

4 de junio de 2021, enviado a ccto11me@cendoj.ramajudicial.gov.co

Señor:

JUEZ 11 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

ccto11me@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Ref. Verbal Pertenencia - 05001 31 03 011 2021 00024 00 de MARTA LUCIA OTALVARO MESA contra JOSÉ FERNANDO CÁRDENAS ZAPATA

Asunto: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE FONDO

MARY LUCY ROMERO SEPÚLVEDA, mayor de edad, vecina y domiciliada en Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número **30.050.607** expedida en Cúcuta, abogada en ejercicio con tarjeta profesional número **183.011** del Consejo superior de la Judicatura; actuando en ejercicio del poder conferido por el señor **JOSÉ FERNANDO CÁRDENAS ZAPATA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **71.610.423**; quién actúa como demandado en el proceso de la referencia; me permito presentar la **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** y **EXCEPCIONES DE FONDO**, en los siguientes términos:

Asuntos Previos:

La presente demanda fue notificada mediante correo electrónico de fecha **4 de mayo de 2021** al señor **JOSÉ FERNANDO CÁRDENAS ZAPATA**, en los términos del Decreto 806 de 2020; por lo tanto, se inicia el termino de 20 días para contestar la demanda a partir del **7 de mayo de 2021**.

Por lo anterior, procedo a contestar la demanda en término.

Respecto a los hechos narrados por la parte demandante:

A continuación, me pronunciaré expresamente respecto a los hechos invocados por el abogado **Luis Eduardo Duque**, quien actúa como demandante en el presente proceso, en el escrito de la demanda.

1. El hecho 1: **Es cierto**. Lo descrito por el apoderado demandante corresponde a la transcripción de la ubicación de los inmuebles objeto de la presente demanda.

2. El hecho 2: **Es cierto**. Lo descrito corresponde a la información que se reporta en los folios de matrícula y demás documentos relacionados con los predios.
3. El hecho 3: **Es cierto**. Corresponde a la información consignada en el reglamento de propiedad horizontal.
4. El hecho 4: **No es cierto**. La señora demandante **MARTA LUCIA OTALVARO MESA**, es una simpe tenedora de los inmuebles apartamento 501 y parqueadero 7, en virtud de un **comodato** o préstamo de uso, otorgado por el demandado.

Lo anterior, en atención a la relación de cercanía que tuvo hace más de **20 años** con el demandado y propietario **JOSÉ FERNANDO CÁRDENAS ZAPATA**, quién nunca ha dejado de ejercer como propietario del inmueble.

Se aclara que en el **apartamento 501 de la Calle 36 # 77-70 de Medellín** reside la hija del demandado, señorita **Paulina Cárdenas Otalvaro**, en compañía de su progenitora, quién está demandado en este proceso. Situación totalmente acorde a la voluntad de mi poderdante, toda vez que, el predio fue dispuesto para la residencia de su hija, pero jamás con la intención de perder la propiedad ni los derechos sobre el inmueble.

El comodato o préstamo de uso, lo define el Código Civil en el artículo 2200 como aquél "*en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella y con cargo de restituir la misma especie después de terminar el uso*".

5. El hecho 5: **No es cierto**. La señora demandante **MARTA LUCIA OTALVARO MESA**, es una simpe tenedora, como se podrá demostrar con las pruebas practicadas en audiencia. Por ahora, basta con observar la demanda y sus anexos, y el escaso acervo probatorio, el cual nos permite concluir que lo manifestado por la demandante no corresponde a la realidad.
6. El hecho 6: **No le consta a mi representado**. Solicitamos se tenga por no probado este hecho, toda vez que no se aportaron pruebas de los "supuestos actos de señora y dueña".

Respecto a los costos asumidos por los pagos a la **administración** de la propiedad horizontal. Se debe tener en cuenta que la **Ley 675 de 2001** establece la solidaridad en el pago de las expensas comunes entre el propietario y el "tenedor" a cualquier título, por lo tanto, al ser la señora **MARTA LUCIA OTALVARO MESA** la residente en el apartamento, en compañía de su hija la señorita **Paulina Cárdenas Otalvaro**, también hija del demandado, es obvio y necesario que la primera tenga que asumir el pago de las expensas por el uso del edificio y sus zonas y servicios comunes; pero eso no le acredita ninguna calidad de poseedora.

