

303 1/19

CC 0023

Señor
JUEZ TRECE (13) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
Carrera 10 No. 14-33 piso 7 Bogotá D.C.
E S D.

BANCO AVVILLAS ORIGINAL 3-25156774
 DIRECCION GENERAL 2018-10-19 15:48:03
 Dest: 3350 VARIOS
 Orig: 0023 DIVISION NACIONAL DE PROC
 Asunto: JUZGADO 13 CIVIL MPAL DE BOGOTA//PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION

JUZGADO 13 CIVIL MPAL
 OCT 20 2018

Referencia: PROCESO de Pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de menor cuantía

Demandante: MARTHA ELENA GIRALDO DE SAMPER
 Demandado: GLADYS CONSUELO ROJAS ROA, ANA MILENA LEAL ROJAS y BANCO AV VILLAS S.A.

Radicado No.: 2018-0696-00
 Asunto: CONTESTACION DE LA DEMANDA

BETTY ALEXANDRA RIVERA ARDILA, con domicilio, residencia y vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.220.107 expedida en Bogotá, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional número 93.262 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en el presente escrito en mi condición de Representante Legal para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales del Banco Comercial AV Villas S.A., manifiesto al despacho que en las condiciones y calidades anteriormente mencionadas, asumo la representación del Banco dentro del proceso judicial de la referencia, por lo que solicito se sirva reconocerme personería para actuar.

Así mismo, dentro del término legal, me permito presentar ante su Despacho contestación de la demanda bajo los siguientes argumentos:

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

AL PRIMER HECHO: Respecto a los linderos que corresponden al inmueble identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria 50N-20251848 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona Norte de Bogotá, me atengo a la prueba documental aportada y al contenido de la Escritura Pública Número 3746 de fecha 07 de abril de 1998, otorgada en la Notaria 29 del Circulo de Bogotá DC.

AL SEGUNDO HECHO: Respecto a la identificación y linderos que corresponden al inmueble identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria 50N-20251848 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona Norte de Bogotá, reitero que me atengo a la prueba documental aportada y al contenido de la Escritura Pública Número 3746 de fecha 07 de abril de 1998, otorgada en la Notaria 29 del Circulo de Bogotá DC.

AL TERCER HECHO: Es un hecho que no le consta al Banco, lo cierto es que si celebró un contrato de compraventa sobre el bien inmueble identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria 50N-20251848, en virtud de dicho contrato debe reclamar la transferencia de la propiedad.

AL CUARTO HECHO: No me consta, la señora MARTHA ELENA GIRALDO DE SAMPER argumenta que actuó como señora y dueña del bien inmueble, sin embargo, lo cierto es que no realizó todos los actos propios de una persona propietaria, pues no atendió el crédito hipotecario garantizado con la hipoteca constituida a favor de Ahorramas hoy Banco AV Villas, sobre el inmueble que afirma compró y respecto del cual alega la posesión con fines de que se declare la pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio.

234 2
324

AL QUINTO HECHO: No es un hecho, se trata de una pretensión

AL SEXTO HECHO: Es cierto, así obra en la anotación número 001 del folio de Matricula Inmobiliaria 50N-20251848 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona Norte de Bogotá.

AL SEPTIMO HECHO: Es cierto, así obra en la anotación número 004 del folio de Matricula Inmobiliaria 50N-20251848 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona Norte de Bogotá.

AL OCTAVO HECHO: Es cierto, en la anotación número 005 del folio de Matricula Inmobiliaria 50N-20251848 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona Norte de Bogotá, obra registrado el embargo ordenado mediante oficio 4438 del 25 de octubre de 2000, dentro del proceso ejecutivo hipotecario adelantado por el Banco Comercial AV Villas contra GLADYS CONSUELO ROJAS ROA y ANA MILENA LEAL ROJAS expediente No. 2000-00857

Sin embargo, aclaro que la medida de embargo y secuestro que recae sobre el bien inmueble, fue levantada por el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Bogotá mediante sentencia proferida el 8 de febrero de 2.006, confirmada por el Tribunal Superior de Bogotá el 11 de octubre del mismo año.

