

19-158

ORIGINAL



320

SEÑOR
JUEZ 10 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

JUZ. 10 CIVIL CTO CALI

OCT 16 '19 AM 10:14

Radicado: 76001310301020190015800
Demandante: GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES
Demandada: MÓNICA PATIÑO OCAMPO
Referencia: PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA POR
PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA

AURA CAMILA BARRAGÁN VEGA, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.098.663.455 de Bucaramanga, Tarjeta profesional 235057 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderada de la señora **MÓNICA PATIÑO OCAMPO**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 31.911.392, demandada dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda de PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA instaurada por el Señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome a todas las pretensiones de la parte actora.

A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

AL HECHO PRIMERO: No es un hecho es una apreciación jurídica.

AL HECHO SEGUNDO: No es cierto, el señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES no ha poseído el inmueble objeto del presente proceso, ni ha actuado como señor y dueño, pues su calidad siempre ha sido la de mero tenedor reconociendo que el inmueble no es de su propiedad, realizando mejoras de mantenimiento por uso, ninguna de ellas estructurales, como se acredita con la documental aportada en la demanda.

AL HECHO TERCERO: NO ES CIERTO COMO ESTA NARRADO, lo cierto es que si en señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES tiene su domicilio en el inmueble objeto del presente tramite, no quiere decir que su calidad de tendedor sea otra, dado que el domicilio no implica propiedad sobre el inmueble.

AL HECHO CUARTO: NO ES UN HECHO, es una narración sobre los propietarios que ha tenido el inmueble objeto del presente asunto.

AL HECHO QUINTO: NO ES CIERTO, pues el señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES no ostenta la calidad de poseedor pues su calidad es de mero tenedor, que como se demostrara ha reconocido la propiedad sobre el inmueble de la demandada durante el tiempo.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de ellas, por cuanto como se demostrara en el presente proceso el demandante GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES no cuenta con los elementos necesarios para que se de las prescripción adquisitiva de dominio pues pese a residir en el inmueble, su calidad siempre ha sido la de mero tendedor.

Pues durante el tiempo en que el señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES, reconoció a la señora MONICA PATIÑO OCAMPO como propietaria del inmueble, tanto que le remita la correspondencia que llegaba, reconociendo de manera tacita la propiedad del inmueble en cabeza de la demandante.

De igual manera, la forma en que se le dio el cuidado del inmueble al demandante por intermedio de la señora ALICIA OCAMPO, madre de la demandada, fue en calidad de préstamo, tanto así que no se fijó un canon de arrendamiento, el compromiso del demandante era el mantenimiento del inmueble y el pago de la cuotas de administración hasta que se le solicitara el reintegro, obligaciones que como se podrá apreciar han sido incumplidas por el demandante.

Que una vez le fue requerida la entrega por medio de comunicación directa, el mismo hizo caso omiso, debió a esto se le llamo a conciliar para llegar a un acuerdo sobre la restitución. En dicha audiencia el demandante propuso el pago de las mejoras que había realizado, pero al solicitársele una suma dinero retiro su propuesta y se negó a la restitución del inmueble.

Conforme a lo narrado es claro que el actuar del demandante ha sido de mala fe, pues como se expone siempre ha reconocido que el inmueble donde reside no es de su propiedad, que conforme a los requerimiento y solicitudes de entrega, sabía cuál era el domicilio de la demandada, finalmente la mala fe termina de concretar en el hecho que el demandante tenia pleno conocimiento de la dirección de la notificación, procedió a manifestar bajo la gravedad de juramento que no tenía conocimiento de dirección alguna, faltando a la verdad y sin allegar en el expediente los soportes de los requerimientos realizados, faltando a la verdad.

De igual manera se puede apreciar que el comportamiento de la señora MÓNICA PATIÑO OCAMPO, ha sido los de un dueño interesado en los que es de su propiedad, pues ha iniciado procesos para poder librar al bien de gravámenes que tenía a su cargo, igualmente inicio las acciones correspondientes para adelantar pagos de impuestos a cargo de inmueble, como se podrá apreciar dentro del materia probatorio allegado dentro del expediente.

A LOS HECHOS DE LA CONTESTACION

PRIMERO: Que dado que la señora MONICA PATIÑO OCAMPO traslado su residencia a la ciudad de Bogotá, le dejo al cuidado el inmueble a su madre la señora ALICIA OCAMPO.

SEGUNDO: Que el señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES llego al inmueble ubicado en la Cra. 1 N. 6-24-28-30 Edificio Villafranca, apartamento 7, por ofrecimiento

realizado por el señora ALICIA OCAMPO, madre de la señora MONICA PATIÑO OCAMPO, dado que el demandante se encontraba en una situación económica difícil.

