

(Sin asunto)

luis dario vallejo ochoa <luisdariovallejoochoa0@gmail.com>

Vie 22/07/2022 4:44 PM

Para: Juzgado 18 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto18me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

REMISORIO

Buena tarde:

Acompaño escrito para el PROCESO DE PERTENENCIA DE YADIRA ARIAS MAZO
CONTRA NABOR ZENARIO ESPINAL PORRAS Y OTROS

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

RADICADO: 2021-00432-00

Cordialmente,

Luis Darío Vallejo Ochoa

--

Luis Darío Vallejo Ochoa

Luisdvo@une.net.co

054-251-66-23

Señor

JUEZ DÉCIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO DE PERTENENCIA DE YADIRA ARIAS MAZO CONTRA
NABOR ZENARIO ESPINAL PORRAS Y OTROS

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

RADICADO: 2021-00432-00

LUIS DARÍO VALLEJO OCHOA, mayor, vecino de este municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.309.277, manifiesto que, en ejercicio del poder que me ha otorgado el señor JESÚS DUBÁN RAMÍREZ MONTES, descorro el traslado de la demanda, para contestarla en la siguiente forma:

a. Anotaciones preliminares

En el irreductible entendido de que en cual momento del proceso procede el control de legalidad, estimo oportuno llamar la atención sobre el hecho de que el apoderado de la actora en el afán de aportar la dirección del correo electrónico perteneciente al señor Jesús Dubán Ramírez Montes dijo dubis150@gmail.com que no le pertenece, está errada. La correcta es dubis180@gmail.com

El reporte de las direcciones aportadas en la demanda, no satisface, para nada, las exigencias del Decreto 806 de 2020, artículos 6 y 8.

b. A los hechos

1. No es cierto. Para la época señalada por la actora, el señor Uriel Humberto Torres no convivía con la señora Yadira Arias Mazo. Se le conoció

como compañero de las señoras Rosario Villegas, Gloria [desconocemos el apellido], sucesivamente, entre otras;

2. Es cierta la ocurrencia del referenciado contrato de promesa de compraventa. Pero es necesario evidenciar los detalles que la demandante exprofeso callo [C.G.P., artículo 78. Deberes de las partes y sus apoderados]:

2.1. Obran como prometientes compradores los señores Uriel Humberto Torres Zabala y Élide Ester Zabala Gómez (hijo-madre);

2.2. El bien prometido en venta no aparece determinado por sus linderos, ni, por lo menos, por una nomenclatura específica;

2.3. Se dice, CLÁUSULA QUINTA" de la "... entrega material y real", en favor de los prominentes compradores, lo que significa que asumieron la calidad de meros tenedores;

3. Es verdad que el edificio anotado en el folio de matrícula inmobiliaria número **01N-12638** de la Oficina se Instrumentos Públicos de Medellín – zona norte, cuenta con un local de comercio en el primer piso, pero la descripción dada no permite precisar si corresponde no;

4. No es cierto. Con todo y que no se adivina quién, cómo, por qué, es claro que a los señores Uriel Humberto y Yadira nunca, nadie **les hizo** entrega y menos que conjuntamente hubieran asumido la posesión "sobre el local comercial". Se repite, la entrega fue hecha en favor de los prometientes compradores y la demandante no ostenta tal calidad. Se obra de mala fe;

5. Contiene dos hechos, a los que me refiero separadamente, así:

5.1. No obra en el legajo registro civil de defunción del señor Uriel Humberto Torres, luego lo manifestado se cae por su peso;

5.2. Para el caso de ser cierto el fallecimiento del señor Torres, se

desprende que la anhelada posesión, por la señora Yadira, apenas habría empezado para “el 30 de abril de 2017”;

6. No es cierto. Las referencias dadas corresponden al edificio y no a un sector determinado del mismo;

7. No es cierto. Las medidas corresponden al lote de terreno en donde fue construido el edificio marcado con el número 85-19 de la carrera 41, Dirección Catastral, como se advierte en el certificado de tradición y libertad acompañado con la demanda;

8. No es cierto. Se afirma en el hecho anterior que el local “... consta de una construcción de 19.00 metros de frente por 7.20 metros de centro.”, es decir, tiene un área de ciento treinta y seis metros cuadrados con ochenta centímetros (136,80 mts. 2.) y ahora afirma que **“El local comercial – primer piso – comprende el 33,34% del total del lote de terreno** sobre el cual se construyó un edificio de tres pisos, pisos que tienen simetrías similares.” (sic), lo que significa que **el área total del lote de terreno** es de 410,32 metros cuadrados, que resulta contrario a la evidencia que arroja el certificado de tradición aportado, si es que se trata del mismo edificio, en el que se dice de “UN AREA DE 240 VS 2 DE FORMA IRREGULAR”, que son el equivalente a 167,74 metros cuadrados. Es un verdadero disparate;

9. La aclaración tiene la consistencia de un delirio, pues, de lo que se viene de anotar el restante 66.66% equivale a doscientos setenta y tres metros cuadrados con cincuenta y dos centímetros (273,52 mts. 2).

