

Señor
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL
Risaralda (Caldas)

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR
PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO

DEMANDANTE: JOSE EDILBERTO ECHEVERRI

DEMANDADO: LUIS ALBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI

RADICADO: 2019-00080

ASUNTO: CONTESTACION A LA DEMANDA

VIVIANA ARIAS RIOS, mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía No. **24.334.390** expedida en Manizales, Abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No. **295.350** del C.S. de la J, correo electrónico viviana.ariasri@amigo.edu.co, al Despacho, de conformidad con el poder conferido por el demandado, en tiempo hábil ocurrió para dar contestación a la demanda, instaurada en su contra, lo cual hago así:

I. A LOS HECHOS

AL PRIMERO: Es parcialmente cierto.

En la escritura pública No. 248 del 24 de julio de 2008; cláusula primera quedo establecido que el inmueble que se transfiere al señor **LUIS ALBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI** es “Un lote de terreno rural, con una extensión superficial de SIETE HECTAREAS CINCO MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (7- 5.500 MTRS2).” (sic)

AL SEGUNDO: Así lo manifiesta la parte demandante, es un hecho que **el demandado no acepta como cierto y explico:**

En un acto de mala fe, la señora **ALICIA MARGARITA ECHEVERRY DE ARENAS** y **SU HIJO JOSE EDILBERTO ECHEVERRY**, celebraron “contrato de compraventa” el día 15 de febrero de 2010, documento que supuestamente fue autenticado el 27 de abril de esa anualidad; radica la mala fe en prometer en venta un lote que desde el 24 de julio de 2008 no le pertenecía, pues ella acudió a la Notaria Única de Risaralda y celebro escritura pública de compraventa con el señor **LUIS ALBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI**, donde enajeno la totalidad del predio.

Cabe resaltar que el demandante, conoció sobre la venta que realizo su madre **ALICIA MARGARITA ECHEVERRY DE ARENAS** en el año 2008 al hoy demandado.

Asimismo, en la redacción de este hecho se indica que el demandante **JOSE EDILBERTO ECHEVERRY**, adquirió UN LOTE sin mejoras, ..., “el cual se desgajó de un predio de mayor propiedad de la vendedora, denominado GUAYMARAL”(sic); se pregunta esta agencia demandada **¿Qué lote pudo desgajar la señora ALICIA MARGARITA ECHEVERRY DE ARENAS si desde el año 2008 ya no era propietaria del inmueble?**, además nunca dejo establecido en la escritura pública de compraventa No. 248 del 24 de julio de 2008, manifestación alguna que favoreciera al señor **JOSE EDILBERTO ECHEVERRY**.

Se debe tachar de falso este “CONTRATO DE COMPRAVENTA” aportado como prueba dentro de la demanda, toda vez, que al momento de realizarlo (15 de febrero

de 2010) la señora **ALICIA MARGARITA ECHEVERRY DE ARENAS NO ERA LA PROPIETARIA** del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 103-10319; igualmente en este documento la supuesta vendedora **ALICIA MARGARITA ECHEVERRY DE ARENAS** falto a la verdad al manifestar en la cláusula tercera que “garantiza que lo que vendió no lo ha dado en venta o donación a terceros, no lo ha transferido ni enajenado, está libre de hipotecas y embargos. Era de su exclusiva propiedad, que no ha sido enajenado por acto anterior al presente ...” (sic).

Además, se debe desestimar el mismo por no cumplir los requisitos que exige la ley para este tipo de contratos. El señor **LUIS ALBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI** desde que compro el inmueble ha ejercido actos de señor y dueño sobre su propiedad.

En la escritura pública de compraventa se estipulo que se cancelaria una suma de dinero con el producto de un crédito hipotecario, el cual fue solicitado por el señor **LUIS ALBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI** al Banco Agrario de Colombia S.A. sede Risaralda (Caldas) y reposa prueba de ello tanto en la escritura como en el folio de matrícula inmobiliaria No. 103-10319; para este tipo de trámites hipotecarios es obligatorio realizar un avalúo sobre el inmueble y manifiesta el demandado que el banco lo hizo sobre todo el predio y nunca hubo oposición alguna del demandante.

AL TERCERO: Así lo manifiesta la parte demandante, es un hecho que el demandado no puede afirmar ni negar; toda vez que como se manifestó anteriormente el señor **LUIS ALBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI** compro en el año 2008, motivo por el cual desconoce lo sucedido en el año 1992, sin embargo, lo que manifestó la vendedora **ALICIA MARGARITA ECHEVERRY DE ARENAS** cuando se estaba realizando el negocio jurídico, era que su hijo **JOSE EDILBERTO ECHEVERRY** desocuparía lo antes posible.

AL CUARTO: No es cierto y explico.

El demandante nunca ha ejercido posesión sobre el lote que reclama en este proceso, toda vez que reconocía dominio en cabeza de la señora **ALICIA MARGARITA ECHEVERRY DE ARENAS**, prueba de ello, es que en el año 2010 suscribieron “contrato de compraventa”.

Además, el demandante tuvo conocimiento del negocio jurídico (venta) que realizo **ALICIA MARGARITA ECHEVERRY DE ARENAS (madre)** en el año 2008 con el actual propietario del inmueble.

