

Señor
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE YOTOCO
Ciudad

REFERENCIA: CONTESTACION DE LA DEMANDA
PROCESO: EXTINCIÓN DE SERVIDUMBRE
DEMANDANTE: ACEROS AMÉRICA S.A.S.
DEMANDADO: AGROPECUARIA PAMPAMA S.A.S. Y VILLA DE LEYVA S.A.S.
RADICACIÓN: 2023-0097-00

DIEGO SUÁREZ ESCOBAR, mayor de edad y domiciliado en Cali, identificado con la C.C. No. 16.680.170 expedida en Cali, portador de la T.P. No. 54.490 C.S.J., actuando en mi condición de apoderado judicial de las sociedades VILLA DE LEYVA S.A.S y AGROPECUARIA PAMPAMA S.A.S., oportunamente contesto la demanda y formulo excepciones de mérito en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

AL 1: Es cierto.

AL 2: Es cierto.

AL 3: Es cierto.

AL 4: Es cierto.

AL 5: Es cierto. Aclaro que la servidumbre fue constituida de carácter permanente e irrevocable tal como consta en la cláusula tercera de la escritura pública No. 1703 del 10 de mayo de 2017 de la notaria cuarta del círculo de Cali.

AL 6: Es cierto.

AL 7: Es cierto.

AL 8: Es cierto.

AL 9: Es cierto.

AL 10: No es un hecho que involucre a mis representadas, por lo que me abstengo de pronunciarme.

AL 11: Es cierto.

AL 12: Es cierto

AL 13: No es un hecho que involucre a mis representadas, por lo que me abstengo de pronunciarme. No obstante, de los documentos aportados con la demanda se concluye que lo afirmado en este hecho es en efecto como se informa.

AL 14: No es un hecho que involucre a mis representadas, por lo que me abstengo de pronunciarme. No obstante, de los documentos aportados con la demanda se concluye que lo afirmado en este hecho es en efecto como se informa.

AL 15: No es un hecho que involucre a mis representadas, por lo que me abstengo de pronunciarme. No obstante, de los documentos aportados con la demanda se concluye que lo afirmado en este hecho es en efecto como se informa.

AL 16: No es cierto. La servidumbre, por expresa disposición legal, esto es, lo dispuesto en el art. 884 del Código Civil, dividido el predio sirviente no varía la servidumbre que estaba constituida en él, y deben sufrirla aquél o aquéllos a quienes toque la parte en que se ejercía.

Por lo tanto en este aparte de la demanda se incurre en un error cuando se indica que en la división material del lote de terreno No. 1 no se tomó en consideración si el gravamen afectaba materialmente o no los predios resultantes, porque la ley prevé precisamente lo contrario.

AL 17: Es cierto.

AL 18: Es cierto.

AL 19, 19.1 Y 19.2: No son ciertos. La servidumbre que nos ocupa no solo implica un derecho de tránsito por el callejón, sino que, tal como consta en la escritura pública No. 1703 del 10 de mayo de 2017 de la notaria 4 de Cali, la servidumbre fue constituida de carácter permanente e irrevocable, además, en la cláusula quinta del citado instrumento público, el Lote no. 1 quedó con una obligación económica de pagar, con la misma característica de permanente e irrevocable, el 50% del mantenimiento del callejón, obligación que se convino que se trasladaría a sus causahabientes a cualquier título.

Ahora bien, cuando el hoy demandante aceptó celebrar la compraventa con el Fideicomiso Pampama, todo lo cual consta en la escritura pública No. 4324 del 14 de diciembre de 2022 de la notaria séptima de Cali, se dejó por los comparecientes expresa constancia de la existencia de esta servidumbre (ver cláusula tercera), habiendo realizado entre comprador y vendedor un acuerdo que no compromete u obliga a mis representadas ni a terceros, según el cual la servidumbre debería ser levantada o cancelada y el comprador, es decir, Aceros América S.A.S., sería el encargado de ello. No por esto mis mandantes están obligadas a ello.

