

RV: CONTESTACIÓN DEMANDA RAD. 05001-31-03-008-2022-00004-00

Alba Helena Saldarriaga Hernandez <asaldarh@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 5/08/2022 4:25 PM

Para: Lorena Maria Rua Ramirez <lruara@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (1 MB)

CONTESTACIÓN DEMANADA RAD.05001-31-03-008-2022-00004-00.pdf;

De: Juzgado 08 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto08me@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Enviado:** viernes, 5 de agosto de 2022 13:26**Para:** Alba Helena Saldarriaga Hernandez <asaldarh@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Asunto:** RV: CONTESTACIÓN DEMANDA RAD. 05001-31-03-008-2022-00004-00**JUZGADO 08 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**Email: ccto08me@cendoj.ramajudicial.gov.co
Carrera 52 # 42 - 73, Piso 13 Edificio José Félix de Restrepo

Teléfono: 262 26 25

Micrositio: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-008-civil-del-circuito-de-medellin/47>

De: FABIO R. ZEMANATE DAZA <fabiozemanate@hotmail.com>**Enviado:** viernes, 5 de agosto de 2022 10:01 a. m.**Para:** Juzgado 08 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto08me@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Asunto:** CONTESTACIÓN DEMANDA RAD. 05001-31-03-008-2022-00004-00

Señor Juez:

CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
MEDELLÍN

ccto08me@cendoj.ramajudicial.gov.co

Proceso: Verbal (Pertenenencia)

Demandante: Nubia Lourdes Arango Estrada

Demandado: María León Estrada Ochoa

Radicación: 05001-31-03-008-2022-00004-00

FABIO RODRIGO ZEMANATE DAZA, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 76.333.925, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 183.907 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, conforme al poder conferido por MARIA CHRISTINE MUÑOZ, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Pawtucket, RI, en EE. UU me permito contestar la demanda proceso verbal de pertenencia identificada en la referencia en los siguientes términos:

1. FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO. Parcialmente Cierto. Nos atendremos a la verificación en inspección judicial. Se observan incongruencias en la extensión del terreno, la demanda en el hecho primero dice que son 17 metros, pero en la matrícula inmobiliaria dice que son 176.00 metros.

SEGUNDO. Es parcialmente cierto. La señora NUBIA LOURDES ARANGO ESTRADA si dispone del bien inmueble ubicado en el barrio de Belén de la ciudad de Medellín en la **calle 32B número 78B – 24**, (lote 9, Manzana H), con folio de matrícula inmobiliaria **001-66559** de la oficina de instrumentos zona Sur de la ciudad de Medellín y cedula catastral

050010106161900090009000000000, pero en calidad de arrendataria por contrato verbal efectuado con quien en vida se llamó **MARÍA LEÓN ESTRADA OCHOA** quien es la verdadera dueña del citado inmueble, es de conocimiento pleno de la demandante quien es sobrina de la fallecida, que su tía Estrada Ochoa falleció hace 4 años en los Estados Unidos, como también es de conocimiento pleno de la demandante que existe una hija de la fallecida de nombre **MARIA CHRISTINE MUÑOZ** por lo tanto es falso cuando se dice que no reconoce derecho a otra u otras personas, está haciendo uso del inmueble, pero no le asiste el derecho de comportarse como verdadera dueña y señora del bien inmueble que posee. Ahora si realizo mejoras fueron sin el consentimiento de la verdadera propietaria y este es un asunto que se debe tratar en otro escenario procesal, el pago de impuestos hace parte del compromiso adquirido con la señora MARIA LEON ESTRADA OCHOA como contraprestación para vivir en el inmueble, la demandante manifiesta que ha defendido el inmueble contra perturbaciones de terceros pero no existe prueba alguna al respecto, tampoco da claridad cuando dice que lo habita con su familia pues no hay declaración alguna de la conformación de esta, en la demanda.

