

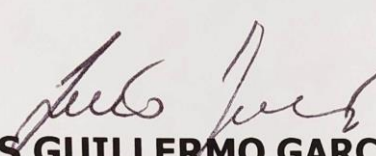


REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO MUNICIPAL
LA ESTRELLA, ANTIOQUIA

CONSTANCIA DE SECRETARIA:

En cumplimiento de lo dispuesto por los artículos **370 y 110** del Código General del Proceso, de las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada dentro del **PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO**, promovido por **WILSON ALBERTO HINCAPIÉ Y OTRA** contra **SORAIDA MILENA RESTREPO LÓPEZ**, radicado **2021 – 00291**, se dará traslado por el término de **cinco (05) días** a la parte demandante, para pida pruebas sobre los hechos en que aquéllas se fundan.

Fijado en lista el día veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) a las ocho de la mañana (8:00 A.M) y desfijado el mismo día a las cinco de la tarde (5:00 P.M.).



LUIS GUILLERMO GARCÍA GÓMEZ
Secretario

La Estrella 12 de Agosto de 2021

Señor

JUEZ SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE ORALIDAD

La Estrella Antioquia.

E. S. D

Asunto. CONTESTACION DE DEMANDA REIVINDICATORIA.

DTE. WILSON ALBERTO HINCAPIE Y OTRA.

DDA. SORAIDA MILENA RESTREPO LOPEZ

RDO. 05380-4089-002-2021-00291-00

LUIS EDUARDO CANO ALZATE, Mayor de edad, domiciliado en Itagüí, identificado con cédula N° 70 851191 y T.P de abogado # 139.327 del C.S.J actúo en nombre y representación de la señora SORAIDA MILENA RESTREPO LÓPEZ, mayor de edad, con Cédula N° 1.017.126104 de Medellín, de conformidad al poder conferido, a través del presente escrito me permito DESCORRER EL TRASLADO de la demanda notificada el día 16 de julio de 2021 recibida, copia y anexos incoada por los ciudadanos WILSON ALBERTO HINCAPIE y MARIA ELIZABETH VÉLEZ, proponiendo Demanda de Reconvención y excepciones de mérito y aportando pruebas, en los siguientes términos.

Previo al pronunciamiento que corresponda, sea el caso advertir señor Juez, que el traslado de la demanda inicial y todos sus anexos entregados a la demandada no tienen foliatura, notificando la demanda sin numeración alguna.

EN CUANTO A LOS HECHOS FORMULADOS.

AI HECHO PRIMERO. No nos consta pero se admite si así consta en la escritura a que hacen referencia y demuestren el hecho relacionado. Se hace claridad que el primer piso tiene la siguiente nomenclatura, Calle 96AA N° 50AA-47 y los segundo y tercero pisos, tiene nomenclatura y entrada independiente del primero que corresponde a la Calle 96AA sur N° 50AA-49. En el primer piso vive la demandada y en el segundo y tercer piso viven los demandantes. No advierten en este hecho a que porcentaje corresponden el primer piso, con respecto a la construcción existente en el segundo y tercer piso.

AI HECHO SEGUNDO. No nos consta, y además es incierto, por cuanto con la demanda no se aportó el certificado de tradición especial del inmueble de que trata el art 375, # 5, del C.G.P que permita establecer con absoluta certeza el titular del derecho de domino.

AL HECHO TERCERO. No es cierto. Los demandantes hacen una descripción equivocada del inmueble que pretende reivindicar, no es una cuota parte del inmueble. El inmueble demandado es el inmueble en sí, el que está debidamente escriturado y registrado con M.I 001-544661, así se desprende de la ficha catastral aportada en la demanda.

La descripción cabida y linderos del primer piso son los siguientes: *“Un lote de terreno con todas sus mejoras y anexidades, situado en el Municipio de la Estrella, en el paraje LA INMACULADA, que mide seis cuarenta (6.40 metros de frente por doce metros de centro (12.00 mts) para un área total aproximada de 76.80 metros cuadrados, y alinderados así: Por el frente, con una calle; por un costado, con predio de Leonel Vélez Cano; por el otro costado, con propiedad de Fe Maria Tamayo Benítez; y por la parte de atrás, con propiedad de Alveiro de Jesús Salas Flórez”*. Según consta en la escritura pública 568 del 30 de Marzo de 1996.

Dice la accionada, que sobre el primer piso están contruidos el segundo y tercer piso que hacen parte integral del primero como extensión de mejoras, sin hacer desenglobe, individualizar ni registrar, dichas mejoras tienen dirección y nomenclatura separada del primero, esto es, el segundo piso tiene entrada por Calle 96AA sur N° 50AA-49, y es utilizada por los demandantes para su vivienda actual.

