

498



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial

RADICADO. 05266310300220190033100
TRASLADO SECRETARIAL

TRASLADO

DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO QUE HA PROPUESTO LA PARTE DEMANDADA DENTRO DEL PRESENTE PROCESO SE CORRE TRASLADO AL DEMANDANTE POR EL TÉRMINO DE CINCO (05) DÍAS (ART. 370 DEL C.G.P.).

ENVIGADO ANT., SEPTIEMBRE 8 DE 2020

JAIME ALBERTO ARAQUE CARRILLO
SECRETARIO

CONSTANCIA

SE DIO CUMPLIMIENTO A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 110 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL.

ENVIGADO ANT., SEPTIEMBRE 9 DE 2020

JAIME ALBERTO ARAQUE CARRILLO
SECRETARIO



ENGRANAJE JURÍDICO

ABOGADOS

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO

E. S. D.

Asunto: CONTESTACIÓN DEMANDA
Radicado: 2019-00331.
Demandante: CONINSA RAMON H S.A.
Demandado: URBANIZACIÓN LUMINARES P.H.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
ENVIGADO - ANTIOQUIA

Recibido hoy,

marzo 13/20

Angela

Hora: 8:00 am.

DAVID ARANGO VÁSQUEZ, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N° 304.664 del Consejo Superior de la Judicatura, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en representación de la URBANIZACIÓN LUMINARES P.H. identificada con NIT 800.073.670-1 representada legalmente por HERNANDO GONZÁLEZ USUGA identificado con la CC N 71768489, según poder que adjunto, me permito contestar demanda **VERBAL REIVINDICATORIA** interpuesta por la sociedad CONINSA S.A. RAMON H S.A., representada legalmente por el señor JULIÁN GARCÍA CADAVID; me permito contestar los hechos y pretensiones de la siguiente manera:

I. A LOS HECHOS:

Frente a los hechos es preciso indicar que se contestarán los presentados por el abogado demandante en el escrito que se denominó en su memorial para subsanar requisitos "adecuación hechos y pretensiones" conforme a lo exigido por su señoría a la parte demandante el día 13 de noviembre del año 2019.

FRENTE AL PRIMERO: Es cierto, como consta en las escrituras públicas correspondientes.

FRENTE AL SEGUNDO: Es cierto, como consta en las escrituras públicas correspondientes.

FRENTE AL TERCERO: Es cierto, como consta en las escrituras públicas correspondientes.

FRENTE AL CUARTO: Es un hecho compuesto por varios hechos, por lo anterior respondo de la siguiente manera:

- Es cierto la matrícula del lote 5 y los linderos del mismo.
- **NO ES CIERTO**, que haya quedado un lote de menor extensión de 500 metros por construir en donde debería haberse levantado el edificio 21 y el cual es objeto de la pretensión del demandante.

Para desarrollar lo anterior es preciso hacer una contextualización de lo que fue la construcción de la Urbanización.

Luminares PH fue concebida como un proyecto a desarrollarse por etapas, por lo anterior, la sociedad entonces llamada ALASKA S.A., quien posteriormente pasó a ser PRINSA LTDA (quien finalmente termina denominándose PRINSA S.A.) obtuvo licencia de construcción identificada con número 051 del año 1988.



ENGRANAJE JURÍDICO

ABOGADOS

Dentro de la licencia de construcción se incluyeron las etapas a construir: La primera etapa del proyecto se constituyó en propiedad horizontal mediante la escritura pública Nro. 3.622 del 29 de noviembre del año 1988 de la Notaría 14 del círculo de Medellín, en donde se estableció la construcción por etapas de la urbanización y la posibilidad de realizarlas. Posteriormente, PRINSA S.A (antes PRINSA LTDA.) realizó la construcción de la segunda etapa, en donde se iban a construir los bloques 21, 22 y 23 en el lote 5, sin embargo, solo se construyeron los bloques 22 y 23.

La anterior etapa, protocolizó su reglamento de propiedad horizontal mediante la escritura pública 739 del 10 de abril del año 1990 de la Notaría 14 del círculo de Medellín, posteriormente en el año 1998, mediante la escritura pública número 1176 del 26 de junio de 1998 de la Notaría 14 del Círculo de Medellín se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal de la tercera etapa.

Hay que resaltar que, la constructora realizó la tercera etapa en el año 1998, sin embargo no quiso construir el edificio 21 en dicha continuación del proyecto y la última renovación de la licencia de construcción fue la realizada mediante la resolución 737 del año 1998 otorgada por la Secretaría de Planeación de Envigado, de ahí en adelante no volvieron a renovar la licencia de construcción 051 de 1988 que era la que les otorgaba los derechos constructivos a PRINSA S.A.

Ahora bien, con respecto a la individualización que hace el abogado de la parte demandante y conforme estructuró su pretensión, afirma de manera literal que: "De este lote de mayor extensión, quedó sin construir un lote de menor extensión, de unos 500 mts2, donde debería haberse levantado el edificio 21 y que es motivo del presente proceso". Lo anterior sin ningún fundamento jurídico o fáctico, simplemente haciendo un ejercicio aritmético utilizando la extensión completa del lote 5 (matrícula inmobiliaria No.001-540048) que equivale aproximadamente de 1.572,32 metros cuadrados, dividiendo esta extensión en tres para obtener en 500 m2. De forma seguida procede, con base en el anterior ejercicio a establecer los linderos, que no corresponden con el área en donde se debió levantar en su momento el edificio 21, como se logra evidenciar en la foto parcial del plano V-14 mediante el cual se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal de la segunda etapa mediante la escritura 739 del año 1990:

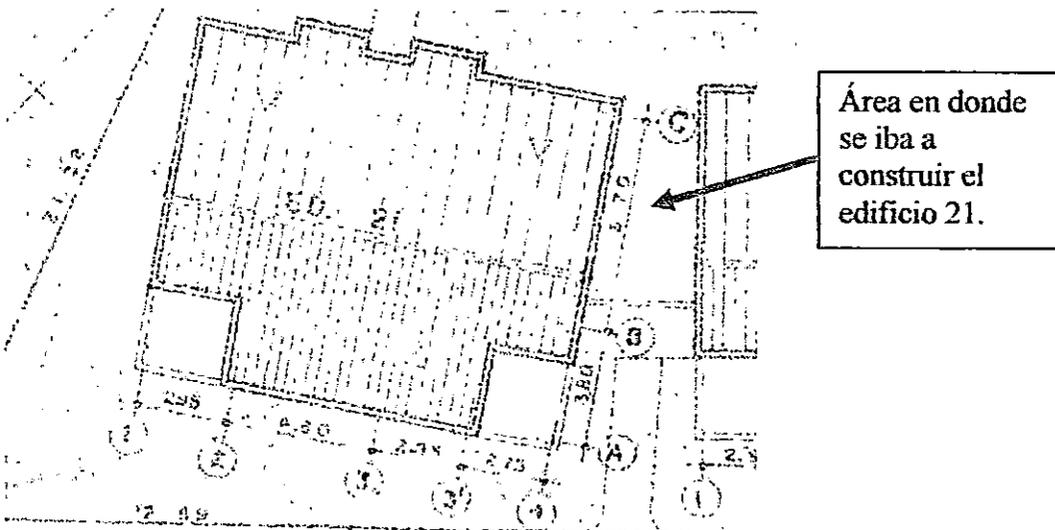


Imagen plano segunda etapa protocolizado mediante la escritura pública 739 de la Notaría 14 del Círculo de Medellín



3
232

En la anterior imagen del plano anexo en la presente contestación se deja claro que el área total del "cuadro" en donde se debió levantar el edificio son aproximadamente 153.94 m² y no 500 m² y que los linderos no son los expresados por la parte demandante, en tanto no lindan con el bloque 20, bloque 20 que a la postre hay que decir que no está situado en el lote 5 sino en el lote 6 identificado con matrícula inmobiliaria 001-0540049, tampoco linda con el edificio 22, ni ningún parqueadero en la medida que está rodeado por zonas verdes que hacen parte de los bienes comunes de la copropiedad.

FRENTE AL QUINTO: Es un hecho compuesto por varios hechos y me permito contestarlos de la siguiente manera:

- Es parcialmente cierto que en el lote No.001-540048 (lote5) se construyeron dos edificios, el número 22 y 23, sin embargo hay que aclarar que los mismos hicieron parte de la construcción por etapas de la Urbanización Luminares PH, específicamente de la segunda etapa de la Urbanización protocolizada mediante escritura pública 739 del año 1990 de la Notaría 14 del círculo de Medellín.
- No es cierto que quedó una cuota parte del lote de 500 mts² como se relató en la contestación del hecho anterior, el "cuadro" en donde se debió levantar el edificio 21 es de 153.94 m² tal y como consta en el plano V-14 protocolizado mediante escritura pública 739 del año 1990 de la Notaría 14 del círculo de Medellín, ahora bien hay que decir también, y esto se desarrollará en un acápite posterior de la contestación, no se puede predicar que quedó una cuota parte del lote, haciendo referencia al mismo como si fuera un lote independiente al de mayor extensión, en tanto el mismo fue afectado mediante el reglamento de propiedad horizontal mediante la escritura 739 de 1990 de la Notaría 14 de Medellín y por tanto no puede pensarse el mismo como un lote independiente, pues hace parte de un proyecto constructivo, en el cual se constituyó un reglamento de propiedad horizontal y en consecuencia no se puede desligar el mismo de la copropiedad por hacer parte de los bienes comunes.

