

S

ABOGADA U. DE A  
EDF SAN FERNANDO. OFC 409. TEL: 301 469 38 77

1  
TORGINDO  
10571

Señor:

JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA.

E.S.D

fetal  
315

ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA

RADICADO: 2019- 473

FEB 2020

POSTULACIÓN

*S* 4.00 P.M.

JOANNA ALEXANDRA RODRIGUEZ TAMAYO identificada con la cédula de ciudadanía N° 43. 251.908 de Medellín con tarjeta profesional N° 165716 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi propio nombre y representación, por ser heredera de los derechos de la sucesión intestada de la demandada, señora STELLA VILLEGRAS DE CASTAÑO, teniendo como único bien sucesoral, el bien inmueble objeto del presente litigio, solicito se me haga parte en el presente proceso como sujeta pasiva, en calidad de persona determinada.

Lo anterior teniendo en cuenta mi calidad de subrogataria de los derechos hereditarios del señor GUIDO CASTAÑO VILLEGRAS, quien se identificaba con vida con la cédula de ciudadanía número 14970978 expedida en Cali, en virtud de la venta de los derechos herenciales, contenida en la escritura pública N° 3774 del 30 de Mayo del 2017 de la Notaría Dieciocho del Circulo de Medellín, único heredero, en su calidad de hijo legítimo de la señora STELLA VILLEGRAS DE CASTAÑO.

Mediante el presente escrito y dentro del término legal oportuno, contesto la demanda de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio, instaurada por la señora GLADYS TOVAR VARELA, identificada con la cedula de ciudadanía N. 31.147.721 expedida en Palmira, contra la señora STELLA VILLEGRAS DE CASTAÑO y PERSONAS INDETERMINADAS.

Lo anterior de conformidad con lo siguiente:

## CONTESTACION

### FRENTE A LOS HECHOS ALEGADOS POR LA DEMANDANTE

1. **Es cierto.** Bien inmueble: el bien inmueble consiste en una casa de habitación levantada sobre paredes de ladrillo y cemento, techo cubierto con tejas de barro quemado, consta de sala, hall, comedor, cuatro alcobas, cocina, dos patios enmosaicados y otro cementado, junto con el lote de terreno sobre el cual se encuentra construido que mide nueve metros con sesenta y ocho centímetros (9.68 mts) de frente por 41 metros con 28 centímetros (41.28 mts), de fondo. Inmueble ubicado en la ciudad de Palmira en la Calle 30 N° 31-43, identificado en la oficina de catastro de este lugar bajo ficha N° 01-01-0289-0019-000, y alinderado especialmente así: NORTE con la calle 30; SUR, con predio de Emérita de Belalcázar, antes sucesores de Virgina Pinillos de Ampudia; ORIENTE con predio de Luis Enrique Bernat y OCCIDENTE con casa y solar que fueron de Eduardo Castañeda, hoy de herederos de Apulio Figueroa.

Respecto al estado de la casa, desconozco este hecho pues no he visitado internamente la misma.

2. **No es cierto.** La señora GLADYS TOVAR VARELA, es arrendataria del bien inmueble y adeuda los cánones de arrendamiento, desde la fecha de muerte del señor GUIDO CASTAÑO VILLEGAS, fecha que informare al Despacho una vez obtenga el respectivo registro civil de defunción. El ultimo pago que conocí fue en el mes de Mayo de 2019.

No es cierto que haya realizado mejoras en el bien inmueble, toda vez que el bien inmueble continua de manera estructural tal y como fue comprado por los padres del señor GUIDO CASTAÑO VILLEGAS.

En cuanto los actos de señora y dueña, no los realiza toda vez que los impuestos de la propiedad eran cancelados por el señor GUIDO CASTAÑO VILLEGAS y a la fecha se encuentran, unos periodos vencidos, pendiente para su pago.

La demandante, realizo un acuerdo de pago, para ir cancelado las sumas adeudadas por parte del señor GUIDO CASTAÑO VILLEGAS, pero a la fecha no

lo ha realizado y se adeudaban más de DIEZ MILLONES DE PESOS (10.000.000  
\$) 23

Respecto a los servicios públicos se desconoce este hecho y no desvirtúa la relación de arrendataria con el bien inmueble, haciéndose responsable de los servicios públicos con el fin de desarrollar las actividades comerciales que desarrolla en el mismo.