TERCERO. Cierto. El inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-66559 fue adquirido a título de compra a favor de la señora MARIA LEON ESTRADA OCHOA, identificada con C.C No. 21.381.541 mediante ESCRITURA 3228 del 31-07-1973 NOTARIA 6 de MEDELLIN, otorgada por NOHEMY ESTRADA OCHOA (COMRAVENTA MITAD PROINDIVISO) con los siguientes linderos: “así: “Por el frente o sur, en 8 metros, con calle 32 B; por el occidente, en 22 metros, con el lote número 8; por el Norte, en 8 metros, con el lote Nro. 28; y por el oriente, en 22 metros con el lote Nro. 10, lotes todos de la misma urbanización”

CUARTO. No es cierto. La señora NUBIA LOURDES ARANGO ESTRADA no ejerce actos de señora y dueña en dicho inmueble por lo dicho en el numeral dos de esta contestación de demanda.

QUINTO. No es cierto. La señora NUBIA LOURDES ARANGO ESTRADA no ejerce actos de señora y dueña en dicho inmueble por lo dicho en

el numeral dos de esta contestación de demanda, ratificado en el numeral tres de la contestación de esta demanda. La arrendataria señora MARIA ALEJANDRA VÉLEZ MAYA, identificada con cédula de ciudadanía número 1.094.889159, no puede afirmar de manera absoluta que reconoce como única dueña del predio a la señora NUBIA LOURDES ARANGO ESTRADA, por el simple hecho de presentar un contrato de arrendamiento con esta, cuya fecha de iniciación data del 04 de octubre de 2018, aquí lo que se puede observar es la mala fe de la demandante pues se presume que ya sabía del fallecimiento de la dueña del inmueble MARIA LEON ESTRADA OCHOA, deceso que ocurrió el 30 de abril de 2018 en los Estados Unidos, la prueba de este deceso ya fue aportada al despacho donde se podrá corroborar lo dicho.

SEXTO. No es cierto. De acuerdo a lo planteado anteriormente, la señora NUBIA LOURDES ARANGO ESTRADA tiene la calidad de arrendataria, por contrato verbal con quien en vida se llamó MARÍA LEÓN ESTRADA OCHOA quien es su tía y la verdadera dueña del citado inmueble, reitero que es de conocimiento pleno de la demandante que la señora Estrada Ochoa falleció hace 4 años en los Estados Unidos, como también es de conocimiento pleno de la demandante que existe una hija de la fallecida de nombre MARIA CHRISTINE MUÑOZ, por lo tanto no es cierto que la posesión la venga ejerciendo hace más doce años continuos e ininterrumpidos. Por lo anterior es imposible el cumplimiento de los elementos estructurales de la posesión como lo son el ANIMUS y el CORPUS, no le asiste formalmente el DERECHO DE RECLAMO tampoco hay lugar a que se le declare la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO pues evidentemente no se cumple con el tiempo estipulado por la ley, según mi cliente MARIA CHRISTINE hace saber al despacho que la señora NUBIA LOURDES permaneció hasta la muerte de su madre en las condiciones ya descritas anteriormente, ella siempre tuvo conocimiento de la situación, siempre se la ha reconocido como una arrendataria, y al momento de la muerte de la propietaria, su hija MARIA CHRISTINE permite la continuación de dicho contrato en las mismas condiciones ya descritas, es decir que para mi cliente la fecha de inicio de este contrato se podría contar desde el mes de mayo de 2018 por lo tanto considera esta situación un asalto a su buena fe y humanidad con los demás

porque manifiesta que lo permitió teniendo en cuenta que la señora NUBIA LOURDES tenia problemas para conseguir otro inmueble en arrendamiento.

SEPTIMO. Cierito.

OCTAVO. No es cierto. La supuesta posesión ejercida por la demandante, no se ha realizado de buena fe, al contrario, se denota la mala fe, aprovechando el fallecimiento de la verdadera dueña fuera del país y aprovechándose también de la situación de que su hija MARIA CHRISTINE MUÑOZ no vive en este país. No existe clandestinidad en los contratos de arrendamiento como en el caso que nos ocupa, la ley es clara en aseverar que el arrendatario nunca será poseedor por lo tanto aquí si se debe reconocer dominio ajeno sobre el inmueble en litigio. El predio no ha sido objeto de controversia alguna con vecinos, y ante ninguna autoridad se ha presentado querrela alguna dice la demandante, la respuesta es que no tiene porque haberla, tampoco querrelas al respecto, esta afirmación no tiene fundamento alguno, en el presente proceso.

