

Señor

**JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL TRUJILLO
VALLE DEL CAUCA**

E. S. D.



Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia No. 2019 - 00213 de ISMA LUCÍA CANO GÓMEZ contra ALBERTO DE JESÚS COLORADO RUÍZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

VINCULADO: BANCO DAVIVIENDA S.A.

*Rbo
Luisa E.
3 Feb 2020.*

CONTESTACIÓN DE DEMANDA

FERNANDO GRISALES VALENCIA, mayor de edad, domiciliado en Santiago de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 15.957.488 expedida en Salamina (Caldas), abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 96.276 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de Representante Legal para Efectos Judiciales del **BANCO DAVIVIENDA**, en la Sucursal denominada **Regional Valle y Cauca**, con Nit 860.034.313-7, de acuerdo con el certificado de Cámara de Comercio que se adjunta, dentro del término legal procedo a **CONTESTAR LA DEMANDA** presentada por la señora **ISMA LUCÍA CANO GÓMEZ** contra **ALBERTO DE JESÚS COLORADO RUÍZ y otros**, en los siguientes términos:

I. A LAS PRETENSIONES

Es importante resaltar que la única pretensión propuesta por la parte demandante está encaminada a la declaración de pertenencia por vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor de la señora **ISMA LUCÍA CANO GÓMEZ** sobre el inmueble identificado con folio de matrícula No. 384-81926. Es decir, no formula pretensión alguna relacionada con la vinculación del Banco Davivienda, en su calidad de acreedor hipotecario.



REPUBLICA DE C
NOTARIA NOVEL
C. to. de Vallé
Folio Adicional
Resolución # 11621
Juli 5 Parara
Ejército de Mo



Por lo anterior, no me opongo, en principio, a las pretensiones solicitadas en la demanda. No obstante, **ME OPONGO** a cualquier actuación tendiente a levantar, anular o cancelar la garantía hipotecaria registrada en la anotación 2 del folio de matrícula No. 384-81926 a favor del BANCO DAVIVIENDA, por las razones que se exponen a continuación.

Como en realidad no hay oposición a las pretensiones de la demanda, sino únicamente respecto a las actuaciones señaladas, Davivienda se opone a la condena en costas procesales.

II. A LOS HECHOS

Paso a pronunciarme expresamente sobre los hechos afirmados en la demanda siguiendo el orden allí expuesto, así:

AL PRIMERO. NO ME CONSTA que la señora ISMA LUCÍA CANO GÓMEZ ejerza posesión sobre el inmueble descrito en este numeral e identificado con matrícula inmobiliaria No. 384-81926, dado que mi representada el BANCO DAVIVIENDA es totalmente ajena a la situación actual del mencionado predio.

AL SEGUNDO Y TERCERO. NO ME CONSTA que la señora ISMA LUCÍA CANO GÓMEZ se haya vuelto poseedora del predio mencionado en virtud del contrato de promesa de compraventa suscrito con la señora MARY LUZ GÓMEZ MONSALVE el 31 de mayo de 2019; y que ella, a su vez, haya adquirido esa condición en atención a los contratos de compraventa suscritos con el señor ALBERTO DE JESÚS COLORADO, los días 5 y 16 de febrero de los años 2007 y 2009, respectivamente. Lo anterior, como quiera que mi representada es totalmente ajena a la celebración de los aludidos negocios.

No obstante, dentro de las pruebas documentales aportadas junto con la demanda se encuentra un documento denominado "Contrato de promesa de compraventa" de fecha 31 de mayo de 2019, en el cual, al parecer, la señora MARY LUZ GÓMEZ MONSALVE en su calidad de prometiente

REPUBLICA
NOTARIA NC
Dpto. de Iva
Folio Adida
Sección # 118
Art. 5 Part
Lugar y fecha de

calidad de
promesa de

AL SÉPTIMO. NO ME CONSTA que la señora ISMA LUCÍA CANO GÓMEZ sea reconocida como poseedora por parte de los señores JAIRO CLAROS RIVERA, ALBA LILIANA GIRALDO CASTRILLÓN y ALFONSO SÁENZ NIÑO, en su calidad de vecinos. Lo anterior, como quiera que el BANCO DAVIVIENDA no ha estado al tanto de las condiciones del predio objeto del presente proceso.

REPÚBLICA DE
NOTARIA NOY
Dpto. del Valle
Folio Adicional
Resolución # 1162
Art. 5.º Para
... de ...



AL OCTAVO. NO ME CONSTA que la señora señora ISMA LUCÍA CANO GÓMEZ ejerza posesión sobre el inmueble y mucho menos que la misma no sea de manera clandestina, pues reitero mi representada es ajena a los mencionados hechos.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

III.1. AUSENCIA DE PRETENSIÓN RELACIONADA CON EL GRAVÁMEN HIPOTECARIO SOBRE EL PREDIO IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 384-81926.

Resulta pertinente en este punto, traer a colación el principio de congruencia, consistente en la regla de derecho procesal por medio del cual se le impone al juez el deber de proferir sus decisiones conforme a los hechos y peticiones que se hacen en el escrito de demanda.

