

Doctor
JUAN CARLOS GARCÍA FRANCO
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE LA UNIÓN – VALLE

E. S. D.

REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA DE PROCESO DECLARATIVO POR EL TRAMITE VERBAL DE REIVINDICACIÓN DE BIEN INMUEBLE.

DEMANDANTE: JAIME ROBERTO ACOSTA ENDO

DEMANDADO: RICARDO ANTONIO LEMOS POSSO

RADICADO: 2019-00520-00

DIEGO JAVIER MESA RADA mayor de edad, con residencia y domicilio en la ciudad de Pereira - Risaralda, identificado con la cedula de ciudadanía No. 6.240.871 de Cartago – Valle, con canal digital de notificación notificacionsavioabogados@gmail.com , y Tarjeta Profesional de Abogado No. 158.459 del C.S. de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial del señor **RICARDO ANTONIO LEMOS POSSO**, identificado con la cedula de ciudadanía número 6.356.677 de la Unión – Valle, según poder otorgado, me permito dar contestación a la demanda de la referencia, lo que hago en los siguientes términos:

I. NOMBRE DEL DEMANDADO, DOMICILIO Y DIRECCIÓN

RICARDO ANTONIO LEMOS POSSO, identificado con la cedula de ciudadanía número 6.356.677 de la Unión – Valle, domiciliado en la calle 12 número 10-37 barrio Belén la unión – Valle, con canal digital de notificación ricardolemosposso@gmail.com.

II. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Desde ya, actuando en nombre y representación del señor **RICARDO ANTONIO LEMOS POSSO**, manifiesto que me opongo a todas y cada una de las pretensiones.

III. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

AL HECHO PRIMERO: No se admite, al menos no como está redactado por cuanto el señor **JAIME ROBERTO ACOSTA ENDO** realizó compra a la señora **MARÍA LILIA POSSO RAMÍREZ** y no a la señora **MARÍA LILIANA LEMOS POSSO**.



AL HECHO SEGUNDO: No se admite, por las mismas razones expuestas, anteriormente en la contestación al hecho primero, además por cuanto la escritura 10237 de fecha 05 de junio de 1998 otorgada por la Notaria Única de la victoria – Valle, no se observa en ninguna anotación del certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria 380-31426.

AL HECHO TERCERO: No existe, resulta imposible pronunciarse puesto que en el acápite de hechos de la demanda no existe este numeral ya que pasa del numeral segundo al cuarto.

AL HECHO CUARTO: No se admite, por cuanto es más una apreciación de la parte de mandante que carece de objetividad al no estar soportada en el material probatorio anexo a la demanda.

AL HECHO QUINTO: No se admite, ya que el señor **JAIME ROBERTO ACOSTA ENDO, a)** realizó una venta parcial mediante escritura pública número 0491 de fecha 14 de octubre del año 1998 de la Notaria única de la victoria – Valle y registrada bajo anotación 006 de fecha 28 de octubre del año 1998 en el folio de matrícula inmobiliaria 380-31426 de la oficina de Registros Públicos de Roldanillo – Valle., a la señora **BEATRIZ HELENA GIRALDO HERNÁNDEZ** de una extensión de terreno de 8.50 por 20 metros. **b)** Además, el demandante realizó desenglobe de 570 metros cuadrados según escritura pública 0569 de fecha 24 de noviembre del 1998, registrada bajo anotación número 007 de la misma fecha en el folio de matrícula inmobiliaria 380-31426 de la oficina de Registros Públicos de Roldanillo – Valle. **c)** Anudado a lo anterior el demandando realizó una venta parcial de 4475 metros cuadrados mediante escritura publica número 601 de 15 de noviembre de 2000 de la Notaria única de la victoria – Valle y registrada bajo anotación 009 de fecha 19 de enero del año 2001 en el folio de matrícula inmobiliaria 380-31426 de la oficina de Registros Públicos de Roldanillo – Valle., al señor **ALBERTO ARISTIZÁBAL FLÓREZ;** Sumado a esto mediante escritura pública 010 de fecha 10 de enero del año 2001 se hace aclaración a la escritura 601 mencionada en este literal, en relación con el área reservada por el vendedor.