2. FRENTE A LAS PRETENSIONES

PRIMERA. Me opongo. Solicito respetuosamente al Señor Juez que **NO** se declare que la señora NUBIA LOURDES ARANGO ESTRADA pueda adquirir por vía de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO** el inmueble descrito, cuya ubicación y linderos se establecen en el hecho primero de esta demanda. **(subsanción de la demanda, calle 32B número 78B – 24)**

Las razones por las que considera esta defensa que la primera pretensión no debe prosperar son las siguientes:

La señora NUBIA LOURDES ARANGO ESTRADA no es formalmente una poseedora del bien inmueble citado en la demanda, como se dijo anteriormente a esta señora inicialmente la fallecida MARÍA LEÓN ESTRADA OCHOA, le concedió vivir en dicho inmueble en calidad de arrendataria, al no existir contrato escrito se debe homologar como verbal, así es como lo manifiesta su hija MARIA

CHRISTINE MUÑOZ, los compromisos para que la hoy demandante viviera ahí, han sido el pago los impuestos prediales, servicios públicos y cuidar del bien. Esta situación no presento problema alguno pues esos compromisos se han cumplido hasta la fecha. A partir del fallecimiento de la señora MARÍA LEÓN ESTRADA OCHOA, su hija MARIA CHRISTINE MUÑOZ, permite que dichos compromisos continúen, desconociendo eso si del contrato de arrendamiento efectuado con la señora MARIA ALEJANDRA VÉLEZ MAYA, pues a ella nunca le han enviado dinero o compensación alguna al respecto. Desconociendo también las intenciones de la demandante de instaurar demanda de pertenencia aprovechándose de las circunstancias. Es a raíz de la intención de iniciar el proceso sucesorio que MARIA CHRISTINE MUÑOZ se da cuenta de la existencia de esta demanda.

SEGUNDA. Me opongo. Respetuosamente le solicito, Señor Juez, dictar **FALLO NO FAVORABLE** a la demandante por lo tanto no habrá lugar a la inscripción de ningún fallo adverso a la demandada en el folio correspondiente de la Oficina de Instrumentos Públicos de este Círculo de Medellín Zona Sur, con la totalidad del lote de terreno, con la finalidad pretendida de convertirse en propietaria.

Las razones por las que considera esta defensa que la segunda pretensión no debe prosperar son las mismas expuestas anteriormente para la primera pretensión.

Esta defensa no se pronunciará frente a la pretensión tercera, cuarta y sexta pues hacen parte del impulso procesal correspondiente.

Frente a la pretensión **QUINTA** estoy de acuerdo con la demandante, que se condene en costas a quien sea vencido en juicio. Posteriormente en la subsanación de la demanda, la demandante pide que se condene en costas a los demandados por el hecho de ejercer oposición, situación que no comparte esta defensa pues la oposición es un derecho fundamental que le asiste al demandado en cualquier tipo de proceso, por lo tanto, reitero la petición que se condene en costas a quien sea vencido en juicio.

3. FRENTE A LAS PRUEBAS DOCUMENTALES

Las pruebas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 9 son consideradas por esta defensa como necesarias para dar claridad a las partes y para que el señor Juez tome decisiones, no hay reparo alguno. Eso sí sin dejar pasar por alto que en todos estos documentos aparece como titular del derecho real de dominio del citado inmueble la señora ya fallecida MARÍA LEÓN ESTRADA OCHOA.

Frente a la prueba numero 8 “Copia de Contrato de arrendamiento y de administración.”