En efecto, el artículo 281 del Código General del Proceso establece que **“la sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley. No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta”**.

Lo anterior, se traduce en que *“(i) no es válido emitir fallos ultra petita, es decir sentencias en las que se condene al demandado por una cantidad superior a la solicitada en la demanda, o sentencias que se conceden más cuestiones de las pedidas. (ii) no se pueden emitir fallos extra petita, o sea, sentencias en donde se condena al demandado en base a pretensiones distintas a las previstas en la demanda. (iii) No se puede proferir sentencias por causas distintas a las invocadas en la demanda”*¹.

1

REPUBLICA DE
NOTARIA NOVE
Dpto. de Valle
Folio Adicional
Resolución # 11621
Art. 5 Parágrafo
1º de la Ley de N



El principio de congruencia salvaguarda los derechos de defensa y debido proceso, los cuales tienen la connotación de fundamentales dado su carácter garantista tendiente a asegurar un resultado justo y equitativo en un proceso judicial.

Así las cosas y como ya se advirtió, en el escrito de demanda no se solicitó pretensión alguna relacionada con la garantía hipotecaria inscrita en la anotación No. 2 del folio de matrícula No. 384-81926 actualmente a favor del Banco Davivienda, circunstancia por la cual en la sentencia que ponga fin al presente proceso, no se podrá conceder solicitud alguna tendiente a levantar, anular o cancelar la aludida garantía real.

III.2. HIPOTECA ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA, GARANTÍA FRENTE A OBLIGACIONES VIGENTES Y EN MORA EN CABEZA DEL SEÑOR ALBERTO DE JESÚS COLORADO RUÍZ.

Tal y como consta en la anotación No. 2 del folio de matrícula No. 384-81926 mediante Escritura pública No. 52 del 25 de febrero de 1998 el señor ALBERTO DE JESÚS COLORADO RUÍZ constituyó garantía real hipotecaria de **CUERPO CIERTO ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA** a favor del Banco Cafetero.

1. El BANCO CAFETERO S.A., persona jurídica que venía funcionando desde 1954, fue autorizado por la entonces Superintendencia Bancaria (mediante Resolución 410 del 7 de marzo de 2005) para ceder parcialmente sus activos, pasivos y contratos a GRANBANCO S.A., incluyendo la marca BANCAFÉ, de ahí que en adelante esta última institución financiera fuera conocida como Granbanco S.A. Bancafé.

Esta operación se instrumentó en la Escritura Pública 695 del 7 de marzo de 2005 de la Notaría 38 de Bogotá. En esa misma fecha se expidió el Decreto 610 de 2005 a través del cual el Gobierno Nacional ordenaba la liquidación del Banco Cafetero S.A. que en adelante se conocería como Banco Cafetero S.A. En Liquidación.

REPUBLICA DE C
NOTARIA NOVENA
Dpto. de Vallab
Folio Adicional F
Resolución # 11621 d
Art. 5.º Parágrafo
Artículo 1.º de la Ley

COLOMBIA
A DE CAJ.
I Cauca
vricado
ic. 22/2010
de pa
de Registro

193
REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA NOVENA DE CAJ.
Dpto. del Valle del Cauca
Folio Adicional Rubrica
Resolución No. 1621 de julio 2010
Art. 5 Parágrafo 1 de la Ley 1090 de 2006
Intendencia de Notariado de Registro

2. Posteriormente, el BANCO DAVIVIENDA S.A. absorbió a GRANBANCO S.A. BANCAFÉ mediante escritura pública 7019 del 29 de agosto de 2007.

Con lo anterior, Granbanco S.A. Bancafé dej   de existir al disolverse sin liquidarse por ser absorbido en su totalidad por el Banco Davivienda S.A., que como consecuencia de ello pas   a ser el titular de la marca "Bancafé".

Bajo este panorama y revisados los sistemas de información de cartera del Banco Davivienda la garantía hipotecaria constituida a favor del Banco Cafetero, se cedió al Banco Davivienda, por haber sido parte de los activos que el Banco Cafetero S.A. le cedió a Granbanco S.A. y, a su vez, en virtud del fenómeno de fusión por absorción del Banco Davivienda sobre está última Entidad.

Así las cosas, si se estudia lo ocurrido con el Banco Cafetero S.A., se concluye fácilmente que al Banco Davivienda S.A. (hoy titular de la marca Bancafé) se le pueden endilgar las obligaciones y acreencias a cargo del Banco Cafetero S.A. que hicieron parte de la cesión parcial de activos, pasivos y contratos efectuada en favor de Granbanco S.A. Bancafé (instrumentada en la escritura pública 695 del 7 de marzo de 2005 de la Notaría 38 de Bogotá), como ocurre en el presente caso.