En tal sentido el lote 1-A de propiedad de la sociedad demandante no puede desligarse o sustraerse de una servidumbre que se convino de manera permanente e irrevocable y en la que los hoy denominados lotes 1-B y 1-A (antes Lote No. 1) tienen la obligación de pagar la mitad del mantenimiento de dicha servidumbre, sin que a la fecha se haya honrado ese compromiso, razón adicional para que mi representada no acceda a lo pretendido.

Al 20: No es cierto por las razones que expresé en mi pronunciamiento frente al hecho 19.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo tanto a las pretensiones principales como a las subsidiarias pues como indiqué en mi pronunciamiento frente a los hechos y lo que explicaré en las excepciones, la servidumbre objeto de este proceso fue convenida como perpetua e irrevocable, y el lote 1-A que surgió del Lote No. 1, heredó dicha servidumbre por expresa disposición legal, con las cargas y obligaciones que la misma impone a las partes, en este caso, de pagar el 50% del mantenimiento de la servidumbre.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. LA SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO SURGE DE UN CONTRATO QUE ES LEY PARA LAS PARTES.

La servidumbre que nos ocupa surge de un contrato que celebró el Fideicomiso La Tertulia administrado por Alianza Fiduciaria S.A. con el entonces propietario del lote No. 1 Sánchez Giraldo & Compañía Sociedad en Comandita Simple tal como consta en la escritura pública No. 1703 del 10 de mayo de 2017 que reposa en el expediente.

De conformidad con el art. 1602 del Código Civil: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

La anterior normatividad de la mano del principio de *Pacta Sunt Servanda*, implica que las partes inmersas en un contrato están obligadas a dar cumplimiento a lo pactado.

Debido a que los inmuebles han cambiado de propietarios, lo convenido por Fideicomiso La Tertulia administrado por Alianza Fiduciaria S.A. y Sánchez Giraldo & Compañía Sociedad en Comandita Simple se transmite, automáticamente, a los nuevos propietarios de los predios o a los predios que surjan de la división de estos, bajo el entendido de que lo convenido no puede ser invalidado sino por mutuo consentimiento o por causas legales.

En materia de consentimiento, mis representadas como propietarias de los lotes dominantes Pampama 1 y Pampama 2, no aceptan levantar ni cancelar la servidumbre de tránsito.

Lo anterior obliga al operador judicial a acudir a las causas legales para la extinción de la servidumbre, las cuales se encuentran enlistadas, taxativamente, en el art. 942 C.C. que reza:

“Las servidumbres se extinguen:

1o.) Por la resolución del derecho del que las ha constituido.

2o.) Por la llegada del día o de la condición, si se ha establecido de uno de estos modos.

3o.) Por la confusión, o sea la reunión perfecta e irrevocable de ambos predios en manos de un mismo dueño.

Así, cuando el dueño de uno de ellos compra el otro, perece la servidumbre, y si por una venta se separan, no revive; salvo el caso del artículo 938; por el contrario, si la sociedad conyugal adquiere una heredad que debe servidumbre a otra heredad del uno de los dos cónyuges, no habrá confusión sino cuando, disuelta la sociedad, se adjudiquen ambas heredades a una misma persona.

4o.) Por la renuncia del dueño del predio dominante.

5o.) Por haberse dejado de gozar durante veinte años.

En las servidumbres discontinuas corre el tiempo desde que han dejado de gozarse; en las continuas, desde que se haya ejecutado un acto contrario a la servidumbre.”

Pues bien, ninguna de las razones legales para la extinción de la servidumbre ha sido justificada por la parte demandante para que prosperen sus pretensiones. La parte demandante se ha limitado a afirmar, según los términos del hecho 20, que *“la servidumbre de tránsito no afecta en lo absoluto el predio denominado “LOTE 1-A”, pues como se pudo observar la servidumbre está fuera de los linderos de este, y grava materialmente únicamente el predio denominado “LOTE 1-B””,* sin que dicha razón se enmarque en alguna de las causales legales de extinción de la servidumbre.

Así, Aceros América S.A.S. ha edificado su demanda sobre argumentos que no se encuentran en la ley y por tanto, solo podrá ser la voluntad de las partes inmersas hoy en el contrato, quienes puedan extinguir la servidumbre.