FRENTE AL SEXTO: Es un hecho compuesto por varios hechos y me permito contestarlos de la siguiente manera:

- No me consta si la empresa PRINSA LTDA se fusionó con CONINSA RAMON H S.A., en tanto como se puede verificar en los diferentes certificados de libertad aportados por la parte demandante es PRINSA. S.A.S quien se fusionó con CONINSA RAMON H S.A.
- Es cierto que las matrículas relacionadas, las cuales son bienes privados que nunca se construyeron, pero que surgieron por la creación del reglamento de propiedad horizontal escritura 739 de 1990 de la Notaría 14 de Medellín.
- No es cierto como lo afirma la parte demandante que se hayan "desprendido" como si se tratara de una división material o reloteo, conforme al reglamento de propiedad horizontal escritura 739 de 1990 de la Notaría 14 de Medellín se abrió matrícula independiente a cada uno de los apartamentos como bienes privados de la copropiedad, bienes que nunca fueron construidos por la falta de interés de la constructora.
- No es cierto que la constructora sea propietaria de lo que llama el abogado de la parte demandante "lote desprendido de mayor extensión" en tanto se trata de un proyecto constructivo que fue sometido a propiedad horizontal, propiedad horizontal que no puede ser leída como lo quiere hacer ver la parte demandante sin entender esta forma de propiedad.



FRENTE AL SÉPTIMO: Es un hecho compuesto por varios hechos y me permito contestarlos de la siguiente manera:

- **Es cierto**, que Coninsa Ramon H S.A no ha vendido el lote que se pretende reivindicar, en tanto la sociedad no es propietaria del lote 5 identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-5400048, sobre la cual se constituyó reglamento de propiedad horizontal mediante la escritura 739 de 1990 de la Notaría 14 de Medellín elevado por la constructora PRINSA LTDA y en el cual se encuentran construidos los edificios 22 y 23 de la Urbanización Luminares PH y se encuentran bienes comunes que pertenecen a todos los copropietarios. Coninsa Ramon H S.A actualmente es propietaria unos bienes privados que no existen y nunca se construyeron, es decir sobre los bienes privados que debió construir la constructora pero que por su propia decisión no construyó, **NO IMPLICA QUE SEAN PROPIETARIOS DEL LOTE O DE PARTE DE ESTE.**
- **Es cierto**, que los inmuebles relacionados no existen físicamente y que jurídicamente actualmente sí, lo que no significa que sean propietarios del lote, en tanto como estipula el artículo 17 del reglamento de propiedad horizontal escritura 739 de 1990 de la Notaría 14 de Medellín, el lote de terreno sobre el cual se edificó la segunda etapa hace parte de los bienes comunes, por lo que no se puede tratar el mismo como lo pretende la parte demandante como un bien independiente, en tanto está afectado por el reglamento de propiedad horizontal constituido en el año 1990 y compilado mediante la escritura 687 del año 2003 de la Notaría Tercera de Envigado por los copropietarios para ajustarse a lo dispuesto con la Ley 675 del año 2001.

FRENTE AL OCTAVO: No es un hecho es una previsión normativa con una valoración propia del abogado demandante, sin embargo me permito contestar así:

- **Es cierto** que las matrículas referidas no están canceladas.
- **No es cierto** que PRINSA LTDA sea el actual propietario de dichas matrículas en tanto se sometieron los lotes a un régimen de propiedad horizontal, aunque si es cierto que Coninsa Ramon h S.A. actualmente figura como PROPIETARIA DE LOS BIENES PRIVADOS relacionados y NO COMO PROPIETARIA DEL LOTE O PARTE DE ESTE.

FRENTE AL NOVENO: No me consta, en tanto no hay nada que acredite el pago de tales rubros, lo que sí es una certeza es que la demandante Coninsa Ramón H S.A. no ha pagado derrames de valorización o impuesto predial del lote 5 identificado con matrícula inmobiliaria número 001-540048, el cual hace parte de la Urbanización Luminares PH.

FRENTE AL DÉCIMO: Es cierto, el administrador se negó en tanto han pasado 30 años desde la terminación de la Segunda Etapa de la Urbanización Luminares PH y el lote al que hacía referencia la solicitud hace parte de la copropiedad y los derechos constructivos que se tenían nunca fueron ejercidos en vigencia de la Licencia de Construcción 051 del año 1988 por la propia determinación de la constructora; así mismo, porque la sociedad reclamante no es propietaria del lote 5 identificado con matrícula inmobiliaria número 001-540048, actualmente es propietaria de los bienes privados que no existen porque no fueron construidos por una decisión propia de la constructora.

FRENTE AL UNDÉCIMO: Es un hecho compuesto por varios hechos y me permito contestar así:

- **No es cierto**, en tanto la constructora quien hoy funge como demandante está reclamando la reivindicación de una fracción del lote por ser propietario de unos bienes privados que nunca se construyeron, desconociendo lo dispuesto en su momento por la Ley 182 de 1948 sobre la cual se construyó el proyecto urbanístico y la Ley 675 del año 2001, y además con lo dispuesto en la escritura 739 del año 1990



5
232/

de la Notaría 14 del Círculo de Medellín en sus artículos 14, 17, 18, 22, 32 y 92 sobre la calidad de bien común que tiene el lote sobre el cual se edifica la Segunda Etapa de Urbanización Luminares PH y además realizando una indebida individualización del bien afirmando que son 500 mts² el lugar sobre el cual se iba a construir el lote cuando en realidad son 153.94 m² y que los linderos no son los expresados por la parte demandante, en tanto no lindan con el bloque 20, bloque 20, además no está situado en el lote 5 sino en el lote 6 identificado con matrícula inmobiliaria 001-0540049, tampoco linda con el edificio 22, ni ningún parqueadero en la medida que está rodeado por zonas verdes que hacen parte de los bienes comunes de la copropiedad.

- **No es cierto** que la copropiedad reconozca como dueño a Coninsa Ramon H S.A como propietaria del lote 5 o del alguna fracción de este, en tanto el lote 5 hace parte de la Urbanización Luminares PH y por lo tanto no puede tener un dueño particular pues el lote como tal es un bien común de todos los copropietarios, tal y como consta en la escritura pública 739 del año 1990 de la Notaría 14 del Círculo de Medellín:

ARTÍCULO 17. DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES. *Son bienes comunes los siguientes:*

A. Bienes comunes de la totalidad de la Segunda Etapa de la Urbanización:

- 1- *El lote de terreno sobre el cual se levanta La Segunda Etapa de la Urbanización descrito y alinderado en el numeral primero del preámbulo de este reglamento. (...)*

FRENTE AL DUODÉCIMO: Es un hecho compuesto por varios hechos y me permito contestar así:

- **No me consta** que la constructora haya dejado de construir el edificio por esas razones, pero lo cierto es que después de construido el edificio 22 y 23, en el año 1998 se constituyó y se realizó la tercera etapa de la Urbanización Luminares PH, es decir permite inferir o deducir que esa no fue la razón que llevo a la no construcción del edificio número 21.
- **No es cierto** que se haya plasmado expresamente la construcción del edificio en un futuro, como se dijo en respuesta a un hecho anteriormente, actualmente la licencia 051 del año 1988 se encuentra caducada y los derechos constructivos prescritos por la misma decisión de la constructora de no realizar el edificio en la continuidad del proyecto, además lo anterior no significa que sean propietarios del lote 5 en el cual se edificó la segunda etapa de la urbanización o de parte de este, pues tal y como conoce su señoría el demandante es propietario de bienes privados que nunca se construyeron, pero que no hacen referencia al suelo propiamente, con la pretensión buscan extraer y/o expropiar un bien común de todos los copropietarios para su propio uso, justificándose en su propia falta de diligencia para realizar el proyecto o de manera mínima de renovar conforme a la Ley vigente la Licencia de construcción que amparaba tales bienes privados reclamados.

FRENTE AL DECIMOTERCERO: Es un hecho compuesto por varios hechos y me permito contestar así:

- **No es cierto** que la copropiedad se haya aprovechado de ninguna circunstancia, en tanto el proyecto constructivo fue entregado de esa manera y la zona donde se debió construir en su momento el edificio 21 es un bien común de todos los copropietarios. Es tan salida de contexto la relación fáctica que hace el demandante, que en la tercera etapa que se construyó en el año 1998 no se buscó realizar el edificio 21 y además fue



ENGRANAJE JURÍDICO

ABOGADOS

entregada la última etapa a los copropietarios de la urbanización.

- **No es cierto** que haya un aprovechamiento de la vigilancia y la copropiedad, en tanto como se dijo anteriormente, la sociedad pretende que después de 30 años se permita el ingreso de una empresa a realizar un proyecto que se encuentra caducado y en una zona donde se encuentran bienes comunes entregados a la copropiedad.

FRENTE AL DECIMOCUARTO: No es cierto, la Urbanización Luminares P.H. es propietaria de la parte del lote 5 que identifica de manera errónea el demandante, en tanto el lote 5 en su totalidad hace parte de la copropiedad y el suelo hace parte de los bienes comunes de todos los copropietarios, bienes que no se pueden enajenar, ni separar de la copropiedad a menos de que ella misma los desafecte y que han sido utilizados por más de 30 años por los copropietarios, pagando seguridad privada, seguros contra terceros, mantenimiento. Tanto es así, que la constructora Ramon H Coninsa S.A. Nunca ha pagado administración en tanto no tiene ningún coeficiente asignado por no estar construido el edificio 21, la copropiedad siempre se ha encargado de la seguridad privada, mantenimiento, seguros de responsabilidad civil extracontractual y demás gastos propios de su funcionamiento incluyendo las zonas verdes del lote 5, que hacen parte de los bienes comunes de la copropiedad.

