demandada) e igualmente la real composición de la propiedad de los inmuebles se compadecen con: (ii) los folios de matrícula inmobiliaria números 001-543353, 001-543375 y 001-543393 acreditados en los registros de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

En el anterior orden de ideas los "cuadros" contenidos en el hecho tercero (3) son incorrectos y por demás tendenciosos, pues llevan a la conclusión errónea de que el demandante es propietario del 68% de los inmuebles (sic) cuando en realidad es propietario del 57.5% de los mismos y en ese

orden de ideas la señora **MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS** como se desprende de la tradición de los inmuebles es propietaria del cuarenta y dos punto cinco por ciento (42.5%) de los inmuebles, tal como se desprende y se demuestra con los folios de matrícula inmobiliaria números 001-543353, 001-543375 y 001-543393 acreditados en los registros de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

En este punto habría que señalar, que si se debe advertir un error en las cuentas del predial del Municipio, es en los porcentajes de propiedad que estos señalan en relación a los inmuebles con matrícula inmobiliaria números 001-543375 y 001-543393, pues estos indican (como se desprende de los prediales pagados por la demandada) que están por el 60% y no por el 42.5% como es lo correcto, significando incluso que la demandada ha venido pagando de más por dicho concepto.

Al hecho cuarto distinguido en la demanda con el Numeral 4:

NO ES CIERTO. Como se indicó en el hecho primero la adquisición de los inmuebles, así como las múltiples transacciones sobre los mismos fueron parte de un **"negocio familiar"** patrocinado por la señora: MARIA FANNY DE'LEON CORREA, madre de los señores FANNY CASTAÑO DE ARANGO, DEYANIRA DEL SOCORRO CASTAÑO DE ESCOBAR, ANTONIO MARIA DEL SOCORRO CASTAÑO DE LEÓN MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS, MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS y TERESITA DEL NIÑO JESUS CASTAÑO DE LEÓN, transacciones en las que se involucró no solamente estos inmuebles sino también otros bienes inmuebles ubicados en el sector del centro de la ciudad, en el barrio la Mota y el Municipio de Bello, todo esto ampliamente conocido por los hijos, quienes estuvieron inmersos incluso en otros litigios entre sí, tal como los declararar los testigos. (Escritura Pública 1115 del 24 de febrero de 1994 de la Notarí 15 de Medellín).

El demandante ha ocupado los inmuebles a título de mera tenencia en tanto que el uso que éste le ha dado a los inmuebles ha sido el fruto del consenso inicial bajo unas condiciones que implicaban el uso de la propiedad por el aquí demandante y como contraprestación de esto atendía mantenimiento del inmueble, el pago de los servicios públicos y cuota de administración.

Es pertinente reiterar que entre los años 2.000 y 2004 el inmueble estuvo arrendado a la señora MARTHA ELAINE TUBERQUIA VARGAS y su esposo y que el demandante reconoció el dominio no solo a la demandada sino también a las otras comuneras, quienes incluso le vendieron algunos porcentajes de los inmuebles por escritura pública 866 del 24 de marzo de 2011 de la notaría 1 de Envigado, actos en los cuales el demandado reconoció el dominio ejercido por sus tradentes por las declaraciones contenidas en este acto escriturario. (Escritura Pública 1115 del 24 de febrero de 1994 de la Notaría 15 de Medellín).

No es cierto que paga los impuestos, al menos en su totalidad; la demandada ha venido realizando los pagos correspondientes al predial y a la Contribución de Valorización de los inmuebles, como se acredita con los comprobantes y recibos allegados con la presente contestación.

Adicional a lo anterior y en una actitud de desatención y descuido, el demandante ANTONIO CASTAÑO DE LEÓN ha incumplido el pago de las cuotas de la Contribución por Valorización inscrita en los inmuebles, trayendo esto como consecuencia un embargo de ejecuciones fiscales, por ALCALDIA DE MEDELLIN SUBSECRETARIA LEGAL Y ADMINISTRATIVA UNIDAD DE COBRO COACTIVO de MEDELLIN, según OFICIO 837GERV del 15 de marzo de 2017 , inscrito en el folio de Matricula inmobiliaria 001-543353 de la Oficina de Registro de II.PP. de Medellín Zona Sur el 25 de abril de 2017 Radicación 1000500662. El embargo recae sobre el derecho del demandante y no sobre el de la demandada, tal como se desprende de la anotación 26 contenida en el mencionado folio de matrícula inmobiliaria.