AL HECHO CUARTO. No es un hecho en sí, es una afirmación aclaratoria del hecho primero. Además, no existe identidad alguna entre el primer piso con respeto al segundo y el tercero. La identidad plena la tiene el primer piso. El modo de adquisición del dominio consta en la Escritura Nro. 568 de 30 de marzo de 1996, Notaria 23 de Medellín, registrada con M.I. 001-544661. Los demás pisos corresponden meramente a mejoras del primero, sin licencia de construcción, cabida, linderos, matrícula inmobiliaria, sin individualizar ni registrar.

AL HECHO QUINTO. No es cierto. Los demandantes niegan la existencia de dos contratos de compraventa y enajenación perpetua firmados, por medio de la cual prometieron en venta la totalidad del primer piso cuya entrada es por la Calle 96AA sur N° 50AA-47. Así consta en las promesas de compraventa que se adjuntan.

El día nueve (9) de noviembre de 2017 falleció el señor JUAN FERNANDO RESTREPO quien sostuviera una relación de afecto con la señora SORAIDA MILENA RESTREPO, y producto de dicha relación procrearon un hijo, su fallecimiento fue registrado el día 10 de noviembre de 2017, con quien se realizó la primera compraventa del inmueble, sin que los señores WILSON ALBERTO HINCAPIE RAMIREZ y la señora MARIA ELIZABETH VELEZ ACOSTA le transmitieran el dominio del inmueble prometido en venta mediante escritura pública.

Es claro advertir que, contrario a lo manifestado por los accionantes, sí enajenaron el inmueble y lo prometieron en venta, La primera Compraventa fue celebrada el día 1ro de abril de 2013 entre los demandantes y el doctor HECTOR MAURICIO CARMONA que obró como Agente Oficioso del señor JUAN FERNANDO RESTREPO como comprador. La promesa de venta reúne los requisitos esenciales y de la validez de los contratos y negocios jurídicos.

El ciudadano JUAN FERNANDO RESTREPO, sostuvo en el pasado una relación afectiva con la señora SORAIDA MILENA RESTREPO LOPEZ, y de dicha unión procrearon a JUAN FELIPE RESTREPO. Actualmente menor de edad.

El día 10 de Noviembre de 2017 registraron el fallecimiento el señor JUAN FERNANDO RESTREPO sin que los demandantes cumplieran con la tradición y escrituración del inmueble prometido en Venta, en claro incumplimiento de la promesa de compraventa. Por tanto las afirmaciones en este hecho son, temerarias de mala fe, deshonrosa y reprochables.

En de anotar que el día 24 de febrero de 2018, Mediante documento privado denominado "OTRO SI A PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE" los promitentes vendedores y la señora SORAIDA RESTREPO modificaron el contrato de promesa de compraventa que firmaron el 1ro de abril de 2013, con el señor JUAN FERNANDO RESTREPO fallecido, entre las partes de manera voluntaria y en mutuo acusado Reconocieron a la señora SORAIDA MILENA RESTREPO LOPEZ, como propietaria absoluta del inmueble, y reclame el inmueble de su difunto padre de su hijo y menor de edad, JUAN FELIPE.

Agrega la demandada que el precio de la promesa de compraventa fue pagado en su totalidad como fue previsto en el contrato y se realizó directamente por el agente Oficioso en el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de La Estrella, en el proceso Radicado 05380-4089-001-2010-00347-00 como se planteó en los documentos de venta. Razón por la cual el juzgado ordenó la terminación del proceso y el levantamiento de las medidas cautelares.

Luego del levantamiento de las medidas el inmueble ya prometido en venta fue hipotecado de nuevo y perseguido ejecutivamente hasta el punto de llevarse a cabo diligencia de secuestro del inmueble poseído por la demandada, que se vio obligada a presentar con apoderado oposición a la diligencia y defender su posesión en el bien inmueble., con incidente presentado al Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de La Estrella en el Rdo. 05380-4089-002-2017-00270-00, donde reposa el expediente. La relación entre los contratantes se deterioró, y decidieron los vendedores no hacerle los títulos de tradición del inmueble prometido en venta, sino, perseguirla con el proceso Reivindicatorio que ocupa nuestra atención.

La promesa de venta del inmueble se realizó por valor de cincuenta millones de pesos (\$ 50.000.000) cuyo dinero fue entregado directamente ala acreedora hipotecaria BLANCA LIGIA HURTADO demandante en el proceso ejecutivo 05380-4089-001-2010-00347.

