

TRASLADO SECRETARIAL, DE EXCEPCIONES MERITOS CONFORMIDAD CON EL ARTS 370 Y 110. C.G.P				
RADICADO	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	TRASLADO
2022-0011	PERTENENCIA	LUIS HERMAN ARANGO VILLA	DORA ISABEL ARANGO Y OTROS	EXCEPCIONES MERITOS POR 5 DIAS FOLIOS 344 Y 347
FIJADO EN LA SECRETARIA DEL DESPACHO HOY 5 DE JUNIO 2023 A LAS OCHO DE LA MAÑANA (8:00 A.M.)				
 VIRGILIO A. JIMENEZ VARGAS SECRETARIO AD-HOC				
CORRE TRASLADO A PARTIR DEL 06 DE JUNIO DE 2023, HASTA EL 13 DE JUNIO DE 2023 A LAS 5:00.P.M				
PATRICIA .A. BARRIENTOS BALBÍN SECRETARIA				

Medellín, 14 de junio de 2022

DOCTOR

JOSÉ LIBARDO HERNÁNDEZ PERDOMO

JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL

Segovia, Antioquia

PROCESO: PERTENENCIA

DEMANDANTE: LUIS HERMAN ARANGO VILLA

DEMANDADO: MONICA MARIA JARAMILLO FERNANDEZ y SERGIO ANDRES LONDOÑO MONTOYA

RADICADO: 057366408901 2022 00011 00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

SERGIO ANDRES LONDOÑO MONTOYA, mayor de edad, residente y domiciliado en la ciudad de Medellín (Ant.), identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en nombre propio y como apoderado de la señora MONICA MARIA JARAMILLO FERNANDEZ, persona mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía N°42.936.277 de Segovia, estando dentro del término legal me permito dar respuesta a la demanda de PERTENENCIA interpuesta por el señor LUIS HERMAN ARANGO VILLA, de la siguiente forma:

FRENTE A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: Es cierto, de acuerdo a lo indicado en el folio de matrícula inmobiliaria 027-10141 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la localidad, además, los linderos y área anotada es la correcta.

AL HECHO SEGUNDO: Es totalmente falso, ya que según información suministrada por la señora Dora Isabel Arango Villa, quien era la anterior titular de derecho real dominio inscrito, manifestó que su señora madre Betty Villa de Arango, quien falleció el 8 de noviembre de 2019 era la encargada de administrar a nombre de ella el inmueble que es objeto del litigio, lo cual conlleva a concluir que ella nunca fue poseedora, era tenedora, siendo ella la que se encargaba de dar en arriendo del bien, cuidar el mismo y estar pendiente del cobro de los cánones de arrendamiento, todo ello con la aquiescencia de la propietaria Dora Isabel Arango Villa.

Es falso que la señora Betty Villa de Arango, madre del demandante y de la señora Dora Isabel de manera verbal en el mes de octubre de 2005 haya entregado de manera verbal el bien inmueble al señor Luis Herman Arango Villa para que comenzara sobre el mismo una posesión, ya que ella estuvo en administración del mismo hasta el día de su deceso que fue 8 de noviembre de 2019, y con aprobación de su hermana Dora Isabel (propietaria del inmueble para la época) el actor se encargaba del cuidado del inmueble, y lo daba en arriendo, entonces, debe demostrar este desde cuando mutuo esa tenencia a posesión, la fecha exacta en que ese suceso comenzó a la luz de toda la comunidad donde se localiza el bien.