### **FRENTE A LAS PRETENSIONES**

En calidad de heredera de los derechos de la sucesión intestada de la demandada, señora **STELLA VILLEGAS DE CASTAÑO**, teniendo como único bien sucesoral, el bien inmueble objeto del presente litigio, por la subrogación de los derechos hereditarios del señor **GUIDO CASTAÑO VILLEGAS**, quien se identificaba con vida con la cédula de ciudadanía número 14970978 expedida en Cali, en virtud a la venta de los derechos herenciales, contenida en la escritura pública Nº 3774 del 30 de Mayo del 2017 de la Notaría Dieciocho del Círculo de Medellín.

Me opongo a la totalidad de las pretensiones en tanto no puede declararse la prescripción adquisitiva de dominio a favor de la señora **GLADYS TOVAR VARELA**, pues es arrendataria del bien inmueble, cancelando los cánones al señor **GUIDO CASTAÑO**, mientras este se encontraba con vida y desconociéndome el pago de los mismos pese a conocer mi calidad de heredera.

Actualmente la demandante adeuda los cánones de arrendamiento los cuales serán demandados vía judicial, con el fin de obtener el pago de los mismos y de igual manera se procederá a la restitución de bien inmueble.

### **SOLICITUD**

Respetuosamente le solicito Señor Juez:

1. Que se nieguen la totalidad de pretensiones de la demanda, por considerarlas contraria al derecho y la vulneración al contrato de arrendamiento, que se ha venido desarrollando por parte de la señora **GLADYS TOVAR VARELA**, en calidad de arrendataria y la familia del señor

GUIDO CASTAÑO, incluyéndole a este y posteriormente mi calidad de  
subrogataria.

- 24
2. Que se me reconozca mi vocación hereditaria, la calidad de subrogataria de los derechos hereditarios del señor GUIDO CASTAÑO VILLEGAS, quien se identificaba con vida con la cédula de ciudadanía número 14970978 expedida en Cali, en virtud a la venta de los derechos herenciales, contenida en la escritura pública N° 3774 del 30 de Mayo del 2017 de la Notaría Dieciocho del Círculo de Medellín, de su madre la señora STELLA VILLEGAS DE CASTAÑO.
  3. Que se declare la mala fe de la señora GLADYS TOVAR VARELA, quien ha incurrido en falsedades, al interponer la presente demanda en calidad de arrendataria, induciendo a la administración de justicia a error.
  4. Que se condene en costas y agencias en derecho a la señora GLADYS TOVAR VARELA, por abusar del derecho al acceso a la administración de su justicia y vulnerar los derechos de la subrogataria de los derechos hereditarios del señor GUIDO CASTAÑO VILLEGAS.

### **EXCEPCIONES**

### **FALTA DE LEGIMITACION EN LA CAUSA POR ACTIVA**

La demandante no se encuentra legitimada para demandar toda vez que es arrendataria del bien inmueble, por lo tanto la tenencia con el mismo se encuentra acreditada y por lo tanto, le falta causa para pedir en el presente proceso.

### **INEPTA DEMANDA**

La demanda no cumple con los requisitos en tanto alega tener un derecho y no evidencia prueba ni siquiera sumaria que cumplió con las cargas para hacerse

sujeto activo, porque la demandada tiene un vínculo jurídico de contrato de arrendamiento, el cual no da derecho alguno para pretender la prescripción.

No aporta ninguna prueba de la pretendida posesión sobre el bien inmueble. Además de encontrarse la propiedad embargada por parte de la Secretaría de Hacienda siendo tercero interesado se debió vincular como sujeto pasivo y no se hizo así.

La demandante conocía mi existencia como heredera, mi nombre, domicilio y demás datos y no me vinculó al presente proceso.

### **FALTA DE CAUSA PARA PEDIR**

La demandante no le asiste ninguna causa pedir, pues no tiene ningún derecho y de desconocer los derechos de la subrogataria, esto solo lo podría hacer a partir del no pago del canon de arrendamiento al señor GUIDO CASTAÑO. Es decir desde el mes de Mayo de 2019, no cumpliendo con el término de 10 años mínimo solicitada para la prescripción extraordinaria.

