

SEÑOR:

JUEZ TERCERO (03) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE SOLEDAD.

E.

S.

D.

REF : DEMANDA DE PERTENENCIA EXTRAORDINARIA.

PROCESO : VERBAL.

DTE : CARLOS ALFREDO RAMIREZ ROCHA.

DDO: BRUNILDA ROSA BERRIO TORDECILLA Y PERSONAS INDETERMINADAS

RAD : 2.019 - 00625.

LUIS ALBERTO PEREZ MARTINEZ, mayor de edad, vecino de la ciudad de Barranquilla, identificado con la C.C.# 15.046.961 de Sahagún Córdoba, con T.P. # 142.455 del C.S.J, actuando en mi condición de apoderado judicial de la parte demandada señora BRUNILDA ROSA BERRIO TORDECILLA, comedidamente me dirijo a su despacho, estando dentro del término legal me permito contestar la reforma de la demanda realizada por la parte demandante , y presentar las excepciones :

HECHOS

1-ES PARCIALMENTE CIERTO: Es de advertir que quién habita en el inmueble de propiedad de mi poderdante, desde el día 08 de Abril de 2.005, según consta en la Escritura Pública de Pacto de Retroventa, y Contrato de Arrendamiento celebrado con el señor JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO # 1623 del día 08 de Abril de 2.005, en calidad de ARRENDATARIOS eran los señores JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO y su esposa la finada NURYS SILVERA DE PLAZA, junto con sus hijos, entre quién se encuentra la señora NAYIBE PLAZA SILVERA, quién convivía allí también con su marido señor CARLOS ALFREDO RAMIREZ ROCHA, hasta su fallecimiento.

El término establecido de duración del presente Contrato de Arrendamiento entre mi poderdante señora BRUNILDA ROSA BERRIO TORDECILLA, en calidad de ARRENDADORA, y el señor JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO, en calidad de ARRENDATARIO , fue por seis(06) meses prorrogables por el mismo término, se estableció el precio del canon de arrendamiento en la suma de \$300.000.oo(trescientos mil pesos mensuales), dicho contrato de arrendamiento asciende a la suma de \$1.800.000.oo(un millón ochocientos mil pesos), me permito detallar los pagos realizados por los arrendatarios a mi poderdante:

-Junio 05 de 2.005, canceló en canon de ese mes el arrendatario señor JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO, la suma de \$300.000.oo(trescientos mil pesos)

-Julio 09 de 2.005, canceló en canon de ese mes el arrendatario señor JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO, la suma de \$300.000.oo(trescientos mil pesos)

-Noviembre 18 de 2.005, canceló en canon de ese mes el arrendatario señora NURYS SILVERA DE PLAZA, la suma de \$300.000.oo(trescientos mil pesos)

-Enero 05 de 2.006, canceló en canon de ese mes el arrendatario señora NURYS SILVERA DE PLAZA, la suma de \$300.000.oo(trescientos mil pesos).

-Marzo 23 de 2.006, canceló en canon de ese mes el arrendatario señora NURYS SILVERA DE PLAZA, la suma de \$300.000.oo(trescientos mil pesos).

Como consecuencia del incumplimiento en la cancelación de los cánones de arrendamientos por parte del arrendatario señor JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO y su esposa señora NURYS SILVERA DE PLAZA, mi poderdante presentó proceso ABREVIADO (RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO), que por reparto en aquel entonces le correspondió al JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, con el radicado No 2.010 - 209, que actualmente se esta tramitando en el

JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE SOLEDAD, donde figura como demandante: BRUNILDA ROSA BERRIO TORDECILLA, y demandado JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO, RADICADO # 4280 M2 – 2.016, el cual recae sobre el mismo inmueble, ubicado en la carrera 64 A # 23 – 04 de Soledad, (Manzana 89 Lote 1), del Barrio Las Moras III Etapa, en Jurisdicción del Municipio de Soledad, cuyas medidas y linderos son : Norte, mide 12 metros, linda con lote 2 de la misma Manzana, Sur, mide 12 metros linda con la carrera 22E. Este, mide 6 metros, linda con el lote de la misma Manzana. Oeste, mide 6 metros linda con la calle 65 Area 72 metros cuadrados, Matrícula Inmobiliaria número 045 – 40353 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Soledad, referencia Catastral número 0875801050120000000, que hoy pretende adquirir el demandante señor CARLOS ALFREDO RAMIREZ ROCHA, en este proceso.