Es más señor JUEZ, el día 29 de noviembre de 2019, vía wassapth la señora Dora Isabel Arango Villa y el demandante tuvieron una conversación donde esta le dijo: *"Que te quería pedir un favor, tú me podrías consignar el arriendo del local en la cuenta de Stefy? Y el predial cuando se vaya a pagar ya me dices cuánto sería y te lo daría."*, a lo que éste respondió que: *"Si mamita cuando lo paguen cumple los primeros pero pagan el dos o tres."*



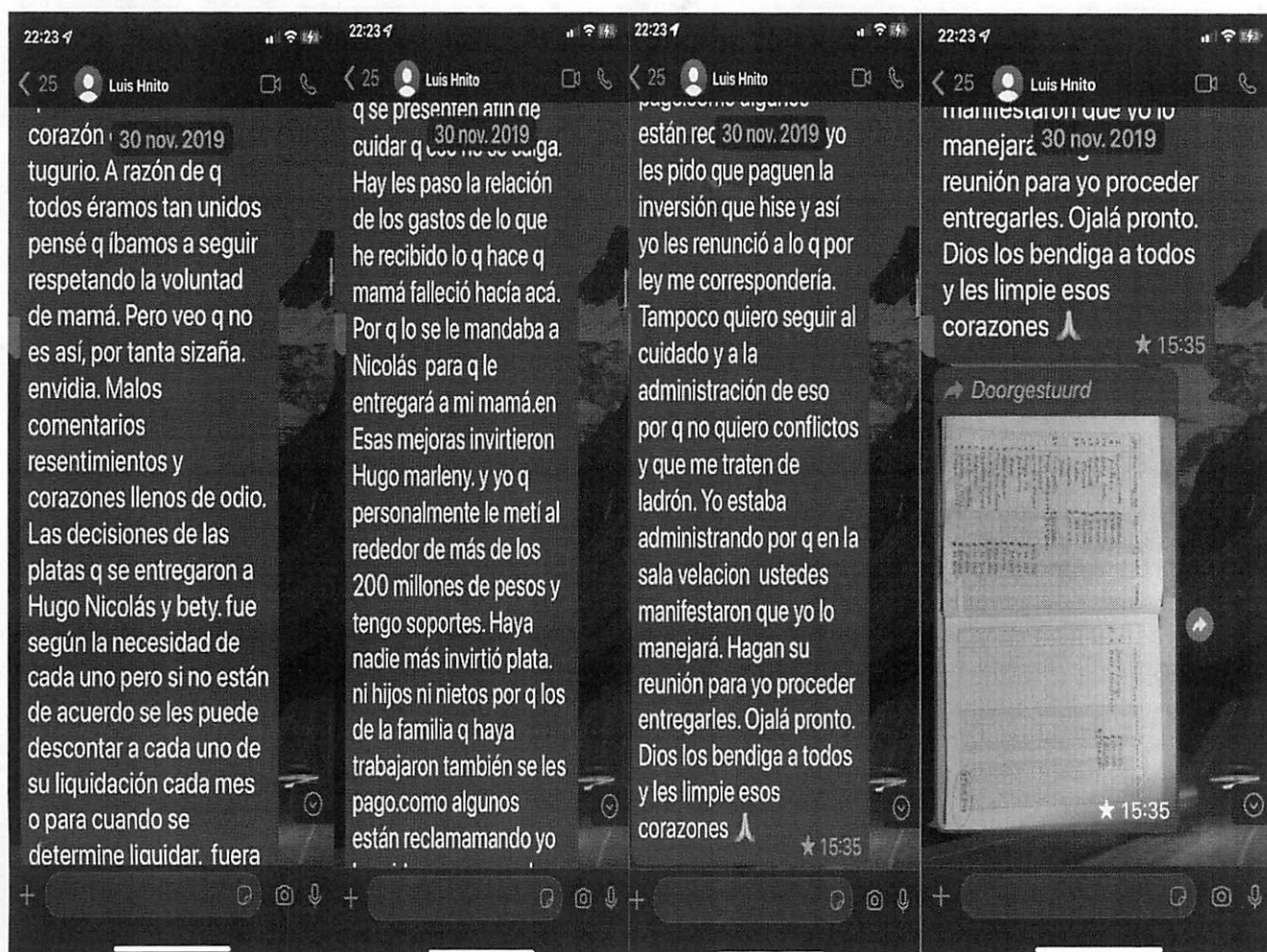
(Imagen tomada por la señora Dora Isabel de su chat de wasaps con su hermano Luis Hernán Arango)

Nótese señor Juez que la calidad que tenía el demandante hasta el 29 de noviembre de 2019 era la de un simple tenedor, comportándose como administrador de la señora Dora Isabel Arango Villa en el bien inmueble que es ahora objeto de litigio.