AL HECHO SEXTO. Es cierto, y mi mandante ratifica que actualmente hace actos de posesión con ánimo de señora y dueña de manera absoluta, quieta, publica, pacifica, tranquila e ininterrumpida y de buena fe, esto es, desde el 1ro de abril de 2013 el inmueble no pertenece a los demandantes, según consta en los contratos firmados. Así será probado con los contratos de compraventa, y demás anexos, testimonios e interrogatorios que se solicitarán dentro del proceso y de paso demostrar los actos de mala fe y temeridad de la demanda.

AL HECHO SEPTIMO. No es cierto. Deberá probarlos. Sí bien es cierto que en el contrato de compraventa no se estipuló la forma de entrega del inmueble de los vendedores a los compradores, sí, se realizó la entrega de manera formal por acuerdo entre los vendedores y el agente oficioso, Luego el inmueble fue puesto en arrendamiento por los nuevos propietarios, por ello, la suma de \$ 18.235.776 que pretenden, No da a lugar, la propietaria vive en el inmueble, los demandantes se desprendieron de su propiedad por enajenación perpetua.

Se advierte que para pedir indemnizaciones y perjuicios vía judicial, deben cumplirse el juramento estimatorio de que trata el art 206 de C.G.P, Carga procesal fue incumplida por los demandantes.

AL HECHO OCTAVO. Es parcialmente cierto. Es cierto que es la demandada vive en el primer piso en calidad de poseedora de buena fe. Es públicamente reputada dueña y así lo reconocen los vecinos. No es cierto que lo sea de mala fe, los contratos de compraventa firmados entre las partes determinan, causa y objeto lícito, pago del precio y poseedora del inmueble por haberlo recibido en atención al negocio jurídico referenciado. Falta la tradición y registró por incumplimiento contractual de los demandantes.

AL HECHO NOVENO. No es cierto, una vez recibido el inmueble por la señora SORAIDA MILENA RESTREPO, Los impuestos fueron pagados compartidos según la cuota parte les correspondía a cada uno, pero de un momento a otro los recibos de impuestos no volvieron a llegar al primer piso como de costumbre y los entregan al segundo, evitando fueran recibidos por la señora SORAIDA MILENA.

En principio la señora SORAIDA MILENA RESTREPO y los demandantes compartían los pagos de manera conjunta, de impuestos prediales y servicios público, de un momento a otro los recibos de no llegan al primero piso y empezaron a llegar al segundo en calle 96AA sur # 50AA-49, advirtiendo que dicha nomenclatura no está desenglobada y los impuestos corresponde según registro al primer piso de la calle 96AA sur # 50AA-47; al que no llega recibo alguno.

AL HECHO DECIMO. No es un hecho en sí, es un asunto de postulación y representación.

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO. No nos consta, los anexos presentados por los demandantes muestran avalúo catastral por valor de \$ 25.486.393 y el valor comercial del inmueble no fue acreditado, por tanto no es un hecho en sí, sino, una mera manifestación subjetiva. Se colige que dicho valor fue tomado del precio registrado en la promesa de compraventa.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES.

Por improcedentes, mi poderdante se opone a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones rogadas en la demanda, en la forma como fueron pretendidas y, a su vez se solicita respetuosamente se desestimen en su totalidad, además, es de advertir que los demandantes no cumplieron con la carga procesal que la ley le impone a los que pretendan vía judicial indemnizaciones y perjuicios como el juramento estimatorio de que trata el art 206 de C.G.P, Carga procesal que no fue cumplida por sí, o mediante perito. Existe ausencia total de medios probatorios para rogar las indemnizaciones invocadas.

Solicito respetuosamente señor Juez, desestimar todas las pretensiones y en su lugar darle prosperidad a las excepciones de mérito que seguidamente se proponen y despachar con una ejemplar condena en costas a los demandantes por acudir a la jurisdicción, de mala fe, injusta y temeraria.

EXCEPCIONES DE MERITO.

Con fundamentos en la contestación de los hechos, mi poderdante propone las siguientes excepciones de mérito.

1). AUSENCIA DE REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 35 DE LA LEY 640 DE 2001

Existe en el proceso omisión por parte de los demandantes en el proceso reivindicatorio de agotar la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad, que amparen los derechos constitucionales invocados, por falta de agotamiento de una vida procesal antes de iniciar la acción reivindicatoria. Ahora dentro de este proceso reivindicatorio adelantado por WILSON ALBERTO HINCAPIE RAMIREZ y la señora MARIA ELIZABETH VELEZ ACOSTA, en contra de mi prohijada, se centra en la ausencia del requisito de procedibilidad de la conciliación extrajudicial, toda vez que dicho procedimiento es una realidad procesal y, es sabido, que toda defensa judicial debe versar sobre ella, pues no hay que olvidar que la falta de este Requisito viola de manera directa el debido proceso. Dejar así el proceso sin exigir dicha posición procesal se desbordaría el marco constitucional dentro del cual se debe obrar y de ello es preciso evitar se produzcan vías de hecho.