Contrario a lo anterior la demandada SI REALIZA LOS PAGOS DE MANERA CUMPLIDA, y ha atendido tanto el impuesto predial como se acredita en las pruebas documentales, como el pago por su derecho en común y proindiviso por la Contribución por Valorización.

Por otra parte la afirmación contenida en el hecho 4 de que "es de público conocimiento en el conjunto residencial Campo Moro, P.H." NO LE COSTA a la demandada, pero con esto NO de muestra sino la mera tenencia de los inmuebles, en tanto que la propiedad sobre el resto de los derechos de los inmuebles ha sido reconocida a la comunera aquí demandada de manera expresa y tacita, no solo por las declaraciones contenidas en las escrituras de adquisición a los otros comuneros, sino también en el hecho de la aceptación tacita del pago de los impuestos predial y contribución de Valorización realizada por la demandada.

Las refacciones internas a las que hace alusión el demandante NO LE COSTAN a la demandada y si esto fuese demostrado, no son más que el debido cuidado y mantenimiento de los inmuebles que en parte son propios del demandante y del porcentaje de propiedad de la demandada (42.5%), en contraprestación al uso que el demandante le da a los inmuebles y que la comunera ha permitido en razón a los convenios del negocio familiar y la consecuente comunidad de bienes.

Al hecho quinto inicial, distinguido en la demanda con el Numeral 5 y objeto de adición y aclaración en el cumplimiento de requisitos:

Me permito indicar que la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS no concurrió al proceso en tanto que nunca fue notificada del mismo y desconocemos que fuese emplazada, situación que llama la atención en tanto que en el historial del proceso reflejado en la página de la rama: <http://procesos.ramajudicial.gov.co/consultaprocesos/>, no aparece registró de la notificación y mucho menos del emplazamiento como lo señala la parte demandante y por el contrario si aparece la

TERMINACIÓN del proceso por DESISTIMIENTO TACITO, lo que al parecer denota la inactividad procesal de la Administración como demandante en este proceso ejecutivo.

La señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS, siempre estimó que el aquí demandante atendiera las obligaciones del pago de administración como quiera que era la responsabilidad del demandante por el uso que le venía dando al inmueble y en contraprestación de la concesión hecha por la propietaria del 42.5% de los inmuebles para el uso de los inmuebles. Nota adicional relacionada con la obligación de las cuotas de Administración es que para efectos de las transferencias de los derechos en proindiviso que se realizaron en el 2011 el valor de las cuotas de Administración estaban al día.

El proceso ejecutivo aludido en la aclaración del hecho 5, no demuestra más que el incumplimiento del pago de la obligación de atender las cuotas de Administración y que contrario a esta desatención e irresponsabilidad del demandante fue reclamada en los estrados judiciales.

Al hecho sexto distinguido en la demanda con el Numeral 6:

ES CIERTO que los inmuebles no son de derecho público.

Al hecho séptimo distinguido en la demanda con el Numeral 7:

NO ES CIERTO, La demandante ha usado el inmueble bajo el compromiso de pagar los servicios públicos y la administración y en varias oportunidades se le ha solicitado al demandado la división por venta del inmueble, (incluso hasta por medio de audiencia de Conciliación, la cual se aporta en el acápite de pruebas) lo cual no ha sido posible hasta la fecha, llevando a que la demanda interpusiera un proceso DIVISORIO POR VENTA DE LA COSA COMÚN el cual se adelanta en el Juzgado 6° civil de oralidad del Circuito de Medellín bajo el radicado: 05001310300620180022400

OPOSICION A LAS PRETENSIONES

Con fundamento en la respuesta dada a cada uno de los hechos de la demanda, mi poderdante se opone a todas y cada una de las pretensiones y contra ellas propone las excepciones que a continuación se relacionan y solicita que el demandante sea condenado al pago de las costas procesales.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

Primera: FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

No está legitimada la demandante para pedir la declaratoria de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, toda vez que no han tenido una posesión quieta, pacífica, pública, no clandestina, de buena fe, continua, e ininterrumpida por el tiempo indicado en la ley y con ánimo de señores y dueño.

Segunda: INEXISTENCIA DE PRESCRIPCIÓN ORDINARIA: Es merita clara la norma procesal que exige que para alegar entre comuneros la prescripción, se exija que esta sea "por el término de la prescripción extraordinaria", es decir no aplica la prescripción ordinaria, luego entonces carece de fundamento la petición del demandante. (art. 375 del CGP)

Tercera: INEXISTENCIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA.