TERCERO: Que se le permitió vivir en el inmueble con su familia sin pagar un canon de arrendamiento y cambio se encargaría de pagar los gastos correspondientes a servicios públicos y de administración que se causaran durante su permanencia en el inmueble.

CUARTO: Que durante el tiempo el señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES que ha vivido en el inmueble, recibo correspondencia a nombre de la señora MONICA PATIÑO OCAMPO y se la remitió.

QUINTO: Durante el transcurso del tiempo la señora MONICA PATIÑO OCAPO ha realizado las labores correspondientes para el cuidado del inmueble, así como el saneamiento de gravámenes por medio de acciones legales.

SEXTO: La primera acción legal que se interpuso fue proceso de prescripción extintiva contra Colpatria y Crear país, de radicado 11001400301120140018700 iniciada el 16/072013 y terminada el 08/12/2017 por declaración de transacción entre las partes.

SEPTIMO: De la cual se suscribió Escritura de cancelación de hipoteca N. 1480 del 4 de diciembre de 2017 en la Notaria 70 de Bogotá.

OCTAVO: Dado que el inmueble presentaba impuestos pendientes se presentó derecho de petición para conocer el estado de cuenta, del cual se obtuvo respuesta.

NOVENO: Que teniendo en cuenta que se tenían impuestos afectados por prescripción se presentó derecho de petición, para declarar la prescripción.

DECIMO: Dado que no se obtuvo respuesta presento acción de tutela bajo el radicado 11001400306020170063300 del Juzgado 60 Civil Municipal de Bogotá, con el fin de obtener respuesta, la cual fue fallada como hecho superado por enviarse respuesta dentro del trámite de la tutela

DECIMO PRIMERO: Que debido a que el demandante no cumplió con sus obligaciones de pagar las cuotas de administración, entrando en mora desde el año 2017, como se podrá evidencia en los estados de cuenta, se tomó la decisión de requerir la entrega del inmueble.

DECIMO SEGUNDO: Que para el mes de marzo de 2019, a través de apoderada la señora MONICA PATIÑO OCAMPO remitió comunicado al señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES solicitándole la entrega del inmueble o la firma de un contrato de arriendo, fijando un canon de común acuerdo, con el fin de dejar al día las cuotas de administración pendientes.

DECIMO TERCERO: Que dicho comunicado informaba la dirección de notificación donde podía enviar la propuesta y término para hacerlo, pese a esto nunca se recibió comunicado de su parte.

DECIMO CUARTO: Debido a dicha situación se procedió a realizar solicitud de conciliación a través de la cámara de comercio de Cali, para llegar a un acuerdo sobre la entrega del inmueble o la firma de un contrato de arriendo.

DECIMO QUINTO: Que el día 18 de junio de 2019, se realizó audiencia de conciliación en la cual el señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES manifestó que para la entrega requería que se le reconocieran las mejoras que ha realizado en el inmueble.

DECIMO SEXTO: Que dicha propuesta no fue aceptada dado que según el acuerdo él había habitado el inmueble sin asumir el pago de un canon de arrendamiento, a cambio de pago de servicios y cánones que se acusaran (pese a estar en mora a la fecha), así como las mejoras necesarias por el uso del inmueble.

DECIMO SÉPTIMO: Sin embargo, se le solicito presentar una suma correspondiente a las mejoras que pedía, pero al escuchar esto retiro la oferta, por lo que no se llegó a acuerdo y se levantó constancia de no conciliación.

DECIMO OCTAVO: Que dada la negativa del señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES de llegar a un acuerdo, se envió comunicado a la administración del conjunto para que informara el estado de cuenta real del apartamento y la orden de enviar cualquier requerimiento, notificación directamente a la señora MONICA PATIÑO OCAMPO.

DECIMO NOVENO: Que el demandante debido a los requerimientos realizados por la señora MONICA PATIÑO, dio inicio la presente acción desconociendo el acuerdo al que se había llegado así como lo requerimientos de entrega a él realizados.

VIGECIMO: Que el actuar del demandante constituye mala fe.

EXCEPCIONES

A continuación me permito presentar las siguientes excepciones de mérito desde ya manifestado que me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, bajo los siguientes fundamentos:

1. EXISTENCIA DE ACUERDO DE PRESTAMO ENTRE LAS PARTES

Como bien se ha narrado en los hechos de la contestación, el señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES llegó a residir en el inmueble con su familia, dado que la demandada por a través de un familiar le permitió quedarse en el inmueble a título gratuito.

De esta manera se acordó verbalmente que el señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES podría usar el inmueble pero debía asumir los gastos de servicios públicos y administración, así como mantener su estado, pero no se estableció una fecha para la devolución del mismo.

De esta manera se podría entender que entre las partes se pudo haberse dado la celebración de un contrato de comodato, el cual se perfecciono con la entrega del inmueble con lo establece el Art. 2200 del CC.