Los demandantes están violando el debido proceso e irrespetando los derechos fundamentales constitucionales de la demandada a incumplir la carga procesal de invocar la conciliación o en su defecto inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria la medida cautelar que hasta la fecha de descorrer el traslado de la demanda, dicha medida brilla por su ausencia en el folio de matrícula inmobiliaria que con todo respeto se anexa como prueba expedido durante el traslado de la demanda. EL C.G.P establece que el artículo 621 del C.G.P, Empezó a regir el 13 de julio de 2012, al día siguiente de la promulgación de la Ley 1564/12 como lo señala el Núm. 1º del Art. 627. En él se dice: "Artículo 621. Modifíquese el artículo 38 de la Ley 640 de 2001, el cual quedará así:

"Artículo 38. Requisito de procedibilidad en asuntos civiles. Si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados". "Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo primero del artículo 590 del Código General del Proceso".

El art 590, Parágrafo 1ro. Establece: "PARÁGRAFO PRIMERO. En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares se podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad".

Su señoría, es claro que los demandantes al momento de correr traslado de la demanda a la demandada no fue aportada como anexo, la solicitud de conciliación o el acta fallida de la misma para acudir a la vía judicial en reivindicatorio, menos aún acreditaron la medida cautelar de qué trata el art 590, parágrafo primero. En el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de reivindicatorio expedido el día 5 de agosto de 2021 durante el traslado de la demanda no se evidencia el registro de la medida que ordena la ley, violando en su conjunto el debido proceso. Por ello esta excepción de mérito deberá prosperar. Anexo certificado de libertad. El artículo 621 del C.G.P aplica para todos los asuntos conciliables que deban tramitarse por los procesos ordinario, abreviado, verbal de mayor y menor cuantía y verbal sumario, es decir requieren del requisito de procedibilidad. En consecuencia, una vez empezó a regir la totalidad del C.G.P se requerirá del requisito de procedibilidad para todos los asuntos contenciosos conciliables en derecho civil, comercial, familia y agrario que deban tramitarse a través de procesos declarativos sin importar la cuantía, salvo las excepciones de ley.

Según el artículo 64 de la Ley 446 de 1.998, todavía vigente, *“La conciliación es un mecanismo de resolución de conflictos a través del cual, dos o más personas gestionan por sí mismas la solución de sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral y calificado, denominado conciliador.”*

Según el artículo 65 de la ley 446 de 1.998, son conciliables: *“Asuntos conciliables. Serán conciliables todos los asuntos susceptibles de transacción, desistimiento y aquellos que expresamente determine la ley.”*

Según el artículo 66 de la ley 446 de 1.998, los efectos de la conciliación son: *“Efectos. El acuerdo conciliatorio hace tránsito a cosa juzgada y el acta de conciliación presta mérito ejecutivo.”* y aplica en su conjunto a la conciliación judicial.

EXCEPCION AL REQUISITO. A la medida procesal anterior existe la excepción de agotar el requisito de procedibilidad y No es necesario agotarlo extra proceso en el siguiente caso:

Según el Inciso 4º del artículo 35 de la Ley 640 de 2.001, modificado por el Art. 52 de la Ley 1395 de 2010 dispone: *“Cuando bajo la gravedad de juramento, que se entenderá prestado con la presentación de la Demanda, se manifieste que se ignora el domicilio, el lugar de habitación y el lugar de trabajo del demandado, o que este se encuentra ausente y no se conoce su paradero.”* Esta excepción no aplica por cuanto la demanda no contiene dicha manifestación y por cuanto el domicilio de la demandada es ampliamente conocida por los demandantes. Con el certificado de libertad que adjunto queda probada esta excepción, en el no parece anotación alguna de inscripción de la demanda como lo ordena la ley.

2). EXCEPCIÓN DE CONFUSIÓN.