Lo mencionados en los literales a al c denota falta de claridad en cuanto a la extensión, medidas y linderos del predio identificado con la matrícula inmobiliaria número 380-31426 de la oficina de Registros Públicos de Roldanillo – Valle.

AL HECHO SEXTO: No se admite. Desde esta perspectiva es cierto que mi mandate el señor **RICARDO ANTONIO LEMOS POSSO** ostenta la posesión con ánimo de señor y dueño sobre un predio; Sin embargo, no existe correspondencia entre el inmueble solicitado en reivindicación y el que mi mandate posee. Esto puede observarse en el plano realizado por el Ingeniero **KEVIN CORREA YEPES,** el cual describe el bien inmueble bajo posesión de mi mandante de la siguiente manera: Se trata de una casa de habitación ubicada en el área urbana del municipio de la Unión – Valle, localizado en la calle 12 número 10-37 /35 del barrio Belén y que tiene 21 metros de ancho por un fondo o centro de 27.50 metros y se encuentra alinderado así: Por el **SUR** que es su frente con la calle 12; por el **NORTE** con predio

del señor **LUIS ALBERTO ARISTIZÁBAL**; por el **ORIENTE** con predio de **MARIA EUCENIO MARTÍNEZ** ; por el **OCCIDENTE** con predio de **DELIA ROSA LEMOS** .

Se reitera la inexistencia de identidad entre el bien objeto de la controversia y el que posee mi poderdante y siendo así mal haría en señalarse que el señor **ACOSTA ENDO** está privado de la posesión material del bien inmueble descrito en el hecho primero de la demanda.

Por otro lado, el bien inmueble que posee mi poderdante con ánimo de señor y dueño ha sido habitado por él de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, dado que ha sido la vivienda desde su niñez, ya que se crio allí y con el transcurrir de los años se posesionó del bien hasta el punto de empezar a ser reconocido como señor y dueño de la cosa. Por lo que resulta falso que el señor **RICARDO ANTONIO LEMOS POSSO** haya entrado en posesión “mediante circunstancias engañosas y de mala fe”.

(Se hace un llamado al despacho para que, en caso de encontrarlo procedente, compulse copias a la autoridad competente por el delito de fraude procesal, pues con la redacción de este hecho se puede estar induciendo a error a la judicatura).

AL HECHO SÉPTIMO: No se admite, en el entendido que el señor **LEMON POSSO** posee el bien inmueble desde hace más de 25 años de una manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida. Es notorio y causa inquietud al suscrito apoderado, que la parte demandante utilice expresiones como “de manera violenta”, “actos engañosos”, y “de mala fe” sin que se describan en detalle los supuestos hechos violentos o engañosos.

AL HECHO OCTAVO: Es una apreciación, sin embargo, en caso que el despacho opte por tenerlo en cuenta como un hecho no se admite; se reitera lo expresado en la contestación al hecho anterior en relación con que no se señala la forma en que mi mandante a actuado supuestamente de mala fe, como tampoco expresa porqué aparentemente mi prohijado “está en incapacidad legal para ganar el predio materia del litigio por prescripción de dominio”.