"(...) RESUELVE:

- 1.- *declarar probada LA EXCEPCION DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN CAMBIARIA derivada del título valor base de la ejecución.-*
- 2.- *Consecuencia de lo anterior es la terminación del proceso.*
- 3.- *Se decreta el levantamiento de las medidas cautelares decretadas, Oficiese. -*
- 4.- *Se advierte que en caso de existir REMANENTES, los bienes aquí desembargados deben ponerse a disposición de la autoridad que decretó la medida. (...)*

AL NOVENO HECHO: Reitero lo manifestado al contestar el hecho cuarto que hace referencia a las misma situaciones; lo cierto es que no realizó todos los actos propios de una persona propietaria, señora y dueña, pues no atendió el crédito garantizado con la hipoteca constituida a favor de Ahorramas hoy Banco AV Villas, que recae sobre el inmueble que afirma compró.

AL DECIMO HECHO: No es un hecho, es un argumento de alegato.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: No es un hecho, es un argumento de alegato.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Mediante auto de fecha 25 de julio de 2018, este despacho judicial ADMITIO la presente demanda y ordeno:

"(...) Se ordena integrar el contradictorio, y en consecuencia se cita al acreedor con garantía real AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA, fusionada al BANCO AV VILLAS (Artículos 61 y 365 Núm. 5 C.G.P.)."

No obstante lo anterior, considerando que en la demanda se acumulan de manera indebida pretensiones y se mezclan además de la solicitud de declaración de pertenencia, que se declare la extinción del gravamen hipotecario constituido sobre el bien inmueble, manifiesto que me opongo a esta acumulación de conformidad con las siguientes:

325 3
255

EXCEPCIONES DE MERITO

1- LA DECLARATORIA DE DOMINIO POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE UN BIEN INMUEBLE HECHA EN FAVOR DEL POSEEDOR MATERIAL NO ESTÁ PREVISTA EN LA LEY COMO CAUSA DE EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA

Al respecto me permito citar la Sentencia 4219 de septiembre 1º de 1995 CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

"(...) En ese orden de ideas, como desarrollo lógico de lo precedentemente discurrido, surge la consideración consistente en que la declaratoria de dominio por prescripción adquisitiva de un bien inmueble hecha en favor del poseedor material no está prevista en la ley como causa de extinción de la hipoteca que el poseedor inscrito del predio hubiese otorgado en favor de un tercero.

(...)

Para evaluar la exactitud de semejante criterio, la Sala estima conveniente volver sobre los supuestos atrás vistos, en los que se produce la purga de la hipoteca.

Uno de tales casos se presenta cuando el tercero adquirió la finca hipotecada en pública subasta ordenada por el juez, a voces del inciso 2º del artículo 2452 del Código Civil. Esta norma encuentra su cabal desarrollo en el numeral 1º del artículo 530 del Código de Procedimiento Civil, como que allí se dispone que en el auto aprobatorio del remate debe disponerse "la cancelación de los gravámenes prendarios o hipotecarios que afecten el bien objeto del remate", lo cual es como lo prescribe el precepto porque, de todas formas, el acreedor hipotecario debe ser citado a que haga valer sus derechos, conforme lo ordena el artículo 539 ibídem. Naturalmente, si no los hace valer, ha de atenerse a las consecuencias citadas.~o~

El otro es el de la expropiación. Aquí la demanda únicamente se dirige contra los titulares de derechos reales principales y si estos se encuentran en litigio, también contra las partes del respectivo proceso (art. 451-2 ib.), o sea que no hay lugar a citar a los titulares de derechos reales accesorios, como es el de hipoteca. Pero este tratamiento legal de la cuestión encuentra cabal explicación en lo atrás anotado, o sea, en que si el bien estaba gravado con hipoteca o prenda, el precio de la expropiación quedará a órdenes del juzgado para que sobre él los acreedores puedan hacer valer sus derechos, en proceso separado (art. 458 ib.).~o~

Pero ocurre que nada de eso está previsto en el ordenamiento para el proceso de declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva. En éste, la regla legal (parte final del numeral 5º del art. 407 ib.) dice que "siempre que en el certificado —de registro— figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella", por lo que es diáfano que de tal exigencia encuéntranse excluidos los titulares de derechos reales accesorios, como es el de hipoteca."

