

**CONTESTACIÓN – HEREDEROS INDETERMINADOS Y PERSONAS INDETERMINADAS
(2022-361)**

Juan esteban coronado <juanestxk@hotmail.com>

Mié 15/03/2023 9:33

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Santa Barbara
<jprmunicipalsbarba@cendoj.ramajudicial.gov.co>;javier quirama alzate
<jaquimalzate@hotmail.com>;malorydelgado123@gmail.com <malorydelgado123@gmail.com>

SEÑORES

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SANTA BARBARA - ANTIOQUIA

E.S.D

REFERENCIA: VERBAL- PERTENENCIA

DEMANDANTE: IVAN DE JESÚS GRAJALES RESTREPO

DEMANDADO: HERNÁN DARÍO GRAJALES ACEVEDO Y OTRO

RADICADO: 05679 40 89 001 2022 00361 00

ASUNTO: CONTESTACIÓN – HEREDEROS INDETERMINADOS Y PERSONAS INDETERMINADAS

JUAN ESTEBAN CORONADO ARANGO, identificado tal y como aparece anotado al pie de mi respectiva firma, actuando en calidad de curador ad –Lítem de los herederos indeterminados de la señora Cándida Rosa Grajales Pareja o Cándida Rosa Grajales de Bermúdez y Personas indeterminadas y de las personas que se crean derecho sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 023-15799 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara – Antioquia, por medio del presente escrito me permito CONTESTAR LA DEMANDA de la referencia en los siguientes términos:

**JUAN ESTEBAN CORONADO ARANGO
ABOGADO
ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO**



Juan Esteban Coronado
Abogado titulado UNAULA
Especialista en Derecho Administrativo UNAULA
Correo electrónico: juanestxk@hotmail.com
Celular: 316 542 5764

SEÑORES

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SANTA BARBARA - ANTIOQUIA

E.S.D

REFERENCIA: VERBAL- PERTENENCIA

DEMANDANTE: IVAN DE JESÚS GRAJALES RESTREPO

DEMANDADO: HERNÁN DARÍO GRAJALES ACEVEDO Y OTRO

RADICADO: 05679 40 89 001 2022 00361 00

ASUNTO: CONTESTACIÓN – HEREDEROS INDETERMINADOS Y PERSONAS INDETERMINADAS

JUAN ESTEBAN CORONADO ARANGO, identificado tal y como aparece anotado al pie de mi respectiva firma, actuando en calidad de curador ad –Lítem de los herederos indeterminados de la señora Cándida Rosa Grajales Pareja o Cándida Rosa Grajales de Bermúdez y Personas indeterminadas y de las personas que se crean derecho sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 023-15799 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara – Antioquia, por medio del presente escrito me permito CONTESTAR LA DEMANDA de la referencia en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO: ES CIERTO, de conformidad con la descripción dada con el certificado especial de pertenencia No 70 ORIPSB y la escritura pública 134 del 11/02/1958.

SEGUNDO: NO ES CIERTO, puesto que no existe prueba siquiera sumaria dentro del expediente que permita afirmar que el señor IVAN DE JESÚS GRAJALES RESTREPO haya realizado siembras de productos agrícolas, pues brilla por su ausencia el registro fotográfico y audiovisual que de cuenta de la existencia de dichas plantaciones.

Ahora bien, si en gracia de discusión llegará a probarse que dentro del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 023-15799 existen dichas plantaciones, debe tenerse en cuenta que, debido a la ausencia de material probatorio, tampoco puede llegarse a la conclusión de que fue el señor IVAN DE JESÚS GRAJALES RESTREPO quien realizó dichas mejoras, lo anterior teniendo en cuenta que no existen facturas o recibos de pago que acrediten dicha situación.



Juan Esteban Coronado

Abogado titulado UNAULA
Especialista en Derecho Administrativo UNAULA
Correo electrónico: juanestxk@hotmail.com
Celular: 316 542 5764

Finalmente, respecto a los supuestos arrendamientos celebrados por el demandante debe tenerse en cuenta que, si bien dentro de la demanda se llegaron dichos contratos, también lo es, que no existe prueba dentro del expediente que permita probar la ejecución de dichos contratos, así como tampoco se puede establecer el real pago de los cánones de arrendamientos percibidos por el demandante, generando duda así sobre la ejecución real de dichos contratos.

TERCERO: NO ES CIERTO, en primer lugar, se trata una simple afirmación de la parte demandante sin respaldo probatorio, teniendo en cuenta que no se allegaron pruebas que permitan acreditar el pago de impuesto predial, pago de servicios públicos, realización de mejoras, cerramientos, conservación del bien o algún medio de prueba que de certeza del elemento animus de la posesión.

En segundo lugar, respecto a la única prueba aportada por la parte demandante para acreditar la posesión (contratos de arrendamiento), vale la pena resaltar que los mismos fueron suscritos desde el 10 noviembre de 2019 hasta el 20 de noviembre de 2021, en consecuencia, no sería posible alegar una posesión de 11 años, máxime cuando solo se pueden acreditar 2 años de supuesta posesión.