IV. EXCEPCIONES DE FONDO O MÉRITO

A. EXCEPCIÓN AUSENCIA DE IDENTIDAD ENTRE EL BIEN OBJETO DE LA CONTROVERSIAS CON EL QUE POSEE EL DEMANDADO: Se basa esta excepción en que no existe correspondencia entre el inmueble solicitado en reivindicación y el que mi mandate posee. Esto puede observarse en el plano realizado por el Ingeniero **KEVIN CORREA YEPES**, el cual describe el bien inmueble bajo posesión de mi mandante de la siguiente manera: Se trata de una casa de habitación ubicada en el área urbana del municipio de la Unión – Valle, localizado en la calle 12 número 10-37 /35 del barrio Belén y que tiene 21 metros de ancho por un fondo o centro de 27.50 metros y se encuentra alindado así: Por el **SUR** que es su frente con la calle 12; por el **NORTE** con predio del señor **LUIS ALBERTO ARISTIZÁBAL**; por el

ORIENTE con predio de **MARÍA EUCENIO MARTÍNEZ** ; por el **OCCIDENTE** con predio de **DELIA ROSA LEMOS** .

Se reitera la inexistencia de identidad entre el bien objeto de la controversia y el que posee mi poderdante y siendo así mal haría en señalarse que el señor **ACOSTA ENDO** está privado de la posesión material del bien inmueble descrito en el hecho primero de la demanda.

Por lo tanto, se debe declarar probada está excepción, teniendo en cuenta la doctrina probable establecida en la sentencia SC 2011 de 2017 MP. **LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**, radicado 76001-31-03-005-2005-00124-01 de fecha 20 de enero de 2017.

B. EXCEPCIÓN DENOMINADA TÍTULOS DEL DEMANDANTE POSTERIORES A LA POSESIÓN DEL DEMANDADO:

Teniendo en cuenta que el aquí demandado el señor **RICARDO** tiene una posesión de más de 25 años sobre el bien inmueble singularizado en el plano realizado por el Ingeniero **KEVIN CORREA YEPES**, el cual describe el bien inmueble bajo posesión de mi mandante de la siguiente manera: Se trata de una casa de habitación ubicada en el área urbana del municipio de la Unión – Valle, localizado en la calle 12 número 10-37 /35 del barrio Belén y que tiene 21 metros de ancho por un fondo o centro de 27.50 metros y se encuentra alinderado así: Por el **SUR** que es su frente con la calle 12; por el **NORTE** con predio del señor **LUIS ALBERTO ARISTIZÁBAL**; por el **ORIENTE** con predio de **MARÍA EUCENIO MARTÍNEZ** ; por el **OCCIDENTE** con predio de **DELIA ROSA LEMOS**, se puede decir sin temor a equivocación que los títulos por medio de los cuales adquirió documentalmente el señor **ACOSTA ENDO** son posteriores (**por mucho**) al inicio de la posesión quieta, pública, pacífica e ininterrumpida que ha tenido mi prohijado sobre el bien inmueble acabado de describir, que se reitera, no tiene identidad con el descrito en la pretensión primera de la demanda.

C. EXCEPCIÓN BASADA EN LA PRESUNCIÓN DE DOMINIO CONFORME AL ARTICULO 762 DEL CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO:

Esta excepción se propone teniendo en cuenta que el artículo en mención establece “el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique ser.

Siendo así, el señor **RICARDO** se reputa dueño del bien inmueble gracias a su ánimo de señor y dueño, como también a su posesión que ha sido quieta, pública, pacífica e ininterrumpida por más de 26 años.

D. EXCEPCIÓN DENOMINADA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO:

En gracia de discusión, en caso que el juzgado llegara a encontrar probada la identidad entre el bien objeto de controversia y el poseído por mi mandante, se propone por vía de excepción la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, teniendo en cuenta que



el demandado es poseedor desde el mes de junio del año 1995 y hasta la fecha.

El señor **RICARDO ANTONIO LEMOS POSSO** desde el año 1995 se ha comportado como un verdadero señor y dueño del siguiente predio: una casa de habitación ubicada en el área urbana del municipio de la Unión – Valle, localizado en la calle 12 número 10-37 /35 del barrio Belén y que tiene 21 metros de ancho por un fondo o centro de 27.50 metros y se encuentra alinderado así: Por el **SUR** que es su frente con la calle 12; por el **NORTE** con predio del señor **LUIS ALBERTO ARISTIZÁBAL**; por el **ORIENTE** con predio de **MARÍA EUCENIO MARTÍNEZ**; por el **OCCIDENTE** con predio de **DELIA ROSA LEMOS**.