Para el año 2008 cuando el señor **LUIS ALBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI** compro el inmueble, realizó diferentes requerimientos verbales al demandante para la entrega del lote y este siempre se negó a hacerlo, situación que desdibuja la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida que manifiesta tener el señor **JOSE EDILBERTO ECHEVERRY**.

Igualmente, el demandado en el año 2020, acudió a la Inspección de Policía y Tránsito del Municipio de Risaralda (Caldas) e interpuso una queja en contra del señor **JOSE EDILBERTO ECHEVERRY**, por estar realizando una construcción en un lote de su propiedad; la decisión que tomo esta autoridad fue “en cuanto a la construcción se suspende la misma, hasta que la autoridad profiera el fallo y soliciten licencia” (sic)

El 10 de junio de 2020, se expidió constancia de visita por parte de la Inspectora de Policía y Tránsito y el Secretario de Planeación, donde se deja constancia que “hicieron caso omiso a lo requerido, continuaron construyendo” (sic)

Los anteriores escenarios demuestran que la posesión que alega tener el demandante sobre el lote de propiedad del demandado, se han constituido con actos de **MALA FE** y la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida no ha existido.

AL QUINTO: No es cierto.

EL ÚNICO PROPIETARIO de la totalidad del bien inmueble es el señor **LUIS ALBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI**, como se desprende la escritura pública de compraventa No. 248 del 24 de julio de 2008 de la Notaria Única de Risaralda (Caldas) y del folio de matrícula inmobiliaria No. **103-10319** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma (Caldas)

AL SEXTO: Así lo manifiesta la parte demandante.

AL SEPTIMO: Es cierto.

AL OCTAVO: Es cierto.

Este hecho confirma que el señor **JOSE EDILBERTO ECHEVERRY** reconoce como propietario del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 103-10319 a **LUIS ALBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI**, desvirtuando así su pretensión de adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

AL NOVENO: Así lo manifiesta la parte demandante.

II. A LAS PRETENSIONES

Desde ya la parte demandada se opone a todas y cada una de las pretensiones de la demanda.

III. EXCEPCIONES A LA DEMANDA

1. DESCONOCIMIENTO DE LA CALIDAD DE POSEEDOR Y DUEÑO:

Fundamento la presente excepción, en el hecho que el señor **LUIS ALBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI** es el actual propietario del 100% del bien inmueble objeto del litigio.

La señora **ALICIA MARGARITA ECHEVERRY DE ARENAS** vendió el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 103-10319 por medio de la escritura pública No. 248 del 24 de julio de 2008 de la Notaria Única de Risaralda (Caldas)

Indica el señor **LUIS ALBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI** que el demandante era conocedor del negocio jurídico celebrado por su madre **ALICIA MARGARITA ECHEVERRY DE ARENAS** en el año 2008 y lo que le manifestaron al demandado durante el negocio jurídico y cuando efectuaron la entrega del bien inmueble, era que **JOSE EDILBERTO ECHEVERRY** desocuparía lo antes posible la parte que ocupaba en ese momento, situación que de manera arbitraria se ha negado a cumplir el demandante.

Con todo lo anteriormente narrado se evidencia que el señor **LUIS ALBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI** tiene elementos de peso para desconocer la calidad de poseedor y dueño que pretende hacer ver el demandante **JOSE EDILBERTO ECHEVERRY** sobre el bien inmueble de su propiedad, ya que intenta de manera engañosa y de mala fe ostentar un derecho que no le corresponde.

No se puede olvidar que para hacerse dueño se necesita el animus y el corpus; dos elementos que no cumple el demandante, toda vez que ha reconocido propiedad en cabeza ajena y nunca ha asumido obligación alguna (impuestos) sobre el lote que pretende adquirir por prescripción, toda vez que existe una deuda por impuesto predial que recae actualmente sobre el único propietario del bien es decir del señor **LUIS ALBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI**, quien ha intentado llegar a un acuerdo con la Administración Municipal.

El señor **JOSE EDILBERTO ECHEVERRY** desconoce su calidad de poseedor y dueño en el año 2015 cuando instaura un proceso ejecutivo ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Risaralda (Caldas), el cual se tramitó bajo el radicado 2015-0006500 y solicitó como medida previa el embargo de la totalidad del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 103-10319, reconociendo de esta forma como propietario al señor **LUIS ALBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI**.

2. TEMERIDAD Y MALA FE

La presente excepción la propongo bajo lo preceptuado en el Artículo 79 del C.G.P, toda vez que la demanda carece de fundamento legal al no cumplir los requisitos para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio; ya que el señor **JOSE EDILBERTO ECHEVERRY** ha ejercido actos arbitrarios y ha utilizado de forma abusiva la propiedad del señor **LUIS ALBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI**.

