

SEÑOR
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL
GIRARDOT- CUNDINAMARCA

REF: CONTESTACION DEMANDA Y EXCEPCIONES DE FONDO.

PROCESO: REIVINDICATORIO.
DEMANDANTE: NYDIA CAMACHO DE VARON, JUAN IGNACIO VARON CAMACHO,
ALEJANDRO VARON CAMACHO
DEMANDADOS: IVAN ENRRIQUE SALGUERO HERNANDEZ, CONJUNTO
RESIDENCIAL LA FONTANA Y otros .

WILBERT ERNESTO GARCIA GUZMAN, mayor de edad y vecino de Girardot, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de apoderado del Conjunto Residencial la Fontana, conforme al poder a mi conferido, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda de que se trata en los siguientes términos:

HECHO PRIMERO: Es cierto parcialmente, toda vez que no se indica en los hechos de la demanda las descripciones y linderos.

HECHO SEGUNDO: Es cierto.

HECHO TERCERO: Es cierto.

HECHO CUARTO: Es cierto.

HECHO CINCO: No existe prueba que los objetivos de desarrollar un proyecto urbanístico consisten en un conjunto residencial siquiera haya dado inicio al mismo a pesar de existir licencia urbanística No 25307-0-015-0698 de diciembre 29 de 2015.

HECHO SEXTO: No es cierto lo relativo a la afectación parcial referida por el Conjunto la Fontana, toda vez que lo determinado en el peritaje realizado por el ingeniero civil RAFAEL SANCHEZ VIUCHE, respecto del área de 401.87 metros cuadrados, no advierte el área plenamente identificada a reivindicar. Nótese que se, refiere de un área presunta de 401.87 metros cuadrados, la cual no aparece plenamente identificada a fin de dar cumplimiento a las pretensiones de la acción de reivindicar, nótese que no aparecen linderos precisos del área, solo se refiere al linderos suroeste de la escritura Pública No 863 de junio 11 de 2015 con el predio sobre el cual se erigía el Conjunto Residencial La Fontana, sin determinarse con precisión y claridad los linderos del área que se presume conforme a las pretensiones de la demanda reivindicatoria.

HECHO SEPTIMO: No es cierto lo relativo a la imposibilidad de desarrollar el proyecto urbanístico, ni con la licencia urbanística, ni con la licencia urbanística originaria, ni con la resolución

posterior que suspende la licencia de construcción No 25307-0-015-0698 de diciembre 29 de 2015, sin que conozca realmente el motivo de la suspensión, por lo que lo manifestado por activa no encuentra soporte probatorio alguno, maxime que será la oficina de asesora de planeación la competente para aportar los soportes del trámite que origino las licencias urbanísticas 25307-0-015-0698 de diciembre 29 de 2015 y resolución de aclaración No 092 del 15 de mayo de 2015, por lo que solicitar mediante oficio a la entidad pública remitir copia de dicho proceso administrativo.

HECHO OCTAVO: No es cierto que exista una posible invasión por parte del Conjunto LA FONTANA, respecto de predio contiguo alguno, toda vez que para el año 2013, específicamente 14 de marzo de 2013, época en la que se realizó la escritura pública No 633 de la Notaria 39 del Circulo de Bogota, la entidad CONSTRUCTORA BONILLA & CIA S.A.S., adquirió el predio distinguido con la matrícula inmobiliaria No 307 - 82583, bien inmueble sobre el cual se desarrollo el proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL LA FONTANA siendo cerrado dicho folio de matrícula y abiertos los numerados 307- 82584 hasta el 307 – 82637, de donde se puede colegir que para la época en que los demandantes adquirieron el inmueble denominado ALTA VISTA con folio de matrícula inmobiliaria No 307- 86061, fue una situación advertida por un tercero, que no es la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL LA FONTANA, entidad esta última que tuvo su creación por una época anterior a la compra que efectuaran los demandantes de su predio.

HECHO NOVENO: No es cierto que exista invasión por parte de la copropiedad que represento, toda vez que dicha persona jurídica esto es, la Copropiedad Conjunto Residencial la Fontana, se crea precisamente de los actos desplegados por la CONSTRUCTORA BONILLA & CIA S.A.S., cuando desarrollo el proyecto del conjunto cerrado la Fontana, y vender a todos y cada uno de los demás copropietarios de los inmueble del 1 al 50 que integran la copropiedad.