FRENTE AL DECIMOQUINTO: No es cierto, la copropiedad no es poseedora de mala fe, en tanto fue la misma constructora la que entregó y desarrolló el proyecto constructivo y en la medida que lo que se está reclamando ES UN BIEN COMÚN de todos los copropietarios en concordancia con el reglamento de propiedad horizontal que omitió aportar el abogado de la parte demandante, es decir el contenido en la escritura 739 del año 1990 de la Notaría 14 del círculo de Medellín en concordancia además con la escritura 687 del año 2003 de la Notaría Tercera de Envigado mediante la cual se compilaron los reglamentos de las diferentes etapas y por la normatividad vigente al momento de la elaboración de dicho reglamento, la ley 182 de 1948 y la ley 675 del año 2001.

FRENTE AL DECIMOSEXTO: Es un hecho compuesto por varios hechos y me permito contestar así:

- **No es un hecho**, es una previsión normativa sobre la incapacidad para ganar por prescripción el dominio del lote objeto de la litis.
- **No es cierto**, el edificio 21 no hace parte de la copropiedad porque NUNCA FUE CONSTRUIDO, y el lote sobre el cual se edificó la segunda etapa o alguna fracción de este, hace parte de la Urbanización Luminares PH y por lo tanto no puede tener un dueño particular pues el lote como tal es un bien común de todos los copropietarios, tal y como consta en la escritura pública 739 del año 1990 de la Notaría 14 del Círculo de Medellín.

FRENTE AL DECIMOSEPTIMO: Es cierto, conforme al poder anexo en el expediente.

FRENTE AL DECIMOCTAVO: No me consta, lo que si hay que decir es que no son 500 mts2 el "cuadro" en donde se debió levantar el edificio 21, sino 153.94 m2.



II. A LAS PRETENSIONES

En atención a lo anterior:

A LA PRIMERA: Me opongo, en tanto lo que pretende el bien inmueble que se está solicitando en reivindicación es un bien común de los copropietarios de la Urbanización Luminares PH, y la sociedad demandante es propietaria de bienes privados que debieron construirse, pero no es propietaria del lote o parte de este.

A LA SEGUNDA: Me opongo en tanto lo que pretende el bien inmueble que se está solicitando en reivindicación es un bien común de los copropietarios de la Urbanización Luminares PH, y la sociedad demandante es propietaria de bienes privados que debieron construirse, pero no es propietaria del lote o parte de este.

A LA TERCERA: Me opongo en tanto lo que pretende el bien inmueble que se está solicitando en reivindicación es un bien común de los copropietarios de la Urbanización Luminares PH, y la sociedad demandante es propietaria de bienes privados que debieron construirse, pero no es propietaria del lote o parte de este.

A LA CUARTA: Me opongo en tanto lo que pretende el bien inmueble que se está solicitando en reivindicación es un bien común de los copropietarios de la Urbanización Luminares PH, y la sociedad demandante es propietaria de bienes privados que debieron construirse, pero no es propietaria del lote o parte de este.

A LA QUINTA: Me opongo en tanto lo que pretende el bien inmueble que se está solicitando en reivindicación es un bien común de los copropietarios de la Urbanización Luminares PH, y la sociedad demandante es propietaria de bienes privados que debieron construirse, pero no es propietaria del lote o parte de este.

A LA SEXTA: Me opongo y en su lugar solicito que se condene en costas a la parte demandante.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

En atención a las pretensiones formuladas, manifestamos que proponemos las excepciones de mérito que a continuación exponemos, con la finalidad de que estas sean decididas al momento de proferir la sentencia de fondo:

1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.

El proceso jurisdiccional debe surtirse con los sujetos legitimados, tanto para formular la pretensión como quien está llamado a resistirla. La legitimación en la causa por activa está directamente vinculada con quien es el titular del derecho sustancial que se debate. Esta es la regla de legitimación ordinaria. Sólo en eventos excepcionales, existe norma que permite formular la pretensión a quién no es el titular del derecho debatido, en este supuesto estamos ante la legitimación extraordinaria.

Al respecto se ha definido la legitimación en la causa así:

“La legitimación en la causa como elemento material para la sentencia de fondo estimatoria implica el examen de la titularidad del derecho sustancial invocado por el demandante que deberá ser resuelto en la sentencia. Significa la absoluta coincidencia entre la titularidad procesal afirmada en la demanda y la sustancial otorgada por el derecho de fondo. Tendrá legitimación en la causa quien tenga facultad sustancial para demandar el cumplimiento de una prestación. Es distinta en todo caso de la que por algún tiempo se llamó legitimación ad processum, es decir de la capacidad



para comparecer". (RICO PUERTA, Luis Alonso. Teoría General del Proceso. Medellín: Comlibros. 2006, pag.312).

Dicho planteamiento, que es el acogido por nuestro máximo tribunal civil, trae como consecuencia que cuando no se encuentra satisfecho tal presupuesto material de la sentencia de fondo, se pueda de un lado proferir sentencia anticipada según lo previsto en el artículo 278 numeral 3º del C.G.P. o de otro lado si se llegare hasta la decisión final, la carencia de legitimación en la causa implicaría que se deniegan las pretensiones de la demanda.

Para el caso en concreto, consideramos que se configura la falta de legitimación en la causa, ya que como presupuesto axiológico necesario de la prosperidad de la pretensión de reivindicación se requiere que quien demanda sea titular del derecho de dominio del bien pretendido en reivindicación. Así lo ha entendido la jurisprudencia de nuestra Sala Civil, al señalar:

"4. Acorde con lo referido, constituyen requisitos estructurales, concurrentes e imprescindibles de la reivindicación: (i) el derecho real de propiedad en el demandante; (ii) la posesión del demandado; (iii) que la demanda verse sobre bien reivindicable o cuota determinada del mismo y (iv) que exista identidad entre el bien perseguido por el convocante y poseído por el último.

5. Su prosperidad, se insiste, requiere la prueba idónea de la calidad invocada o *legitimatio ad causam* activa y pasiva y de las exigencias normativas de la reivindicación (cas. civ. sentencia 031 de 30 de julio de 1996, CCXLIII, pp. 154 ss). Respecto de esta prístina exigencia, ha enseñado la Sala:

"Justamente, ejercida la actio reivindicatio por el dueño de la cosa, sobre éste gravita la carga probatoria de su derecho de propiedad con los títulos adquisitivos correspondientes debidamente inscritos en el folio de registro inmobiliario (artículos 43 y 54 del D. 1250 de 1970; cas. civ. sentencias de 30 de julio de 2001, exp. 5672 y 6 de octubre de 2005, exp. 7895) y también debe acreditar con elementos probatorios suficientes la identidad del bien reivindicado en forma tal que no exista duda respecto de aquél cuyo dominio invoca y de cuya posesión está privado con el poseído por el demandado" (cas. civ. sentencia de 28 de febrero de 2011, radicación n. 1994-09601-01)." (Negrillas fuera de texto. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 26 de agosto de 2016, radicación SC11786-2016).

Para el caso concreto tenemos que quien pretende en reivindicación es la sociedad CONINSA RAMON H. S.A., y de la lectura de la demanda y de sus anexos se desprende que dicha sociedad no es la titular del derecho de dominio, pues obsérvese que en el folio de matrícula inmobiliaria número 001-540048 se lee en la anotación número 004 que Prinsa Ltda, la entonces titular del derecho de dominio, sometió el bien a propiedad horizontal, quedando afectado dicho bien al régimen de propiedad propio de los bienes sometidos a propiedad horizontal y es por ello que el terreno o lote pasó a ser un bien común de la copropiedad, de la cual no puede predicar CONINSA RAMÓN H. S.A. su titularidad de propietario. Es más, en dicho folio de matrícula no aparecen ellos como propietarios, aunque sí de los bienes privados que se crearon al someter el bien a propiedad horizontal.



2. IMPOSIBILIDAD DE REIVINDICAR BIENES COMUNES POR PARTE DE CONINSA RAMÓN H. S.A.

En vínculo directo con la anterior excepción de mérito formulada, proponemos como excepción la imposibilidad jurídica y fáctica de que a la sociedad demandante se le pueda reivindicar el lote pretendido, ya que como se narró a lo largo de la contestación a los hechos de la demanda, este hace parte de los bienes comunes de todos los copropietarios de la URBANIZACIÓN LUMINARES P.H. Lo anterior se confirma con el reglamento de propiedad horizontal que la sociedad PRINSA LTDA., en relación a la etapa II de la URBANIZACIÓN LUMINARES PH., elevó a escritura pública y luego registró, puesto que de su articulado se desprende con claridad que el lote de terreno sobre el que se edificaría el edificio 21 de la segunda etapa es un bien común, no solo de la segunda etapa sino de toda la URBANIZACIÓN. Nos permitimos transcribir en forma extensa algunos artículos de la escritura pública número 739 del año 1990, de la Notaría 14 de Medellín, que confirman tal afirmación:

ARTÍCULO 14. DEFINICIÓN. Son bienes comunes y del dominio alienable e indivisible de todos los copropietarios, quienes lo ejercerán en la forma prevista por la Ley y en el presente reglamento, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de la **Segunda Etapa de la Urbanización Luminares – Propiedad Horizontal** y los que permiten a todos y cada uno de los propietarios, el uso y goce de sus bienes de dominio particular y exclusivo.