El primer contrato es de administración de inmueble celebrado con Arrendamientos Integridad Limitada, esta defensa solicita respetuosamente *no se tenga en cuenta y se tache de falso* pues Arrendamientos Integridad Limitada manifiesta que celebro este contrato con la propietaria de dicho inmueble, quien adjunta los documentos necesarios para demostrar la titularidad del bien, cosa que no puede ser cierta pues esta demostrado dentro de los documentos aportados por la misma demandante como la es la matricula inmobiliaria **001-66559** donde consta que la propietaria es MARÍA LEÓN ESTRADA OCHOA y no la demandante, por lo tanto esta prueba falta a la verdad procesal; además no hay documento alguno en la demanda que pruebe que NUBIA LOURDES ARANGO ESTRADA es la propietaria de dicho inmueble.

El contrato de arrendamiento celebrado con la señora MARIA ALEJANDRA VÉLEZ MAYA debe correr la misma suerte que el contrato de administración pues lo accesorio sigue la suerte de lo principal. NUBIA LOURDES ARANGO ESTRADA no es la propietaria de dicho inmueble, por lo tanto, esta prueba tampoco debe ser tenida en cuenta en este proceso de pertenencia, además tampoco nos aporta ninguna utilidad o conducencia o pertinencia en este caso.

4. FRENTE A LAS PRUEBAS TESTIMONIALES

1. JOSE LUIS RESTREPO GIL. Solicito respetuosamente al despacho se me permita contra interrogarlo en audiencia.
2. CONSUELO DE LOURDES CORREA RESTREPO. Solicito respetuosamente al despacho se me permita contra interrogarla en audiencia.
3. DORA LUCIA MAYA HOYOS. Solicito respetuosamente al despacho se me permita contra interrogarla en audiencia.
4. EMILIANO DE JESUS RIOS RAMIREZ. Solicito respetuosamente al despacho se me permita contra interrogarlo en audiencia.

5. FRENTE A LA MANIFESTACIÓN ESPECIAL

“Bajo la gravedad del juramento mi mandante manifiesta que desconoce el lugar de trabajo y residente de las personas Indeterminadas, por tanto, ruego emplazarlos conforme lo ordena la ley.” (negrillas mías)

Como apoderado de MARIA CHRISTINE MUÑOZ, quiero dejar un precedente ante esta manifestación hecha por la demandante y es que no se debe faltar a la ética, al respeto por el otro, es evidente para mi como apoderado no se para la otra parte, que la señora NUBIA LOURDES ARANGO ESTRADA, si sabia de la existencia de su sobrina MARIA CHRISTINE, sabía que vivía en Estados Unidos, sabia como localizarla, ellas han hablado en sus vidas, poco pero lo han hecho, entonces es importante que se analice la mala fe de esta demanda.

Aunado a lo anterior la demandante tiene una hija de nombre LINA quien es amiga y hablan regularmente con YESENIA MUÑOZ quien es hija de MARIA CHRISTINE a través de redes sociales como Facebook, la hoy demandante también hablaba con YESENIA MUÑOZ, eso lo muestran unos mensajes enviados por Facebook de los cuales le anexo el pantallazo, en cuyo contenido se

entiende que MARIA CHRISTINE le enviaba dinero a su tía NUBIA LOURDES.

En las tomas de Facebook enviadas por mi cliente la señora MARIA CHRISTINE se puede ver claramente lo siguiente:

Primero que la cuenta es la de NUBIA ARANGO la demandante, en uno de sus mensajes iniciales se muestra que YESENIA la hija de MARÍA CHRISTINE le informa del envío de un dinero no dice la suma: NUBIA LOURDES lo agradece a continuación; además le informa el número de guía para reclamarla. Posteriormente en otro mensaje fechado el día 05 de junio de 2017 NUBIA ARANGO la hoy demandante agradece por otro envío de dinero a YESENIA, dichos dineros, me informa la demandada que ella los hacía regularmente, pero lo más importante aquí es que NUBIA LOURDES agradece el envío del dinero y además saluda a la abuela y a la mamá. (Es decir a MARIA LEON ESTRADA OCHOA y a MARIA CHRISTINE lo que prueba que si conocía de su existencia.