2-SE NIEGA POR NO SER CIERTO: debido a que el señor CARLOS ALFREDO RAMIREZ ROCHA, parte demandante en el presente proceso, es conocido por la vecindad como el marido de la señora NAYIBE ELENA PLAZA SILVERA, quién es hija del ARRENDATARIO señor JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO, quién tiene la tenencia material en calidad de arrendataria dentro del nucleo familiar del arrendatario, como fue expresado anteriormente. Es mas en el proceso que cursa JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE SOLEDAD, donde figura como demandante: BRUNILDA ROSA BERRIO TORDECILLA, y demandado JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO, RADICADO # 4280 M2 – 2.016, proceso de RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, el cual recae sobre el mismo inmueble que hoy pretende adquirir el demandante señor CARLOS ALFREDO RAMIREZ ROCHA, en este proceso. El ARRENDATARIO y demandado señor JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO, presentó recurso de apelación contra la sentencia proferida en este proceso, que en el día de hoy lo está tramitando el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD, entonces como va tener el demandante señor CARLOS ALFREDO RAMIREZ ROCHA la tenencia material de ese inmueble, si el ARRENDATARIO, es quién la tiene, no quiere salir de el, y lo que ha hecho durante el proceso de RESTITUCION DEL INMUEBLE, es una actitud dilatoria.

Fue así señor juez que la señora NURYS SILVERA DE PLAZA, el día 27 DE MAYO DE 2.010, presentó demanda ORDINARIA DE SIMULACIÓN, contra la señora BRUNILDA ROSA BERRIO TORDECILLA y JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO, el cual fue tramitado en el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL MIXTO DE SOLEDAD, con el radicado No. 087584003001-2010-00822-00, sobre el mismo inmueble que esta solicitando en pertenencia el señor CARLOS ALFREDO RAMIREZ ROCHA, con la finalidad de demostrar que el contrato de compraventa con pacto de retroventa y arrendamiento, se trataba de un acto simulado por no haber sido incluida en la celebración del mismo, pues consideraba que el hecho de ser esposa del señor JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO, le otorga ciertos derechos. Es de indicar que en dicho proceso proferido el día 10 de Mayo de 2.018, se declararon probadas las excepciones propuestas por la señora BRUNILDA ROSA BERRIO TORDECILLA, en calidad de demandada.

En fecha 11 de Mayo de 2.015, el vocero judicial de la señora NURYS SILVERA DE PLAZA, allegó al JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL MIXTO DE SOLEDAD, el acta de defunción, en el que consta el fallecimiento de la misma, en razón a ello solicitó la sustitución procesal, aportando al despacho los respectivos poderes otorgados por los hijos de la finada y entre ellos figura la señora NAYIBE ELENA PLAZA SILVERA, quién es la esposa del demandante señor CARLOS ALFREDO RAMIREZ ROCHA, en el proceso que nos ocupa. Dentro de dicho proceso los demandantes entre ellos la señora NAYIBE ELENA PLAZA SILVERA, instauró en el AÑO 2.018, ACCION DE TUTELA contra JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL MIXTO DE SOLEDAD, MUNICIPAL MIXTO DE SOLEDAD, está acción fue tramitada por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD, en su fallo fue favorable para JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL MIXTO DE SOLEDAD.

La parte demandante señor CARLOS ALFREDO RAMIREZ ROCHA, nunca ha tenido la posesión material ni pacífica, ni de buena fé ni con ánimo de señor dueño del inmueble objeto de este proceso, por las razones antes expuestas.