AL HECHO TERCERO: Es cierto en cuanto al incendio acaecido en el inmueble en el mes de marzo de 2020, pero es totalmente falso que el demandante haya realizado de su peculio los arreglos del mismo, ya que ello se hizo con el dinero producto de arrendamiento que percibía en nombre de la señora Dora Isabel Arango Villa, ya que ella fue contactada por él para que aprobara dichos arreglos y para tal fin realizó aporte de dinero.

AL HECHO CUARTO: Es cierto lo que allí se expresa, pero esos arreglos que se hicieron en su debida oportunidad fueron con la aprobación de la señora Dora Isabel Arango Villa, con quien tenía comunicación frecuente, y era ella quien lo autorizaba como administrador que era para que las realizara.

Es más señor Juez, en otro mensaje vía wassapth que sostuvo el demandante con la señora Dora Isabel su hermana el día 30 de noviembre de 2019, reprocha el hecho de haber invertido en la propiedad solo para mejorarla y que su señora madre reciba una mejor renta, y que él no pensaba en quedarse en ningún momento con nada, que él no ADMINISTRABA MÁS Y COMPARTE UN LIBRO CONTABLE, lo que denota que es un tenedor, todo eso es contradictorio a lo dicho en la demanda.



AL HECHO QUINTO: Es cierto, que el demandante ha sido el que ha arrendado el inmueble y ha realizado las mejoras al mismo, pero eso lo ha venido efectuando como administrador del mismo una vez su señora madre BETTY VILLA DE ARANGO falleció, es decir, la señora Dora Isabel Arango Villa le autorizó para que administrara el inmueble, y entre esas funciones estaba la de arrendarlo y atender los daños, y mantener en excelente estado el mismo.

AL HECHO SEXTO: No se trata de un hecho sino de una apreciación de la apoderada judicial del demandante, ya que esto se debe de hacer es en el acápite de pruebas documentales, y el demandante como administrador del inmueble de acuerdo a las facultades que le dio su hermana Dora Isabel, es quien firmaba los contratos de arrendamientos en calidad de arrendador, pero lo realizaba con esa calidad que le fue dada de administrador.

AL HECHO SÉPTIMO: Es cierto en cuanto a la dirección donde se localiza el inmueble.

AL HECHO OCTAVO: Es totalmente falso, ya que el demandante debe demostrar desde que momento mutuo esa tenencia que como administrador le fue dada por su hermana Dora Isabel a poseedor, y en este momento no se indica la fecha en que ello aconteció, solo se limita a decir que en el mes de octubre de 2005 comenzó actos de posesión porque su señora madre de manera verbal se la dio, cuando ella fue la administradora del inmueble hasta el momento de su deceso 8 de noviembre de 2019, y era ella quien antes de fallecer la que se encargaba de arrendar el inmueble y de cuidar el mismo como administradora, de acuerdo a esa faculta que le dio su hija Dora Isabel Arango Villa.

Que la señora Betty, madre del demandante, le haya autorizado para arrendar el predio objeto del litigio, no fue en calidad de poseedor sino como administrador en representación de ella, ya que se encontraba enferma, y no podía atender esas funciones que le había delegado su hija Dora Isabel Arango Villa anterior titular de derecho real de dominio.

AL HECHO NOVENO: Es cierto que lo cancela, ya que una de las facultades que otorgó Dora Isabel Arango Villa a su señora madre y al demandante, su hermano, era que debían de cancelar el impuesto predial con los dineros producto de canon de arrendamiento, es decir, es por plena complacencia de ella que eso se hacía.