3. Ahora, revisado el sistema de información del Banco Davivienda el día 13 de enero de 2020 se establece que el señor ALBERTO DE JESÚS COLORADO RUÍZ actualmente posee las siguientes obligaciones en mora con mi representada, lo cual se corrobora con la certificación adjunta al presente escrito:

Tipo de Crédito	F. inicial de crédito	No. de producto	Orden de titularidad	Saldo	Estado del crédito
Crediexpress Fijo	26/04/2010	5901376100011694	Primer titular	\$10.803.249.00	Mora de 3519 días

REPUBLICA
NOTARIA
Dpto. del
Folio Adi
Resolución #
Art. 5 f
Intendencia

Crediexpress	26/04/2010	5901376100011702	Primer titular	\$8.453.453.00	Mora de 3519 días
Fijo					

En consideración a lo narrado en el apartado precedente, estas obligaciones están garantizadas con la hipoteca registrada en en la anotación No. 2 del folio de matrícula No. 384-81926 por tratarse de una garantía sobre un **CUERPO CIERTO, ABIERTA y de CUANTÍA INDETERMINADA**, actualmente a favor del BANCO DAVIVIENDA por ser cesionario legítimo de la misma.

Este tipo de derecho es una garantía abierta para *"diferentes, múltiples y sucesivas obligaciones, por lo común, futuras, indeterminadas y determinables durante su vigencia sin necesidad de estipulación posterior"* ², siendo así posible exigir actualmente la aludida garantía real en atención a las obligaciones vigentes y en mora a cargo del señor COLORADO RUÍZ.

4. Por último, es importante mencionar que el sistema de información del Banco Davivienda reporta que la aludida garantía hipoteca se encuentra compartida con **FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO -FINAGRO-**, situación que ponemos en conocimiento del Despacho, por si consideran necesaria su vinculación.

III.3. LA SENTENCIA QUE DECLARA LA PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NO ES CAUSAL DE EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA.

En la sentencia declarativa de pertenencia no es procedente que el juez de conocimiento proceda a ordenar la cancelación o extinción de los gravámenes, pues de hacerlo estaría modificando la ley sustancial al crear una nueva causal de extinción de la hipoteca no prevista en el artículo 2457 del Código Civil.

² (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia STC-16132016 (05001220300020150084801), Feb. 11/16)

REPUBLICA DE C
NOTARIA NOVEN
Dpto. del Valle
Folio 11621 de
Resolución 11621 de
Ar. L. 5 Parágrafo
Superintendencia de Notar

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA NOVENA DE CALI
Dpto. del Valle del Cauca
Folio 1021 de U.C. 12/2010
Resolución 11521 de U.C. 12/2010
Art. 5 Párrafo 1 de la Ley 1273 de 2010
Intendente del Registro

COLOMBIA
DE CALI
Cauca
icado
22/2010
de Registro

"En ese sentido, se recuerda que el artículo 2457 del Código Civil únicamente prevé como motivos de extinción de la hipoteca (a) la extinción de la obligación principal; (b) la resolución del derecho del constituyente; (c) el evento de la condición resolutoria; (d) el advenimiento del día hasta el cual fue constituida y (e) la cancelación por escritura pública, hipótesis a las que hay que agregar la nulidad del contrato hipotecario, la ampliación del plazo acordado entre el acreedor y deudor, cuando el dueño de la finca gravada es de un tercero (C.C.1708), el pago por subrogación (C.C., art. 1668, num.2), la confusión, por el hecho de que la finca hipotecada llegue a ser propiedad del acreedor hipotecario, la cancelación ordenada por el juez cuando aprueba el remate de un bien, si el acreedor hipotecario o prendario citados previamente no ejercieron su derecho (C.C., art. 2452; C.P.C., art. 530; C.G.P., art. 455, num.1), y la expropiación (C.G.P., art. 399, num. 7)"³.

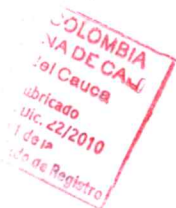
Pero ocurre que las aludidas causales o hipótesis no son objeto, ni están previstas en el ordenamiento jurídico para el proceso de declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva, pues nada dispone el artículo 375 del Código General del Proceso, a diferencia del proceso de expropiación en el cual se estableció expresamente que el juez "ordenará cancelar los gravámenes" (Numeral 7 del artículo 399 del Código General del Proceso).

Así las cosas, resulta claro que "la orden judicial de cancelación no es autónoma, sino que aparece como un instrumento mediante el cual en un caso dado se persigue la formalización, sea de una causal de extinción, sea de una de invalidez de la hipoteca. (...) En consecuencia, la orden Judicial de cancelación no es, en sí misma, causal de extinción de la hipoteca"⁴, sino que resulta como consecuencia de la materialización de las mismas.

Adicionalmente, los jueces, como consecuencia de la declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva, no les es posible ordenar en el mismo fallo la cancelación de la hipoteca, dado que la ley no los autoriza, ni tampoco resulta como una consecuencia directa del reconocimiento de los derechos derivados de la posesión.

³ Ensayos sobre el Código General del Proceso Volumen I; Primera Edición 2015. Autor: Marco Antonio Álvarez Gómez. Editorial: Instituto Colombiano de Derecho Procesal.
⁴ Corte Suprema de Justicia. Sentencia 4219 de 1 de septiembre de 1995. Magistrado Ponente: Héctor Marín Naranjo.