El pago de los **impuestos prediales** no es una situación que refiera directamente que se adquieren derechos posesorios.

Además, ha sido posición reiterada la jurisprudencia, que el hecho aislado de pagar los impuestos prediales de un inmueble no es constitutivo de posesión, de no venir acompañada de otros actos materiales que se ejecuten con ánimo de señor y dueño.

Respecto a las **mejoras**, no se observa en el expediente prueba documental, ni registro fotográfico o en video que permita probar las mejoras enunciadas; teniendo en cuenta que no aplican para actos posesorios las mejoras necesarias para el uso del bien, como pintura y reparaciones necesarias como mantenimiento de baños y cocina.

En relación a su participación en las **asambleas** de la propiedad horizontal, tampoco se está probando con las copias de las respectivas actas de asistencia o certificación expedida por el edificio; además, volviendo a revisar la Ley 675 de 2001, no es posible este hecho, dado que solo pueden asistir los propietarios. A menos que, la administración haya incurrido o la hayan inducido en un error.

El **reconocimiento** como propietaria por parte de los copropietarios vecinos no es un hecho que le acredite como poseedora, quizás sea una percepción errada de los vecinos al verla residiendo el inmueble, situación que no la acredita como poseedora. Por lo tanto, solicito que no sea tenido en cuenta este argumento de la demandante.

En relación a la **correspondencia** personal de la demandante recibida en el inmueble, ya se aclaró el motivo por el cual la señora **MARTA LUCIA OTALVARO MESA** haya podido permanecer en el inmueble, y por estar al cuidado de su hija común con el demandado, más allá de esa circunstancia no tiene derechos posesorios.

El **arrendamiento verbal del parqueadero 7** enunciado en el numeral 6.7 no se encuentra probado en la demanda, por lo tanto, solicito que no sea tenido en cuenta.

7. El hecho 7: **No le constan a mi representado**. Es una simple manifestación de la demanda. Y solicito no sea tenida en cuenta.

Como se ha manifestado, y se probará en audiencia con el respectivo interrogatorio, la señora **MARTA LUCIA OTALVARO MESA** ingresó al inmueble simplemente por la intención del demandado y actual propietario **JOSÉ FERNANDO CÁRDENAS ZAPATA** de darle una estabilidad y vivienda a su hija **Paulina Cárdenas Otalvaro**, pero jamás por renunciar a sus derechos.

Téngase en cuenta que cuando la ocupación o tenencia de un predio se hace con la autorización o acuerdo con el propietario, no se generan derechos posesorios.

Prácticamente lo que ha existido es un **COMODATO**, y de conformidad con el artículo 2200 del Código Civil, el comodato o préstamo de uso es un contrato en el que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso. Agrega el precepto que “este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa”. Es, así mismo, una convención sustancialmente gratuita o de beneficencia, cuyo objeto es la utilidad de una de las partes, el prestatario o comodatario. Además, se trata de un acto jurídico de naturaleza unilateral, en principio, porque solo genera una obligación que grava a uno de los contratantes, esto es, la obligación de restituir la cosa, radicada en cabeza del comodatario.

Por esencia, entonces, no transmite el derecho de dominio, por tal razón una de las obligaciones principales del comodatario es restituir la cosa a la expiración por causa legal, convencional o en caso de necesidad del comandante, sin soslayar que la restitución es una auténtica obligación de resultados.

De tal manera que mientras persista esa relación de benevolencia será siempre el comodatario un mero tenedor, obligado a restituir la cosa en las circunstancias anotadas.

Respecto a las pretensiones:

Manifiesto que **ME OPONGO** a todas las pretensiones, teniendo en cuenta los argumentos que se describieron en los hechos, y las excepciones propuestas que se desarrollan a continuación.