ARTÍCULO 15.: INSEPARABILIDAD. El derecho de cada propietario sobre los bienes de dominio común es inseparable del dominio particular y exclusivo sobre el inmueble de su propiedad, de manera que siempre se entenderá comprendido en toda transferencia, gravamen, demanda o arrendamiento de este último, y no podrán efectuarse actos con relación con los bienes de dominio común separadamente del apartamento, parqueadero, cuarto útil o local al que acceden.

...

ARTÍCULO 17. DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES. Son bienes comunes los siguientes:

B. Bienes comunes de la totalidad de la Segunda Etapa de la Urbanización:

2- El lote de terreno sobre el cual se levanta La **Segunda Etapa de la Urbanización** descrito y alinderado en el numeral primero del preámbulo de este reglamento.

3- El subsuelo correspondiente al lote y todas las instalaciones realizadas en él, para los servicios generales de la **Segunda Etapa de la Urbanización**.

4- Las losas que forman cada uno de los pisos de los edificios.

5- Los muros y ventanería perimetrales que constituyen la fachada de los Edificios y los muros de cerramiento de los mismos.

6- El techo o cubierta de cada Edificio.

7- El tanque de reserva de agua situado en el Edificio 23.

8- El sistema de citófonos desde la portería y hasta la entrada de cada apartamento.

9- Un derecho proporcional a la suma del área ponderada de los bienes de dominio privado que integren definitivamente la Urbanización Luminares, sobre los bienes de dominio común de la totalidad de la Urbanización.



...
Artículo 18: BIENES COMUNES DE LA URBANIZACIÓN LUMINARES. El proyecto urbanístico de la **Urbanización Luminares** está conformado por 23 Edificios, distinguidos con los números 1 al 23. La construcción se hará por etapas. Hasta el momento se ha construido la Primera Etapa y se está construyendo la Segunda Etapa objeto de este reglamento. Por lo tanto en el evento que en que se construyan los restantes Edificios, o alguno de ellos, o uno solo, algunas zonas y bienes comunes deben ser destinados al servicio de los copropietarios de toda la Urbanización, con el fin de garantizar el funcionamiento y presentación de la misma y por cuanto todos tienen derechos sobre ellos, tal y como se establece más adelante.

(...)

PARAGRAFO TERCERO. En el evento en que no se construya el resto de la Urbanización, derecho que se reserva la sociedad propietaria, los bienes y zonas determinadas en este artículo pasarán a ser bienes comunes de los propietarios de las Etapas Primera y Segunda de la Urbanización. (...)

...
Artículo 22: CRITERIO DE INTERPRETACIÓN: Se consideran en general como bienes de dominio común de todos los copropietarios, todos aquellos elementos, dependencias o instalaciones sobre los cuales ninguno de los copropietarios puede invocar derecho exclusivo, por no haberles sido enajenados de manera expresa con el carácter de bienes de dominio común y exclusivo. Para determinar si un bien es de dominio común de toda la Urbanización, o de cada etapa o de cada Edificio, se tendrá en cuenta la utilización que de él se haga por todos los copropietarios de la Urbanización o por los copropietarios de cada edificio.

...
Artículo 32: DIVISIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN: Mientras exista la Segunda Etapa de la Urbanización, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes del mismo; si la Segunda Etapa se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una porción que represente a lo menos las tres cuartas (3/4) partes de su valor, o se ordenare su demolición, de conformidad con el artículo 988 del Código Civil, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes. (...)

....
Artículo 92: BIENES COMUNES DE TODA LA URBANIZACIÓN LUMINARES. La Urbanización Luminares fue concebida Urbanística y arquitectónicamente como una unidad formada por 23 edificios a construir por etapas. Hasta el momento se ha construido la Primera Etapa y se está construyendo la segunda etapa. No obstante la sociedad podrá o no construir las restantes etapas, o solo una parte de ellas, sin que respecto a este punto exista ningún compromiso por parte de PRINSA LTDA-

En el evento en que se construyan las etapas restantes o alguna de ellas o solo una, los propietarios de todas las etapas construidas tendrán derecho sobre algunos bienes comunes los cuales se indicarán en cada uno de los reglamentos de propiedad horizontal. Dichos bienes están destinados al servicio de todos los copropietarios de las distintas etapas que se construyan, quienes podrán utilizarlos y por lo tanto su sostenimiento, reparación y reposición será por cuenta de las etapas que se construyan en una proporción igual al derecho que tienen sobre dichos bienes de acuerdo con lo estipulado en este reglamento. Es necesario entonces, regular la administración de



dichos bienes, mediante la creación de organismos que garanticen su funcionamiento.”(Negrillas fuera de texto).

Así mismo, en la memoria descriptiva número 6 dice lo siguiente:

6. ZONAS COMUNES DE TODA LA URBANIZACIÓN-

Con la **Segunda Etapa de la Urbanización** se entregan las siguientes zonas comunes que están destinadas al servicio de los copropietarios de toda la Urbanización: la vía, los andenes y zonas verdes. Estos bienes se encuentran ubicados en la superficie que aparece sombreada en el plano V-14 y tiene un área aproximada de 715.93 metros cuadrados.”(Negrillas fuera de texto).

Como se dijo, desde la misma escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal se calificó el lote de terreno como un bien común, no solo inseparable de los bienes privados, sino como de dominio de todos los copropietarios.

Lo contenido en el reglamento, está en plena consonancia con lo previsto en la Ley 188 de 1942, ley a la que se sometió la propiedad horizontal al momento de su creación. Al respecto señala dicha ley:

Artículo 3º: Se reputan bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso o departamento, tales como el terreno, los cimientos, los muros, techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable; los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escaleras, accesorios, etc.

Artículo 4º El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor del piso o departamento de su dominio.

Los derechos de cada propietario, en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento a que acceden” (Negrillas fuera de texto).

Queda claro entonces que lo pretendido en reivindicación tiene la calidad física y jurídica de ser un bien común, del cual no se puede predicar su reivindicación por parte de la sociedad demandante, pues vuelve y se reitera, no se trata de un bien privado que se pueda reivindicar.

3. INDEBIDA INDIVIDUALIZACIÓN DEL LOTE A REIVINDICAR

En el evento de que no prospere alguna de las excepciones propuestas, por considerar el señor Juez que sí le asiste el derecho a reivindicar por parte de la sociedad por encontrarse acreditada la titularidad del mismo en esta, solicito se estudie la presente excepción de indebida individualización del lote a reivindicar.

Como lo señala la demanda, se pretende reivindicar parte de un lote de mayor extensión, es decir una cuota de este. Dentro de los presupuestos axiológicos de la pretensión reivindicatoria, además de otros requisitos, se encuentra el que el bien esté debidamente individualizado por su ubicación, linderos y área. Así se desprende no solo de la sentencia ya transcrita, sino de reiterada jurisprudencia.

47
290



12
297

“De lo anterior se desprende que no son objeto de reivindicación: a) las universalidades jurídicas como el patrimonio y la herencia; b) las cosas que no están debidamente individualizadas o determinadas.

Un predio es una cosa singular como especie o cuerpo cierto. Pero para que pueda ser objeto de la reivindicación, hay que indicar con precisión su ubicación y linderos, de modo que quede debidamente determinado y no haya lugar a dudas o confusiones” (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia del 6 de diciembre de 1955)

“Cuando lo que se reivindica es tan solo porción de un globo más grande de tierra, a que se refieren los títulos de la parte demandante, es necesario señalar de manera precisa en la demanda cuáles son los linderos de la porción que se reivindica, porque para la determinación del objeto de la acción no basta con especificar los generales del terreno del cual forma parte la porción reivindicada.” (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia del 26 de agosto de 1954).

En otras palabras, el bien a reivindicar debe estar adecuadamente descrito, situación que no se cumple en la formulación de la pretensión. Como quedó dicho en la respuesta a los hechos cuarto y quinto, la parte demandante no describió adecuadamente los linderos de la cuota que pretende en reivindicación, pues se reitera que la supuesta fracción de 500 metros que pretende reivindicar no linda ni con el edificio número 20 ni con el edificio 22, ni con ningún parqueadero, y ni qué decir de la supuesta medida de 500 metros sobre los que se levantaría el edificio 21, ya que es una medida abiertamente inventada, no real, pues de los planos elaborados por PRINSA LTDA, el edificio 21 tendría a lo sumo un área de 153.94 m2.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

- Ley 675 del año 2003 artículos 7, 20.
- Ley 182 de 1948.
- Decreto 1077 de 2015

V. PRUEBAS

Solicito al señor Juez que se sirva decretar y practicar las siguientes pruebas para que sean tenidas en cuenta al elaborarse el fallo respectivo:

1. DOCUMENTALES

A. Las que se aportan:

Sobre la construcción por etapas:

- Licencia 051 del año 1988 mediante la cual se inició la construcción por etapas de la Urbanización Luminare PH. La anterior copia fue extraída del archivo que se encuentra en la Secretaría de Planeación de Envigado sobre Luminare PH.
- Revalidación de la licencia 051 del año 1988, mediante la resolución 737 del año 1998 otorgada por la Secretaría De Planeación De Envigado. La anterior copia fue extraída del archivo que se encuentra en la Secretaría de Planeación de Envigado sobre Luminare PH.
- Reglamento de propiedad horizontal de la primera etapa de la Urbanización