De igual forma el poder dado al abogado JOSE HERNAN MONTOYA ARBOLEDA en su parte final dice lo siguiente:

“en contra de la señora MARIA LEON ESTRADA OCHOA, identificada con la c.c. No. 21.381.54, manifiesto ignoro el domicilio, lugar de residencia, lugar de habitación, lugar de trabajo o en donde pueda ser notificada, circunstancia que afirmo bajo la gravedad de juramento, y además en contra de las PERSONAS INDETERMINADAS, con el fin de que se declare a mi favor que pertenece a mi exclusiva propiedad distinguida con la nomenclatura CALLE 32 B # 78B - 20 {DIRECCION CATASTRAL) objeto del proceso ya que tengo el tiempo legamente establecido para reclamar por prescripción extraordinaria en virtud de la posesión que tengo desde hace más de 12 años.” (negrillas mías)

Vuelvo y reitero dicho fallecimiento si fue conocido por la señora NUBIA LOURDES ARANGO ESTRADA, aquí lo que se denota es una clara intención de adquirir un bien, usando la ley a su favor.

Por lo anterior señor Juez ruego analizar esta situación y tomar las medidas pertinentes con la demandante si hay lugar a ellas.

6. PETICIONES DE LA PARTE DEMANDADA

Teniendo en cuenta que MARIA CHRISTINE MUÑOZ es una persona que vive en los Estados Unidos, no ha vivido en Colombia, por lo tanto, es natural que no tenga personas conocidas para ser llamadas como testigos, la que tenia conocidos y amigos era su madre, quien ya está fallecida por lo tanto le ruego respetuosamente al despacho lo siguiente:

PRIMERO: Se reconozca como parte en esta demanda de pertenencia.

SEGUNDO: Que se tenga como prueba documental en este proceso de pertenencia el acta de defunción de MARÍA LEÓN ESTRADA OCHOA, documento aportado y debidamente traducido al español por traductor oficial. El objeto de este documento es que prueba la defunción de la verdadera dueña del inmueble en litigio, y puede ser corroborado con la matrícula inmobiliaria **001-66559** que también hace parte de este proceso y certifica lo dicho.

TERCERO: Que se tenga en cuenta como prueba documental en este proceso de pertenencia el registro civil de MARIA CHRISTINE MUÑOZ documento aportado y debidamente traducido al español por traductor oficial. El objeto de este documento es que prueba que MARIA CHRISTINE es la hija de la demandada MARÍA LEÓN ESTRADA OCHOA y por lo tanto es la heredera directa del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria **001-66559**.

7. EXCEPCIONES DE MERITO

1. NO CUMPLIMIENTO DEL TIEMPO ESTIPULADO POR LA LEY PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

Si se tiene en consideración las declaraciones de mi mandante la señora MARIA CHRISTINE MUÑOZ es evidente que no hay cumplimiento de este requisito legal para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, pues ya se dijo que la demandante no es poseedora, la demandada la considera arrendataria y así lo demuestran los hechos. Los motivos de la demandante tienen mala fe, no son acordes a la realidad, téngase en cuenta todo lo dicho al respecto en el contenido de esta contestación.

2. NO EXISTENCIA DE ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO.

La señora NUBIA LOURDES ARANGO ESTRADA nunca ha ejercido actos de señor y dueño, pues un arrendatario no puede hacerlo, eso lo dice claramente la ley, por lo tanto, no puede ser reconocida como tal en este proceso litigioso, téngase en cuenta todo lo dicho al respecto en la contestación de esta demanda, donde se evidencia mala fe y falsedades en contra de la demandada.

3. EXCEPCIÓN GENERICA.

En la medida en que resulte probada otra excepción, solicito respetuosamente que sea declarada de oficio por el señor Juez.