REPUBLICA
NOTARIA N°
Dpto. de Jv.
Folio Adicte
Resolución # 176
Art. 5º Pará
Intendencia de



III.4. LA HIPOTECA ES UN ACTO DE EJERCICIO DEL DERECHO DE DOMINIO PARA CUYA MATERIALIZACIÓN NO IMPORTA SI EL PROPIETARIO TIENE LA POSESIÓN MATERIAL DEL BIEN INMUEBLE.

La constitución de las garantías reales sobre predios resulta un acto propio del ejercicio del derecho de dominio del propietario, independientemente de si tiene o no la posesión material del mismo. Lo anterior significa que la posesión no limita, ni afecta, ni desmejora su derecho real de dominio.

Tan es así, que el propietario, aunque carezca de la posesión puede limitar su derecho real constituyendo garantías hipotecarias, pues basta que ostente el dominio y puede disponer del mismo a la satisfacción de sus intereses como mejor le convenga.

“La constitución de una hipoteca –o de prenda– son arquetípicos actos de titular de derecho real, quien, en estrictez, no hipoteca el inmueble (cosa corporal), sino el derecho (inmobiliario) que tenga. Por eso, entonces, la posesión material no quita ni pone ley en el derecho del propietario o del usufructuario a la hora de gravar sus “bienes”, para manejar el lenguaje equívoco del Código Civil”⁵.

III.5. EL DERECHO DE DOMINIO ES GARANTÍA DEL ACREEDOR POR HACER PARTE DEL PATRIMONIO DEL TITULAR Y CONCEDE LA FACULTAD DE LA ENAJENACIÓN DEL BIEN HIPOTECADO.

Bajo la premisa anterior, es claro que el derecho de dominio hace parte del patrimonio del propietario y en ese mismo sentido, podrá disponer del mismo como considere pertinente.

Así las cosas, por pertenecer a su patrimonio se constituye como garantía de sus acreedores, derecho que al momento de su ejecución no se ve frustrado en el evento en que un tercero se encuentre ejerciendo la posesión del inmueble, pues si bien la ley protege su derecho permitiéndole

⁵ Ensayos sobre el Código General del Proceso Volumen I; Primera Edición 2015. Autor: Marco Antonio Álvarez Gómez. Editorial: Instituto Colombiano de Derecho Procesal.

REPÚBLICA
NOTARIA
Dpto. de
Folio Ad.
Resolución #1
Art. 5 Pa
Intendencia

117

su oposición en la diligencia de secuestro, no impide la venta en pública subasta del mismo (numeral 3 del artículo 596 del Código General del Proceso).

Bajo este escenario, resulta claro la razón por la cual la ley le concede el derecho al acreedor a solicitar que se venda en pública subasta el bien hipotecado para que con el producido se le pague (artículos 2422 y 2448 del Código Civil). *"Y ello es así porque el titular del dominio puede libremente decidir si le concede a otro el derecho a disponer de ese dominio, que es lo que hace cuando constituye uno de esos gravámenes"*⁶.

III.6. LA NATURALEZA DEL CONTRATO DE HIPOTECA PERMITE QUE EL ACREEDOR PUEDA PERSEGUIR EL BIEN HIPOTECADO EN CABEZA DE QUIEN SE ENCUENTRE (ART. 2452 C.C.)

El artículo 2452 del Código Civil dispone que *"la hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido"*, en atención a que la constitución de la hipoteca no saca el inmueble del comercio.

Sobre este punto el Tribunal Superior de Bogotá señaló: *"[a]unque esa norma utiliza de manera incorrecta la expresión "título" de adquisición, entre los cuales el mismo Código Civil, también en forma equivocada, incluyó "la prescripción" como "título constitutivo" (art. 765, inc.2), es necesario entender, aunque la conclusión sea la misma, que, en estrictez, lo que ella precisa es que el acreedor puede perseguir el inmueble hipotecado, sea quien fuere el dueño y a cualquier modo que lo haya adquirido. Expresado con otros términos, la acción real que ejerce el acreedor hipotecario debe soportarla, sí o sí, el propietario del inmueble, sin que el intérprete pueda reparar o distinguir –pues el legislador no lo hizo- en el modo por el que se convirtió en dueño, sea la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte o la prescripción (C.C., art.673). Por eso no es viable excluir la prescripción adquisitiva de la regla prevista en el artículo 2452 del Código*

⁶ Ensayos sobre el Código General del Proceso Volumen I; Primera Edición 2015. Autor: Marco Antonio Álvarez Gómez. Editorial: Instituto Colombiano de Derecho Procesal.

REPUBLICA
NOTARIA N
Dpto. de
Folio Adic.
Resolución # 116
Art. 5 Pará
Interdicho de

998

Civil, toda vez que, se insiste, por expreso mandato legal, la acción hipotecaria es oponible a todo titular de dominio, cualquiera que sea el modo de adquisición⁷.