ENGRANAJE JURÍDICO

ABOGADOS

- Luminares PH escritura 3622 del 29 de noviembre del año 1988 de la Notaría 14 del círculo de Medellín. Copia informal, los originales reposan en la Notaría 14 del Círculo de Medellín.
- Reglamento de propiedad horizontal de la segunda etapa de la Urbanización Luminares PH escritura 739 del 10 de abril del año 1990 de la Notaría 14 del círculo de Medellín. Copia informal, los originales reposan en la Notaría 14 del Círculo de Medellín.
 - Reglamento de propiedad horizontal de la tercera etapa de la Urbanización Luminares PH 1176 del 26 de junio de 1998 de la Notaría 14 del círculo de Medellín. Copia informal, los originales reposan en la Notaría 14 del Círculo de Medellín.
 - Escritura 28 de 1999 de la Notaría 14 del círculo de Medellín que modifica el Reglamento de propiedad horizontal de la tercera etapa de la Urbanización Luminares PH escritura 1176 del 26 de junio de 1998. Copia informal, los originales reposan en la Notaría 14 del Círculo de Medellín.
 - Acta de recibo del 5 de julio de 1989, en la cual se detallan andenes entregados. La anterior copia fue extraída del archivo que se encuentra en la Secretaría de Planeación de Envigado sobre Luminares PH.
 - Acta de recibo no 48 del año 1990 mediante la cual se muestra la entrega de andenes. La anterior copia fue extraída del archivo que se encuentra en la Secretaría de Planeación de Envigado sobre Luminares PH.
 - Acta de recibo del 27 de junio de 1990, en el cual se deja constancia de entrega de andenes en concreto, cordones en concreto y grama. La anterior copia fue extraída del archivo que se encuentra en la Secretaría de Planeación de Envigado sobre Luminares PH.
 - Minuta promesa de venta etapa 2 del proyecto luminares en la cual se evidencia que los adquirentes debían conocer los planos de la urbanización, que eran copropietarios de los bienes comunes que incluían el lote 5 sobre el que se construyó la Segunda Etapa de la Urbanización Luminares PH. La anterior copia fue extraída del archivo que se encuentra en la Secretaría de Planeación de Envigado sobre Luminares PH, presentado por la constructora.
 - Minuta de venta de la etapa 2 del proyecto Luminares en la cual se evidencia que los adquirentes debían conocer los planos de la urbanización, que eran copropietarios de los bienes comunes que incluían el lote 5 sobre el que se construyó la Segunda Etapa de la Urbanización Luminares PH. La anterior copia fue extraída del archivo que se encuentra en la Secretaría de Planeación de Envigado sobre Luminares PH, presentado por la constructora.
 - Copia Plano V-14 de la Segunda etapa de la Urbanización Luminares PH de noviembre del año 1989, el cual se encuentra protocolizado en la escritura 739 del año 1990 de la Notaría 14 del círculo de Medellín, mediante el cual se evidencia el área real del edificio 21 y sus linderos, los cuales no corresponden con los afirmados en la demanda. Copia informal, los originales reposan en la Notaría 14 del Círculo de Medellín.
 - Escritura 694 del 4 de abril de 1991, mediante la cual PRINSA LTDA vendió uno de los bienes privados situados en la segunda etapa, específicamente en el bloque 22, el cual demuestra que los bienes privados fueron vendidos bajo el supuesto que integran la Propiedad Horizontal Luminares PH y que el lote 5, el cual hoy es objeto de la pretensión reivindicatoria (una fracción de este), hace parte de esta desde la venta del proyecto y el cual determina que tiene derecho sobre los bienes comunes establecidos, incluyendo el lote 5 que hoy es pretendido.



14
243

2. INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito que se cite al representante legal del demandante al señor JULIÁN GARCÍA CADAVID o a quien haga sus veces, para que absuelva el interrogatorio de parte, sobre los diferentes tópicos de la demanda.

3. DECLARACIÓN DE LA PARTE

Solicito se decrete la declaración de parte, es decir la declaración del representante legal de la Urbanización Luminares, señor HERNANDO GONZÁLEZ USUGA, identificado con la CC N 71768489 o quien haga sus veces. Lo anterior teniendo en cuenta que el Código General del Proceso cambió la connotación del interrogatorio de parte, pues ya no lo es con fines exclusivos de confesión y por citación exclusiva de la contraparte, sino que al legislador del CGP le interesa se escuche la versión que de los hechos tiene la misma parte. Así se desprende de los artículos 165, 191 último inciso y 198 de dicha codificación, que en su orden señalan la declaración de parte como medio de prueba y el decreto de interrogatorio de las partes a solicitud de oficio o de parte.

4. PRUEBA TESTIMONIAL:

A. Mara del Socorro Arcia Arango identificada con cédula de ciudadanía número 32320825.

Dirección: Calle. 48c Sur ##42D -47, Envigado, Antioquia.

Quien es copropietaria de la Urbanización y testificará sobre lo vendido y ofrecido por la constructora en la realización de la Segunda Etapa de la Urbanización Luminares y en general sobre los hechos de la demanda.

B. Daniel Eduardo Acevedo Madrid, identificado con cédula de ciudadanía número 1036648252.

Dirección: Calle. 48c Sur ##42D -47, Envigado, Antioquia. Apto 216

Quien es copropietario de la Urbanización Luminares PH desde el año 2008, quien testificará sobre los bienes comunes que ha detentado la copropiedad.

C. Carlos Eduardo Acevedo Molina

Dirección: Calle. 48c Sur ##42D -47, Envigado, Antioquia. Apto 216 de la Urbanización Luminares PH desde el año 2008, quien testificará sobre los bienes comunes que ha detentado la copropiedad.

D. Cheryl López Rodríguez identificada con cédula de ciudadanía número 43904257

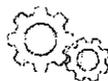
Dirección: Calle. 48c Sur ##42D -47, Envigado, Antioquia.

Quien es copropietaria de la Urbanización Luminares PH desde el año 1988 con la construcción del proyecto inicial y testificará sobre lo vendido y ofrecido por la constructora en la realización del proyecto de la Urbanización Luminares, la segunda etapa y en general sobre los hechos de la demanda.

E. Lorenzo Antonio Becerra Restrepo identificado con cédula de ciudadanía 70072652.

Dirección: Calle. 48c Sur ##42D -47, Envigado, Antioquia. Apto 416.

Quien es copropietario de la Urbanización Luminares PH desde el año 1990 aproximadamente con la construcción de la segunda etapa y testificará sobre los bienes que fueron vendidos y entregados por parte de la constructora en el proyecto constructivo.



ENGRANAJE JURÍDICO

ABOGADOS

15
248

VI. ANEXOS

1. El poder que me faculta para actuar.
2. Lo pedido como pruebas.
3. Certificado de existencia y representación de mi representada.

VII. NOTIFICACIONES

Para que se efectúen debidamente facilito las siguientes direcciones:

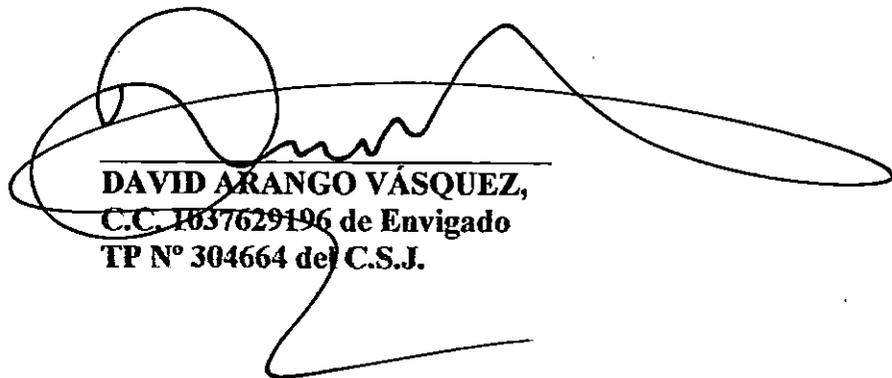
1. Al demandando:

- URBANIZACIÓN LUMINARES PH
Dirección: Calle. 48c Sur ##42D -47, Envigado, Antioquia.
Teléfono: 320 6861123
Correo Electrónico: admonluminares@gmail.com

2. Al apoderado de la parte demandada:

- DAVID ARANGO VÁSQUEZ
Dirección: Cra. 51 #50-21, Medellín, Antioquia.
Teléfono: 314 775 8863
Correo Electrónico: david.arango.vasquez@gmail.com

Con el debido respeto,



DAVID ARANGO VÁSQUEZ,
C.C. 1637629196 de Envigado
TP N° 304664 del C.S.J.

David Arango
12 MAR '20 4:35PM
964





REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial

RADICADO. 05266310300220180008500
TRASLADO SECRETARIAL

TRASLADO

DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO QUE HA PROPUESTO LA PARTE DEMANDADA DENTRO DEL PRESENTE PROCESO, SE CORRE TRASLADO AL DEMANDANTE POR EL TÉRMINO DE CINCO (05) DÍAS (ART. 370 DEL C.G.P.).

ENVIGADO ANT., SEPTIEMBRE 8 DE 2020

JAIME ALBERTO ARAQUE CARRILLO
SECRETARIO

CONSTANCIA

SE DIO CUMPLIMIENTO A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 110 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL.