DEFINICION Y PERFECCIONAMIENTO DEL COMODATO O PRETAMO DE USO. El comodato o préstamo de uso es un contrato en que la una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminar el uso.

Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa.

Sin embargo se debe tener en cuenta que el acuerdo al que se llegó no se hizo con la demandada, sino a través de un tercero como era su madre, quien fue la que entregó el inmueble al demandante y quien a su vez dejó lo acordado de palabra.

Pese a esto también debe ser analizado por el despacho si la figura acá tratada podría ser la del comodato precario, la cual establece que cuando las partes dejan de hacer mención de ciertos puntos, como la fecha para la restitución del inmueble, se genera un comodato precario, el cual también se encuentra debidamente reglado en el Código Civil.

Art. 2219. COMODATO PRECARIO. El comodato toma el título de precario si el comodante se reserva la facultad de pedir la cosa prestada en cualquier tiempo.

Art. 2220. OTRAS SITUACIONES DE COMODATO PRECARIO. Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular, ni se fija tiempo para su restitución.

Constituye también precaria la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

Así las cosas, bien podría verse la existencia de un acuerdo verbal entre las partes que podrá ser encajado en la figura de comodato precario, pues es claro que el demandante reconoció a la demandada como propietaria del inmueble y el acuerdo se desarrolló sin inconveniente alguno, tiempo en los cuales se recibió correspondencia a nombre de la señora **PATIÑO OCAMO** o su empresa **INVERSIONES PATIÑO OCAMPO LTDA**, la cual le fue remitida, como obra en el plenario, así:

1. Comunicado de 22 de noviembre de 2010, Citación para notificación de mandamiento de pago, dirigido por la Subdirección de Tesorería de Rentas.
2. Comunicado del 8 de abril de 2010 de la dirección de cobranza del Banco de Occidente.
3. Comunicado del 14 de agosto de 2009, Citación para la notificación de mandamiento de pago de Subdirección de Tesorería de Rentas.
4. Comunicado del 30 de noviembre de 2009, notificación de cobro coactivo de la Subdirección de Tesorería de Rentas.
5. Comunicado del 3 de noviembre de 2009, por cobro impuesto predial de la Subdirección de Tesorería de Rentas.

Comunicados que como podrá evidenciar el despacho demuestran la relación que existía entre las partes, acuerdo que nunca implicó darle la calidad de propietario al demandante, pues como ya lo ha analizado la CSJ, y de encajar dicha figura en el comodato, esto tampoco implicaría que pudiera llegar a transformarse y darle la calidad de propietario de inmueble que se le ha dado la tenencia, así:

Entre las características esenciales (art. 1501 C.C.) que, según la norma pretranscrita, delimitan la institución, y la identifican como una relación jurídica de tenencia, se hallan las de corresponder a un negocio real, porque no se perfecciona sino por virtud de la entrega (no tanto la tradición, en sentido técnico)¹ de la cosa sobre la cual versa (arts. 1500 y 2200 C.C), carácter que se explica por cuanto la obligación fundamental, consiste en la restitución de la cosa por parte del comodatario al comodante; es, asimismo, una convención sustancialmente gratuita o de beneficencia (arts. 1497 y 2200 C.C.), cuyo objeto es la utilidad de una de las partes, el prestatario o comodatario; se trata de un acto jurídico de naturaleza unilateral, en principio, porque sólo genera una obligación que grava a uno de los contratantes, esto es, la obligación de restituir la cosa, radicada en cabeza del comodatario; es un contrato principal, en la medida que “no requiere de algún otro para nacer a la vida jurídica”²; y, finalmente, es convenio nominado y típico, pues tiene enunciación y regulación legal.

*Del mismo modo, la regla 2201 ejúsdem puntualiza la conservación del derecho de dominio en cabeza del commodator (prestante), puesto que únicamente se despoja de su ejercicio en lo relacionado con los fines del commodatum, cuando señala: “El comodante conserva sobre la cosa prestada todos los derechos que antes tenía, pero no su ejercicio, en cuanto fuere incompatible con el uso concedido al comodatario”. Por esencia no transmite el derecho de dominio, por tal razón una de las obligaciones principales del comodatario es restituir la cosa a la expiración por causa legal, convencional o en caso de necesidad del comandante, sin soslayar, que la restitución, es una auténtica obligación de resultados. De tal manera que mientras persista esa relación de benevolencia, será siempre el comodatario un mero tenedor, obligado a restituir la cosa en las circunstancias anotadas. Si el contrato es gratuito en su esencialidad, no oneroso; no puede mutarse en el interregno de su existencia y vigencia, en perjuicio del comodante la relación de tenencia en posesión material a favor del comodatario, en contra del benovelente, desbordando el régimen propio del comodato y de la equidad. **SC1716-2018 Radicación N.º 76001-31-03-012-2008-00404-01 MP. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA***

Así las cosas, es claro que existió un acuerdo entre las partes que pudiera llegar a ser un comodato o no, sin embargo, el demandante ahora de manera arbitraria al requerírsele el inmueble decide desconocer su obligación y negarse a la entrega del mismo, porque a su criterio se considera amo u señor desde el 04 de julio de 2019, fecha en la cual pese a varios requerimientos previos, se le solicitó la entrega del inmueble.