Excepciones de Fondo:

- I. **INEPTA DEMANDA** por falta de requisitos formales y material probatorio:

Solicito al despacho se resuelvan desfavorablemente todas las peticiones incoadas por el demandante, toda vez que la demandada no tiene como probar actos posesorios reales, más allá que la conservación y uso de los inmuebles apartamento 501 y parqueadero 7, en atención a la autorización otorgada por el señor **JOSÉ FERNANDO CÁRDENAS ZAPATA**.

En relación a la **documental allegada**, la demandante simplemente se remitió a aportar la documental necesaria para identificar el inmueble, pero no allegó soportes, documentos o fotografías de las mejoras, ni de los demás actos de señora y dueña que aduce en los hechos.

Respecto a la formulación de la petición de la **prueba testimonial**, está desconociendo la normatividad procesal vigente, al no citar correctamente lo establecido en el artículo 212 del Código de Procedimiento Civil.

***Artículo 212. Petición de la prueba y limitación de testimonios.** Cuando se pidan testimonios deberá expresarse el nombre, domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados los testigos, y enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba.*

El juez podrá limitar la recepción de los testimonios cuando considere suficientemente esclarecidos los hechos materia de esa prueba, mediante auto que no admite recurso.

II. MALA FE de la demandante MARTA LUCIA OTALVARO MESA:

Como ya se lo manifesté al despacho anteriormente, la única razón por la que la demandante reside en el predio objeto de usucapión, es por ser la vivienda de la hija del demandado, señorita **Paulina Cárdenas Otalvaro**; por lo tanto, resulta un abuso de confianza y acto de mala fe el aprovechamiento que está haciendo la señora demandante de esta situación, pretendiendo incoar la demanda de pertenencia.

Lo que ocurre en este caso es una relación de cercanía por la paternidad del demandado; y en caso de fallecimiento del propietario, podría la señorita **Paulina Cárdenas Otalvaro** acceder a derechos sobre el patrimonio del demandado del cual forma parte el apartamento, pero no por ello se transfieren derechos a su progenitora, quién no tiene ninguna relación actual con el propietario.

III. INEXISTENCIA DE MEJORAS:

Solicito al despacho se nieguen especialmente las pretensiones, por lo que no se han allegado soporte de los actos posesorios que consisten en las “*supuestas mejoras*” citados en los hechos de la demanda.

IV. Falta de acreditación de la INTERVERSIÓN DEL TÍTULO¹:

Según los pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, cuando una persona accede a un predio como tenedor, pero muta su interés o su pensamiento a poseedor, debe acreditar como fueron esas circunstancias de tiempo y modo; dado que no es posible que se ingrese al predio como **comodatario** y al tiempo pase a ser **poseedora** sin explicación alguna.

V. EXCEPCIÓN GENÉRICA

En cuanto “compete al señor Juez declarar fundada cualquier excepción cuyos hechos se encuentren probados”.

Artículo 282. Resolución sobre excepciones. En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada. Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.

Pruebas y Anexos:

✓ Documentales:

Solicito tener como pruebas las documentales que allegó la demandante con el escrito de la demanda y las demás que obran en el expediente, dándoles el respectivo valor probatorio que el despacho considere.

¹ INTERVERSIÓN DEL TÍTULO - Acreditación de la fecha de la mutación de tenedor, coposeedor o heredero a poseedor exclusivo. Reiteración de la sentencia de 8 de agosto de 2013. Ausencia de acreditación en proceso de prescripción adquisitiva extraordinaria, pretendida por coposeedora. (SC13099-2017; 28/08/2017)

✓ **Interrogatorio de Parte:**

Solito al despacho se cite a la demandante **MARTA LUCIA OTALVARO MESA**, para que rinda Interrogatorio de Parte en el desarrollo de la audiencia decretada para tal fin, respecto a los hechos y situaciones relacionadas con las pretensiones de la demanda y la presente contestación; reservándome la oportunidad de presentar sobre con interrogatorio y dando aplicación a lo establecido en el **artículo 205 del C.G.P.** respecto a la confesión presunta.