ENVIGADO ANT., SEPTIEMBRE 9 DE 2020

JAIME ALBERTO ARAQUE CARRILLO
SECRETARIO

OPORTUNO

109

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL CIRCUITO
Envigado

JUFGADO SEGUNGO CIVIL 3.º CIRCUITO
ENVIGADO ANTIOQUIA

Recibido hoy: Abri 9 19
Angela

Hora: 8:00 Am.
10 folios

PROCESO: Declarativo de restitución de Tenencia.
DEMANDANTE: ASESORES J.A. Ltda.
DEMANDADO: MARIA LUCILA RIOS.
RADICADO: 2018-00085

JUAN DAVID VELEZ SANDOVAL, abogado en ejercicio con tarjeta profesional No. 138.398 del Consejo Superior de la Judicatura, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.567.843 de Envigado mayor y vecino del Municipio de Envigado, en mi calidad de apoderado Judicial de la señora **MARIA LUCILA RIOS**, me permito dar respuesta a la demanda de la referencia en los siguientes términos:

HECHOS

AL HECHO PRIMERO: Parcialmente cierto, de acuerdo con los documentos que se anexaron con la demanda, pero en este hecho no cuenta la parte demandante que cuando compró, se le advirtió por parte de los vendedores, que ellos habían regalado una parte del terreno a la señora **MARÍA LUCILA RÍOS** y otro a una de sus hijas la señora **MARIA CASTRO RIOS** y que debían respetar este acuerdo.

No nos consta. De conformidad con los documentos allegados al proceso, toda vez que solo se anexa parte de los documento como la escritura publica 2017 del 8 de mayo de 1997, de la Notaria Primera de Medellín y el referenciado folio de matricula inmobiliaria, por que el aportado en el traslado de la demanda es uno diferente de Nro de Matriculo 001-721413 de la Oficina de IIPP Zona Sur de Medellín.

AL HECHO SEGUNDO: Parece ser cierto de acuerdo con documentos que se anexaron con la demanda, y es en el lote que le quedó a **ASESORES J.A. LTDA.** que se encuentra el pedazo de terreno que le regalaron a la señora **MARÍA LUCILA RÍOS** y donde vive desde hace mucho más de 20 años, donde crió a sus hijos, pues lo ha poseído como señora y dueña durante todo el tiempo.

AL HECHO TERCERO: Es cierto. Tal como se desprende de la escritura y certificado de tradición y liberta que se anexan.

AL HECHO CUARTO: No nos consta. Toda vez que en el documento allegada al proceso, aparece como titular del derecho real de dominio la sociedad demandante **ASESORES J.A. LTDA** y el supuesto contrato de comodato se suscribe con otra sociedad diferente **PERPECTIVAS LTDA**, sin que medie autorización por parte de la misma para presentar esta demanda.

AL HECHO QUINTO: Este hecho es **FALSO**, Aunque sí existe un documento que suscribió la señora **MARÍA LUCILA RÍOS** y que se denominó "**CONTRATO DE COMODATO**", ese documento fue firmado por la señora **RÍOS** engañada por una empleada de la sociedad demandante o de la sociedad que funge o fungía como administradora de aquella. Explico: Como se dijo anteriormente, quienes le vendieron el inmueble al demandante, eran unos monjes para los cuales trabajaba la señora **MARÍA LUCILA RÍOS** y su esposo como mayordomos de la finca, el esposo falleció de cáncer y la señora **RÍOS**, siguió trabajando con los Monjes. Como los Monjes necesitaron vender la finca y con el fin de que la señora **RÍOS** no quedara en desamparo, decidieron regalarle a ella la casa donde vivía y un pedazo de tierra aledaño de ésta a una hija suya, que tenía hijos pequeños, a fin de que con el producto de la explotación de ese lote de terreno, se ayudara a criar a los niños.

La señora **MARÍA LUCILA RÍOS** y su hija **MARIA CASTRO RIOS**, tomaron posesion cada una del pedazo que se les habia regalado y solo muchos años después, la sociedad que compró el inmueble, les dijo que debían desocupar, desconociendo el acuerdo al que habían llegado con los Monjes que les habian vendido, en el sentido que les debían legalizar las porciones de tierra a la demandada y a su hija, en vista de que los demandantes no cumplieron, las demandadas buscaron a una abogada quien les recomendó adelantar sendos procesos de pertenencia, los que, en efecto, se llevaron a cabo, pero la abogada les recomendó que no fueran a firmar ningún papel que les llevaran los actuales dueños del resto de la finca.

La hija de la señora **MARÍA LUCILA RÍOS** le hizo caso a la abogada, pero la señora **MARÍA LUCILA RÍOS** no, ésta que es una anciana analfabeta, que apenas sabe firmar, le dijeron que le iban a hacer escrituras y la citaron a una oficina, al parecer en Medellín, ella fue con nieta menor de edad, y fue allí donde firmó el documento que presentaron, la señora **MARÍA LUCILA RÍOS**, firmo con el convencimiento de que estaba firmando el documento que le legalizaría la propiedad.

Fue tan burdo el engaño del que fue víctima la señora **RÍOS**, que en el mismo documento se puede notar, que en este ni siquiera se identifica el inmueble objeto de comodato, se dice que el comodante es la sociedad **PERSPECTIVAS LTDA.**, y no se sabe quién es quien firma, pues aparece una firma ilegible que no se sabe de quién es, ni siquiera indicó su cédula de ciudadanía y por ningún lado aparece sello o algo que indique que represente a la sociedad comodante.

Se podrá creer señor Juez, que una sociedad que se dice administra los bienes de otra, que debe tener, no uno, sino varios abogados, podrá redactar un contrato de comodato como el que aquí se ha presentado?, yo no lo creo señor Juez, ese contrato que se presentó fue redactado a la carrera y con el fin de aprovechar el engaño en que se había hecho caer a la señora **RÍOS**.

El contrato en mención se quiso hacer valer por los demandante en el proceso de **PERTENENCIA** que la señora **RÍOS** instauró, pero dentro de dicho proceso se logró probar que ella sí lo firmó, pero engañada.

De igual forma se debe probar en el proceso, toda vez que el documento antes citado, que obra a folio 39, en su numeral 2, se manifiesta expresamente que el bien es de propiedad **PERPECTIVAS LTDA**, situación fáctica que no es cierta, toda vez que en la documentación allegada al proceso, no se evidencia la titularidad de derecho real de dominio sobre el bien por parte del comodante.

En segundo lugar, en ningún de los documentos anexos al proceso, se evidencia la existencia de un contrato de mandato o administración sobre el bien relacionado en el numeral 3ro de la presente acción.

Adicionalmente en ninguno de los medios probatorios, ni en el contrato se evidencia cesión al mismo por parte de la anterior sociedad comodante **PERPECTIVAS LTDAS.**, a la sociedad actual **ASESORES J.A. LTDA.**

AL HECHO SEXTO: Es parcialmente cierto, ya que allí si reside la señora **MARIA LUCILA RIOS**, pero como se indicó anteriormente y de conformidad con los documentos aportados, el bien del supuesto comodato fue entregado por una sociedad diferente a la demandante.

De igual forma no sabemos de donde saca la demandante los linderos que enuncia, pues los mismos no están señalados en el supuesto contrato de comodato que aportó, pero si se trata del inmueble que posee la demandada y claro que la demandante se encuentra privada de la tenencia del mismo, con justa razón ya que porque ella es la que lo posee.

AL HECHO SEPTIMO: Es cierto. Tal como se desprende de los documentos aportados, pero más que hechos son actuaciones procesales adelantadas en proceso diferente al de la referencia.

AL HECHO OCTAVO: Es cierto. Tal como se desprende de los documentos aportados, pero más que hechos son actuaciones procesales adelantadas en proceso diferente al de la referencia.

AL HECHO NOVENO: Es cierto. Tal como se desprende de los documentos aportados, pero más que hechos son actuaciones procesales adelantadas en proceso diferente al de la referencia.

AL HECHO DECIMO: Es cierto. Tal como se desprende de los documentos aportados, pero más que hechos son actuaciones procesales adelantadas en proceso diferente al de la referencia.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: Es cierto. Tal como se desprende de los documentos aportados, pero más que hechos son actuaciones procesales adelantadas en proceso diferente al de la referencia.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: Es cierto. Tal como se desprende de los documentos aportados, pero más que hechos son actuaciones procesales adelantadas en proceso diferente al de la referencia.

AL HECHO DECIMO TERCERO: Es cierto. Tal como se desprende de los documentos aportados, pero más que hechos son actuaciones procesales adelantadas en proceso diferente al de la referencia.

AL HECHO DECIMO CUARTO: Es cierto. Tal como se desprende de los documentos aportados, pero más que hechos son actuaciones procesales adelantadas en proceso diferente al de la referencia.

AL HECHO DECIMO QUINTO: Es cierto. Tal como se desprende de los documentos aportados, pero más que hechos son actuaciones procesales adelantadas en proceso diferente al de la referencia.

Frente a lo demás, es imperioso resaltar que quien ha venido reclamando la titularidad sobre el bien en referencia a sido la sociedad **ASESORES J.A. LTDA.**, sociedad con la cual no se ha tenido ningún vínculo contractual, toda vez que la pretendida restitución del bien con supuesto contrato de comodato, fue suscrita con una sociedad diferente a la reclamante. Como ya se ha expuesto en ningún soporte probatorio se acredita sustitución de administración o cesión de contrato, por lo contrario en el numeral segundo se puede apreciar claramente la manifestación clara y expresa de ser la sociedad **PERPECTIVAS LTDA.**, la titular, por lo que la reclamante no estaría legitimada para interponer la presente acción, en virtud del contrato anexo.