3-NO ME CONSTA: Que se pruebe con un peritazgo que se realice sobre el inmueble objeto de este proceso.

4-SE NIEGA POR NO SER CIERTO: ya que el demandante señor CARLOS ALFREDO RAMIREZ ROCHA, nunca ha tenido la posesión material del inmueble objeto de la usucapir, por lo manifestado en el segundo(02) punto de esta contestación. Este inmueble sea mantenido en igual forma desde que fue arrendado por mi poderdante, al arrendatario, las supuestas mejoras son las comunes del arrendatario, como son pintar, cancelar los servicios públicos, e.t.c, ya que se puede observar el estado actual del inmueble, que solo en ocasiones es pintada, y esté le toca al ARRENDATARIO, ya que cuando se le hizo entrega manterial del inmueble, se encontraba en buen estado, pintado y en buenas condiciones .

5-SE NIEGA POR NO SER CIERTO: por lo ya manifestado en el Primer punto de esta contestación.

6-SE NIEGA POR NO SER CIERTO: ya que existe proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, proceso que cursa JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE SOLEDAD, donde figura como demandante: BRUNILDA ROSA BERRIO TORDECILLA, y demandado JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO, RADICADO # 4280 M2 – 2.016, el cual recae sobre sobre el mismo inmueble que hoy pretende adquirir el demandante señor CARLOS ALFREDO RAMIREZ ROCHA(**dentro de las pruebas se anexa copia de este expediente**)

7-PARCIALMENTE CIERTO: Ya que es marido o compañero permanente de la señora NAYIBE PLAZA SILVERA, y tiene hijos con dicha señora,quién es hija del señor JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO y NURYS SILVERA DE PLAZA, quién tiene la tenencia materia en calidad de arrendataria dentro del nucleo familiar del arrendatario.

.....

PRETENSIONES

Me opongo a todas las pretensiones de está demanda, ya que todo lo manifestado en los hechos de esta, no son ciertos, y por lo tanto deben ser denegadas las pretensiones de la demanda ya que no tienen razón en los hechos y en el derecho y debe condenarlo en costa.

EXCEPCIONES DE MERITO O PERENTORIAS

-Propongo como excepciones de merito o de fondo las siguientes:

1-La falta de requisito para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio como es la falta de calidad de poseedor de la parte demandante, y su correlativa ostentación de la condición de tenedor precario, en el ejercicio del derecho de habitación respecto del bien inmueble del objeto de la litis.

2-La inexistencia de los actos de señor y dueño por parte del demandante, respecto del citado bien en litigio.

3-La falta de legitimación en causa por activa.

4-Las genericas de merito no alegadas eventualmente por el suscrito.

1-LA FALTA DE REQUISITO PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO COMO ES LA FALTA DE CALIDAD DE POSEEDOR DE LA PARTE DEMANDANTE, Y SU CORRELATIVA OSTENTACION DE LA CONDICION DE TENEDOR PRECARIO, EN EL EJERCICIO DEL DERECHO DE HABITACION RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE DEL OBJETO DE LA LITIS.

Fundamento está excepción en que el demandante señor CARLOS ALFREDO RAMIREZ ROCHA, no reúne las condiciones establecidas en la ley y la jurisprudencia para obtener el bien objeto de la litis situado en la Calle 64 A # 23 – 04 Barrio Las Moras Tercera Etapa en Soledad,con Matricula inmobiliaria # 045 – 40353 de la Oficina de Registros de