En tercer lugar, del libelo genitor no se puede establecer que el señor IVAN DE JESÚS GRAJALES RESTREPO cumpla con el requisito de animus corpus, pues del escrito de demanda no se puede establecer las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que el demandante entró en posesión del inmueble, de igual forma, tampoco obra dentro de la demanda la afirmación de que el demandante se encuentra en posesión material del inmueble en la actualidad.

CUARTO: Es cierto, de conformidad con el respectivo certificado de libertad y tradición del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 023-15799.

QUINTO: ES CIERTO, de conformidad con el registro civil de defunción de la señora CÁNDIDA ROSA GRAJALES.

SEXTO: NO ES CIERTO, pues conforme al artículo 54 del Decreto Ley 1250 de 1970, las autoridades de registro están obligadas a certificar de manera fiel y total las inscripciones efectuadas en la matrícula inmobiliaria de los bienes sujetos a registro, constituye una expresión más que obvia del principio de publicidad registral. La función registral, que se materializa en la publicidad ordenada de la información sobre la situación jurídica de los inmuebles, es apenas un instrumento que permite la racionalidad del manejo de cierta información pública que es de vital importancia para la seguridad en el tráfico de la riqueza inmobiliaria. Este carácter instrumental está determinado por una repetición de la publicidad de los actos y de la información en que consiste el registro.



Juan Esteban Coronado

Abogado titulado UNAULA
Especialista en Derecho Administrativo UNAULA
Correo electrónico: juanestxk@hotmail.com
Celular: 316 542 5764

Así las cosas, conforme a la anotación No 5 del certificado de libertad y tradición del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 023-15799, mediante sentencia general 169, civil No. 35 del 16/09/2022, el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Barbara adjudicó en sucesión a los señores HERNAN DARIO GRAJALES ACEVEDO y GERMAN ALBERTO GRAJALES OCHOA, por lo cual no habría lugar afirmar el desconocimiento de los herederos.

SÉPTIMO: NO ES CIERTO, I) el señor IVAN DE JESÚS GRAJALES RESTREPO no ha ejercido la posesión material sobre el inmueble, pues carece del animus y corpus, pues no existe ninguna afirmación dentro de la demanda que indique que el demandado vive en el predio en la actualidad, así como tampoco aportó prueba alguna que permita establecer los elementos material y volitivo de la posesión.

II) tampoco cumple con el trascurso del tiempo establecido por el legislador para adquirir por prescripción.

OCTAVO: ES CIERTO.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Solicito de manera respetuosa me opongo a la prosperidad de las pretensiones presentadas en la demanda, debido a que para que el juez declare la prescripción adquisitiva del derecho real de dominio sobre un bien, se deben verificar los siguientes requisitos:

(i) El ejercicio de la posesión material sobre el bien por parte del demandante, que implica la coexistencia de dos elementos esenciales: animus y corpus (artículo 762 del Código Civil). Entendido el primero como la intención de ser o hacerse dueño, y el segundo como el poder de hecho que materialmente se ejerce sobre la cosa. La posesión debe ser pacífica, pública e ininterrumpida.

(ii) El transcurso de tiempo que para cada caso establezca el legislador.

(iii) Que el bien litigioso sea susceptible de usucapión, y de él se haga la debida individualización.

Por lo que, descendiendo al caso en concreto, se tiene que el señor IVAN DE JESÚS GRAJALES RESTREPO no ha cumplido con los requisitos de posesión material y transcurso de termino prescriptivo.



Juan Esteban Coronado

Abogado titulado UNAULA

Especialista en Derecho Administrativo UNAULA

Correo electrónico: juanestxk@hotmail.com

Celular: 316 542 5764

EXCEPCIONES DE MÉRITO

Inexistencia de posesión material

La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, constituye un modo de adquirir el referido derecho real sobre bienes corporales ajenos, muebles o inmuebles, que estén en el comercio. Puede ser ordinaria o extraordinaria.

“(..)'la prescripción adquisitiva, llamada también usucapión, está erigida por el artículo 2518 del C.C. como un modo de ganar el dominio de las cosas corporales ajenas, muebles o inmuebles, y los demás derechos reales apropiables por tal medio, cuya consumación precisa la posesión de las cosas sobre las cuales recaen tales derechos, en la forma y durante el término requerido por el legislador', modo de adquirir que puede asumir dos modalidades: ordinaria, fundada sobre la posesión regular durante el tiempo que la ley requiere (art. 2527 C.C.), y extraordinaria, apoyada en la posesión irregular, en la cual '(..) no es necesario título alguno y se presume de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio' (G.J., T. LXVI, pág. 347), requiriéndose en ambos casos para que se configure legalmente, la posesión material por parte del actor prolongada por el tiempo requerido en la ley, que se ejercite de manera pública, pacífica e ininterrumpida y que la cosa o bien sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo”.