Lo sobresaliente, sin duda, resulta ser la precisión que se hace sobre las calidades del dictamen pericial. Prueba suficiente de la falta de idoneidad del dictamen pericial. Insólito;

10. Es verdad. Sin embargo, confieso que no adivino que significa “No obstante, el inmueble se encuentra alinderado conforme a la Escritura Pública No. 3.621...”;

11. No es cierto. La dirección catastral es una: carrera 41 número 85-19, el edificio no ha sido sometido al régimen de propiedad horizontal;
12. Contrariando la exigencia legal, se alude a varios hechos, así:
 - 12.1. cómo se dijo, la nomenclatura oficial es una. La numeración anunciada no existe oficialmente y no es suficiente para la adecuada y cabal identificación de los inmuebles;
 - 12.2. El edificio y sus distintos sectores carecen de denominación;
 - 12.3. Se rechazan las supuestas posesiones atribuidas a MARÍA CORTES DE GARCÍA y EVELIO NARANJO;
13. Alude a un detalle técnico que no aparece soportado y que al parecer involucra a otro inmueble y en tal orden de ideas escapa al conocimiento de mi poderdante;
14. Es cierto;
15. Es cierto que se le ha visto laborando en el establecimiento de comercio distinguido con el nombre "Billares La 41";
16. El pago de los servicios públicos instalados no traduce posesión y en el comprobante de predial acompañado aparece el nombre del dueño, señor Nabor Zenario Espinal Porras;
17. No es un hecho. El discurso tiene la consistencia de un alegato falaz que resulta desvirtuado por la realidad de los hechos y apunta el efecto adquisitivo de pleno derecho de la prescripción, lo cual es una falacia.
18. No es cierto. En ninguno de los documentos aportados con la demanda aparece identificado el inmueble a que se alude;

19. Es cierto;
20. Es verdad. Da cuenta de un acto propio de quien es dueño;
21. Es cierto. Se repite, los vendedores obran como amos y señores del total de la edificación;
22. Todo el inmueble anotado en la matrícula referenciada pertenece a las los señores María Graciela Cano de Espinal y Nabor Zenario Espinal Porras:

c. **A las pretensiones**

23. Como es obvio, en nombre de mi poderdante, me opongo a todas las pretensiones de la demanda y consiguientemente propongo las siguientes excepciones:

23.1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA:

23.1.1. La demandante invoca como fuente de la supuesta posesión, la ocurrencia de una promesa de contrato de compraventa, "02 de junio de 2004", lo que en rigor traduce franco reconocimiento de derecho de dominio en cabeza del prometiente vendedor, señor Nabor Zenario Espinal Porras, quien con tal acto se comportó como señor y amo, con exclusión de terceros. Causa que no muta a través de los años;

23.1.2. Justamente esa fue la misma razón que alentó al señor Uriel Humberto Torres, para que adelantara tratativas con el prometiente vendedor para procurar el sometimiento del edificio al régimen de propiedad horizontal, que habilitara la celebración del contrato prometido, y acordar nuevas reglas para el pago del saldo de nueve millones (\$9.000.000,00) m. cte., lo que no fue ajeno a la demandante, quien después del fallecimiento del señor Torres me visitó en mi oficina de abogado para que, como apoderado

de los señores Espinal Porras y Graciela de Espinal, se llegara a un acuerdo. Su apoderado en este proceso le acompañó en la última visita;

23.1.3. Ese modo de proceder fue el utilizado con todas las personas con quienes los señores Espinal – celebraron promesas de contrato de compraventa, mismos que hoy aparecen como LITISCONSORTES NECESARIOS y demandados

23.2. PETICIÓN ANTES DE TIEMPO

23.2.1. De otorgársele el beneficio de la duda a la demandante, para admitir que, con ocasión del fallecimiento de su compañero, señor Uriel Humberto Torres Z., se convirtió en poseedora, fácil es advertir que desde "... el 30 de abril de 2017..." al "01/marzo/ 2021" fecha de reparto de la demanda, incluso, al día de hoy 22 de julio de 2022, no ha transcurrido el tiempo legalmente requerido para colmar la posesión con vocación adquisitiva, sobre todo si se tiene en cuenta que de ser poseedora, lo sería de mala fe.

24. PRUEBAS

Solicito el decreto y práctica de las siguientes:

24.1. INTERROGATORIOS DE PARTE

Que sean oídos en interrogatorio de parte la demandante y los codemandados;

24.2. DECLARACIÓN DE TERCEROS

Que se oiga el testimonio de las siguientes personas, quienes son mayores y vecinas de este municipio, quienes depondrán sobre las circunstancias de tiempo, modo lugar y personales relativas a las siguientes situaciones: a. Relación de pareja entre los señores Uriel Humberto Torres y Yadira Arias; b.

Relación entre los señores Torres-Arias y el señor Nabor Zenario Espinal; c. Comportamiento de los señores Torres-Arias como tenedores del bien objeto del proceso; d. Gestiones realizadas por los señores Torres-Arias para el sometimiento del edificio, a que se refuerce la demanda, al régimen de propiedad horizontal; e. Gestiones realizadas por los señores Torres-Arias para lograr el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa.

- Luz Dary Montes, carrera 41, marcado con el número 85-11;
- Rosario Villegas, carrera 42, número 85-23;
- Rubén Darío Ríos Acevedo, Aeropuerto José María Córdova, móvil 304 612 8208;
- Ramiro Mira, carrera 41 número 85-19, contacto telefónico 6045830762.

Observación: ignoramos si los testigos tienen correos electrónicos.

25. NOTIFICACIONES

Las recibiremos en los Sigüientes correos electrónicos:

Demandado: Dubis180@gmail.com

Yo, en luisdariovallejoochoa0@gmail.com y en la calle 50 número 46-36, oficina 1007, edificio Furatena, Medellín, número de contacto 6044895728

Señor Juez,

Medellín, 22 de julio de 2022



Luis Darío Vallejo Ochoa

Tarjeta profesional N° 12.088