Instrumentos Públicos de de Soledad, ya que el jamás a ostentado la calidad de poseedor con animo de señor y dueño como lo receña el apoderado de la parte demandante, en su escrito de demanda, y la tenencia precaria que tiene en relación con dicho bien es debido a la convivencia en pareja con la señora NAYIBE ELENA PLAZA SILVERA, como lo explique en la contestación de la demanda, que fue que dicho bien fue arrendado por mi poderdante al señor JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO, (arrendatario) quién convivía con su nucleo familiar encontrandose de el la señora NAYIBE ELENA PLAZA SILVERA y el señor CARLOS ALFREDO RAMIREZ ROCHA, por lo cual el demandante en pertenencia a permanecido viviendo o cohabitando en el bien como producto del contrato de arrendamiento mencionado con el señor JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO, a quién se le inicio el proceso de restitución del bien inmueble arrendado por efecto de mora en los cános de arrendamiento que se encuentra en trámite en el JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE SOLEDAD, donde figura como demandante: BRUNILDA ROSA BERRIO TORDECILLA, y demandado JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO, RADICADO # 4280 M2 – 2.016, el cual recae sobre el mismo inmueble que hoy pretende adquirir el demandante señor CARLOS ALFREDO RAMIREZ ROCHA, y por ello está claro que el demandante en pertenencia no ostenta la calidad de poseedor con animo de señor y dueño, por lo que es lo mismo decir que su condición de tenedor halla mutuo o cambiado a la de poseedor del citado bien referenciado que pretende usucapir a traves del proceso verbal de pertenencia, es decir que la convivencia o cohabitación en el ejercicio del derecho de habitación desdibuja y desvirtua la configuración del fenomeno de la prescripción adquisitiva de dominio, ya que el demandante carece de la calidad de poseedor con animo de señor y dueño, y de ahí que sus pretensiones esten llamadas a ser denegadas.

2-LA INEXISTENCIA DE LOS ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO POR PARTE DEL DEMANDANTE, RESPECTO DEL CITADO BIEN EN LITIGIO.

Fundamento está excepción ,en que los actos de señor y dueño del demandante que quiere hacer aparecer que hizo en el citado bien objeto de la litis, lo desvirtuó diciendo que los servicios públicos si fue que se pagaron no fue fruto de un poseedor con animo de señor y dueño sino que el estaba cohabitando o viviendo con el ARRENDATARIO señor JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO en el tan citado bien inmueble y es logico y natural que por ese hecho cualquiera de los que ahí estuvieran cohabitando o viviendo con el ARRENDATARIO tenían que pagar esos servicios que es el caso que nos ocupa, igualmente si habia cualquier deterioro del bien tenia que hacerle las mejoras necesarias que eran de su inconvenia y si habian otras que no les pertencian hacerlas debian pedirles permiso al ARRENDADOR para tal efecto, porque de lo contrario si ellos lo hacen asumen su costo, pero eso no quiere decir que cuando lo realicen asi esten ejecutando actos de señor y dueño por parte de quién lo hizo en esas condiciones, como lo quiere hacer aparecer el demandante en pertenencia, por lo cual esos actos de señor y dueño del demandante son inexistentes y no le dan la calidad de poseedor del inmueble referenciado, y mucho menos que esos hechos constituyan mejoras como quedará demostrado en el transcurso de este proceso, y es por lo que sus pretensiones no deben prosperar.

3-LA FALTA DE LEGITIMACION EN CAUSA POR ACTIVA.

Se fundamenta está excepción, teniendo en cuenta que la convivencia o cohabitacion del demandante señor CARLOS ALFREDO RAMIREZ ROCHA, en ejercicio del derecho del habitación impide que se configure el fenomeno de prescripción adquisitiva de dominio dado el carácter excluyente de posesion material con animo de señor y dueño, tal como viene ocurriendo en el caso que nos ocupa como ya fue expresado en la constestación de la demanda y en las excepciones propuestas, por lo que nos permite reafirmar que el demandante en pertenencia señor CARLOS ALFREDO RAMIREZ ROCHA, carece de la calidad de poseedor con animo de señor y dueño en el inmueble objeto de la litis y por consiguiente falta de legitimación en causa por activa para promover en su favor un proceso verbal de pertenencia como el referenciado de ahí que sus pretensiones esten llamadas a hacer denagadas.

4- Excepciones genericas de merito no alegadas eventualmente por el suscrito.