Respecto a que el Banco AV Villas S.A. sea condenado a pagar las costas del proceso, al demandante, ME OPONGO; Por el contrario, solicito respetuosamente al señor Juez que condene a la parte demandante al pago de costas a favor de la entidad demandada, el Banco AV Villas S.A.

2- INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES

Las pretensiones de la demanda sobre la declaración de pertenencia y se declare la extinción del gravamen hipotecario no son acumulables en razón a que no pueden tramitarse por el mismo procedimiento; para la declaración de pertenencia el artículo 375 del C.G.P. establece unas disposiciones especiales aplicables solo para este tipo de asuntos.

3- COSA JUZGADA EN LO QUE RESPECTA A LA PRETENSION DE CANCELACION DE LA MEDIDA DE EMBARGO REGISTRADA EN LA ANOTACION 005 DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N-20251848

Como se expuso al referimos al hecho OCTAVO de la demanda, en la anotación número 005 del folio de Matricula Inmobiliaria 50N-20251848 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona Norte de Bogotá, obra registrado el embargo ordenado mediante oficio 4438 del 25 de octubre de 2000, dentro del proceso ejecutivo hipotecario adelantado por el Banco Comercial AV Villas contra GLADYS CONSUELO ROJAS ROA y ANA MILENA LEAL ROJAS expediente No. 2000-00857

Sin embargo, aclaro que la medida de embargo y secuestro que recae sobre el bien inmueble, fue levantada por el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Bogotá mediante sentencia proferida el 8 de febrero de 2.006, confirmada por el Tribunal Superior de Bogotá el 11 de octubre del mismo año.

4- LA HIPOTECA GARANTIZA TODAS LAS OBLIGACIONES A CARGO DE LA DENOMINADA PARTE HIPOTECANTE - SI EL FENOMENO DE LA PRESCRIPCION HUBIERA ACONTECIDO LAS OBLIGACIONES A CARGO DE LA DEMANDANTE SON OBLIGACIONES NATURALES

Fundo esta excepción en el ordinal 2º del artículo 1527 del Código Civil:

"Las obligaciones son civiles o meramente naturales..."

...Tales son.

"...2. Las obligaciones civiles extinguidas por la prescripción...". [Las negrillas no son del texto original]

En relación con la hipoteca – derecho real accesorio -, si bien la obligación a la que accede no se puede exigir, por ser una obligación natural, no se puede hacer efectiva la garantía real a la que accede, circunstancia que conlleva a que la hipoteca no se extinga ante la existencia de una obligación natural.

Fundo esta excepción en las normas que regulan la hipoteca.

En la escritura pública No. Escritura Pública Escritura Pública Número 3746 de fecha 07 de abril de 1998, otorgada en la Notaria 29 del Circulo de Bogotá DC., debidamente registrada, en su Cláusula Tercera, "LA PARTE HIPOTECANTE", declaró:

"TERCERO: *Que la hipoteca que constituye la PARTE HIPOTECANTE es abierta de PRIMER GRADO sin límite de cuantía y por lo tanto garantiza todo monto de capital principal, comprendiendo y extendiéndose la hipoteca además sus intereses ordinarios y moratorios como los demás gastos que se llegaren a causar con ocasión del cobro judicial ..."*. [Las negrillas son del texto original]

Y en materia de obligaciones el artículo 1527 del Código Civil, estipula:

"Las obligaciones son civiles o meramente naturales..."

En síntesis, la hipoteca garantiza todas las obligaciones que contraiga la denominada Parte Hipotecante para con el Banco AV Villas S.A.

5- LA DEMANDA SE TRAMITA POR UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE.

Si la parte demandante celebró un contrato de compraventa sobre el bien inmueble identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria 50N-20251848, es en virtud de dicho contrato debe reclamar la transferencia de la propiedad; Al respecto cito la Sentencia 2005-00154 de julio 30 de 2010 CORTE SUPREMA DE JUSTICIA:

"(...) En esta eventualidad, la interversión del título del contratante que recibió la cosa en tenencia por una relación negocial o contractual, convirtiéndose en poseedor, constituye un ostensible, grave e injustificado incumplimiento del negocio o contrato, y por lo tanto, la restitución de la posesión debe obtenerse necesariamente mediante el ejercicio de las acciones negociales o contractuales pertinentes, nunca al margen ni prescindiendo del vínculo.