Ahora bien, según lo convenido entre el Fideicomiso Pampama (vendedor) y Aceros América S.A.S. (comprador), en la escritura pública No. 4324 del 14 de diciembre de 2022 de la notaria séptima de Cali (ver cláusula tercera), la servidumbre debería ser levantada o cancelada y el comprador sería el encargado de ello. Este pacto no tiene ningún efecto para mis representadas en la medida de que no hizo parte del mismo sin que sea posible que quien no haya hecho parte de un contrato (el de servidumbre), pretenda dejarlo sin efecto sin tener en cuenta el consentimiento de quien sí es contratante. Así las cosas, dicho pacto no tiene efecto alguno frente a mis representadas, ni las obliga a nada.

Por lo anterior solicito al señor juez declarar probada esta excepción.

2. AUSENCIA DE DERECHO DE ACEROS AMERICA S.A.S. PARA LIBERAR AL LOTE 1-A DEL GRAVAMEN DE SERVIDUMBRE O PARA LA CANCELACION DE DICHO GRAVAMEN.

Además de lo afirmado en mi excepción anterior, varias son las razones por las cuales Aceros América S.A.S. no tiene derecho para pedir que el lote 1-A sea liberado del gravamen de servidumbre de tránsito o para que el mismo se cancele. Veamos:

- a) Deja de lado la parte demandante de que la servidumbre de tránsito se acordó como permanente e irrevocable (ver cláusula tercera de la escritura pública No. 1703 del 10 de mayo de 2017 de la notaria 4 de Cali)
- b) Deja de lado la parte demandante de que la servidumbre que nos ocupa no solo implica un derecho de tránsito por el callejón, sino que, tal como consta en la escritura pública No. 1703 del 10 de mayo de 2017 de la notaria 4 de Cali (ver cláusula quinta) el Lote no. 1 quedó con una obligación económica de pagar, con la misma característica de permanente e irrevocable, el 50% del mantenimiento del callejón, obligación que se convino que se trasladaría a sus causahabientes a cualquier título. Este compromiso económico no ha sido cumplido por los propietarios del Lote No. 1.

Así las cosas, no es cierto, como lo concluye erradamente Aceros América en su demanda, que *“la servidumbre de tránsito no afecta en lo absoluto el predio denominado “LOTE 1-A”, pues como se pudo observar la servidumbre está fuera de los linderos de este, y grava materialmente únicamente el predio denominado “LOTE 1-B”*”, dado que el art. 884 del Código Civil dispone que dividido el predio sirviente no varía la servidumbre que estaba constituida en él, y deben sufrirla aquél o aquéllos a quienes toque la parte en que se ejercía, especialmente cuando además la servidumbre implica una obligación de pago para el lote No. 1 y los que surjan de él.

En tal sentido solicito al señor juez declarar probada esta excepción.

3. EL PREDIO SIRVIENTE (HOY LOTES 1-A Y 1-B) NO HAN DADO CUMPLIMIENTO A LOS PAGOS CONVENIDOS PARA EL MANTENIMIENTO DE LA SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO.

De conformidad con lo convenido en la escritura pública No. 1703 del 10 de mayo de 2017 de la notaria 4 de Cali, el Lote no. 1 quedó con una obligación económica de pagar, con la misma característica de permanente e irrevocable, el 50% del mantenimiento del callejón, obligación que se convino que se trasladaría a sus causahabientes a cualquier título.

Desde que se constituyó la servidumbre y el lote No. 1 está obligado a pagar el 50% del mantenimiento de la servidumbre, mis representadas han asumido el 100% de dicho mantenimiento asumiendo el pago de las siguientes sumas de dinero:

GESOSTENIBLE S.A.S	NÚMERO	FECHA	CONCEPTO	TOTAL
RECIBO DE CAJA	No. 38	27/07/2017	Pago a factura No. 95 Mantenimiento y re-adequación de vía Interna	\$ 3.784.000
RECIBO DE CAJA	No. 11	14/04/2017	Pago a factura No. 77 Mantenimiento y re-adequación de vía Interna	\$ 3.784.000
RECIBO DE CAJA	No. 101	05/03/2018	Pago a factura No.C12 Mantenimiento y re-adequación de vía Interna	\$ 3.916.000
RECIBO DE CAJA	No. 132	20/07/2018	Pago a factura No.C30 Mantenimiento y re-adequación de vía Interna	\$ 3.916.000
RECIBO DE CAJA	No. 165	04/03/2019	Pago a factura No.C53 Mantenimiento y re-adequación de vía Interna	\$ 4.290.000
RECIBO DE CAJA	No. 296	24/10/2020	Pago a factura No.C72 Mantenimiento y re-adequación de vía Interna	\$ 4.576.000
RECIBO DE CAJA	No. 205	16/09/2019	Pago a factura No.C81 Mantenimiento y re-adequación de vía Interna	\$ 4.290.000
RECIBO DE CAJA	No. 278	12/02/2020	Pago a factura No.C65 Mantenimiento y re-adequación de vía Interna	\$ 4.576.000
RECIBO DE CAJA	No. 343	17/02/2021	Pago a factura No. JA4 Mantenimiento y re-adequación de vía Interna	\$ 4.994.000
RECIBO DE CAJA	No. 399	05/08/2021	Pago a factura No. JA41 Mantenimiento y re-adequación de vía Interna	\$ 4.994.000
RECIBO DE CAJA	No.648	21/07/2022	Pago a factura No. GS270 Mantenimiento y re-adequación de vía Interna	\$ 5.456.000
RECIBO DE CAJA	No. 1125	13/03/2023	Pago a factura No. GS774 Mantenimiento y re-adequación de vía Interna	\$ 6.061.000
RECIBO DE CAJA	No. 1284	31/07/2023	Pago a factura No. GS950 Mantenimiento y re-adequación de vía Interna	\$ 6.061.000
RECIBO DE CAJA	No.520	21/02/2022	Pago a factura No. GS162 Mantenimiento y re-adequación de vía Interna	\$ 5.465.000
TOTAL				\$ 66.163.000

El propietario del lote No. 1 jamás ha honrado su compromiso de pago, obligación que, por efecto de la división material que sufrió el lote (hoy lotes 1-A y 1-B) le corresponde igualmente asumir a Aceros América S.A.S.

Ahora bien, dado que la servidumbre se convino de manera permanente e irrevocable, este es un compromiso de pago que se extiende a futuro, por lo que no basta con que los dineros adeudados a la fecha se paguen a mis representadas, pues la obligación perdurará en el tiempo y también tanto en los propietarios del lote 1-A como en cabeza de Aceros América S.A.S. como propietaria del lote 1-B.

Por lo anterior solicito al señor juez declarar probada esta excepción.

PRUEBAS

Documentales

Solicitamos a la señora juez tener como pruebas en su valor legal los siguientes documentos: 14 comprobantes de pago de mantenimiento de la servidumbre.

Interrogatorios de parte

Solicitamos que se cite a la sociedad demandante al interrogatorio de parte que personalmente le formularé en la audiencia respectiva.

Interrogatorio al perito de la parte demandante

De conformidad con lo dispuesto por el art. 228 del C.G.P. solicito la citación del perito José Ricardo Hurtado Escobar, profesional que elaboró el dictamen pericial que fue aportado con la demanda, para interrogarlo bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen que sirve de base a las pretensiones.

FUNDAMENTO DE DERECHO

Fundamento esta contestación en lo consignado en los arts. 86 del Código General del Proceso, 942 y 1602 del Código Civil y demás normas concordantes.

ANEXOS

Adjunto a la presente contestación los documentos que se relacionan como prueba y escrito de excepción previa.

NOTIFICACIONES

Las partes reciben notificaciones en las direcciones indicadas en la demanda.

El suscrito recibe notificaciones en la Carrera 2 Oeste No. 6-08 of. 201 Ed. Emporio en la ciudad de Cali, teléfonos 6024856897 – 3173693612 - 3148890929, correos: diego@suarezabogados.com y etorrente@suarezabogados.com

Atentamente,



DIEGO SUÁREZ ESCOBAR