### **MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE**

Se alega la mala fe, puesto que la demandante está abusando del contrato de arrendamiento, desconociendo los derechos de herencia, actuando con dolo.

### **FRENTE A LAS PRUEBAS APORTADAS POR LA DEMANDANTE**

1. Poder conferido (necesario para presentar esta acción).
2. Certificado de la causante (plena prueba para demostrar los derechos de la señora STELLA VILLEGAS DE CASTAÑO, posteriormente la vocación hereditaria del señor GUIDO CASTAÑO y actualmente la calidad de subrogataria de la señorita JOANNA ALEXANDRA RODRIGUEZ TAMAYO).

3. Certificado de tradición y libertad de la matricula inmobiliaria (consta el embargo por impuestos y no se vincula como sujeto pasivo de la presente acción) 7c
4. Copias de las escrituras públicas N 1520 y 1342. Las cuales traditaron la propiedad a la señora STELLA VILLEGAS DE CASTAÑO.
5. Copia del pago de servicios públicos e impuesto predial: el pago de servicios públicos es una obligación por parte de la arrendataria con lo cual no demuestra la posesión y frente al pago del impuesto predial, como puede advertirse solo cancelo la suma de DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS, en el mes de septiembre de 2019, suma que no corresponde ni a un mes de canon de arrendamiento.

Dentro de las pruebas entregadas no existe ningún documento que acredite la calidad de poseedora, la realización de mejoras ni ningún vínculo con el bien inmueble.

#### **FRENTE A LOS TESTIGOS**

Presento tacha de falsedad frente a los testimonios solicitados, toda vez que estos, no pueden afirmar hechos que desconocen al Despacho. Toda vez que si bien la demandante tiene un establecimiento de comercio en dicho bien, no pueden conocer de la propiedad sobre el mismo.

#### **HECHOS ALEGADOS COMO HEREDERA**

1. El señor ARISTOBULO ALBERTO CASTAÑO MENDOZA y la señora STELLA VILLEGAS DE CASTAÑO, contrajeron matrimonio por el rito catolico en la Parroquia San Sebastian de Palmitas el 6 de julio de 1.932.
2. De esta union nació un hijo unico, el señor: GUIDO CASTAÑO VILLEGAS, el dia 24 de Septiembre de 1.950.
3. Mediante la escritura publica N 2252 del 17/10/1964, de la Notaria Segunda de Palmira por adjudicacion de la liquidacion de comunidad, el

señor ARISTOBULO CASTAÑO, adquirio el bien inmueble identificado con el folio de matricula inmobiliaria 378-99252. Sobre el cual recae la presente demanda.

4. El señor ARISTOBULO ALBERTO CASTAÑO MENDOZA, fallecio el dia 11 de Agosto de 1996.
5. Mediante la escritura publica Nº 1510 del 20/12/1996, se realizo la sucesion intestada del señor ARISTOBULO ALBERTO CASTAÑO MENDOZA y la liquidacion de la sociedad conyugal con la señora STELLA VILLEGAS DE CASTAÑO, en la cual tambien le fueron adjudicados bienes al señor GUIDO CASTAÑO, en calidad de hijo.
6. Mediante la escritura pública Nº 1342 del 29/06/2007, se realizo compraventa del 50% de los derechos de propiedad y dominio sobre el bien inmueble identificado con el folio de matricula inmobiliaria Nº 378-99252 de la Oficina de Registro de instrumentos publicos de Palmira, por parte del señor GUIDO CASTAÑO a la señora STELLA VILLEGAS DE CASTAÑO, quien era propietaria del 100% de este bien inmueble.
7. El Bien inmueble consiste en: Una casa de habitación levantada sobre paredes de ladrillo y cemento, techo cubierto con tejas de barro quemado, consta de sala, hall, comedor, cuatro alcobas, cocina, dos patios enmosaicos y otro cementado, junto con el lote de terreno sobre el cual se encuentra construido que mide nueve metros con sesenta y ocho centímetros (9.68 mts) de frente por 41 metros con 28 centímetros (41.28 mts), de fondo. Inmueble ubicado en la ciudad de Palmira en la Calle 30 Nº 31-43, identificado en la oficina de catastro de este lugar bajo ficha Nº 01-01-0289-0019-000 y alinderado especialmente asi: NORTE con la calle 30; SUR, con predio de Emérita de Belalcázar, antes sucesores de Virginia Pinillos de Ampudia; ORIENTE con predio de Luis Enrique Bernat y OCCIDENTE con casa y solar que fueron de Eduardo Castañeda, hoy de herederos de Apulio Figueroa. Folio de matricula inmobiliaria N 378-99252 de la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Palmira.