8. PRUEBAS

DOCUMENTALES:

1. Acta de defunción de MARÍA LEÓN ESTRADA OCHOA.
2. Registro civil de nacimiento de MARIA CHRISTINE MUÑOZ.

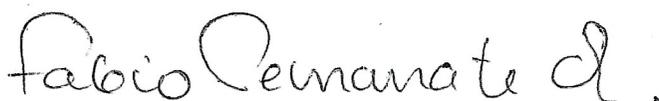
FABIO ZEMANATE DAZA
Abogado

1. Pantallazos tomados de la red social Facebook enviados por la demandante y anexados en esta contestación. Para la autenticidad de esta prueba solicito se tengan en cuenta los parámetros del artículo 244 del CGP, el análisis que haga el despacho sobre la misma, teniendo en cuenta las reglas de la sana crítica, la relación que tiene con lo contado en la contestación de la demanda, la procedencia de la misma, que no es otra que la demandada, el contenido de la misma y lo que nos aporta en cuanto a la defensa de la demandada quien como ya se dijo vive fuera del país.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito respetuosamente al señor Juez se me permita interrogar a la demandante señora NUBIA LOURDES ARANGO ESTRADA, para que en el día y hora señalada absuelva el interrogatorio de parte que le formulare en la audiencia respectiva, sobre los hechos de la demanda, la contestación de la misma y las excepciones formuladas.

Cordialmente,



FABIO ZEMANATE DAZA

Abogado

T.P. 183.907 del Consejo Superior de la Judicatura

Teléfono 3103894344
fabiozemanate@hotmail.com
Medellin

11:32



Nubia Arango



Nubia Arango

Facebook

You're friends on Facebook

Lives in Medellín, Antioquia

OCT 07, 2016, 7:21 PM

El numero para recojer la platica
[972-482-3300](tel:972-482-3300)

OCT 19, 2016, 5:57 PM



Yesenia muchas gracias,
muchos besos.

de nada besos y abrazos

DEC 10, 2016, 12:56 PM

Lourdes el numero para platica es
[17730630271](tel:17730630271) pero recojelo a
bancolombia

Cual le queda mas serquita?

DEC 10, 4:51 PM



Aa



11:32



Nubia Arango



Gracias ❤️❤️❤️😘😘😘 besos y abrazos

APR 04, 2017, 3:49 PM

El numero para la platica es 17736802494

APR 09, 2017, 5:58 PM



yesenia hola Dios les pague, un beso, muchos saludos para todas y abrazos.

Hola Lourdes y de nada besos y abrazos ❤️

MAY 04, 2017, 7:29 PM

Lourdes el numero para la platica es 17738142014

MAY 07, 2017, 2:21 PM



Hola yesenia, como estas, gracias por la platica, que Dios las bendiga ❤️ besos y abrazos a todas, yo esta semana las llamo para darles un saludito 😊 ...



Aa



11:30



Nubia Arango



El numero para la platica es 17739533062

JUN 05, 2017, 5:18 PM

Yesenia , muchas gracias, muchos saludos para la abuela y la mamá. muchos besos y abrazos.



Besos y abrazos y de nada ❤️

JUL 26, 2017, 1:37 PM

hola mi niña como estan como han pasado que bueno saber de ustedes, yesenia sera que atu mama se le olvido la platica



SEP 02, 2017, 5:13 PM

Lourdes el numero para la platica es 17943862101

OCT 20, 2018, 1:11 PM

Hola como estas ❤️



JAN 01, 2020, 4:31 PM



Aa



11:30



Nubia Arango



Besos y abrazos y de nada ❤️

JUL 26, 2017, 1:37 PM

hola mi niña como estan como han pasado que bueno saber de ustedes, yesenia sera que atu mama se le olvido la platica



SEP 02, 2017, 5:13 PM

Lourdes el numero para la platica es [17943862101](tel:17943862101)

OCT 20, 2018, 1:11 PM

Hola como estas ❤️

JAN 01, 2020, 4:31 PM

Hola Lourdes mi mama dijo que la llame

AUG 08, 2020, 12:22 PM

Feliz cumpleaños Lourdes que pases un buen día dios te bendiga saludos a todos abrazos y besos



Aa

