

SEÑOR
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL
GIRARDOT CUNDINAMARCA

REF: ESCRITO EXCEPCIONES PREVIAS.

PROCESO: REIVINDICATORIO.

DEMANDANTE: NYDIA CAMACHO DE VARON, JUAN IGNACIO VARON CAMACHO, ALEJANDRO VARON CAMACHO.

DEMANDADOS: IVAN ENRIQUE 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 señor IVAN ENRIQUE SALGUERO HENANDEZ, conforme al poder a mi conferido, por medio del presente escrito me permito presentar las excepciones previas en los siguientes términos:

Con fundamento en el art. 100 del Código General del Proceso, la legislación procesal civil ha establecido taxativamente las excepciones previas, normativa que a la letra reza:

Art. 100. Salvo disposición en contrario, el demandado podía proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:

1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°

7° Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.

8°, 9°, 10°, 11°.....

1° HABERSELE DADO A LA DEMANDA EL TRAMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE:

Fundo la presente excepción previa indicando que la demanda presentada por activa, aporta documentos escrituras públicas y certificados de libertad y tradición relacionados con los predios 307- 43982, 307-43978 y 307-43983, englobados los anteriores en el folio de matrícula No 307-86061 Lote AltaVista de propiedad de los señores CAMACHO VARON NIDYA, MEDINA GONZALEZ HENRY, VARON CAMACHO ALEJANDRO Y VARON CAMACHO JUAN IGNACIO; así como las correspondientes a los predios distinguidos con fa matriculas inmobiliarias Nros. 307-43984, 307-53903, 307-53905, 307-43977 Mirador Retorno, los cuales fueron englobados en el folio de matrícula No 307-82583, para luego desarrollarse el proyecto Conjunto Cerrado la Fontana, donde se crearon los folios de matricula inmobiliarios Nros. 307- 82584 — 307- 82637.

Que desde dicha perspectiva, se aduce en los hechos de la demanda, que se trata de una demanda reivindicatoria, por considerar activa que mi representada ha invadido un área de terreno y que los demandantes están siendo privados de la posesión material del área señalada en la demanda. Ahora bien, las entidades competentes en materia de linderos y cabidas, son el Instituto Geografico Agustin Codazzi "IGAC" a nivel Nacional, y la oficina de Planeación Municipal de Girardot, quien es la encargada de certificar precisamente lo relativo a los linderos y cabidas de los predios que se enuncian en los hechos de la demanda, pertenecen a los demandantes, y en la actualidad a la Copropiedad Conjunto Residencial La Fontana, y ya sea en el orden Nacional o en el orden Municipal, no existe requerimiento alguno en cuanto a los linderos de dichos predios, específicamente en lo que respecta al lindero SUROESTE de dichos predios.

Así las cosas, al aplicar la lógica jurídica respecto de los hechos aducidos y encontrarse que el problema a resolver se trata de linderos respecto de dos predios, por el lindero SUROESTE de los mismos, procedente sería hacer efectivo este derecho a través de "la acción de deslinde, mediante un procedimiento en el que se fija la línea de separación o de división entre dos predios vecinos o contiguos, a través de la colocación de marcas, hitos o signos materiales que sirvan en adelante para identificar de manera clara, precisa y concreta los terrenos en cuestión. Se trata de una contención entre propietarios de terrenos contiguos y el juicio presupone que las partes reconocen recíprocamente el dominio sobre los respectivos predios limítrofes". (TRIBUNAL SUPERIOR DE PEREIRA Sala de Decisión Civil Familia Magistrado: EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS Pereira, Risaralda, cinco (5) de febrero de dos mil catorce (2014) Acta No. 048 Referencia: Expediente 66001-31-03-003-2009-00222-01 pag. 9 Inc. 2)

En ese orden de ideas, para este humilde profesional, el caso que nos ocupa advierte la procedencia de la acción de deslinde y amojonamiento conforme al postulado procesal del art. 400 del Código General del proceso y no el reivindicatorio elegido por activa, precisamente por no tener claro y concreto el lindero SUROESTE, dado que ninguna de las entidades competentes a nivel nacional y municipal, refieren de discrepancia alguna, así como el contenido de los documentos públicos de escrituración de la titularidad de los predios.

2° NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS. Fundo la presente excepción, advirtiendo que acorde con los negocios jurídicos de compraventa a que se refieren los predios que integran la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL LA FONTANA, esto es los distinguidos con las matrículas Nros. 307- 82584 al 307- 82637, así como el hecho que la entidad CONSTRUCTORA BONILLA & CIA S.A.S., es la persona jurídica que en la actualidad no ha entregado las áreas comunes de la copropiedad, y específicamente en el lindero SUROESTE, por realizar las edificaciones físicas, cerramientos y quien fuera la que realizará todo el proyecto ante la Oficina de Planeación Municipal de Girardot, como el hecho de suscribir la correspondiente escritura de compraventa en calidad de vendedores, las cuales contienen cláusulas

de cuyo contenido se puede colegir precisamente obligaciones de salir al saneamiento derivado de la compraventa, así como de la escritura que contiene el reglamento de propiedad horizontal, siendo afectada con cualquier decisión que se adopte al respecto sobre el negocio llevado a cabo entre cada uno de los adquirentes de los inmuebles que integran la copropiedad, y que son representados en este caso por la Administración del Conjunto Residencial la Fontana, teniendo la capacidad y el interés jurídico para plantear dicha excepción previa.

En ese orden de ideas, se tiene que se debe integrar como litisconsorte necesario a la entidad CONSTRUCTORA BONILLA & CIA S.A.S., a través de su representante legal, por existir vínculo contractual derivado de las escrituras públicas Nros. 633 del 14 de marzo de 2013 de la Notaria 39 del Circulo de Bogotá, 1575 del 28 de julio de 2014 y de las diferentes escrituras públicas de compraventa que se refieren en los certificados de los inmuebles distinguidos con las matriculas inmobiliarias Nros. 307- 82584 al 307- 82637, que advierte el negocio contractual y de los cuales se desprende precisamente el vinculo negocial y de responsabilidad en que aparece la constructora como la entidad que desarrollo el proyecto conjunto cerrado la Fontana, la que actúa como vendedora, y debe salir al saneamiento de cualquier demanda precisamente de los hechos desplegados por esta antes de la celebración del contrato de compraventa, ya que los hechos contenidos en la demanda datan del año 2015, con posterioridad a la compra del bien por parte de BONILLA & CIA S.A.S., proyecto conjunto cerrado; y venta de bienes que integran la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL LA FONTANA.

Para este caso se debe tener en cuenta los documentos referidos que se encuentran como anexos de la demanda de que se trata, incluso existe acta de citación a conciliación en donde los demandantes citaron a la entidad Constructora Bonilla & CIA S.A.S., así como a la administración del Conjunto Residencial La Fontana, pero en la demanda no lo vincula, aspecto documental que se encuentra aportado con los anexos de la demanda, y en consecuencia no se acompañan más pruebas para soportar la presente excepción previa, teniendo los allegados por actica, solicitando se de aplicación al art. 100 No 9 del C.G.P.

FUNDAMENTO DE DERECHO.

Sírvase autoridad de conocimiento tener como fundamento de derecho las normas contenidas en el art. 100 y S.s. del Código General del proceso, las demás normas que las complementen o modifiquen.

PRUEBAS Y ANEXOS.

Sírvase autoridad de conocimiento tener como pruebas documentales las siguientes:

- 1° Escrito de excepciones previas.
- 2° Documentos aportados como anexos de la demanda originaria relacionados en el acápite de las pruebas relacionados en 37 pruebas documentales.

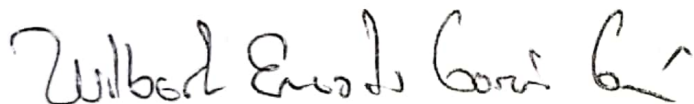
NOTIFICACIONES PERSONALES.

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.