¹ Los autores, colombianos y chilenos por igual, coinciden en que la voz “tradición”, empleada en el segundo párrafo del artículo 2200 del Código Civil -cuya redacción es sustancialmente idéntica a la traída en el 2174 del Código chileno- se halla impropriamente utilizada. Cfr. **entre nosotros**: VÉLEZ, Fernando. *Estudio Sobre el Derecho Civil Colombiano. Tomo VIII.* Pág. 202; SALAMANCA, Hernán. *Derecho Civil. Curso IV. Contratos.* 1970. Págs. 272-273; VALENCIA ZEA, Arturo. *Derecho Civil. Tomo IV. De los Contratos.* 1980. Pág. 352. **En Chile**, véase: ALESSANDRI RODRIGUEZ, Arturo/SOMARRIVA UNDURRUGA, Manuel. *Derecho Civil. Tomo IV. Fuentes de las Obligaciones.* 1942. Págs. 571-572.

² CSJ. SC. Sentencia del 4 de agosto de 2008.

Por lo anterior la presente excepción esta llamada a prosperar y en consecuencia las pretensiones de la demanda deben ser negadas por no cumplir con los requisitos para la prescripción adquisitiva de dominio.

2. FALTA DE ELEMENTOS PARA QUE SE CONFRGURE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO – CORPUS Y ANIMUS

El Art. 2528. Establece que para que se dé la PRESCRIPCIÓN ORDINARIA, se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren.

A su vez el Art. 2531. Establece que para que las cosas que puedan ser sujetas de prescripción, se deben cumplir con los siguientes requisitos:

1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

2a. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1a.) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

En el caso en que nos encontramos el demandante efectivamente no cuenta con un justo título, por lo que cumple con el primer requisito, sin embargo frente los numerales 2 y 3 es otra la situación.

En primer lugar, como se ha expuesto entre las parte se celebró un acuerdo que podría ser un comodato precario o no, el cual fue perfeccionado con la entrega del inmueble, situación debidamente acreditada dentro del expediente por lo expuesto por la parte demandante.

Sin embargo, como lo expone la norma, en dichos numerales la buena fe se presumirá de derecho, pero la existencia de un título que exponga la mera tenencia, hará presumir la mala fe. Situación que efectivamente es la que se presenta en el caso en estudio, pues el acuerdo entre las partes, debido a las condiciones en que fue pactado, se establece que la permanencia del demándate se dio en la calidad de mero tenedor, quien a su vez actuó de esta manera, al recibir documentación a nombre la propietaria y remitirla a ella en su momento durante todo el tiempo que ha permanecido en el inmueble.

Por lo que es claro que su llegada al inmueble se dio en calidad y animo de mero tenedor, sin embargo dicho ánimo del señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES cambio al momento en que empezó a ser requerido por la señora PATIÑO OCAMPO para la restitución del inmueble o

un cambio en su acuerdo, de tal manera que ya no existiría gratuidad sino que se fijaría un canon de arrendamiento.

Este tipo de transformaciones del ánimo de tenedor a poseedor ha sido analizado en varias oportunidades por la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, trayendo a colación en este momento la Sentencia SC-130992017 (11001310302720070010901), Ago. 28/17

“El elemento subjetivo en la relación posesoria implica la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien, desconociendo dominio ajeno; el siguiente, el corpus, –elemento externo– conlleva ocupar la cosa, lo que se traduce en su explotación económica. Estos dos específicos requisitos, en particular el inicial, cuya base sustancial la constituye el artículo 762 del Código Civil, a cuyo tenor «[l]a posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño», son los que diferencian el instituto en cuestión, de la mera tenencia, o sea, «(...) la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño (...)», como el «(...) acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación (...)», calidad que «(...) se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno», según las voces del artículo 775 ibídem, pues mientras en ésta solo externamente se está en relación con la cosa, en la posesión a ese vínculo material es menester añadir la voluntad de comportarse ante propios y extraños como dueño. Es decir, la distinción entre la una y la otra gira en el ánimo o conducta reclamada en cada situación.”

Por medio de la cual dicho órgano ha establecido que los elementos para que la acción de prescripción salga avante es tener la posesión de la cosa junto con el ánimo de señor y dueño, haciendo necesario que exista un animus y el corpus para que se configure el fenómeno.