En ese orden de ideas, el acreedor hipotecario podrá perseguir su garantía real sin importar quién sea su actual propietario, pues nada importa el título por medio del cual adquirió el dominio del inmueble y, en ese sentido, el poseedor que se hace dueño por prescripción adquisitiva no podrá censurar el actuar del acreedor, pues al fin de cuentas adquirió el bien con el gravamen.

III.7. EL POSEEDOR CONOCE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE QUE POSEE.

Toda hipoteca debe ser objeto de inscripción en el Registro de Instrumentos Públicos en virtud del principio de publicidad, lo cual permite que el gravamen sea conocido por terceros incluido el poseedor.

Esa publicidad y oponibilidad es relevante para los derechos reales pues emerge una seguridad jurídica que no puede desconocerse en los procesos de declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva, máxime cuando el poseedor conoce la situación jurídica del inmueble y le son oponibles los gravámenes constituidos sobre el mismo.

Así las cosas, *“los terceros que recibieron la hipoteca del dueño tienen sólido su derecho, no sólo porque contrataron con el titular del derecho real, sino también porque la oponibilidad que da el registro permite, de una parte, afirmar la apariencia de buen derecho del hipotecante, y del otro, sostener que ninguna persona puede ignorar la existencia del gravamen”*⁸.

Así las cosas, la hipoteca resulta oponible a terceros puesto que se encuentra inscrita en su respectivo registro y de ninguna manera el poseedor podría negar el conocimiento de la misma.

⁷ Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá. Auto del 17 de julio de 2019. Proceso Ejecutivo con acción mixta de Coolever Cooperativa de Ahorro y Crédito contra Consuelo y Yolanda Zambrano Pérez. Magistrado: Marco Antonio Álvarez Gómez

⁸ Ensayos sobre el Código General del Proceso Volumen I; Primera Edición 2015. Autor: Marco Antonio Álvarez Gómez. Editorial: Instituto Colombiano de Derecho Procesal.

REPÚBLICA
NOTARIA N°
Dpto. de Val
Folio Adicional
Resolución # 13621
Art. 5 Parágrafo
Superintendencia de Not



IV. PRUEBAS

Para la defensa de los intereses de mi mandante y para el éxito de las excepciones propuestas, comedidamente solicito se tengan y decreten como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES

1. Certificado de Existencia y Representación del Banco Davivienda de la Superintendencia Financiera.
2. Certificado de las obligaciones registradas en los sistemas de información del Banco Davivienda a cargo del señor ALBERTO DE JESÚS COLORADO RUÍZ.
3. Certificado de Existencia y Representación de Granbanco S.A. de la Superintendencia Financiera.
4. Certificado de Existencia y Representación de Banco Cafetero S.A. de la Superintendencia Financiera.

V. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento las contestaciones que aquí se presentan en los artículos artículos 281, 455, 399, 375, 596 y concordantes del Código General del Proceso y los artículos 2457, 1708, 1668, 2452, 2422, 2448, 765 y 673 del Código Civil y en las demás normas concordantes y complementarias.

VI. ANEXOS

1. Documentos citados en el acápite de pruebas.

VII. NOTIFICACIONES

REPÚBLICA DE
NOTARIA NOVA
Dpto. de Valle
Folio Adicional
Resolución # 11621-0
Art. 5 Parágrafo
Superintendencia de Notariado

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA NOVENA DE CALI
Dpto. del Cauca
Folio Adicional Rubrica
Resolución 1521 de 2010
Parágrafo 1 de 2010

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA NOVENA DE CALI
Dpto. del Cauca
Folio Adicional Rubrica
Resolución 1521 de 2010
Parágrafo 1 de 2010

1. El demandante y demandado recibirá las notificaciones en la dirección indicada en la demanda.
2. El **BANCO DAVIVIENDA S.A.** recibirá notificaciones en la Carrera 5 # 13-46 Piso 8 Edificio El Café en la ciudad de Cali.

Del señor Juez respetuosamente,

FERNANDO GRISALES VALENCIA

C.C. 15.957.488 expedida en Salamina (Caldas)

T.P. 96276 del C. S. de la J.

BANCO DAVIVIENDA S.A.

Representante Legal para Efectos Judiciales

notificacionesjudiciales@daviviena.com

Verifique los datos ingresando a
www.notariaenlinea.com
KNAB8LAJ5HLJVC9BH

NOTARIA NOVENA DE CALI
notariacali9@yahoo.com.mx

TESTIMONIO DE AUTENTICIDAD DE FIRMA REGISTRADA

La Notaria Novena del Circulo de Cali
Certifica: que la firma puesta en este
documento es similar a la registrada en
la Notaria por:

GRISALES VALENCIA FERNANDO
quien exhibió: C.C. 15957488 de SALAMINA
previa confrontación con la Tarjeta No. G-142
CALI 29/01/2020 a las 9:45:15 a.m.