De otro lado, en el presente proceso no se cito como demandada a la CONSTRUCTORA BONILLA & CIA S.A.S., persona jurídica que se encuentra vinculada al presente asunto, toda vez que fue la entidad que desarrollo el proyecto del Conjunto Residencial la Fontana, en donde a través de escrituras públicas de compraventa, comercializo a todos y cada uno de los copropietarios de las casas que conforman la copropiedad.

HECHO DECIMO: No es cierto que exista evidencia de una invasión por parte del conjunto la Fontana, ya que en la actualidad existe la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL LA FONTANA, su creación de realizo conforme a los parámetros legales, y la entidad CONSTRUCTORA BONILLA & CIA S.A.S., no ha entregado las zonas comunes de la copropiedad, y en consecuencia dicha persona al no ser demandada debe integrarse el contradictorio extremo pasivo llamando a la constructora como litisconsorcio necesario, ya que fue esta quien físicamente desarrollo el proyecto y creo la copropiedad con posterioridad, incluso antes que los hoy demandantes adquirieran el predio ALTA VISTA.

HECHO DECIMO PRIMERO: Se evidencia que el señor RAFAEL SANCHEZ VIUCHE ingeniero civil, ha sido la persona que ha realizado los diferentes trabajos y/o planos topográficos del sector, por trabajar con la Oficina de Planeación Municipal de Girardot, y los realizo para la entidad CONSTRUCTORA BONILLA & CIA S.A.S. y a los hoy demandantes, por lo que se puede colegir que dicho funcionario ha emitido los dos conceptos de la entidad pública Oficina Asesora de Planeación.

HECHO DECIMO SEGUNDO: No es cierto, pues además de no acreditarse a través de medio probatorio alguno, la simple manifestación no es siquiera prueba sumaria para el caso que nos ocupa, dado que el Conjunto Residencial la Fontana, no fue la persona que presuntamente ha efectuado invasión, pues se reitera, la CONSTRUCTORA BONILLA & CIA S.A.S., físicamente desarrollo el proyecto del conjunto la Fontana, basado en actos administrativos de la Alcaldía Municipal de Girardot, en donde el señor RAFAEL SANCHEZ VIUCHE INGENIERO CIVIL, como funcionario de la Oficina de Planeación realizo ambos trabajos para el visto bueno de las licencias de construcción tanto de los demandantes como de la Constructora Bonilla & Cia S.A.S.

HECHO DECIMO TERCERO: No es cierto que mi representada haya invadido predio alguno, ni mucho menos que haya ocasionado perdidas como se endilga por activa.

HECHO DECIMO CUARTO: No es cierto lo manifestado por activa, toda vez que se indica que sus representados están privados de la posesión material del área señalada en los hechos sexto y octavo de la demanda, supuestamente con ocasión de la invasión causada por las construcciones que allí se erigieron, pues como se ha manifestado, fue la Constructora Bonilla & CIA S.A.S., quien desarrollo físicamente el proyecto conjunto la fontana, y la entidad que represento, se encuentra vinculada precisamente del fenómeno de la creación de la personería jurídica de la copropiedad, en razón del conglomerado de copropietarios que la integran.

En los anteriores términos dejo contestada la demanda de que se trata, indicando que nos oponemos a la prosperidad de las pretensiones de la demanda reivindicatoria, por lo que se procede a interponer excepciones de fondo en los siguientes términos:

FALTA DE PRESUPUESTOS LEGALES PARA LA ACCION REIVINDICATORIA.

Fundo la presente excepción señalando que en el presente caso, no existe claridad respecto del área del predio que se solicita en reivindicación, atendiendo que el lindero que aduce por parte del actor, se ha invadido, pues en dirección SUROESTE linda con el predio sobre el cual se erigió el conjunto la Fontana, afectando parcialmente por el conjunto un área de 401.87 metros cuadrados, tal área de terreno no advierte ni en la demanda, ni en prueba alguna aportada por el extremo

demandante, los linderos que precisan pertenecer al inmueble de propiedad de los demandantes.