EL HECHO QUE LA CONFIGURA: Esta figura es una secuela de la acción reivindicatoria, que corresponde a la restitución material de la cosa con sus accesorios; mientras la demandada recibe las mejoras que durante su posesión hizo en el predio, los demandantes obtienen los Frutos, todo ello, según la calidad de buena o mala fe de su antagonista; esas restituciones mutuas surgen a partir del restablecimiento del principio de equidad entre los sujetos involucrados en la pendencia, con el fin de impedir el enriquecimiento sin justa causa a favor de alguno de ellos. En esta causa los demandantes no han sufrido ningún perjuicio, pues ellos recibieron el dinero producto del precio de la compraventa y la demandada como señora y dueña desde el año 2013. Los demandantes como beneficiarios de los dineros recibidos se han lucrado y beneficiado de él.

Así las cosas, en el entendido que los demandantes no reconocen a la demandada como la propietaria del inmueble y se beneficiaron del dinero recibido de la venta del inmueble, la figura de la confusión permite de manera recíproca volver las cosas al estado anterior, así. Que los demandantes devuelvan los dineros recibidos del comprador con los respectivos intereses de conformidad con lo establecido en el Art. 111 de la ley 510 de 1999 que modificó el Art. 884 del Co de Co, anotando que la demandada no adeuda perjuicios e indemnizaciones por cuanto no fueron acreditados. Para ello el señor juez solicito que los intereses sean liquidados desde el 22 de marzo de 2013 como lo prevé el contrato de compraventa y hasta que se verifique el pago.

3). EXCEPCIÓN DE ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA

Esta excepción del enriquecimiento sin causa se desprende de aquella institución jurídica que actúa como remedio del detrimento injustificado de un patrimonio depositado a cargo de una contraprestación o negocio jurídico incumplido injustificadamente. Por esta razón, se considera como aquella acción que encarna una vocación de proteger a quien se ha empobrecido a favor de otro y sin causa jurídica que lo permita. Desde que se inició la posesión por parte de la demandada en el inmueble objeto de reivindicatorio, lo ha hecho de buena fe, con ocasión de la compraventa celebrada entre las partes. Con motivo de dicha compraventa, los demandantes recibieron en las fechas establecidas en la compraventa la suma de cincuenta millones de pesos M/L (\$ 50.000.000) obligación contractual cumplida por el comprador en su momento.

El incumplimiento por parte de los demandantes de los contratos de compraventa y la consecuencial solicitud de Reivindicación del inmueble sin antes restituir a los compradores el dinero depositado constituye un empobrecimiento en contra de la demandada y un enriquecimiento a favor de los demandantes, excepción que deberá prosperar a favor de la demandada con la consecuencia devolución del dinero con los respectivos intereses como lo ordena y establece el art 111 de la ley 510 de 1999 que modificó el Art 884 del Co de Co. Contrario sensu, procede la obligación de hacer y los demandantes a cumplir con la escrituración y posterior registro del inmueble a favor de la demandada.

4). BUENA FE POR PARTE DE LA DEMANDADA.

En primer sentido se habla de buena fe, como la creencia errónea e inculpable de estar obrando conforme a derecho, en segundo lugar otro significado de la buena fe, es sinónimo de probidad. Es la lealtad, honradez, rectitud del móvil en la celebración y ejecución de los actos y contratos jurídicos.

El principio de buena fe se desprende, específicamente, del artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, al establecer que; *“Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”* con los documentos de compraventa y las demás pruebas arrimadas al proceso por parte de la demandada, da cuenta de la buena fe en que actúa, su proceder es un asunto de ética, moral y buenas costumbres por medio del cual deben obrar las personas. La compraventa del inmueble arrimada al proceso, como el Otrosí al contrato y la posesión, quieta pacífica, ininterrumpida en el inmueble objeto de reivindicatorio da cuenta de su actuar.

5). MALA FE POR PARTE DE LOS DEMANDANTES

Partiendo de un concepto del Código Civil Colombiano *“Un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe. Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario”*. Su Señoría, el Artículo 79. C.G.P trae a colación la Temeridad o mala fe: y nos enseña que se presume que ha existido temeridad o mala fe, entre otros, los siguientes casos:

- 1). *“Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad”* y,
- 3). *“Cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos”*. Esos actos de mala fe de los demandantes los podemos sintetizar de la siguiente manera:

Nótese y visible está en el certificado de tradición del inmueble, Ver la anotación Nro. 13. Del Folio de Matrícula Inmobiliaria No 001-544661, allí, claro está que el 25 de julio de 2013, fecha posterior a la constitución, firma y pago de la promesa de compraventa del inmueble objeto de reivindicatorio, los demandantes hipotecaron el inmueble a sabiendas que ya no le pertenecía, y una vez saneado nuevamente el inmueble del gravamen hipotecario no han procedido a la tradición a su favor.