Lo que podríamos apreciar claramente a folio 51, de la demanda, donde en la comunicación remitida hace referencia a que el supuesto comodato fue suscrito con la sociedad **ASESORIAS J.A. LTDA.**, situación que no es cierta de conformidad a los medios probatorios aportados.

PRETENSIONES

Por las razones fácticas y jurídicas expuestas en el acápite de los hechos y de conformidad a las pruebas documentales aportadas, me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la parte actora a saber:

Frente a la primera pretensión: Como se ha manifestado en reiteradas ocasiones, no existe relación legal y contractual entre mi representada la señora **MARIA LUCILA RIOS** y la entidad demandante sociedad **ASESORES J.A. LTDA.**, como se ha podido demostrar de acuerdo a los documentos aportados con la demanda, la sociedad **ASESORES J.A. LTDA.**, no se encuentra legitimada para impetrar la siguiente acción, en virtud del contrato anexo y por las razones antes expuestas.

Sobre la segunda pretensión: Consecuente con lo anterior, no existe obligación pendiente entre la demandada y la parte demandante, por lo que no se puede proceder a la restitución del bien.

Respecto de la tercera y cuarta pretensión: Al no existir dicha obligación conforme al supuesto contrato de comodato anexo y al no existir legitimación para actuar, sus pretensiones no están llamadas a prosperar y consecuentemente a ser condenados en costas y agencias en derecho al poner en operación al sistema sin fundamentos, ni justa causa.

EXCEPCIONES DE MERITO:

1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA: La demanda es presentada por la sociedad **ASESORES J.A. LTDA.**, sin embargo, el supuesto contrato de comodato lo suscribió una sociedad diferente en calidad de comodante, y según unos documentos que se presentaron, dicho contrato posteriormente fue cedido a otra sociedad, cesión que a la demandante nunca se le notificó y tampoco se aportó prueba de ello.

Pues en los documentos allegados al proceso, no se cuenta con la autorización para impetrar una demanda a nombre de una sociedad diferente a la que está demandando.

Sumado a lo anterior no se ha cumplido el requisito indispensable para la terminación del supuesto contrato, como es la muerte de la beneficiaria, cláusula 6 del contrato de comodato

2. INEXISTENCIA Y/O NULIDAD ABSOLUTA Y/O NULIDAD RELATIVA DEL CONTRATO DE COMODATO APORTADO.

Esta excepción la sustento en el hecho de que, así la parte demandante haya presentado un documento que denominó **CONTRATO DE COMODATO** y el mismo fue firmado por la aquí demandada, dicha firma fue estampada por ésta por haber sido inducida a error por parte de la demandante, pues ella es una anciana analfabeta, a quien se le dijo que el documento que firmaba era el que le legalizaba su propiedad sobre el inmueble que viene poseyendo desde hace más de veinte años. Además, en el supuesto contrato nunca se determinó el inmueble objeto del mismo.

3. INEXISTENCIA DE NOTIFICACIÓN DE LA CESIÓN DEL SUPUESTO CONTRATO DE COMODATO:

La parte demandante nada dice en los hechos de la demanda al respecto, pero de la documentación que aportó, se nota que, al parecer una cesión del supuesto contrato de comodato, cesión que nunca se le notificó a la aquí demandada.

4. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y EXTINTIVA:

Si el objeto del presente proceso es el inmueble donde actualmente habita la señora **MARÍA LUCILA RÍOS**, se le hace saber al señor Juez, que dicho inmueble viene siendo poseído por ella desde hace mucho más de veinte años, ejerciendo todos los actos que solo el dominio le permite ejercer, se ha portado como señora y dueña, allí crió a sus hijos y nadie se lo impidió, solo hasta ahora, cuando quienes compraron el inmueble le han estado reclamando que entregue lo que ella siempre ha considerado que le pertenece, incluso, la engañaron para que firmara el supuesto contrato de comodato que pretenden hacer valer en este juicio.

Pasaron más de veinte (20) años desde que la sociedad que demanda adquirió la finca, y nunca le reclamaron nada a la aquí demandada, ellos sabían que ese pequeño lote de terreno le había sido regalado a ella por los sacerdotes que les vendieron, y por eso, el proceso de PERTENENCIA que instauró su hija sí prosperó, el de la aquí demandada no, pero no fue porque no demostrara la posesión que ejerce sobre el inmueble, fue porque no se indicaron en forma correcta los linderos, o mejor, porque no se identificó correctamente el inmueble.

5. TEMERIDAD Y MALA FE: Al pretender hacer valer un contrato del cual no se está legitimado para actuar.

6. FALTA DE CAUSA PARA PEDIR: Al no existir legitimación para actuar por parte de la parte demandante, al pretender hacer valer un contrato a nombre de otra sociedad sin la debida autorización, no existe causa para actuar.

Aunado a lo anterior, la condición de la muerte de la señora **MARIA LUCILA RIOS**, no se ha producido en consecuencia el contrato de comodato esta vigente y en vigor.

7. FALTA DEL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION CONTRACTUAL PARA SU TERMINACION: Conforme la cláusula 6 del contrato de comodato, su duración y perfeccionamiento, esta supeditado a la vida de la señora **MARIA LUCILA RIOS**, identificada con la cedula de ciudadanía Nro 42.886.315 de Envigado, en tiempo presente la señora **MARIA LUCILA**, comodataria se encuentra con vida, no cumpliéndose la circunstancia del hecho de su muerte para que se de por finalizado el contrato de comodato.

8. INNOMIADA O GENERICA: Solicito se decrete cualquier excepción que desvirtúe las pretensiones de la demanda y que resulte probada dentro de este proceso, conforme a lo preceptuado en el artículo 282 del C.G.P., que señala:

“Cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente, en las sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda....”.

9. FALTA DE CAUSALES PARA INVOCAR O SOLICITAR LA TERMINACION: La sociedad demandante no demostró o invoco la contravención o infracción en el contrato de comodato para su terminación anticipada, reclamar un derecho (PROCESO DE PERTENCIA) no es un “acto de deslealtad y abuso de confianza”, como lo expresa el apoderado de la sociedad demandante, el acudir a la juridicidad es un acto de civilidad, y ser el juez quien decida es un hecho de justicia equidad.

DECLARACIONES Y CONDENAS:

Me permito respetuosamente solicitar las siguientes declaraciones a favor de la demandada señora **MARIA LUCILA RIOS** y se de las siguientes declaraciones y condenas contra la parte demandante Sociedad **ASESORES J.A. LTADA**.

1. Respetuosamente se declaren probadas las excepciones presentadas.
2. Con fundamento en la anterior declarar terminado el presente proceso.
3. A razón de la anterior declaración se dicte sentencia absolutoria por ser procedente y haberse probado la **FALTA DEL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION CONTRACTUAL PARA SU TERMINACION**.
4. Se condene en costa y agencias en derecho.

PRUEBAS

Solicito al despacho se tenga como tales, en su valor legal documentos aportados con la demanda, y así mismo mediante un medio idóneo y legal, se logre probar lo establecido en la contestación de la demandado.

testimoniales:

El despacho se servirá recibir declaración sobre los hechos de la demanda, su posible contestación y demás circunstancias que interesen al proceso, el cual deberán absolver en la fecha y hora que su despacho fije, se cite a las siguientes personas:

1. **MARIA CASTRO RIOS** identificada con cedula de ciudadanía Nro. 42.871.037, se ubica en la Calle 36 D Sur Loma Escobero, convento los monjes, Municipio de Envigado.
2. **FRANCISCO JOSE CASTRO RIOS**, identificado con la cedula de Ciudadanía Nro. 98.666.604, se ubica en la Calle 36 D Sur Loma Escobero, convento los monjes, Municipio de Envigado.

PROCESO

Sigue siendo el mismo indicado en la demanda.

DERECHO

Sigue siendo el mismo indicado en la demanda.

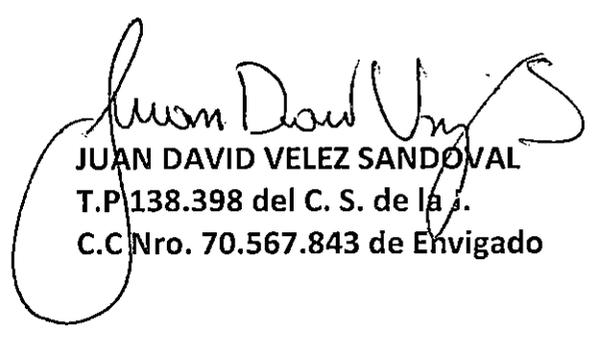
COMPETENCIA Y CUANTIA

La misma que indico la parte accionante, en la demanda.

NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES

Las de demanda inicial, yo las recibiré en la secretaria de su despacho o en la Transversal 36 A Sur Nro. 29 – 102, Envigado, Celular 304 328 68 26.

Atentamente,


JUAN DAVID VELEZ SANDOVAL
 T.P 138.398 del C. S. de la J.
 C.C Nro. 70.567.843 de Envigado

Señor
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO ORALIDAD
ENVIGADO

ASUNTO: PODER.