«(...) es evidente que el Código Civil “destaca y relleva en la posesión no solo la relación de hecho de la persona con la cosa, sino un elemento intelectual o psicológico. Así, mediante el artículo 762 establece que ‘la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño’, con lo cual reclama para su tipificación la concurrencia de dos elementos con fisonomía propia e independiente: el corpus, o sea el elemento material u objetivo; y el animus, elemento intencional o subjetivo. ... Según la teoría subjetiva o clásica, que fue la acogida en el punto por los redactores de nuestro estatuto civil, de los dos elementos que la integran es el animus el característico y relevante de la posesión y por tanto el que tiene la virtud de trocar en posesión la mera tenencia. Para que ésta exista es bastante la detentación material; aquélla, en cambio, exige no sólo la tenencia sino el ánimo de tener para sí la cosa” (G. J., t. CLXVI, pag. 50)»³.

Ahora en el caso en estudio, es claro que el señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES le fue dejado a su cuidado el inmueble ubicado en la Cra. 1 N. 6-24-28-30 Edificio Villafranca, apartamento 7, quien durante el tiempo reconoció su calidad de tenedor y solo hasta que fue requerido para la restitución del mismo, su ánimo cambio considerándose poseedor.

³ CSJ SC. Sentencia SC #064 de 21 de junio de 2007, Radicación #7892.

Por lo que su ánimo se transformó, lo que implica que no contaría con los elementos necesarios para que sus pretensiones salgan abantes, pues animo como poseedor inicio a partir de 04 de julio de 2019, fecha en la cual se le requirió para la entrega del inmueble, por lo que a la fecha de presentación de la demanda no contaría ni con el tiempo necesario para acreditar su posesión pacífica y de buena fe, como el considera.

Pues como lo ha mencionado la Corte Suprema de Justicia, para que se dé la prescripción de debe contar con un animus y el corpus que efectivamente el animus puede darse en cualquier momento del tiempo, pero que dicho instante debe ser debidamente determinado con el fin de poder tener claridad desde cuando el tenedor paso a considerarse a sí mismo como poseedor y actuar como dueño y señor. Fecha que para el caso en estudio es clara y esto es a partir del 04 de julio de 2019, en la que se le requirió por medio de audiencia de conciliación la devolución del inmueble.

Así las cosas la presente excepción esta llamada a prosperar dado que él no se cuentan los elementos esenciales para que se de las prescripción extraordinaria, pues la fecha el señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES, solo tendría un mes actuando como amo y señor, dado que existen **prueba fehaciente de la interversión de ese título**, esto es, que se demuestra inequívocamente, el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel.

3. FALTA DE ABANDO DEL INMUEBLE POR PARTE DEL PROPIETARIO

De igual manera se debe analizar por parte del despacho que el actuar de la señora PATIÑO OCAMPO ha sido diligente frente al cuidado pues durante el tiempo que el demandante ha ocupado el inmueble, su propietaria se dedicó a sanearlo, cancelado la hipoteca que se encuentra inscrita y realizando el pago de impuestos y enviando solicitud a la Administración de Edificio Villafranca del 17 de agosto de 2019.

Trámites para los cuales tuvo que iniciar un proceso ordinario de prescripción frente al gravamen hipotecario, así como la presentación de derechos de petición y acciones de tutela para logra el pago de impuestos y eliminación de gravámenes que pesaban sobre el inmueble. (Documentos que se allegaron al expediente).

De igual manera como se ha mencionado teniendo en cuenta el contrato de comodato celebrado entre las partes, el señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES nunca tuvo que asumir el pago de impuestos de este tipo, su actuar se limitó a enviar la información a la propietaria de los comunicados que llegaran a su nombre, pues como mero tenedor, reconocía a la señora PATIÑO OCAMPO como propietaria del inmueble.

Así mismo, debe analizarse por parte del despacho que el actuar de la señora PATIÑO OCAMPO, en el cual le permito al demandante residir en el inmueble de su propiedad junto con su familiar, no le faculta a este para considerarse señor y dueño del lugar, pues como lo contempla el Código Civil, **los actos de mera tolerancia no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna.**

ARTICULO 2520. ACTOS DE MERA FACULTAD O TOLERANCIA. La omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna.

Así, el que durante muchos años dejó de edificar en un terreno suyo, no por eso confiere a su vecino el derecho de impedirle que edifique.

Del mismo modo, el que tolera que el ganado de su vecino transite por sus tierras eriales, o paste en ellas, no por eso se impone la servidumbre de este tránsito o pasto.

Se llaman actos de mera facultad los que cada cual puede ejecutar en lo suyo, sin necesidad del consentimiento de otro.

Por lo que es claro que habiéndose llegado a un acuerdo de comodato, el cual fue debidamente perfeccionado con la entrega de la cosa, que la demandada permitiera o tolerara el uso del inmueble por parte del demandante, no quiere decir que dicha tolerancia diera paso a que hoy se pretenda desconocer sus derechos como propietaria, trasformando de manera arbitraria la tenencia que le fue dada a posesión.