AL HECHO DÉCIMO: Es cierto que el suscrito y la señora MONICA MARIA JARAMILLO FERNANDEZ adquirimos ese inmueble en la forma allí indicada, y de eso se da plena fe en el folio de matrícula inmobiliaria 027-10141 en la anotación No. 2

Ya lo referente a la nota devolutiva de la inscripción de la demanda no me consta, y desconocemos los motivos de ello.

AL HECHO UNDÉCIMO: Es totalmente falso, ya que el demandante debe demostrar desde que fecha mutuo la tenencia que venía ejerciendo en el inmueble como administrador a poseedor, es decir, desde cuando se dio ese cambio

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, para lo cual impetro las siguientes

EXCEPCIONES DE MÉRITO:

1. AUSENCIA DE POSESIÓN, TENENCIA Y ANIMO DEL DEMANDANTE,

Como se ha indicado anteriormente, en el presente proceso, no existe una real posesión del demandante desde el mes de octubre del año 2005 como lo afirma en la demanda, ya que su señora madre Betty Villa de Arango, quien falleció el 8 de noviembre de 2019, era quien administraba dicho inmueble con la venia de la señora Dora Isabel Arango Villa, y luego de su deceso el demandante fue quien continuó con dicha actividad de administrador con la complacencia de su hermana quien era la propietaria inscrita del inmueble.

Es más señor Juez, como se explicó anteriormente entre el demandante y la anterior titular de derecho real de dominio del predio objeto del litigio, existió comunicación vía wasspath donde ella le decía que le consignara los dineros de arriendo y él lo hacía a una cuenta de una sobrina en común, significando ello que se comportaba en calidad de administrador y no de poseedor.

Es decir, era un simple tenedor y no poseedor, y si existió mutación o cambio de esas figuras no ha demostrado la fecha desde cuando ello se dio, desde cuando hubo ese cambio, y cuales fueron esos actos que ejerció.

2. CONVERSIÓN DE TÍTULO DE TENEDOR A POSESIÓN.

Señor Juez, no es un simple cambio de voluntad, pues se precisa para ello una conducta externa inequívoca de la voluntad de poseer para sí, esto es, una nítida y contundente mutación del título de posesión equívoca, tenencia u otro, hacía el título de posesión

exclusiva. Esa mutación debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se dice “poseedor”, tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario.

Además, el solo transcurso del tiempo no convierte al tenedor en poseedor, es necesario, para que ello ocurra, que exista una conversión del título, es decir, la ejecución de actos que revelen, inequívocamente, una rebeldía contra el titular y el inicio de actos propios de señor y dueño sobre la cosa.

Dicha mutación, como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 8 de agosto de 2013, radicado 2044 00255 01:

“...debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se dice “poseedor”, tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, puesto que para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el objeto a título precario, dado que éste nunca conduce a la usucapión, sólo a partir de la posesión puede llegarse a ella, por supuesto, si durante el periodo establecido en la ley se reúnen los componentes a que se ha hecho referencia.”.

3. FALTA DE LA CONCURRENCIA DE LOS ELEMENTOS SUSTANCIALES PARA LA DECLARACIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

Siendo la propiedad tan transcendente, toda mutación en su titularidad y, con mayor razón, cuando se edifica a partir de la posesión material alegada por vía prescriptiva de un inmueble, su comprobación requiere, de manera certera, la concurrencia de los siguientes componentes axiológicos:

- a. Posesión material actual en el prescribiente.
- b. Que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley en forma pública, pacífica e ininterrumpida.
- c. Plena identificación del inmueble a usucapir.
- d. Que el inmueble sea susceptible de adquirirse por pertenencia.

Dentro del presente asunto, se observa que el accionante no cumple con dicha exigencia, como primera medida, no ha ejercido posesión material durante el tiempo exigido por la ley, ya que la misma no ha sido desde el año 2005 como lo asevera en la demanda, sino que la

* misma según los registros solo comenzó a partir del 30 de noviembre de 2019 cuando no le siguió dando a su hermana DORA ISABEL los arriendos que el inmueble generaba y no se los continuó dando.