✓ **Testimonios:**

Respetuosamente solicito al despacho citar y hacer comparecer, para que en audiencia cuya fecha y hora se servirá usted señalar, a los señores:

1. **Juan Guillermo Cárdenas Zapata**, quién recibe notificaciones en el correo electrónico **juancaza@gmail.com** para que absuelva el cuestionario que personalmente o por escrito le formularé, con relación a los hechos de la demanda y su contestación; en especial, con el hecho de la relación de cercanía de la demandante con el propietario del inmueble, en razón al cumplimiento de sus deberes como padre de la señorita **Paulina Cárdenas Otalvaro**.
2. **Diego Alberto Cárdenas Zapata**, quién recibe notificaciones en el correo electrónico **dacardenas@sura.com.co** para que absuelva el cuestionario que personalmente o por escrito le formularé, con relación a los hechos de la demanda y su contestación; en especial, con el hecho de la que el demandado y propietario, nunca ha renunciado a sus derechos como propietario, y lo que le permite la permanencia en el apartamento a la demandante es un **simple comodato**.

Notificaciones:

Mi representado **JOSÉ FERNANDO CÁRDENAS ZAPATA**, recibe comunicaciones sen el correo: **josefernandocardenas@gmail.com**

La suscrita apoderada en la secretaría de su despacho, o en mi oficina localizada en la **Carrera 8 No. 38-33 Oficina 605 – Edificio Plaza 39 de la Ciudad de Bogotá D.C.**; Celular **313377484 – 3002892030**; Correo electrónico: **juridicaypropiedad@gmail.com**

Traslado:

Copia el correo electrónico con el presente escrito al Abogado de la señora demandante **Dr. Luis Eduardo Duque: dyaderechoempresarial@gmail.com**

Lo anterior, para efectos del traslado establecido en el **Decreto 806 de 2020**.

Remito el presente escrito el día **4 de junio de 2020**, al correo electrónico del juzgado:
ccto11me@cendoj.ramajudicial.gov.co

Del señor Juez,

Mary Romero S.
MARY LUCY ROMERO SEPULVEDA
C.C. 30.050.607 de Cúcuta
T.P. 183.011 del C.S.J.

Poder y Contestación Demanda - Pertenencia 2021-00024 de MARTA LUCIA OTALVARO MESA contra JOSÉ FERNANDO CÁRDENAS ZAPATA

Jurídica y Propiedad <juridicaypropiedad@gmail.com>

Vie 4/06/2021 3:33 PM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto11me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: dyaderechoempresarial@gmail.com <dyaderechoempresarial@gmail.com>; José Fernando Cárdenas <josefernandocardenas@gmail.com>

 2 archivos adjuntos (532 KB)

5. PODER CONFERIDO - PERTENENCIA - Jose Fernando Cardenas.pdf; 6. Contestación - Pertenencia - JoseFernando 4 junio 2021.pdf;

Señor:

JUEZ 11 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

ccto11me@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Ref. Verbal Pertenencia - 05001 31 03 011 2021 00024 00 de MARTA LUCIA OTALVARO MESA contra JOSÉ FERNANDO CÁRDENAS ZAPATA

Asunto: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE FONDO

Cordial saludo,

MARY LUCY ROMERO SEPÚLVEDA, mayor de edad, vecina y domiciliada en Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número **30.050.607** expedida en Cúcuta, abogada en ejercicio con tarjeta profesional número **183.011** del Consejo superior de la Judicatura; actuando en ejercicio del poder conferido por el señor **JOSÉ FERNANDO CÁRDENAS ZAPATA**, me permito adjuntar el poder conferido y el escrito con la contestación a la demanda y excepciones de fondo.

Copia el correo electrónico con el presente escrito al Abogado de la señora demandante **Dr. Luis Eduardo Duque**: dyaderechoempresarial@gmail.com
Lo anterior, para efectos del traslado establecido en el **Decreto 806 de 2020**.

Atentamente,

Mary Lucy Romero Sepúlveda

Abogada

Bogotá D.C., Colombia,

Móvil +57 3133774884 - 3002892030 - 3132344973



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)