Se acordó en la promesa de compraventa que el precio del inmueble tenía como destino inmediato pagar a la acreedora hipotecaria sus créditos y superar el gravamen y embargo, visible en la anotación 009 del 5 de mayo de 2009, y anotación # 10 del Certificado de libertad según Radicado, 001-2010-00347. Juzgado 1ro Promiscuo Municipal de la Estrella. Por ello con el dinero del comprador, el agente oficioso procedió al pago a la acreedora, con el consecuencial trámite de la terminación del proceso y levantamiento de las medias cautelares. Luego los promitentes vendedores se negaron hacer las escrituras de tradición de la cosa vendida.

Otro registro de mala fe, se acredita con el escrito de oposición al secuestro del inmueble objeto de reivindicación. Mi poderdante se vio obligada a repeler la diligencia de secuestro interponiendo incidente de oposición al secuestro, tramitado con Radicado 05380-4089-002-2017-00270-00, en este mismo despacho, a fin de evitar que el inmueble sea rematado. Una vez saneado el inmueble, NO procedieron a la escrituración del inmueble prometido para los días 22 de julio de 2013 a las 3.00 p.m, en la Notaria Segunda de Envigado, y Notaria única de la Estrella el día 24 de abril de 2018 a las 14.00. Este último, según otrosí.

Claro está, la actitud de los demandantes es reproachable, deshonrosa y temeraria, movieron el aparato estatal en Acción Reivindicatorio, solo con el único propósito de obtener provecho para sí, de manera temeraria, injusta y arbitraria a sabiendas que la señora SORAIDA MILENA RESTREPO es la propietaria del inmueble a Reivindicar de manera absoluta.

6). EXCEPCION EVENTUAL Y SUBSIDIARIA DE NO CONCURRENCIA DE PRESUPUESTOS Y/O ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA ACCION REIVINDICATORIA.

Según lo ha sostenido de manera consistente la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, son elementos para el éxito de la acción reivindicatoria las siguientes:

- a) Derecho de dominio de los demandantes.
- b) Posesión Material en el demandado.
- c) Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular.
- d) Identidad entre la cosa que pretende el demandante y la que es poseída por la demandada.

Tenemos entonces para este caso en concreto, no están cumplidos dichos elementos teniendo en cuenta, con relación al primer elemento, si bien es cierto que el certificado de libertad y tradición Ordinario adjunto con la demanda reivindicatoria se logra evidenciar el titular del dominio, no se aportó el certificado de tradición especial que permita determinar con absoluta certeza, quien o quienes fungen como reales titulares del dominio, máxime cuando afirman que son tres pisos que conforman el inmueble.

En cuanto al tercer elemento tenemos que la cuota reivindicable no está determinada, por cuanto en la demanda no se indica el porcentaje o cuota parte que se pretende reivindicar. Si lo que aducen es una parte de un inmueble de tres pisos, y para ello presentaron factura de cobro de impuestos prediales con la nomenclatura de la calle 96AA sur N° 50AA-47/49 no se indica con claridad a que porcentaje corresponde la Cosa singular reivindicable o la cuota determinada de la cosa singular reivindicable o la misma cuota determinada de la cosa singular, y los impuestos a que piso corresponden o si son cuotas aporrata o totales del referido bien.

Tampoco acreditaron la denuncia o el registro de la posesión del segundo y tercer piso con asignación de la nomenclatura calle 96AA sur N° 50AA-/49 y determinar a qué piso o bien inmueble corresponden los impuestos arrimados como prueba, y a su vez y determinar con certeza a cual dirección corresponde la matrícula 001-544661. Si al primero o al segundo piso y eso se logra con el certificado Especial de tradición, no aportado en la demanda.

CON LAS ANTERIORES EXCEPCIONES PROPUESTAS, SOLICITO RESPETUOSAMENTE

- 1) Desestimar en todo los hechos de la demanda reivindicaría impetrada.
- 2) Declarar probadas las excepciones propuestas por la demandada.
- 3) Declarar desestimadas las pretensiones de la demanda.
- 4) Acceder a las pretensiones de la demanda de reconvención que va en cuaderno separado. Ordenado el protocolo de la escritura pública a favor de la demandada con el traslado del dominio por parte de los demandantes y ordenando a la oficina de instrumentos Públicos su respectivo Registro
- 5) Se condene en costas y gastos a los demandantes en sendos procesos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Invoco como fundamento de derecho los Artículos 1495, 1502, 1610 y concordantes del Código Civil; y concordantes del Código General del Proceso. Art 590 parágrafo 1. Art 371 C.G.P art 422, 433, 434 , 436 y ss. Del Código General del Proceso

SOLICITUD DE PRUEBAS.