Pues con la documental obrante en el expediente se puede apreciar que la señora PATIÑO OCAMPO nunca se desentendió del inmueble por el contrario realizó todas las gestiones correspondientes para sanearlo de los gravámenes que este tenía inscritos y continua cumpliendo con dichos compromisos.

Por lo que la presente excepción está llamada a prosperar.

4. MALA FE

Entre los requisitos necesarios para que la prescripción prospere se contempla que quien la alega, tenga el tiempo legalmente exigido, el ánimo de señor y dueño y que la posesión que ha realizado sea de buena fe, sin verse en ningún momento perturbado por terceros.

Al respecto debemos analizar la escrito de demanda, en el cual en el hecho segundo en el cual manifestó la parte demandante que el señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES ha protegido el inmueble tanto así que ha soportado las permutaciones de terceros sin que estas haya salido abantes, hecho del cual se puede concluir que su posesión no ha sido pacífica.

Acto seguido dentro del mismo escrito de demanda, y posteriores memoriales, se manifiesta bajo la gravedad de juramento no conocer el lugar de notificación de la demandada, pese a esto como podrá evidenciar el despacho dicha información si era de conocimiento del señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES, pues dentro de la documental aportada se encuentra:

Comunicado del 20 de marzo de 2019

Constancia de no conciliación del 04 de julio de 2019

Así las cosas, como podrá apreciar el despacho por medio de dichos comunicados y audiencia de conciliación en la que no se llegó a acuerdo, el demandante tenía conocimiento del domicilio de la demandada o incluso de su apoderada judicial, incluso aunando en la mala fe que se evidencia dichos hechos no fueron puestos en conconmiendo del despacho con el escrito de demanda ni con la subsanación. Y no es que se llegue a la conclusión que el demándate tiene la faculta de incluir los hechos que el considere pertinentes para lo que pide y no lo que en realidad ocurrido.

Así mismo, como ya se ha mencionada era tan clara la calidad de mero tenedor que ostentaba el señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES que le remitía la correspondencia que llega a nombre de la señora PATIÑO o de su empresa, como se ve en los comunicados antes citados.

Finalmente como ya sea puesto en conocimiento del despacho entre las partes un acuerdo que bien podría coincidir en la figura del COMODATO PRECARIO, de conformidad con lo pactado entre ellas, el cual cuando se le requirió al comodatario la entrega del inmueble este de manera arbitraria desconoció la calidad de propietaria de la señora PATIÑO OCAMPO y cambio su ánimo de tenedor a poseedor iniciando el presente tramite con la finalidad de apropiarse del inmueble.

Así las cosas, como lo establece el Art. 2531 del Código Civil, “la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción”, mala fe que para el caso en estudio se encuentra demostrada.

Por lo que la presente excepción esta llamada a prosperar toda vez que existe un acuerdo entre las partes de posesión, el demandante no informó al despacho de los actos en los cuales se le ha requerido la entrega de inmueble y finalmente mintió bajo gravedad de juramento al manifestar no conocer el lugar de notificación de la demandada.

5. INTERRUMCION DE LA PRESCRIPCION

Dentro del trámite en estudio como se puede apreciar el inmueble objeto del presente tramite cuenta con inscripción de embargo por parte del Banco del Estado, esta medida inscrita desde el año 1999, con posterioridad a la llegada del demandante, medida que no al estar inscrita no permite que los actos del demandante llegaren a adquirir la calidad de señor y dueño.

De esta manera dado que el inmueble se encuentra embargado, no era posible que el demandante llegare a ostentar la calidad de poseedor y más que lo hiciera de buena fe, ya que tenía previo conocimiento de la situación, en la que se encontraba el inmueble que ahora pretende adquirir por usucapión.

PRUEBAS

Solicito se tenga como pruebas en favor de la parte demandada:

DOCUMENTALES:

1. Escritura pública de compraventa N. 8989 de 14 de diciembre de 1998
2. Comunicado enviado a la Administración del Edificio Villafranca junto con guía de envío de recibido
3. Constancia de no conciliación del 04 de julio de 2019
4. Comunicado del 20 de marzo de 2019 junto con guía de envío de recibido
5. Comunicado del 11 de marzo de 2019 junto con guía de envío de devolución
6. Recibos de pago de impuesto predial 2019, junto con soporte de pago (3)
7. Contrato de transacción del 18 de enero de 2017
8. Escritura de cancelación de hipoteca N. 1480 del 4 de diciembre de 2017 en la Notaria 70 de Bogotá
9. Recibo de pago de impuesto predial 2017, junto con soporte de pago (2)
10. Estado de cuenta impuesto predial a marzo de 2017
11. Derecho de petición de marzo de 2017
12. Fallo de tutela del Juzgado 60 Civil Municipal de Bogotá Rad. 11001400306020170063300
13. Resolución N.4131.032.21.2689 de 2017
14. Comunicado de 22 de noviembre de 2010, Citación para notificación de mandamiento de pago, dirigido por la Subdirección de Tesorería de Rentas.
15. Comunicado del 8 de abril de 2010 de la dirección de cobranza del Banco de Occidente.
16. Comunicado del 14 de agosto de 2009, Citación para la notificación de mandamiento de pago de Subdirección de Tesorería de Rentas.
17. Comunicado del 30 de noviembre de 2009, notificación de cobro coactivo de la Subdirección de Tesorería de Rentas.
18. Comunicado del 3 de noviembre de 2009, por cobro impuesto predial de la Subdirección de Tesorería de Rentas
19. Conversaciones de whatsapp con el administración del Edificio Villafranca
20. Estados de cuenta de la Administración del Edificio Villafranca

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito respetuosamente señor Juez se sirva fijar fecha y hora para que el señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES, absuelva interrogatorio de parte.

TESTIMONIALES:

1. El señor ADRIANO MARTINEZ, quien rendirá testimonio sobre los hechos de la demanda y la calidad de propietaria de la señora MONICA PATIÑO puede ser notificado en la Cra. 1 N. 6-24-28-30 Edificio Villafranca de Cali
2. La señora ROCIO DOMINGUEZ quien rendirá testimonio sobre los hechos de la demanda, así como de las actuaciones realizadas por la propietaria a lo largo del tiempo puede ser notificado en la Calle 84 24-78 de Bogotá.

3. La señora MARIA PATRICIA JIMINEZ quien informara sobre los hechos de la demanda, como fue la llegada del tenedor al inmueble y demás hechos relevantes sobre el tema puede ser notificado en la Calle 84 24-78 de Bogotá.
4. La señora MONICA DUQUE quien informara sobre los hechos de la demanda, como fue la llegada del tenedor al inmueble y demás hechos relevantes sobre el tema puede ser notificado en la Calle 84 24-78 de Bogotá.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Del Código Civil los artículos 2200 y siguientes. Del Código de General del Proceso Arts. 371 y siguientes y demás normas concordantes.

ANEXOS

Anexo los documentos enunciados como pruebas, poder a mi favor y copia del escrito para archivo del Juzgado.

NOTIFICACIONES

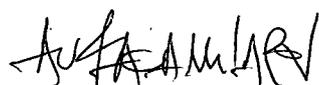
La suscrita en la Cra. 27B N. 53 A – 63 oficina 101 galerías, Bogotá, correo electrónico: solucionesjuridicasysociales@gmail.com y teléfono 5406689 3008853030

Mí representada en la Calle 84 24-78 de Bogotá, correo electrónico: monica8100@gmail.com y teléfono 315 3135608

El actor en las direcciones indicadas en la demanda.

Del Señor Juez,

Atentamente,



AURA CAMILA BARRAGAN VEGA
CC. 1.098.663.455 de Bucaramanga
TP 235057 del CSJ

ARCHIVO

COMUNICACIONES ARL POSITIVA 2

COMUNICACIONES DESAJ 15

CORREOS ELECTRÓNICOS PARA ... 1

CORRESPONDENCIA FÍSICA RECI... 6

COVI19

DIGITALIZACION

Elementos infectados


 Historial de conversaciones

Elementos infectados


 IMPUGNACIONES ENVIADAS A L... 1

TUTELAS ENVIADAS A LA CORTE

Infected Items

LIQUIDACIONES 10


 MEMORIALES PROCESOS 21


 REPARTO PROCESOS

MEMORIALES TUTELAS

PARA ESTADO 8


 PARA NOTIFICACIONES

confirmaciones de entrega 17

REPORTE DE NUMERO DE INGRE... 3

RESPUESTAS AUTOMÁTICAS DIF... 8

Suscripciones de RSS

TUTELAS DEVUELTAS DE LA CORTE

TUTELAS IMPUESTO 3

Carpeta nueva


 Archivo local:Juzgado 10 Civil Circ...


 Grupos

RE: CONTESTACION DEMANDA PROCESO PERTENENCIA RADICACION 2019-00518

 RA **Rosaura Arango** <ros
 auraaragonavarro@
 hotmail.com>
 



 ...

Vie 09/10/2020 14:58

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Valle De

 contestacion juzgado 10 ccto...
 178 KB

Buenas tardes,

Envié adjunto contestación demanda en
formato PDF y corrección de radicación.