MIRYAN PATRICIA BARONA MUÑOZ
NOTARIA NOVENA DE CALI



REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA NOVENA DE CALI
Dpto. del Cauca
Folio Adicional Rubrica
Resolución 1521 de 2010
Parágrafo 1 de 2010

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA DEMANDANTE: ISMA LUCIA CANO GOMEZ
DEMANDADOS: ALBERTO DE JESUS COLORADO RUIZ Y DEMAS PERSONAS
INDETERMINADAS ASUNTO: VISITA PRESENCIAL RADICACIÓN: 2019-00213-00

Jose Willer Lopez Montoya <josewillerlo@hotmail.com>

Vie 3/07/2020 5:07 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - Trujillo <j01pmtrujillo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cali, julio 3 de 2020

Señores

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TRUJILLO VALLE.

Ciudad

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA

DEMANDANTE: ISMA LUCIA CANO GOMEZ

DEMANDADOS: ALBERTO DE JESUS COLORADO RUIZ Y

DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

ASUNTO: VISITA PRESENCIAL

RADICACIÓN: 2019-00213-00

JOSE WILLER LOPEZ MONTOYA, mayor de edad vecino domiciliado y residente en Cali, identificado con la C.C. No. 6.280.499 de El Cairo V, portador de la T.P. de A. 85.450 del C.S.J., en calidad de Suplente del Representante Legal del Banco Davivienda S.A., con el mayor respeto en los términos del Decreto Legislativo No. 806 del 4 de junio de 2020, le solicito me autorice una visita presencial al Despacho para el día viernes 10 de julio de 2020 en las horas de la mañana, con el propósito de revisar el estado del proceso.

Lo anterior habida cuenta que nuestra apoderada renunció al poder según memorial presentado en esa Secretaría el día 3 de febrero de 2020.

El suscrito recibe notificaciones en la Carrera 4 # 12-41 Oficina 704 Edificio Seguros Bolívar de Cali. Teléfonos: celular: 3104746040 y 8889280. Correo electrónico: josewillerlo@hotmail.com

JOSE WILLER LOPEZ MONTOYA

Suplente del Representante Legal del Banco Davivienda S.A.

Rdo. Vía Electronica
6 Julio 2020.

1 Folio

Luisa Fernanda Escobar
Citadora

157

ANA PATRICIA SIERRA CORREA
ABOGADA TITULADA
Calle 10C No 28B - 14 Piso 2
Teléfono 3172624108

Tuluá, marzo 06 de 2020

REF: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA
DTE: ISMA LUCIA CANO GOMEZ
DDOS: ALBERTO DE JESUS COLORADO RUIZ Y PERSONAS
INDETERMINADAS.
RAD: 2019-00213

ANA PATRICIA SIERRA CORREA, mayor y vecina de la ciudad de Tuluá, abogada en ejercicio, identificada con cédula de ciudadanía número 66.729.339 expedida en Tuluá, portadora de la Tarjeta Profesional número 113.996 del Consejo Superior de la Judicatura, por medio de este escrito me dirijo a Usted en calidad de apoderada del demandado señor ALBERTO DE JESUS COLORADO RUIZ, para contestar y excepcionar la demanda en referencia, estando dentro del término para ello y en efecto lo hago así:

A LOS HECHOS

PRIMERO: NO ES CIERTO, puesto que la señora ISMA LUCIA CANO GOMEZ, nunca tomo posesión real y material del inmueble que pretende usucapir, no ha ejercido , ni ejerce la posesión que alega; quien en realidad tomo y entro en posesión real y material del inmueble, desde el momento de celebrar promesa de compraventa con mi mandante, es su señora madre MARY LUZ GOMEZ MONSALVE, y esto en razón a la promesa de compraventa citada, de fecha 16 de febrero de 2009, es de anotar que la señora MARY LUZ GOMEZ MONSALVE no ha cancelado en su totalidad el precio acordado por el lote prometido en venta por mi mandante el señor ALBERTO DE JESUS COLORADO RUIZ, a lo cual él solicita es la resolución de la promesa de compraventa del lote en cuestión por incumplimiento de la promitente compradora en el pago del precio

Respecto a los datos de identificación del inmueble en este hecho, son correctos.

SEGUNDO: ES CIERTO PARCIALMENTE, el hecho de que la demandante señora ISMA LUCIA CANO GOMEZ, celebrara contrato de promesa de compraventa, el cual manifiesto es ficticio dando lugar a una simulación, con su señora madre MARY LUZ GOMEZ MONSALVE, esto con la intención de esta última sustraerse a la obligación de cancelar en su totalidad el precio del inmueble, razón por la cual no puede atribuirse a la demandante la calidad de poseedora

158

real y material del inmueble a usucapir, es de resaltar que nunca ha permanecido en él, y mucho menos ha ejercido su posesión pública, e ininterrumpida hasta la fecha actual, como tampoco ha ejecutado actos de señora y dueña del mismo, pues no pagan el impuesto predial . ni tampoco los servicios públicos, siendo estos sumas de dinero adeudas a mi mandante quien es quien pagan todos estos valores.

Tan falsa es la promesa de compraventa celebrada entre la demandante y su señora madre, que en la cláusula segunda del mismo escrito de compraventa, a promitente compradora ISMA LUCIA CANO GOMEZ, autoriza a su mama la señora MARY LUZ GOMEZ MONSALVE, para que continúe viviendo allí junto a su esposo y otra hermana en condición de caseros. El interrogante que me asiste, es en qué momento comienza a ejercer posesión del lote la señora ISMA LUCIA CANO GOMEZ?, aquí salta a la vista la simulación del contrato promesa de compraventa citado.