Esto ha sido así hasta el punto que ha pagado los impuestos, servicios públicos, ha realizado mejoras tales como: remodelaciones en techos, paredes, pisos, fachada, cocina, baños, renovación de redes eléctricas, ya que esto en un lapso de 25 años es obvio que se haya deteriorado.

De igual manera ha rentado el bien inmueble en reiteradas oportunidades por medio de contrato escrito de la siguiente manera:

a) Arrendatario **ALFREDO GÓMEZ**, termino 24 meses, fecha de inicio 17 de octubre del año 2017, valor del canon \$600.000 mensuales. Dirección calle 12 Número 10-37 barrio Belén de la unión – Valle.

b) Arrendatario **DARÍO ANTONIO RESTREPO LONDOÑO**, termino 12 meses, fecha de inicio 11 de octubre del año 2017, valor del canon \$350.000 mensuales. Dirección calle 12 Número 10- 35 barrio Belén de la unión – Valle.

c) Arrendataria **PAULA ANDREA CASTAÑEDA**, termino 12 meses, fecha de inicio 27 de noviembre del año 2018, valor del canon \$360.000 mensuales. Dirección calle 12 Número 10- 35 barrio Belén de la unión – Valle.

Cabe resaltar que mi mandante no tiene título alguno sobre la cosa, sin embargo, reitero tiene ánimo de señor y dueño, ingresó al bien sin violencia ni clandestinidad, por ser su casa desde la infancia, lo que lleva a insistir en que su posesión ha sido ejercida en forma quieta, pacífica, publica e ininterrumpida. Siendo así, que después de 25 años esta es la primera reclamación judicial o extrajudicial que se le hace a mi poderdante.

Mi mandante está dispuesto a realizar las actividades dispuestas en los numerales 5 a 7 del artículo 375 del código general del proceso para lo cual aporé con la contestación de demanda la solicitud hecha al registrador de instrumentos públicos de Roldanillo – Valle, y solicito otorgar el termino de 30 días para cumplir con lo dispuesto en los numerales 6 y 7.

E. EXCEPCIÓN BASADA EN LA MALA FE DEL DEMANDANTE: La presente excepción tiene como sustento que el señor **ACOSTA ENDO** es cónyuge de la señora **MARÍA LILIANA LEMOS POSSO** quien es hermana del aquí



demandado el señor **RICARDO ANTONIO LEMOS POSSO** y por tanto ambos son conocedores de la posesión que tiene y ejerce sobre el mismo hasta el punto que lograron que la señora **MARÍA LILIA POSSO RAMÍREZ** realizará los siguientes actos jurídicos:

- Escritura pública 0236 de fecha 05 de junio de 1998, venta parcial de 350 metros cuadrados a **JAIME PIEDRAHITA** y escritura pública 0237, extrañamente de esa misma fecha con compraventa de parte restante de **MARÍA LILIA POSSO RAMÍREZ** a **JAIME ROBERTO ACOSTO ENDO**; escritura esta última que contiene además una afectación a vivienda familiar a favor de **MARÍA LILIANA LEMOS POSSO** (hija de la vendedora), y **JAIME ROBERTO ACOSTA ENDO**.

-Esta afectación a vivienda familiar fue cancelada aproximadamente 5 meses después según escritura pública 491 de 14 de octubre del año 1998; a partir de allí el señor **JAIME ROBERTO ACOSTA ENDO** comenzó a cercenar el terreno. Primero con una venta parcial de 8.50 por 20 metros a **BEATRIZ HELENA GIRALDO HERNÁNDEZ** en la misma escritura de cancelación parcial de la afectación a vivienda familiar, luego el demandante desengloba un lote de 570 metros cuadrados mediante escritura pública número 569 de fecha 24 de noviembre de 1998, en la cual también realiza cancelación de la afectación a vivienda familia restante. El día 15 de noviembre del año 2000 mediante escritura pública 601 el señor **ACOSTA ENDO** vende 4474 metros cuadrados al señor **ALBERTO ARISTIZÁBAL FLORES** y realiza una declaración de parte restante en ese mismo acto notarial, el cual es aclarado mediante escritura pública de 10 de enero de 2001 en cuanto al área reservada por el vendedor.