Nótese que en el presente caso, con las escrituras públicas Nros. 633 del 14 de marzo de 2013 otorgada en la Notaria treinta y nueve (39) del círculo de Bogotá por medio de la cual la Constructora Bonilla & CIA S.A.S. adquirió los lotes No 10, No 3, 2B-2 y 11B del Lote Mirador –Retorno, escritura No 1575 del 28 de junio de 2014 de la Notaria Primera del círculo de Girardot, donde englobo todos los anteriores y desarrollo el lote conjunto la Fontana, sobre el cual se desarrolló y construyó el Conjunto Residencial la Fontana por parte de la Constructora Bonilla & CIA S.A.S.; y la escritura pública No 863 del 11 de junio de 2015 de la notaria dieciséis del círculo de Bogotá, por medio de la cual adquieren los demandantes el predio lotes 4,8 y 9 y engloban al mismo tiempo, son documentos públicos que para su ejecución y desarrollo, contaron con el mínimo de los requisitos en materia de notariado y registro, así como de la claridad suficiente para entregar por parte de los vendedores y de recibir por parte de los compradores, quienes para el momento de su realización y posterior registro, indicaron con absoluta claridad que dichos negocios jurídicos de compraventa y englobe, en los párrafos de las escrituras arriba descritas de las cláusulas respectivas se indica que no obstante la descripción antes realizada de la cabida y linderos de los inmuebles previstos en esta cláusula, la compraventa se hará como cuerpo cierto, además que para realizar la escritura pública No 1575 del 28 de junio de 2014 de la Notaria Primera del círculo de Girardot, relacionado con el proyecto conjunto la Fontana, la Oficina de Planeación Municipal de Girardot, debió emitir y aprobar las correspondientes licencias urbanísticas y construcción respecto de la construcción del proyecto CONJUNTO CERRADO LA FONTANA y la solicitud de la respectiva nomenclatura (LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCION No 25307-0-013-0214 de fecha 18 de julio de 2013, modificaciones de la licencia mediante resolución No 161 del 10 de junio de 2014, así como la resolución No 0233 del 24 de julio de 2014 aprobación al reglamento de propiedad horizontal Conjunto Cerrado la Fontana, en donde se ha debido presentar ante la autoridad competente los planos y diseños de los proyectos, habiendo sido autorizados por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Girardot, quien constató y corroboró las cabidas y linderos, habiendo surtido un proceso administrativo de público conocimiento respecto de los actos desplegados por quien originariamente adquiriera dichos inmuebles y que posteriormente desarrollara el proyecto del CONJUNTO CERRADO LA FONTANA, para que con posterioridad se reconociera personería al CONJUNTO RESIDENCIAL LA FONTANA, por existir negocios jurídicos de compra en cabeza de los que adquirieron las unidades de vivienda que integran la copropiedad.

Así las cosas, no existe pruebas documentales, ni periciales con las cuales se desvirtúen los documentos públicos tales como escrituras públicas, certificados de libertad y tradición de los predios referidos en dichas pruebas, así como la buena fé de mi representada y de los demás demandados, ya que lo que se puede advertir es la falta de precisión del lindero SUROESTE linda con el predio sobre el cual se erigió el conjunto la Fontana, ya que así se indique que la presunta área es de 401.87 metros cuadrados, pues ni en la demanda, así como en las pruebas

allegadas, se puede advertir linderos y cabidas que así pueda determinar con precisión y claridad el área a reivindicar, ya que lo que realmente procede en el caso que no ocupa es que la acción del proceso de deslinde y amojonamiento. Respecto del criterio doctrinario en cuento a los requisitos de la procedencia de la acción reivindicatoria, en sentencia emitida por la Corte Suprema de Justicia Sala Civil SC-162822016 (25151310300120060019101), Nov. 11/16, se determino los presupuestos as' :

1. Derecho de dominio en cabeza del actor.
2. Posesión material ejercida por el demandado sobre la cosa corporal, raíz o mueble, y que la misma sea singular o una cuota determinada de ella susceptible de reivindicación.
3. Identidad entre el bien mueble o inmueble reclamado por quien acciona y el detentado por el convocado al litigio.

Así las cosas, y frente a este último requisito, la Sala Civil precisó que tratándose de bienes inmuebles se considera satisfecho cuando no exista duda acerca de que lo poseído por el accionado corresponde total o parcialmente al predio de propiedad del actor en reivindicación, "según la descripción contenida en el título registrado y lo expresado en el libelo introductorio del juicio".

En otras palabras, la identidad simplemente llama a constatar la coincidencia entre todo o parte del bien cuya restitución reclama el demandante en su condición de dueño, con el que efectivamente posee el demandado.

De ahí que si apenas resulta afectada en esa correlación una porción del mismo, simplemente se debe aplicar lo dispuesto en ley procesal, según la cual "si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último" (M.P. Ariel Salazar Ramírez).