MARIA LUCILA RIOS, ciudadana en ejercicio, identificada con la cedula de ciudadanía número 42.886.315, mayor de edad, domiciliada y residente en el municipio de Envigado, por medio del presente escrito, le manifiesto que confiero poder especial amplio y suficiente al Abogado JUAN DAVID VELEZ SANDOVAL, abogado en ejercicio con tarjeta profesional Nro.138.398 del C.S de la Judicatura e identificado con cédula de ciudadanía Nro. 70.567.843, de Envigado, para que me represente en el proceso Declarativo de Restitución de Tenencia, instaurado por la sociedad ASESORES J.A. Ltda., identificada con el Nit. 860.52789-1, con radicado 2018-00085.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para el ejercicio del presente poder, en especial para contestar la demanda, modificarla, recibir, reclamar, desistir, transigir, renunciar, sustituir y reasumir y en general hacer todo lo necesario en el proceso pues no le hago limitación alguna al ejercicio de este mandato.

Dígnese, señor Juez reconocerle personería a nuestra apoderado en los términos del poder conferido.

Atentamente,

Maria Lucila Rios

MARIA LUCILA RIOS
C.C. Nro. 42.886.315

CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	
JUZGADOS DE ENVIGADO	
Presentado personalmente por <i>Maria Lucila Rios</i>	
11 DIC. 2018	
Con: <i>ee</i>	Nro: 42886315
Folio: 1	Firma: <i>Genac</i>

Acepto,

Juan David Velez Sandoval
JUAN DAVID VELEZ SANDOVAL
T.P 138.398 del C.S de la Judicatura
C.C. Nro. 70.567.843 de Envigado

CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	
JUZGADOS DE ENVIGADO	
Presentado personalmente por <i>Juan David Velez Sandoval</i>	
11 DIC. 2018	
Con: <i>J.P</i>	Nro: 138398
Folio: +1	Firma: <i>Genac</i>



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial

RADICADO. 05266310300220190032600
TRASLADO SECRETARIAL

TRASLADO

DEL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO POR LA DEMANDADA CONTRA EL AUTO DE MANDAMIENTO DE PAGO, SE CORRE TRASLADO AL DEMANDANTE POR EL TÉRMINO DE TRES (03) DÍAS (ART. 319 DEL C.G.P.).

ENVIGADO ANT., SEPTIEMBRE 8 DE 2020

JAIME ALBERTO ARAQUE CARRILLO
SECRETARIO

CONSTANCIA

SE DIO CUMPLIMIENTO A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 110 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL.

ENVIGADO ANT., SEPTIEMBRE 9 DE 2020

JAIME ALBERTO ARAQUE CARRILLO
SECRETARIO

Señor.

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD ENVIGADO ANTIOQUIA
E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO
DTE: JAVIER OSPINA HENAO.
DDA: HEREDEROS DE GUILLERMO PEREA GALLON.
RAD: 2019-00326-00

GRACIELA PEREA GALLÓN, mayor de edad, vecina de Jamundí, identificada con la cédula No. 29.562.165 de Jamundí, Abogada en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 34756 del C.S.J., obrando en mi condición de apoderada Judicial de la señora **SANDRA CABRERA RICO**, mayor de edad, vecina de Medellín identificada con la C.C. No. 31.915.690 en virtud del poder especial a mí conferido y que reposa dentro del proceso, me permito dentro del término legal contestar la demanda dentro del proceso Ejecutivo propuesto por el señor **JAVIER OSPINA HENAO** y en contra de mi poderdante en los siguientes términos:

A LOS HECHOS:

AL PRIMERO. - Presumiblemente cierto como se desprende de la letra de cambio No. 001, creada el día 1 de septiembre del 2.016 con fecha de vencimiento 1 de junio de 2.019 aportada a la demanda.

AL SEGUNDO. - Es una afirmación de la parte Demandante.

AL TERCERO. - Es una afirmación de la parte Demandante.

AL CUARTO. - Es cierto como se desprende del Registro de Defensa aportado por la parte demandante.

AL QUINTO: Es una manifestación de la parte demandante, toda vez que no existe dentro del proceso documento alguno que acredite a mi representada como heredera del señor **GUILLERMO PEREA GALLON** en su condición de conyugue supérstite. Si bien es cierto que el señor **GUILLERMO PEREA GALLON** (q.p.d) y la señora **SANDRA CABRERA RICO** contrajeron matrimonio Civil ante el Juzgado dieciséis Civil Municipal de Cali el día 19 de abril de 1985, debidamente registrado en la Notaria Primera del Circulo de Cali. Conformándose entre ellos una sociedad Conyugal, también es cierto que dicha sociedad se liquidó mediante Escritura pública No.107 de fecha 17 de enero del año 2005 otorgada en la Notaria Tercera del Circulo de Cali, divorcio que se decretó mediante Sentencia No.041 de fecha 27 de abril de 2006 expedida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Jamundí. Por lo tanto, para la época en que presumiblemente el señor **GUILLERMO PEREA GALLON** (q.p.d) firmo y se obligó mi poderdante la señora **SANDRA CABRERA RICO**, no ostentaba la calidad de heredera.

Respecto del HECHON PRIMERO de la subsanación de la demanda me permito manifestar al despacho que en la fecha que el señor **GUILLERMO PEREA GALLON** (q.p.d) falleció carecía de bienes muebles e inmuebles, razón por la cual no se abrió proceso sucesorio.



A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA:

Me opongo a cada una de las pretensiones de la demanda por cuanto mi representada no ostenta la calidad de cónyuge sobreviviente ni la calidad de heredera.

PRUEBAS

Solicito al señor Juez se les dé el valor probatorio a los siguientes documentos los cuales reposan en su despacho, toda vez que fueron aportados con la excepción previa.

- a- Copia autentica de la escritura Publica No. 107 de fecha 17 de enero del 2.005, otorgada en la Notaria Tercera del Circulo de Cali.*
- b- Copia autentica del Registro Civil de Matrimonio de fecha 16 de febrero de 1.985, expedida por la Notaria Primera del Circulo de Cali, con la debida nota marginal de la liquidación de la sociedad conyugal.*
- c- Copia del libro de registro de varios.*
- d- Copia autentica de la sentencia de divorcio No. 041 de fecha 27 de abril del 2.006 debidamente notificada y ejecutoriada, expedida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Jamundí -Valle.*

ANEXOS

*Adjunto Certificado de Tradición correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 370-405233 de la oficina de Instrumentos públicos de la ciudad de Cali.
Copia de la contestación de la demanda, copia para el traslado y archivo del Juzgado y copia de la misma en mensaje de datos.*

EXCEPCIONES DE MERITO

FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA:

*Hago consistir esta excepción denominada Falta de Legitimación en la Causa por Pasiva por cuanto previo a la suscripción del título el señor **GUILLERMO PEREA GALLON**, (q.p.d) ya había liquidado la sociedad conyugal conformada con mi representada la **señora SANDRA CABRERA RICO**, mediante Escritura pública No.107 de fecha 17 de enero del año 2005 otorgada en la Notaria Tercera del Circulo de Cali, y registrada al folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-405233 de la oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali. Y divorciados mediante Sentencia No.041 de fecha 27 de abril de 2006 expedida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Jamundí, Por lo tanto, mi representada no ostenta la calidad de cónyuge sobreviviente, ni la calidad de heredera y no está llamada a responder.*

Sírvase señor Juez, declarar probada esta excepción al tenor de las consideraciones legales aquí planteadas.

INASITENCIA DEL DERECHO RECLAMADO:

Hago consistir esta excepción denominada Inasistencia del Derecho Reclamado, teniendo en cuenta que la Sociedad conyugal conformada entre mi poderdante señora **SANDRA CABRERA RICO** y el señor **GUILLERMO PEREA GALLON**, (q.p.d.) vuelvo y reitero previo a la suscripción del título los conyuges antes citados ya habían liquidado la sociedad conyugal. Por lo tanto, mi representada no ostenta la calidad de cónyuge sobreviviente, ni la calidad de heredera y no está llamada a responder.

Sírvase señor Juez, declarar probada esta excepción de Inasistencia del Derecho Reclamado al tenor de las consideraciones legales aquí planteadas.

COBRO DE LO NO DEBIDO:

Hago consistir esta excepción denominada cobro de lo no debido, porque para la fecha, Por que para la fecha en que el señor **GUILLERMO PEREA GALLON** (q.p.d) suscribió el título ya habían trascurrido más de 10 años de la liquidación de la sociedad conyugal con mi representada. Por lo tanto, no es ella la persona llamada a responde por dicha obligación.

Sírvase señor Juez, declarar probada esta excepción Cobro de lo no Debido al tenor de las consideraciones legales aquí planteadas.

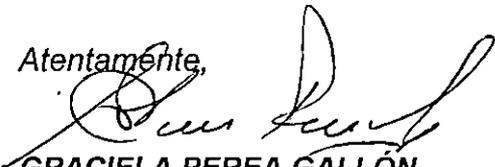
NOTIFICACIONES

La de la parte demandante y demandado ya es conocida de autos.

Las mías las recibiré en la Secretaría de su Despacho o en mi oficina ubicada en la carrera 12 No.9-09 Barrio Juan de Ampudia Jamundí, correo electrónico gpereag2010@hotmail.com teléfonos 2880038 -3168742477

Del señor Juez,

Atentamente,



GRACIELA PEREA GALLÓN
C.C. No. 29'562.165 DE JAMUNDÍ
T.P. No. 34756 C.S.J.