Atentamente,

ROSAURA ARANGO NAVARRO
 Abogada
 Celular 3154156141

De: Juzgado 10 Civil Circuito - Valle Del Cauca -
 Cali <j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Enviado: viernes, 9 de octubre de 2020 1:25 p. m.
Para: Rosaura Arango
 <rosauraaragonavarro@hotmail.com>
Asunto: RE: CONTESTACION DEMANDA PROCESO
 PERTENENCIA RADICACION 2019-00518

Doctora
 MONICA PATIÑO OCAMPO

Cordial saludo



Rosaura Arango Navarro
Abogada

Señora

MONICA MENDEZ SABOGAL
JUEZ DECIMA CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E. S. D.

REFERENCIA: CONTESTACION DEMANDA
PROCESO: PERTENENCIA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDANTE: GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES
DEMANDADA: MONICA PATIÑO OCAMPO
RADICACIÓN: No. 2019-00158.-

ROSAURA ARANGO NAVARRO, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 66.848.093 expedida en Cali, Abogada titulada en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 91410 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de Curador Ad Litem de las personas indeterminadas, dentro del proceso de la referencia, respetuosamente me permito **CONTESTAR LA DEMANDA** con base a los hechos que seguidamente expongo, manifestando que me atengo a todo lo resulte probado en las pretensiones.

EN CUANTO A LAS PARTES:

DEMANDANTE: GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN RUALES: Identificado con la CC No. 10.549.641, quien obra en calidad de poseedor del inmueble objeto del proceso.

DEMANDADA: MONICA PATIÑO OCAMPO: Identificada con la CC No. 31.911392 de Cali, quien obra con derechos sobre el predio.

HECHOS

Los hechos de la demanda los contesto así:

PRIMERO: Es cierto, conforme al poder otorgado por el señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN, a la apoderada NATHALIA BANGUERO, con el fin de declarar la pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio sobre el inmueble ubicado en la Carrera 3 No. 6-21/25 apto 7 del Edificio Villafranca de Cali y cuyos linderos se encuentran determinados en el hecho primero de la demanda.

SEGUNDO: No me consta que el señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN, ha poseído el predio desde hace 18 años hasta hoy, ejerciendo actos de señor y dueño en su calidad de



Rosaura Arango Navarro
Abogada

poseedor, será el despacho quien determine y valore este hecho a través de documentos, testimonios e inspección judicial al inmueble objeto de este proceso.

TERCERO: No me consta que el señor GUSTAVO ADOLFO CONSTAIN, durante todo el tiempo ha vivido es la carrera 3 No. 6-21/25 apto 7 del Edificio Villafranca de Cali; este hecho debe probarse conforme a los documentos, y testimonios que recepcionen durante el proceso.

CUARTO: Es cierto, conforme a los documentos aportados (escrituras públicas) relacionadas en este hecho y en la demanda.

QUINTO: Ni lo niego, ni lo afirmo, será el despacho quien determine si cancela o no el registro de propiedad de la señora MONICA PATIÑO OCAMPO, conforme a las pruebas realizadas dentro del proceso.

A LAS PRETENSIONES

No tengo elementos jurídicos, ni de hecho que me permitan oponerme a las pretensiones de la demanda, ni de la misma. Estas deben despacharse favorablemente con base en las pruebas que le sirvan de apoyo al despacho, conforme lo establecen los artículos 177 y 179 del CGP.

EMPLAZAMIENTOS

El despacho emplazo a las personas indeterminadas que se crean con el derecho sobre el inmueble que se pretende la prescripción.

GRAVAMENES

Sobre el bien a prescribir existe una hipoteca abierta sin límite de cuantía y embargo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo este contenido en lo dispuesto en los artículos 48, 96, 375 del CGP, ley 721 de 2002 y demás normas pertinentes y concordantes.

CUANTIA Y COMPETENCIA

Se tuvo en cuenta la ubicación, avalúo del predio a prescribir y su naturaleza, para que su señoría conozca de este proceso.



Rosaura Arango Navarro
Abogada

PRUEBAS y ANEXOS

Las pruebas descritas y aportadas por la parte demandante, se encuentran anexas a los folios del proceso y obedecen a la descripción hecha en la demanda. Las solicitadas se ajustan a derecho. Igualmente solicito a su despacho los testimonios de los señores RUBY CARDONA LONDOÑO, HECTOR HUGO MOSQUERA GUERRERO y GENUAR URREA PORTERO, con el fin de interrogarlo sobre el conocimiento de los hechos de la demanda.

NOTIFICACIONES

- Desconozco la dirección y la identidad de la señora MONICA PATIÑO OCAMPO.
- La parte demandante y su apoderada en el libelo de notificaciones de la demanda.
- La suscrita las recibirá en la Carrera 5 No. 12-16, Edificio Suramericana, oficina 1104 de Cali, Teléfono 8894968, Celular 3154156141, Email rosauraarangonavarro@hotmail.com

De la Señora Juez, con sentimientos de aprecio y consideración,

Atentamente,

ROSAURA ARANGO NAVARRO

C.C. No. 66.848.093 de Cali

T.P. No. 91410 del C.S.J.