Respecto a los datos de identificación del inmueble en este hecho, son correctos.

No es verdad que la demandante sea la poseedora real y material del inmueble que pretende usucapir, mucho menos que cumpla con los requerimientos del artículo 3º de la Ley 1561.

TERCERO: ES CIERTO PARCIALMENTE, Si se presenta un documento promesa de venta suscrito entre la demandante y su señora madre, lo cual afirma mi mandante es simulado, NO ES CIERTO, que la aquí demandante haya tomado posesión material del inmueble que pretende usucapir desde el primero de enero de 2019, ni en ninguna otra fecha.

CUARTO: ES COMPLETAMENTE FALSO, y contradice lo afirmado en el hecho anterior, puesto que en este hecho aduce que la señora ISMA LUCIA CANO GOMEZ ha ejercido actos como señora y dueña durante un lapso superior a 10 años y en el anterior se afirma que entro en posesión desde el primero (1) de enero de 2019, como puede haber suma de una posesión que no está ejerciendo, ya que no efectúa, ni ha efectuado actos de señora y dueña y nunca ha permanecido en el inmueble objeto de este litigio, es uno de los requisitos de la posesión, el ánimo de permanecer en el predio, no ha realizado mejoras, ni paga servicios públicos, ni impuesto predial, actos estos que si son ejecutados por mi mandante señor ALBERTO DE JESUS COLORADO RUIZ.

QUINTO: ES FALSO respecto al enunciado de que ha transcurrido el tiempo regularmente establecido para para adquirir el bien mencionado por prescripción extraordinaria, es CIERTO sobre el poder especial conferido para iniciar esta acción.

SEXTO: NO ES CIERTO.

SEPTIMO: QUE SE PRUEBE

OCTAVO: ES COMPLETAMENTE FALSO, la demandante NUNCA ha ejercido la posesión del inmueble que pretende usucapir, y su señora madre MARY LUZ GOMEZ MONSALVE celebro con mi mandante un contrato promesa de compraventa, EL CUAL HA INCUMPLIDO EN EL PAGO DE LA TOTALIDAD DEL PRECIO, por tanto no puede hablar de una posesión publica, ininterrumpida, no clandestina y sin vicios, por el contrario el contrato de promesa de compraventa entre la demandante su señora madre es una simulación, para así sustraerse a la obligación de la señora GOMEZ MONSALVE de cancelar en su totalidad el inmueble en cuestión.

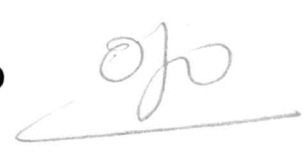
DECLARACION ESPECIAL,

Mi poderdante es el propietario legítimo del bien que se pretende usucapir en esta demanda, quien ha obrado de buena fe, con la esperanza de que la señora MARY LUZ GOMEZ MONSALVE terminara de cancelar el precio acordado por el predio, no acudió a instancias judiciales para EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO o solicitar la RESOLUCIÓN del mismo por incumplimiento de la promitente compradora, es relevante resaltar que el señor ALBERTO DE JESUS COLORADO RUIZ, es el propietario legítimo e inscrito del predio que se pretende usucapir, y quien reitero aparte de ser propietario es quien ha ejercido las funciones de señor y dueño del mismo, es quien paga los recibos de impuesto predial, los servicios públicos de agua y energía, quien ha establecido las servidumbres de paso en el mismo, realiza mejoras y, además es reconocido por vecinos y familiares como propietario y poseedor del mismo con ánimo de señor y dueño.

A LAS PRETENSIONES

Señor juez, me opongo a todas y cada una de las pretensiones por las razones expuestas en la contestación de hechos.

EXCEPCIONES DE MERITO



1- FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA

La demandante señora ISMA LUCIA CANO GOMEZ, no le asiste legitimación en la causa para adelantar este proceso de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio, ya que ella no ha sido poseedora real y material del inmueble que pretende usucapir, pues esta calidad y legitimidad la tendría su señora madre en el evento de que fuera una posesión de buena fe, pero por el contrario entro a poseer en virtud de un contrato de promesa de compraventa celebrado con mi mandante, mismo contrato que ha incumplido, respecto de no pagar el precio establecido por el inmueble, por tanto no es una posesión que cumpla con los requerimientos legales establecidos. Mi poderdante el señor ALBERTO DE JESUS COLORADO RUIZ, por el contrario es propietario inscrito, y ha ejercido su posesión con ánimo de señor y dueño de manera pública, interrumpida, pacífica y sin vicios, sin reconocer mejor derecho a terceros.