Como segunda medida, la presunta posesión debe de acreditarla, ya que como se dijo, debe demostrar esa mutación de tenedor (administrador) a poseedor que se encuentra alegando en este proceso, y no solo es decir que ejerzo posesión desde tal fecha, debe de acreditar desde cuando hizo esa mutación el tiempo y por medio de que actos de señorío fue que hizo ese cambio.

4. MALA FE DEL DEMANDANTE.

El demandante ha actuado de mala fe, ya que hasta el día 29 de noviembre de 2019 reconoció a la señora Dora Isabel Arango Villa, su hermana, los arriendos del inmueble y que los iba a consignar, es decir, su actuar era como tenedor (Administrador) y no como un poseedor, y más teniendo en cuenta que la que se beneficiaba de los arriendos del predio objeto del litigio, y de otros inmuebles de propiedad de esa familia era su señora madre Betty Villa de Arango hasta el día en que falleció 8 de noviembre de 2019, significando lo anterior que no se trataba de un poseedor.

PRUEBAS

1. TESTIMONIAL: Respetuosamente le solicito al señor Juez se sirva citar, para que en hora y fecha se reciba declaración sobre los hechos y contestación de esta demanda a las siguientes personas, las cuales allegaré en la fecha y hora que se señale para ello:

- Luz Elena Zapata Sepúlveda, C.C. 43.509.290, Carrera 47 No. 57-09 San Bartolo de Segovia (Ant.), E-mail: luzelenasepulveda9@gmail.com
- Dora Isabel Arango Villa, C.C. 42.936.792, Amsterdam – Holanda E-mail: isangovi@hotmail.com
- Claudia María Correa Arango, C.C. 43.610.411, carrera 35 A No. 77 Sur-113 urbanización Alameda torre 4 apartamento 2413, E-mail: claudiamcorrea4@gmail.com
- Hugo Edison Arango Villa, C.C. 71.083.230, calle 30B No. 53-29 Guayacanes de la Cabaña de Bello (Ant.), E-mail: repescomputadores1@hotmail.com
- Paula Andrea Arango Vargas, C.C. 43.750.149, diagonal 80 A No. 45-142 primer piso barrio La Floresta, celular 300 279 07 96.

2. **INTERROGATORIO DE PARTE:** Solicito se sirva señalar fecha y hora para que el señor LUIS HERNAN ARANGO VILLA, absuelva interrogatorio de parte que le será formulado en forma verbal o escrita.

3. **DOCUMENTAL:**

Allegaré la siguiente prueba documental:

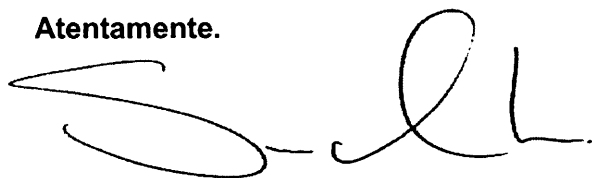
- Mensajes vía wassapth de fecha 19 y 30 de noviembre de 2019, los cuales se adjuntan en el presente escrito.
- Carta dirigida por la anterior propietaria coadyuvo por los actuales propietarios, en la cual se le notifica a la inquilina del inmueble señora OLGA LUCIA, donde se informa que los actuales propietarios son SERGIO LONDOÑO Y MONICA JARAMILLO. Lo anterior en cumplimiento de lo normado en los artículos 378 del CGP y 523 del código de comercio, el
- Poder

NOTIFICACIONES:

DEMANDANTE: En la dirección anotada en la demanda.

DEMANDADOS: En la secretaria de su Despacho o en la siguiente dirección: calle 42 N.º 63 C 164 de la ciudad de Medellín, Cel. 311.770.35.61, correo electrónico sergiolo770@hotmail.com.

Atentamente.



SERGIO ANDRÉS LONDOÑO MONTOYA

CC.71.770.720 de Medellín

T.P. 127.848 C.S. de la J

Rdo = 16/06/2022
Hore: 9 a ef
Sergio Londoño Montoya