Solicito Señor Juez con todo comedimiento se tengan como tales las siguientes pruebas documentales:

- 1). Copia de la escritura Pública No 568 del 30 de marzo de 1996 de la Notaría 23 de Medellín, con este documento se prueba, la identidad plena del inmueble y no como fue expuesto en el hecho primero de la demanda. (3 Folios)
- 2). Folio de Matrícula Inmobiliaria No 001-544661, con este documento se prueba la falta de medida cautelar del inmueble al momento de descorrer la demanda por parte de la demandada y apalanca la excepción primera. También apalanca la excepción de mala fe, en el sentido que los demandantes hipotecaron el bien inmueble con posterioridad a la fecha de la celebración del contrato de compraventa, esto es, 1ro de abril de 2013 después de haberlo prometido en venta. (6 Folios)
- 3). Contrato de promesa de compraventa del día 1 de abril de 2013. Con este documento me permito controvertir el hecho QUINTO de la demanda en la cual niegan haber enajenado y prometido en venta el inmueble a reivindicar. (2 Folios)
- 4). OTROSI, al contrato de compraventa con fecha del día 24 de febrero de 2018. Con este documento me permito acreditar que la señora SORAIDA MILENA RESTREPO LOPEZ, está legitimada por pasiva en este proceso y es poseedora de buena fe, se ataca el hecho OCTAVO, sobre las afirmaciones temerarias puestas en él. (4 Folios)
- 5). Tres (3) declaraciones extrajudio de tres (3) testigos. Estos documentos apalancan la tesis de la defensa. De los intereses de la demandada de ciudadanos vecinos que la conocen y reconocen como propietaria de buena fe. (6 Folios)
- 6). Registro civil de defunción del causante LUIS FERNANDO RESTREPO Fallecido, y aparece como comprador del inmueble en la compraventa firmada el día 1ro de abril de 2013, y la señora SORAIDA MILENA está legitimada para comparecer y excepcionar con base en el otrosí y los derechos hereditarios del hijo. (2 Folios)
- 7). Registro Civil de Nacimiento del menor JUAN FELIPE RESTREPO, con este documento, se acredita la existencia un hijo del causante, acreditando su calidad de heredero del bien dejado por el causante. (2 Folios)
- 8) Un (1) folio cobro de impuestos predial del Municipio de La Estrella. Este documento acredita que los impuestos prediales del Municipio de la Estrella llegaban directamente a la dirección del primer piso y eran cancelados por la Demandada. Se acredita que la dirección donde llegaban los impuestos era la Calle 96 AA N° 50AA-47. Y no la dirección aportada por la demandante Calle 96 AA N° 50AA-49. Dirección modificada para obtener hechos temerarios y fraudulentos contra la demandada. (1 Folio)
- 9). Copia de la escritura Nro. 1.954. Del día 12 de julio de 2013. Debidamente registrada el día 25 de julio de 2013, los demandantes suscribieron de manera fraudulenta un gravamen hipotecario en el inmueble a sabiendas que el inmueble estaba prometido en venta y habían recibido el dinero objeto de venta. (5 Folios)
10. Copia de diligencia de secuestro y escrito de oposición a secuestro del inmueble. Con ocasión del proceso ejecutivo adelantado por el acreedor hipotecario del inmueble, la demandad presentó Oposición al secuestro mediante Radicado 05380-4089-002-2017-00270-00, tramitado en este mismo despacho, a fin de evitar que su propiedad fuera rematada vía judicial. (6 Folios)
- 11) Oficio 153/13 del juzgado 01 Promiscuo Municipal de la Estrella. (1 Folio)

INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito señor Juez, se decrete el INTERROGATORIO DE PARTE a los demandantes WILSON ALBERTO HINCAPIE RAMIREZ Y MARIA ELIZABETH VELEZ a quienes se interrogaran de manera verbal o por los medio autorizados por la ley sobre los hechos de la demanda y pretensiones que formularon en el reivindicatorio. Así mismo se interrogaran sobre los contratos de compraventa, Otrosí y su contenido. Entrega del inmueble.

TESTIMONIOS.

Sírvase señor juez, decretar los siguientes testimonios de ciudadanos cuyos domicilios se anotan, para que depongan sobre lo que les conste sobre los hechos y peticiones del proceso, las excepciones propuesta por los demandantes en reivindicatorio y ratificación de documentos.