2- MALA FE

La buena fe se presume y la mala hay que probarla, considero con todo respeto que la demandante ha obrado de mala fe, ya que ella con base en un contrato promesa de compraventa simulado, celebrado con su señora madre MARYLUZ GOMEZ MONSALVE, pretende hacerse reconocer como poseedora real y material del inmueble objeto de este litigio, valiéndose de artimañas para alegar de su parte una posesión inexistente, sin la más mínima muestra de integridad, pues ella nunca ha ejercido posesión sobre el inmueble que pretende usucapir, no realiza actos de señora y dueña, puesto que nunca se ha hecho cargo de los gastos que depara el inmueble como mejoras, pagos de impuesto predial y servicios públicos.

PETICIONES

Solicito a su despacho que previo el trámite legal correspondiente con citación y audiencia de la señora ISMA LUCIA CANO GOMEZ, persona mayor y vecina de este municipio proceda su despacho a efectuar las siguientes declaraciones y condenas.

160
Primero. Declarar probadas las excepciones de Falta de legitimación en la causa y mala fe.

Segundo. Consecuencialmente dar por terminado el proceso.

Tercero. Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares que pesan sobre el predio objeto de este proceso, para tal efecto solicito oficiar a quien corresponda.

Cuarto. Condenar en costas del proceso a la parte demandante.

Quinto. Condenar en perjuicios a la contraparte.

DERECHO.

Invoco como fundamentos de derecho artículo 673, 762, 764, 2512 al 2534 del Código Civil; artículos 74, 96, 100... Código General del Proceso y demás normas vigentes, concordantes y complementarias.

PRUEBAS.

Solicito tener como tales las siguientes.

DOCUMENTALES.

- Copia de la cedula de ciudadanía de mi mandante ALBERTO DE JESUS COLORADO RUIZ
- Certificado de Tradición que obra en el expediente, donde aparece como titular de derecho de dominio, propietario el señor ALBERTO DE JESUS COLORADO RUIZ
- Copia autentica de la escritura número 342 de fecha 03 de diciembre de 1997, protocolizada en la Notaria Única del Municipio de Trujillo Valle.
Poder a mi favor

TESTIMONIALES.

Solicito respetuosamente Señor Juez, citar y hacer comparecer a su despacho a las siguientes personas, para que bajo la gravedad del juramento manifiesten lo que les conste de los hechos y contestación de esta demanda.

- MARIA AMPARO ARIAS, identificada con cedula de ciudadanía número 29.899.394, residente en la Vereda La Marina, del Municipio de Trujillo Valle. Celular 3122989531.
- FABIOLA POVEDA TELLEZ, identificada con cedula de ciudadanía número 66.702.189, residente en la finca Las Delicias, Vereda La Marina, del Municipio de Trujillo Valle. Celular 3116859158.
- JULIAN DAVID VELEZ, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.116.723.575, residente en la finca El Volga, Vereda La Marina, del Municipio de Trujillo Valle. Celular 3135718480.
- GILLERMO LEON ARIAS identificado con cedula de ciudadanía número 6.52.522, residente en la finca Las Delicias, Vereda La Marina, del Municipio de Trujillo Valle. Celular 3145469498.
- MARIA FANNY MOLINA JIMENEZ, identificada con cedula de ciudadanía número 24.550.240, residente en la finca La Bonita, Vereda La Marina, del Municipio de Trujillo Valle. Celular 3155237272.

161

ANEXOS.

Todos los documentos relacionados en el acápite de pruebas.

COMPETENCIA.

Es Usted competente señor Juez, por estar conociendo del proceso principal.

NOTIFICACIONES.

El demandante en la dirección indicada en la demanda.

El demandado en la Finca La Bonita Vereda La Marina del Municipio de Trujillo Valle.

Las recibiré en la secretaria de su despacho o en la Calle 10 C No 28 B - 14 del Piso 2 del Barrio Santa Rita del Rio de Tuluá. Celular 3172624108.

ced C. 9.

✓ C 9 ?

Del Señor Juez, Atentamente,



ANA PATRICIA SIERRA CORREA
C.C. No 66.729.339 de Tuluá
T.P. No 113.996 del C.S.J.

Rdo: Marzo 6. 2020.
Najibe
San

REPUBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO



JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL
TRUJILLO - VALLE
J01pmtrujillo@cendoj.ramajudicial.gov.co
Telefax 2267240

**PROCESO QUE SE FIJA EN LISTA DE
TRASLADO HOY 11 DE NOVIEMBRE DEL 2021**

CLASE DE TRASLADO: **EXCEPCIONES DE MERITO**
ARTICULO 370, 110 C.G.P

PROCESO: **DECLARATIVO DE PERTENENCIA**

RADICACION 2019-00213-00

DEMANDANTE **ISMA LUCIA CANO GOMEZ**

DEMANDADO ALBERTO DE JESUS COLORADO
RUIZ Y PERSONAS DESCONOCIDAS
O INDETERMINADAS.

TERMINO CINCO (5) DIAS

INICIA 12 DE NOVIEMBRE DEL 2021

TERMINA 19 DE NOVIEMBRE DEL 2021

La secretaria

NAYIBE MARQUEZ SANTA

A large, stylized handwritten signature in dark ink, consisting of a large loop followed by several vertical strokes, is written over the printed name.