El demandante NO ha poseído el inmueble por un espacio superior a los diez (10) años de manera quieta, pacífica, pública, con buena fe, no clandestina, continua e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño.

El demandante ANTONIO CASTAÑO DE LEÓN, ocupó los inmuebles fruto del acuerdo inicial entre los hermanos y entre estos y su señora madre y NO como lo indica en los hechos: "como consecuencia de que ostentara el 20% de la propiedad."

El demandante vivió en los inmuebles después del año 2004, fruto del mencionado convenio con los demás comuneros en el que medio la aceptación del uso y tenencia a la propiedad y como contraprestación atendía el pago de los servicios públicos y cuota de administración, pues como se dijo y se probará en este proceso entre los años 2.000 y 2004 los inmuebles estuvieron arrendados a otras personas: señora MARTHA ELAINE TUBERQUIA VARGAS y su esposo.

Confiesa el Demandante que reconoce la existencia de la transferencia del porcentaje del 8 % de los inmuebles por escritura pública 866 del 24 de marzo de 2011 de la notaría 1 de Envigado entre el aquí demandante ANTONIO CASTAÑO DE LEON y su hermana la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS. Dichas transacciones no se dieron por ningún motivo diferente al incremento patrimonial que cada comunero quería tener sobre el inmueble, no obstante, los convenios relativos al uso que el señor CASTAÑO DE LEON le estaba dando a los inmuebles, el cual fue fruto de la aceptación tácita de la demandante y el consenso de los comuneros, del que se quiere aprovechar el demandante abusando de la buena fe de la demanda.

Al respecto cabe aclarar que en términos del artículo 2520 del Código Civil Colombiano: "La omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna."

Por otra parte, mal haría la demandante en negar el hecho de su aceptación del dominio ajeno de la demanda en virtud del acto escriturario 866 del 24 de marzo de 2011 de la notaría 1 de Envigado, en el que reconoció el dominio de las vendedoras (entre ellas la demandada) de la parte o porcentaje que compraba, sino también de la parte restante de la cual era consciente no estaba adquiriendo y como tal reconocía el dominio ajeno de sus condueñas.

No existe declaración o cláusula especial en el referido acto escriturario que haga pensar lo contrario.

En el anterior orden de ideas, ante una eventual posesión, situación absurda por demás, se puede alegar, como en efecto se hace LA INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN, pues si bien el artículo 2.531 del C.C.COL indica que el dominio que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, sin necesidad de título alguno y que se presume en ella de derecho la buena fe aún con la falta de un título adquisitivo de dominio, la existencia del convenio aludido en torno a la mera tenencia, hace que se entienda y presuma la mala fe del demandante y no da lugar a la prescripción alegada. Como colofón de lo anterior y tal como lo menciona la Ley 791 de 2002 en su artículo 5º que modificó el 2531 del C.C.Col en el que estableció una circunstancia que impide que se presente la prescripción extraordinaria y es cuando quien se pretende dueño, como para el presente proceso la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS, probando, como en efecto lo hace; que en los últimos diez (10) años, es decir entre los años 2.008 y 2018, el demandante que alega este tipo de prescripción reconoció expresa y tácitamente el dominio de la Demandada con la suscripción de la Escritura Pública 866 del 24 de marzo de 2011 de la notaría 1 de Envigado. (1)

El animus domini, como elemento subjetivo, equivale a la intencionalidad de poseer como propietario. Si bien el fundamento de la prescripción es la posesión, también es fundamento la propiedad y no la simple tenencia. La tenencia inmediata o precaria no convierte al titular del derecho, a quien no ha poseído el bien como propietario por el tiempo que establece la norma, en propietario del bien.

El art. 950 en su primer párrafo regula la prescripción adquisitiva larga u ordinaria, la cual para su calificación requiere que la posesión que se ejerce sea continua, pacífica y pública como propietario. Del texto de la norma se infiere que se debe poseer como propietario, y que todos los

ARTÍCULO 5o. Ley 791 de 2.002 El numeral primero del ordinal 3 del artículo 2531 del Código Civil quedará así: "Artículo 2531. 1o. Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción". } Subraya fuera de texto.

requisitos señalados deben concurrir copulativamente en el lapso del tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la propiedad, no obstante, cabe advertir que la posesión debe ejercerse como propietario, esto es, se posea el bien con animus domini, de lo cual carece el demandante por las razones aludidas en los hechos, es decir en año 2.011 el comunero o condueño ANTONIO D'LEON CASTAÑO, reiteramos, reconoció el DOMINIO AJENO de sus vendedoras, dentro de las que se encontraba la demandada, quien NO transfirió sino el 8% de su propiedad, quedando o guardando para si el restante 32 % que en ese momento tenía de los inmuebles y que meses más tarde incrementaría al 42.5%.