EXCEPCIONES GENERICAS:

Solicito respetuosamente a su señoría que declare de oficio todas aquellas excepciones de merito no alegadas eventualmente por el suscrito, pero que del aservo probatiro aportado y practicado en el proceso de la refencia se puedan establecer.

PRETENSIONES

Le solicito señor juez respetuasamente se sirva decretar probadas las excepciones de merito propuestas:

1)-La falta de requisito para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio como es la falta de calidad de poseedor de la parte demandante, y su correclativa onstentación de la condición de tenedor precario, en el ejercicio del derecho de habitación respecto del bien inmueble del objeto de la litis.

2-La inexistencia de los actos de señor y dueño por parte del demandante, respecto del citado bien en litigio.

3-La falta de legitimación en causa por activa.

4-Las genericas de merito no alegadas eventualmente por el suscrito, y condenar en costas a la parte demandante.

PRUEBAS

*DOCUMENTALES: (Ya estas están adosadas en la primera contestación y excepciones presentadas, se encuentran en el proceso fisico, respetuosamente por economía procesal solicitamos se tengan en cuenta a la presente contestación y excepciones presentadas en la reforma de la demanda)

Le solicto señor juez se sirva tener como pruebas y atribuirles el correspondiente valor probatorio.

PRIMERO: Fotocopias del proceso del proceso del Restitución del Bien Inmueble Arrendado que cursa JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE SOLEDAD, a fin de suministre copias del proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE, donde figura como demandante: BRUNILDA BERRIO TORDECILLA, y demandado JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO, RADICADO # 4280 M2 – 2.016.

SEGUNDO: copias del Proceso de SIMULACIÓN

TERCERO: Copias de la ACCION DE TUTELA, presentada por la señora NAYIBE ELENA PLAZA SILVERA, hija del señor JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO, y mujer del demandante en el presente proceso señor CARLOS ALFREDO RAMIREZ ROCHA.

CUARTO: Así mismo suministro fotografías tomadas en el inmueble objeto de la presente, en la que se puede observar señor juez, que no estan puestas las vallas, violando con esta actuacion el Numeral 7, Art. 375 C.G.P.

QUINTO: Copia del contrato de compraventa con pacto de retroventa y contrato de arrendamiento celebrado por mi mandante y el señor JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO.

SEXTO: Copia del recibo de valorización sin cancelar del inmueble del presente litigio.

SEPTIMO: Copias de recibos de pago de los cananos de arriendo cancelados por el señor JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO y por la señora NURYS SILVERA DE PLAZA, los cuales se encuentran en el proceso de SIMULACIÓN.

***INTERROGATORIO DE PARTE:**

-Solicito señor juez se sirva hacer comparecer a su despacho en la hora y día que usted estime al señor CARLOS ALFREDO RAMIREZ ROCHA, con la finalidad de recepcionarle interrogatorio de parte que le haré de manera escrita u oral, en su debida oportunidad.

FUNDAMENTOS DE DERECHOS

Fundamento la contestación de esta demanda y las excepciones propuestas en los artículos:

- Artículo 96,370 del Código General del Proceso.
- Artículo .775, 777 del Código Civil, y demás normas concordantes vigentes aplicables al caso.

NOTIFICACIONES

-Mi poderdante recibe notificaciones en las siguientes direcciones:

-Calle 21 # 17 - 31 Barrio Centro de Soledad.


-Calle 13 # 20 - 52 Barrio Centro de Soledad.

-Correo electronico brunildaacheverria@hotmail.com

-El suscrito recibe notificación en la Calle 40 # 43 125 Of 24ª en Barranquilla. Correo electronico luisperezmartinez09@hotmail.com

-La parte demandante y su apoderado recibe notificaciones en el acapite de notificaciones de la presente demanda.

Atentamente,



LUIS ALBERTO PEREZ MARTINEZ.
C.C.No 15.046.961 de Sahagún Córdoba.
T.P. No 142.455 del C.S.J.