Así, para que el juez declare la prescripción adquisitiva del derecho real de dominio sobre un bien, se deben verificar los siguientes requisitos:

I) El ejercicio de la posesión material sobre el bien por parte del demandante, que implica la coexistencia de dos elementos esenciales: animus y corpus (artículo 762 del Código Civil). Entendido el primero como la intención de ser o hacerse dueño, y el segundo como el poder de hecho que materialmente se ejerce sobre la cosa. La posesión debe ser pacífica, pública e ininterrumpida.

Sobre este elemento, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC 2776 de 25 de julio de 2019, recordó que:

“la posesión (...) es una relación material entre el individuo y la cosa, que igualmente exige la presencia de dos (2) elementos que doctrinal y jurisprudencialmente se han definido como el corpus y el animus, para referirse el primero a ese elemento volitivo de considerarse el poseedor dueño de la cosa, de tal manera que no reconozca a nadie más mejor derecho que el suyo; y el segundo, al poder de hecho de obrar sobre la cosa, sea que se tenga directamente o por intermedio de otra persona. Según los hermanos Mazeaud 'la posesión es el poder de hecho. La propiedad, el usufructo, otro derecho real, es el poder de derecho. Para determinar quién es poseedor, se examina, pues, la situación de hecho sin indagar si esa situación de hecho corresponde a una situación de derecho; es decir, si el poseedor es propietario o titular de otro derecho real”.



Juan Esteban Coronado

Abogado titulado UNAULA

Especialista en Derecho Administrativo UNAULA

Correo electrónico: juanestxk@hotmail.com

Celular: 316 542 5764

A su vez, en sentencia SC 4278 de 09 de octubre de 2019, la Corte reiteró que la configuración de la posesión exige la concurrencia del animus y el corpus, “entendido el primero como el «elemento subjetivo, la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno», y el segundo como «material o externo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros parecidos”.

Descendiendo al caso en concreto se tiene que la parte demandante afirma ser poseedor sin respaldo probatorio, teniendo en cuenta que no se allegaron pruebas que permitan acreditar el pago de impuesto predial, pago de servicios públicos, realización de mejoras, cerramientos, conservación del bien o algún medio de prueba que de certeza del elemento animus de la posesión.

Por otro lado, del libelo genitor no se puede establecer que el señor IVAN DE JESÚS GRAJALES RESTREPO cumpla con el requisito de animus corpus, pues del escrito de demanda no se puede establecer las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que el demandante entró en posesión del inmueble, de igual forma, tampoco obra dentro de la demanda la afirmación de que el demandante se encuentra en posesión material del inmueble en la actualidad.

Ausencia del transcurso del tiempo para la usucapión

El segundo requisito es el transcurso de un plazo señalado por la ley. Como se mencionó anteriormente, estos plazos no pueden ser modificados por los particulares debido a que se trata de normas de orden público. El artículo 4 de la ley 791 de 2002 que modificó el artículo 2529 C.C, dispone que cuando se trata de prescripción ordinaria, el tiempo es de 5 años para bienes inmuebles y 3 años para bienes muebles. Por otro lado, la prescripción extraordinaria tiene un término de 10 años para bienes muebles e inmuebles.

En el sub examine y respecto a la única prueba aportada por la parte demandante para acreditar la posesión (contratos de arrendamiento), vale la pena resaltar que los mismos fueron suscritos desde el 10 noviembre de 2019 hasta el 20 de noviembre de 2021, en consecuencia, no sería posible alegar una posesión de 11 años, máxime cuando solo se pueden acreditar 2 años de supuesta posesión.

La genérica

Por último propongo, en nombre de mi representada, la excepción genérica de que trata el artículo 282 del Código General del Proceso, como quiera que dicho precepto legal faculta al fallador para que de manera oficiosa declare en la sentencia, cualquier otro hecho que se encuentre debidamente demostrado y que



Juan Esteban Coronado

Abogado titulado UNAULA
Especialista en Derecho Administrativo UNAULA
Correo electrónico: juanestxk@hotmail.com
Celular: 316 542 5764

constituya una excepción que favorezca a la institución hoy demandada, y que no haya sido alegada expresamente en la contestación de la demanda.

PRUEBAS

Documentales

Sírvase señor juez tener como pruebas documentales las aportadas con la demanda y su contestación.

Desconocimiento de documentos

De conformidad con el artículo 272 del CGP me permito proponer el desconocimiento de los documentos relacionados por el parte demandante denominado “contrato de arrendamiento” del 10 de noviembre de 2019, lo anterior teniendo en cuenta que el mismo solo fue suscrito por la parte demandante y no por la demandada, aunado a que es el único contrato de arrendamiento que no tiene autenticación de firma y contenido, por lo cual no existe certeza de su fecha de creación, ni sobre su contenido.

NOTIFICACIONES

Carrera 23 # 38-73, apto 221 de Medellín, correo electrónico: juanestxk@hotmail.com, teléfono: 3165425764.

Atentamente,

JUAN ESTEBAN CORONADO ARANGO

C.C 1.017.213.160 DE MEDELLÍN

T.P 286.942 DEL C.S DE LA J