Por último, de conformidad con el artículo 2526 del C.C.Col., en el que indica que "Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito, ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo." (subrayas y negrilla fuera de texto). Con la norma trascrita que alude a la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA CONTRA TÍTULO INSCRITO, se podría colegir que solo desde el año 2011 pudiera la demandante deprecar la prescripción, y frente a la comunera aquí demanda debería esperar hasta el 2021, si persistiera en adquirir por este medio desleal y antiético la propiedad del resto de los inmuebles.

Cuarta. TEMERIDAD O MALA FE. El demandante pretende de mala fe que se declare que ha poseído el inmueble por prescripción ordinaria y extraordinaria. Pretende de mala fe apoderarse del otro porcentaje de los inmuebles que no es dueño, apropiarse de la totalidad del inmueble valiéndose de artimañas y jugadas habilidosas y dando apariencia de ciertos a hechos y aspectos que no lo son, pues si bien frente a otros terceros ha detentado la tenencia, la verdad es que frente a la demandante y comunera del bien, como frente a otras personas que

conocen REALMENTE el estado de la propiedad y el negocio familiar la verdad y las pruebas son fehacientes.

La temeridad y mala fe radica en el demandante, quien pretenden a toda costa adquirir el 100% de la propiedad o el dominio del bien inmueble controvertido, por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, alegando ser poseedores sin serlo, pues en realidad es un mero tenedor en relación a los porcentajes de la demandada, recurre a astucias, aprovechándose de la propiedad del 57.5% y de la tenencia de los inmuebles, cuando en realidad los negocios jurídicos entre los comuneros han sido muy distintos.

La jurisprudencia constitucional ha estimado que la actuación temeraria es aquella que vulnera el principio constitucional de la buena fe y, por tanto, ha sido entendida como "la actitud de quien demanda o ejerce el derecho de contradicción a sabiendas de que carece de razones para hacerlo, o asume actitudes dilatorias con el fin de entorpecer el desarrollo ordenado y ágil del proceso." En estas circunstancias, la actuación temeraria ha sido calificada por la Corte como aquella que supone una "actitud torticera", que "delata un propósito desleal de obtener la satisfacción del interés individual a toda costa", que expresa un abuso del derecho porque "deliberadamente y sin tener razón, de mala fe se instaura la acción", o, finalmente, constituye "un asalto inescrupuloso a la buena fe de los administradores de justicia".

Quinta: Indebida denominación del objeto. El porcentaje de propiedad que ostenta la demanda corresponde al 42.5% y no al 32 % como erróneamente se solicitó en la demanda, lo que de suyo impide la prosperidad de las pretensiones.

PRUEBAS:

Testimonios: Sobre los hechos que sustentan la contestación de la demanda, las excepciones interpuestas y cualquier otro aspecto relacionado con los hechos que sustentan la oposición que se formula a la misma, solicito se reciba el testimonio de las siguientes personas, todas ellas mayores de edad:

TERESITA DEL NIÑO JESUS CASTAÑO DE LEÓN: Domiciliado en el Municipio de Medellín, en la siguiente dirección: CALLE 18 SUR No. 39 A - 143. APTO. 201. Edificio villa Paula - Medellín.

LINA MARITZA CELIS CASTAÑO: Domiciliado en el Municipio de Medellín, en la siguiente dirección: CALLE 27 D SUR No. 28 - 50. APTO. 903. Arrecifes de la Abadía. Envigado.

MARTA ELIANE TUBERQUIA VARGAS: Domiciliado en el Municipio de Medellín, en la siguiente dirección: Calle 18 Sur # 39 A 143 Apto 1 Edificio Villa Paula- Medellín.

MARCELA GARCIA: Domiciliado en el Municipio de Medellín, en la siguiente dirección: CARRERA 35 No. 40 -55. Medellín

ALBERTO SANCHEZ: Domiciliado en el Municipio de Medellín, en la siguiente dirección: CARRERA 35 No. 40 -55. Medellín

Interrogatorio de parte. Que se cite al demandante para que absuelva el interrogatorio de parte que en forma verbal o escrita le formularé en la audiencia que usted programe.