- 78
8. La destinacion del bien inmueble actualmente es ser local comercial, arrendado por parte de la señora STELLA VILLEGAS DE CASTAÑO a la señora GLADYS TOVAR VARELA, en el cual esta tiene un establecimiento de comercio.
  9. De conformidad con el certificado de matricula mercantil de persona natural, expedido por la Camara de Comerico de Palmira, la señora GLADYS TOVAR VARELA, se encuentra registrada con la actividad economica "expendio de comidas a la mesa preparadas en restaurante", y con domicilio principal en la "CL 30 31 43", prueba que confirma que tiene el bien inmueble destinado a su actividad comercial.
  10. La fecha de matricula de persona natural, expedido por la Camara de Comerico de Palmira, la señora GLADYS TOVAR VARELA, establece que fue el "19 de Abril de 2010", inscripcion realizada hace 9 años, 10 meses y 5 dias.
  11. La señora STELLA VILLEGAS DE CASTAÑO, fallecio el dia 7 de Abril de 2014, en la ciudad de Cali, teniendo como domicilios la ciudad de Cali y Medellin.
  12. Al momento de la muerte de la señora STELLA VILLEGAS DE CASTAÑO, se encontraba vigente el contrato de arrendamiento del bien inmueble objeto del litigio con la señora GLADYS TOVAR VARELA.
  13. Desde el 07 de Mayo de 2014, la señora GLADYS TOVAR VARELA, continuo pagando el canon de arrendamiento a ordenes del señor GUIDO CASTAÑO VILLEGAS, unico heredero de la señora STELLA VILLEGAS DE CASTAÑO hasta la fecha de su muerte. Fecha que me encuentro a la espera de confirmar por los medios legales.
  14. Al momento del fallecer, la señora STELLA VILLEGAS DE CASTAÑO, era de estado civil soltera, pues no contrajo nuevas nupcias, no tenia companero permanente. El unico heredero dejado por la causante la señora STELLA VILLEGAS DE CASTAÑO, era su hijo unico el señor GUIDO CASTAÑO.

- 29
15. La señora GLADYS TOVAR VARELA, continuo consignando mensualmente al señor GUIDO CASTAÑO VILLEGAS, el correspondiente canon de arrendamiento y reconociendo la calidad de heredero del bien hasta el mes de Mayo de 2019.
  16. La señora GLADYS TOVAR VARELA, enviaba los soportes de pago y tenia comunicación sobre el contrato de arrendamiento del bien inmueble, por medio de su linea celular 3164487855 a la linea que era propiedad del señor GUIDO 3015422427.
  17. El canon de arrendamiento era para el año 2019, la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (2.300.000 \$), cancelados a la cuenta 69389409472 de Bancolombia ahorros, cuyo titular era el señor GUIDO CASTAÑO VILLEGAS.
  18. Mediante la escritura pública Nº 3774 del 30 de Mayo del 2017 de la Notaría Dieciocho del Círculo de Medellín, el señor GUIDO CASTAÑO VILLEGAS, vendió a JOANNA ALEXANDRA RODRIGUEZ, los derechos herenciales a título universal de su madre la señora STELLA VILLEGAS DE CASTAÑO.
  19. El precio de venta fue la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (10.000.000\$), los cuales de conformidad con la cláusula Quinta de la escritura fueron "pagaderos de contado a la firma de la presente escritura y los cuales declara el vendedor recibió a entera satisfacción de manos de la compradora."
  20. La señorita JOANNA ALEXANDRA RODRIGUEZ, teniendo en cuenta esta escritura le informo de la misma por vía telefónica a la señora GLADYS TOVAR VARELA y le informo además la posibilidad de venta del bien inmueble y la realización de la sucesión a su nombre, a lo cual esta primero asintió y luego se negó.
  21. La señora GLADYS TOVAR VARELA, intento negociar con el señor GUIDO CASTAÑO VILLEGAS, los derechos sobre el bien inmueble, pero

80

esta se negó, pues conocía de la venta de sus derechos a la señorita JOANNA ALEXANDRA RODRIGUEZ.