Adicionalmente el demandante para el año 2010 suscribió un “contrato de compraventa” con la señora **ALICIA MARGARITA ECHEVERRY DE ARENAS**, siendo ambos concedores que ésta ya no era propietaria del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **103-10319** desde el año 2008; se pregunta esta agencia demandada si, ¿Cualquier persona después de vender un bien, puede celebrar contratos de compraventa y desconocer los derechos que legalmente adquirió el comprador legítimo?, de ser así, que seguridad jurídica tendría la compraventa realizada mediante la escritura pública No. 248 del 24 de julio de 2008 que cumplió con todas las formalidades que exige la ley.

No es justo lo que pretende la parte demandante al solicitar la validez de un documento “contrato de compraventa” elaborado dieciséis (16) años después para despojar al señor **LUIS ALBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI** de una parte de la propiedad que adquirió legalmente; ¿porque en este lapso de tiempo (1992 – 2008) tanto madre e hijo no consolidaron el negocio que supuestamente tenían acordado? y más aún engañaron al demandado cuando le manifestaron que **JOSE EDILBERTO ECHEVERRY** entregaría en el menor tiempo posible el espacio que estaba ocupando.

Como si fuera poco manifiesta el demandado que el señor **JOSE EDILBERTO ECHEVERRY** está prometiendo en venta otros lotes de su propiedad.

3. ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA

El señor **JOSE EDILBERTO ECHEVERRY** pretende aumentar su patrimonio a costa del empobrecimiento del señor **LUIS ALBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI**, sin motivo legal que lo justifique.

Cabe resaltar que el demandado pago el precio pactado sobre el 100% del predio a la señora **ALICIA MARGARITA ECHEVERRY DE ARENAS** en el año 2008; mientras que el demandante pretende adquirir una propiedad con un documento elaborado dos (2) años después de una venta que cumplió con todos los requisitos legales y por el cual no pago precio alguno al verdadero propietario.

No obstante, el señor **LUIS ALBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI** en pleno uso de su derecho como único propietario, considera que, si el demandante desea adquirir el lote, pague el justo precio.

4. EXCEPCION GENERICA.

Contenida en el art. 282 del C.G.P que establece que cuando el Juez hallare probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

IV. MEDIOS PROBATORIOS

➤ DOCUMENTAL

1. Fotocopia de la escritura pública No. 248 del 07 de julio de 2008 de la Notaria Única de Risaralda (Caldas)
2. Constancias de la Inspección de Policía y Tránsito de Risaralda (Caldas)
3. Poder otorgado para actuar

➤ DE OFICIO

El señor Juez si lo estima conveniente oficiara:

Al Banco Agrario de Colombia S.A. de Risaralda (Caldas) para que aporte con destino a este proceso todos los documentos (solicitudes, avalúo, cartas de amortización, aprobaciones, hipoteca, etc) que realizó el señor **LUIS ALBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI** para adquirir el crédito hipotecario en el año 2008.

➤ INTERROGATORIO DE PARTE

Solicitó al señor Juez, se señale fecha y hora para practicar interrogatorio de parte el cual formulare personalmente al demandante en la diligencia, reservándome la facultad de aportarlo en sobre cerrado antes de la práctica de la misma.

➤ TESTIMONIAL

Solicito al Despacho de conformidad con el art. 212 del C.G.P. se sirva ordenar la recepción de las siguientes personas, todas mayores de edad, quienes declararan al tenor del interrogatorio que les formulare al momento de la diligencia, respecto a lo que les conste de todos y cada uno de los hechos de la demanda, de la contestación, así como de los medios exceptivos propuestos en especial a lo relativo al conocimiento de las circunstancias de tiempo, modo y lugar del presente proceso.

1. **ELIBERTO ANTONIO PESCADOR MORALES** identificado con cédula de ciudadanía No. **15.913.571**, dirección Vereda la Bohemia Finca los Guadales Risaralda (Caldas) y celular 300 250 63 03, no posee correo electrónico.
2. **GLORIA ELIZABETH FRANCO GRAJALES** identificada con cédula de ciudadanía No. **25.080.310**, dirección Vereda la Piel Roja Finca Guaimaral Risaralda (Caldas) y celular 311 661 07 70, no posee correo electrónico.
3. **MAURICIO RENDON GRAJALES** identificado con cédula de ciudadanía No. **71.224.925**, dirección Vereda la Piel Roja Finca El Porvenir Risaralda (Caldas) y celular 319 203 44 13, no posee correo electrónico.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Artículo 58 Constitución Política de Colombia

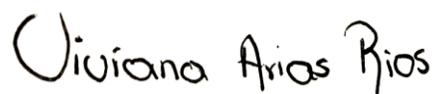
Artículos 669 – 762 – 768 – 775 – 777 - 981 – 2520 – entre otros del Código Civil.
Artículos 171 - 368 – 375 – entre otros del Código General del proceso
y demás normas complementarias y afines.

DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES

Las de las partes: están indicadas dentro de la demanda.

La suscrita apoderada oirá notificaciones en su despacho o en la calle 20 A No. 21
– 30 Edificio Pasaje Pinzón Oficina 206 de la ciudad de Manizales.
Celular 3137913656, correo electrónico viviana.ariasri@amigo.edu.co

Atentamente,



VIVIANA ARIAS RIOS
C.C. No. 24.334.390 de Manizales
T.P. No. 295.350 del C. S de la J.