1). HECTOR MAURICIO CARMONA, mayor de edad, con domicilio en la Estrella identificado con CC 15.349.475, depondrá sobre todo lo que conozca sobre el negocio jurídico celebrado entre los demandantes y el señor JUAN FERNANDO RESTREPO (Q.E.P.D) y la demandante en reconvención, también sobre el acompañamiento jurídico de los contratos de compraventa del día 1 de abril de 2013 y 24 de febrero de 2018 otrosí. El precio, la forma de pago, la entrega del inmueble y la forma en que obró como agente oficioso en el contrato de compraventa. E-mail, mauriciocarmona228@hotmail.com Tel. 312 235 2082. Carr. 32 # 81ª-SUR-02 Interior 135. Sabaneta.

2). LEIDY JOHANA LOPEZ CEBALLOS mayor de edad, con domicilio en Toro Valle, sin nomenclatura, identificado con CC 1.006.385.496. tel. 323 3385728. E-mail leidylopez@198608@gmail.com

3). YONATHAN STIVEN MEJIA VILLA mayor de edad, con domicilio en la estrella identificado con CC 1.001.469.001 de Fonseca Guajira. Calle 66 # # 103b-15 interior 9916. Tel 304 644 5550 E-mail villa0215@outlook.com

4). LUZ EVELIA RESTREPO RESTREPO mayor de edad, con domicilio en la estrella identificado con CC 43.447.922 de Tamesis. Calle 96AA # sur 50AA-38, Tel 314 7039980, Manifiesta no que tiene correo electrónico.

5). JORGE LUIS RESTREPO RAMIREZ, mayor de edad, con domicilio en la estrella identificado con cc1.045.046.198 con domicilio en Calle 96AA # sur 50AA-38, Tel 311 621.7996 Manifiesta que no tiene correo electrónico.

PRUEBA TRASLADADA:

De ser necesario, y con fines aclaratorios y procesales, sírvase señor juez oficiar a los siguientes despachos judiciales.

1). Solicito se sirva Señor juez, de manera comedida trasladar de este mismo despacho y del expediente 05380-4089-002-2017- 00270-00 la carpeta de posición con Radicado 05380-4089-002-2017-00270-00 a fin repose en este proceso y sirva de prueba, a fin de apalancar los hechos y excepciones de la contestación de la demanda.

2). Solicito se sirva Señor Juez, Oficiar al Juzgado Primero Promiscuo Municipal de La Estrella Antioquia, las siguientes piezas procesales del Radicado 05380-4089-001-2010-00347-00. Ejecutivo hipotecario y sirvan de prueba para apalancar la contestación de los hechos y excepciones de la demanda y el pago de la obligación.

1. El auto por medio del cual se terminó el proceso Ejecutivo hipotecario.
2. El auto que ordenó el levantamiento de las medidas cautelares y cancelación de la hipoteca.

ANEXOS.

Me permito anexar poder a mi favor, los documentos aducidos como pruebas.

En escrito separado Demanda de Reconvención

En escrito separado Medida cautelar

CUMPLIMIENTO DE LEY.

Este apoderado y la demandada dan pleno cumplimiento a lo establecido en el decreto 806 de 2020 en el sentido de enviar los traslados al mismo tiempo del juzgado a todas las partes, enviado a los correos que

Enunciaron en la demanda, así, como lo ordena el numeral 14 del artículo 78 del C.G.P. Así mismo, en esta forma se da cumplimiento al art 91 del C.G.P para los efectos de notificación de la demanda de reconvención, una vez tramitada y admitida por el despacho. Como también se dé, la aplicación de la notificación por conducta concluyente en la demanda de Reconvención.

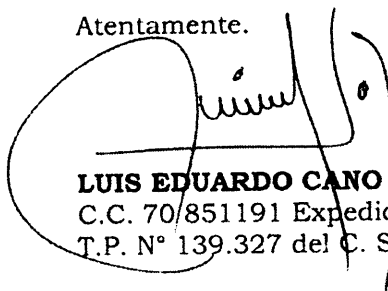
NOTIFICACIONES. Mi poderdante en la en la calle 96 AA sur N° 50AA-47 primer piso. Municipio de la Estrella
Tel. 318 345 6375 E-mail milena-02rl@hotmail.com

NOTIFICACION: EL APODERADO. Se localiza en el Municipio de Itagüí, calle 25 N° 62A-14 Tel 5385009 y 3108285344 E-mail lecano1962@gmail.com y luisecano@une.net.co

NOTIFICACION DEMADADOS EN RECONVENCION, en la dirección aportada en la demanda reivindicatoria inicial

Del señor JUEZ, con todo respeto

Atentamente.



LUIS EDUARDO CANO ALZATE
C.C. 70/851191 Expedida en Tâmesis.
T.P. N° 139.327 del C. S. de la J.