Documentales: Téngase como prueba y apréciase en su valor legal en su momento oportuno los siguientes documentos:

_ Folios de las matrículas Inmobiliarias números 001-543353, 001-543375 y 001-543393 acreditados en los registros de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto del impuesto predial de los años 2008.

_ Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto del impuesto predial de los años 2014. (1° Trimestre)

-Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto del impuesto predial de los años 2014 (4° Trimestre).

_ Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto del impuesto predial de los años 2015. (4° Trimestre)

_ Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto del impuesto predial de los años 2015. (4° Trimestre).

-Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto del impuesto predial de los años 2018. (2° Trimestre).

-Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto del impuesto predial de los años 2018. (2° Trimestre).

_ Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto de CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN de los años 2015.

441

- Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto de CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN de los años 2017.

- Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto de CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN de los años 2018.

-Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto de CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN de los años 2017.

-Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS por concepto de CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN de los años 2018.

-Copia de la carta fechada el 27 de febrero de 2007 dirigida por la demanda y Teresita Castaño de León a FANNY CASTAÑO A. y que da cuenta de los "negocios familiares" a los que se alude en la presente contestación.

-Escritura Pública 3686 del 19 de diciembre de 1997 de la Notaría 13 de Medellín, donde se liquida la sociedad CASTAÑO D'LEON Sociedad en Comandita simple.

-Escritura Pública 1115 del 24 de febrero de 1994 de la Notaría 15 de Medellín) por medio de la cual se prueba la compra del apartamento ubicado en la Mota (MI 001310666, 001-310572), el cual prueba la adquisición del inmueble en el marco de los negocios familiares.

Escritura Pública 866 del 24 de marzo de 2.011 de la Notaría 1 de Envigado.

Escritura Pública No. 2410 del 20 de mayo de 2003 de la Notaria Primera de Medellín.

Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS al señor ANTONIO CASTAÑO DE LEON y su esposa Martha Lucia Garcia por concepto de la compra del porcentaje del 20 % de su propiedad en el año 2003. (copias en volante de CONAVI)

-Copia auténtica de los pagos realizados por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS al señor ANTONIO CASTAÑO DE LEON por concepto de Administración del Conjunto Residencial Campo Moro entre los años 2004 y 2.006. (copias en volante de CONAVI)

- Carta del 1 de febrero de 2001 suscrita por la señora MARIA FANNY D'LEON DE CASTAÑO en las que alude a temas de los "bienes familiares" entre ellos a los Inmuebles ubicados en el Edificio Campo Moro PH.

- Carta del 27 de febrero de 2007 suscrita por la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS, Y TERESITA CASTAÑO DE LEON a FANNY CASTAÑO DE A. en la que se prueba la existencia de los negocios familiares.

- Copia auténtica de la Audiencia de conciliación entre MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS, la Señora TERESITA CASTAÑO DE LEON y el señor ANTONIO CASTAÑO DE LEON celebrada el 3 de noviembre de del 2011 en el Consultorio Jurídico de la Universidad Pontificia Bolivariana.

- Copia Consulta del Proceso página de la rama dirección electrónica: <http://procesos.ramajudicial.gov.co/consultaprocesos/>, donde se evidencia lo aludido en torno al proceso con radicado 050014003026201330074200.

Declaración de Renta de la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS en la que se encuentra declarados los inmuebles en su aludido porcentaje.

SOLICITUD OFICIOS:

Teniendo en cuenta que mi cliente no está obligada a llevar contabilidad y no cuenta con la totalidad de los recibos de pago de años anteriores (2.011 a 2.017) por concepto de Predial por el derecho en común y proindiviso del 42.5%, se sirva oficiar a la Oficina de Catastro y/o Secretaría de Hacienda, subsecretaría de Catastro para que expida copia de los recibos expedidos a la señora MARIA DEL PERPETUO SOCORRO CASTAÑO DE CELIS con cédula de ciudadanía número 21.375.795 por los referidos pagos en relación al porcentaje aludido de propiedad de esta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Art. 96 del Código de General del Proceso, ley 791 de 2001 y C.C.Col.

Direcciones: Las mismas de la demanda.

Apoderado: Carrera 43 A No. 1 A Sur 69 Edificio Tempo oficina 704
Medellín

Atentamente,

RICARDO CASTRILLÓN CASTRILLÓN,

C.C. No. 71.725.938 de Medellín

TP: No. 85.992 del C. S. de la J.

4 Days Mary
5-10-2018.
91F