Por último, se tiene que no existe el elemento posesión material también exigido como presupuesto legal para la viabilidad de la presente acción, toda vez que en cabeza de mi representada no hay posesión respecto del área que presuntamente se demanda la reivindicación, pues es evidente que el proyecto del CONDOMINIO LA FONTANA hoy representada por el CONJUNTO RESIDENCIAL LA FONTANA a través de su administradora, representa a todos y cada uno de los copropietarios demandados, quienes son propietarios inscritos respecto de cada una de los inmuebles que la integran, así se demuestra del certificado de libertad y tradición, en donde desde ya y atendiendo al contenido de las escritura públicas de constitución del proyecto CONDOMINIO CERRADO LA FONTANA, así como de las escrituras públicas de compraventa de cada una de las unidades que la conforman, son documentos públicos que conforme a su registro sus efectos son de carácter erga omnes, y que desde ningún punto de vista la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL LA FONTANA, ni sus copropietarios, son poseedores materiales, ya que son propietarios inscritos de sus predios, no cumpliendo con el segundo requisito de los enunciados como criterio doctrinario.

FALTA DE IDENTIDAD POR NO TENER CLARIDAD RESPECTO DEL AREA A REIVINDICAR, DADO QUE SE TRATA DE DOS PREDIOS COLINDANTES. Fundo la presente excepción indicando que en el caso que nos ocupa, no hay claridad suficiente ni plena identidad para identificar el área a reivindicar ni por linderos ya que estos no aparecen contenidos en la demanda ni en ninguna prueba allegada con la misma; y lo que se desprende de los hechos del libelo es que no hay claridad en el lindero de los predios que entre si colindan, basta con señalar que la oficina Asesora de Planeación respecto de los tramites surtidos por quienes ostentan y han ostentado la propiedad de los mismos, en los proyectos desarrollados, así como en las licencias urbanísticas y de construcción, han tenido que efectuar visitas oculares a dichos predios, de donde no se han advertido irregularidad alguna, y si por el contrario, lo que se puede colegir es que desde la celebraciones de los negocios de compraventa de los bienes que colindan, hasta el momento no se ha determinado con precisión si sus linderos corresponden precisamente con lo contenido en las escrituras públicas de tradición, o de los linderos establecidos por el Instituto Geografico Agustin Codazzi, existiendo una falta de identidad por no tener claridad respecto del área a reivindicar, ya que se trata de un caso de dos predios colindantes.

FUNDAMENTO DE DERECHO.

Sírvase autoridad de conocimiento tener como fundamento de derecho las normas contenidas en el art. 368 y S.s. del Código General del proceso, art. 400 Ibidem, las demás normas que las complementen o modifiquen.

PRUEBAS Y ANEXOS.

Sírvase autoridad de conocimiento tener como pruebas documentales las siguientes:

- 1° Poder debidamente conferido.
- 2° Certificado de existencia y representación legal de la Copropiedad Conjunto Residencial la Fontana.
- 3° Escrito de contestación de la demanda y excepciones de fondo.

INTERROGATORIO DE PARTE.

Sírvase autoridad de conocimiento señalar fecha y hora para llevar a cabo interrogatorio de parte a quienes integran el extremo demandante, quienes deberán absolver cuestionario verbal o escrito que presente este profesional sobre los hechos de la demanda, contestación de la demanda, excepciones de fondo y excepciones previas respectivamente.

OFICIOS.

Sírvase autoridad, oficiar a la Oficina asesora de Planeación del Municipio de Girardot Cundinamarca, para que con destino a este proceso y juzgado de conocimiento, remita copia del expediente administrativos del proyecto CONJUNTO CERRADO LA FONTANA predio localizado en la calle 11 No 24 – 120 urbanización la fontana del Municipio de Girardot, a costa de la parte

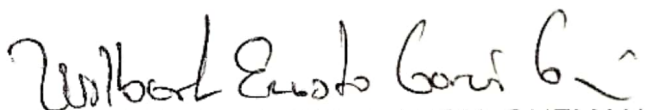
NOTIFICACIONES PERSONALES.

El suscrito recibe notificaciones personales en la calle 27 No 8 — 60 Barrio Santander de la ciudad de Girardot. Teléfono NO. 3134426145 correo electrónico abogadowil.gracia@gmail.com

Mi mandante recibe notificaciones personales en la calle 11 No 24 —120 casa No 36 Bloque B Conjunto residencial la Fontana de la ciudad de Girardot.

Los demandantes y su apoderado judicial reciben notificaciones personales en la dirección señalada en la demanda originaria para dichos fines.

Atentamente,



WILBERT ERNESTO GARCIA GUZMAN

C.C. No 11.324.127 de Girardot.

T.P. No 105.402 del C.S.J.