22. Dentro de los acuerdos establecidos entre la señorita JOANNA ALEXANDRA RODRIGUEZ y el señor GUIDO CASTAÑO VILLEGAS, era que este continuaría recibiendo el canon de arrendamiento por parte de la señora GLADYS TOVAR VARELA, hasta que se realizara la sucesión a nombre de la subrogataria.
23. La señora GLADYS TOVAR VARELA, siempre reconoció la calidad de heredero del señor GUIDO CASTAÑO VILLEGAS, cancelando puntualmente el canon de arrendamiento, en su cuenta de ahorros de Bancolombia, además de nunca realizar reforma o mejora alguna dentro del bien inmueble y conocer plenamente las condiciones del contrato de arrendamiento.
24. El señor GUIDO CASTAÑO VILLEGAS, era persona de la tercera edad, que tenía como único sustento mensual, el canon de arrendamiento, cancelado de este bien inmueble, por lo tanto continúo recibiendo esta canon, según se me informó por parte de un tercero, hasta que el señor GUIDO CASTAÑO VILLEGAS, se encontraba con vida.
25. El ultimo recibo de consignación, que se me envió por parte del señor GUIDO CASTAÑO, fue del mes de Mayo de 2019, realizando dos consignaciones:
  - Recibo 014060, por valor de UN MILLON CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS (1.155.000\$)
  - Recibo 014059, por valor de UN MILLON CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS (1.155.000\$)
26. La señora GLADYS TOVAR VARELA, adeuda el canon de arrendamiento desde el mes de Mayo de 2019:

Canon adeudado	Valor
Junio 2019	2.300.000 \$
Julio 2019	2.300.000 \$

81

Agosto 2019	2.300.000 \$
Septiembre 2019	2.300.000 \$
Octubre 2019	2.300.000 \$
Noviembre 2019	2.300.000 \$
Diciembre 2019	2.300.000 \$
Enero 2020	2.300.000 \$
Febrero 2020	2.300.000 \$
<b>TOTAL ADEUDADO</b>	<b>20.700.000 \$</b>

Las anteriores sumas son sin tener en cuenta el aumento de canon correspondiente al año 2020.

27. En el mes de Enero de 2020, se me informo que el señor GUIDO CASTAÑO VILLEGAS, había fallecido por parte de la señora MARGARITA MARIA PARRA, información que busque cotejar con amigos y vecinos los cuales solo me dieron certeza en el mes de Febrero de 2020, que este si había lamentablemente fallecido.
28. El señor GUIDO CASTAÑO VILLEGAS, me suministro toda la información, con el fin de realizar el recaudo de documentos, para poder realizar la sucesión intestada, teniendo dificultades con las declaraciones de renta de su madre, las cuales fueron solo canceladas hasta el año 2011, por lo cual la sucesión se encontraba a la espera de solucionar dicha situación para poder realizarse.
29. Al asistir a la seccional de Palmira de la DIAN, a la Unidad de Cobros, se me informo que la información sobre el estado de deuda de existir de la señora STELLA VILLEGAS DE CASTAÑO, es información con reserva, por lo tanto solo será suministrada por orden judicial o notarial. Motivo por el cual desconozco el pasivo existente por dicho concepto para ser incluido como parte de los pasivos sucesorales.
30. En mi calidad de subrogataria, a título universal, del único heredero, de la señora STELLA VILLEGAS DE CASTAÑO, el señor GUIDO CASTAÑO, manifiesto que soy la única con vocación hereditaria, para presentar la sucesión intestada actuando en mi propio nombre y representación y tomar posesión material del bien inmueble.