En todo caso, la restitución de la posesión negocial o contractual, debe lograrse a través de las acciones negociales contractuales respectivas, porque, se itera, al dimanar de una relación jurídica negocial, la regula, vincula y obliga a las partes a cumplirla mientras no se extinga por mutuo consenso o por las causas legales.

Tal aserto aplica, igualmente, cuando acontece la interversión del título negocial o contractual de mera tenencia en posesión, porque el negocio o contrato obliga a mantener la calidad de tenedor y su conversión en poseedor, comporta per se, de suyo y ante sí, incumplimiento del pacto.

En suma, cada situación concreta debe examinarse detenidamente por el juzgador con sujeción a los elementos de convicción, sin existir un escollo insalvable para que el promitente comprador sea poseedor de la cosa, bien por pacto accidental expreso en ejecución anticipada de la prestación de entregar inherente al contrato de compraventa, ora por su comportamiento como tal desconociendo el dominio ajeno, desde luego, sujeto a las consecuencias normativas anejas."(...)"

6- LA DENOMINADA EXCEPCIÓN GENERICA

Pido al Despacho que al momento de fallar de fondo declare aquellas excepciones que de oficio se establezcan, en términos del artículo 282 del Código General del Proceso.

PETICIÓN DE PRUEBAS

De conformidad con las normas establecidas en los artículo 164 y siguientes del Código General del Proceso, en concordancia con la Sección Tercera – **REGIMEN PROBATORIO** – de la mencionada codificación, me permito solicitar se decreten y practiquen las siguientes pruebas:

EXHIBICION DE DOCUMENTOS

De conformidad con lo establecido en el artículo 265 del Código General del Proceso, solicito al señor Juez, respetuosamente, ordenar a la parte demandante exhibir el contrato de compraventa que se encuentra en su poder y mencionó en el numeral tercero de los hechos de la demanda.

286

ARTÍCULO 265. PROCEDENCIA DE LA EXHIBICIÓN. La parte que pretenda utilizar documentos o cosas muebles que se hallen en poder de otra parte o de un tercero, deberá solicitar, en la oportunidad para pedir pruebas, que se ordene su exhibición.

DECLARACION DE PARTE – INTERROGATORIO DE LAS PARTES

De conformidad con las normas establecidas en los artículos 198 y siguientes del Código General del Proceso, solicito al señor Juez, respetuosamente, ordenar la citación de la demandante a fin de interrogarla sobre los hechos relacionados con el proceso.

El interrogatorio lo formularé oralmente en la audiencia.

PRUEBA DOCUMENTAL

1. Acompaño copia simple de la sentencia proferida el 8 de febrero de 2.006 por el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Bogotá
2. Acompaño copia simple de la sentencia proferida el 11 de octubre de 2.006 por Tribunal Superior de Bogotá.

DOCUMENTOS ADICIONALES

Acompaño los siguientes documentos:

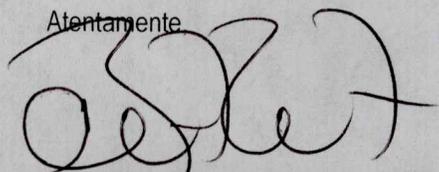
1. Copia del Certificado de Existencia y Representación Legal del Banco AV Villas S.A, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. Copia del Certificado de Existencia y Representación Legal del BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A., expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.

LUGAR PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

Las notificaciones serán recibidas en las direcciones que se relacionan a continuación:

1. El Banco AV Villas S.A, recibirá notificaciones en la ciudad de Bogotá D.C., en la siguiente dirección: carrera 13 número 26 A 47, piso 1º, de la ciudad de Bogotá.
2. El suscrito recibirá notificaciones en la Secretaría de su Despacho, o en la ciudad de Bogotá D.C., en la siguiente dirección: carrera 13 número 26 A 47, piso 1º, de la ciudad de Bogotá. Dirección de correo electrónico riverab@bancoavvillas.com.co

Atentamente



BETTY ALEXANDRA RIVERA ARDILA
C.C No. 52.220.107 de Bogotá
T.P No.93.262 del C.S de la J.