Dos circunstancias se pueden suponer como extrañas:

1. Que desde el año 1998 hasta la fecha ninguno de los propietarios en documentos de las matrículas inmobiliarias 380- 35807, 36268, 36484, 39807, han realizado ningún tipo de reclamación al señor **RICARDO ANTONIO**.
2. Que todas las escrituras públicas mencionadas con anterioridad fueron otorgadas en la notaria de la Victoria- Valle, cuando el predio está ubicado en la Unión- Valle donde para el año 1998 ya ha existía la Notaria Única del último municipio mencionado, lo que por la familiaridad del señor **JAIME ROBERTO ACOSTA ENDO** con la señora **MARÍA LILIANA LEMOS POSSO** (cónyuge del demandante y hermana del demandado) deja serias dudas en relación con el ánimo de esas negociaciones en un lugar diferente al de ubicación del bien inmueble y al de la residencia de mi mandante y de la familia de la señora **MARÍA LILIANA**.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

Como razones de Derecho se tienen como suficientes las expuestas en el artículo 96 y el parágrafo del artículo 375 del Código General Del Proceso, artículo 762, 764, 768 y 769 del Código Civil Colombiano, y demás normas concordantes.

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRUEBAS.

A. DOCUMENTALES:

Le solicito señor juez tener como pruebas los documentos que reposan en el expediente. Y las que aporto a continuación:

1. Poder a mi conferido.
2. Archivo pdf con solicitud del Certificado de Tradición para proceso de pertenencia realizada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo.
3. Archivo pdf con documentos adjuntos a la solicitud del Certificado de Tradición para proceso de pertenencia realizada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo.
4. Archivo pdf con copia de la cedula de ciudadanía del señor **RICARDO ANTONIO LEMOS POSSO**.
5. Archivo pdf con copia de Certificado de Tradición de matricula inmobiliaria 380-31426 de fecha junio de 2018.
6. Archivo pdf con copia escritura pública número 601 de fecha 15 de noviembre de 2020.
7. Archivo pdf con contrato de arrendamiento con fecha de 17 de octubre de 2017.
8. Archivo pdf con contrato de arrendamiento con fecha de 27 de noviembre de 2018.
9. Archivo pdf con paz y salvo de Rentas municipales de la Unión – Valle del bien inmueble ubicado en la calle 12 número 10-53 con fecha de 03 de marzo de 2021.
10. Archivo pdf con fotografías y videos de las obras mediante las cuales se llevaron a cabo las mejoras.
11. Archivo pdf con paz y salvo de Rentas municipales de la Unión – Valle del bien inmueble ubicado en la calle 12 número 10-53 con fecha de 03 de marzo de 2021.
12. Archivo pdf con copia de Contrato de Mano de obra con fecha de 17 marzo de 2021.
13. auto número copia escritura pública número 0569 de fecha 244 de noviembre de 1998.



14. Archivo pdf con copia de las facturas pagadas de los servicios públicos del bien inmueble.
15. Archivo pdf con copia de suscripción de acuerdo de pago con fecha del 09 de julio de 2014.

B. TESTIMONIALES:

1. **MARCO ANTONIO VARGAS TORRES**, identificado con cédula de ciudadanía número 2.687.186, domiciliado en la Carrera 7 número 12- 53 Barrio las Lajas de la Unión – Valle, correo electrónico parrabedoya.30@hotmail.com.
2. **OMAR EVELIO ORTIZ RIOS**, identificado con cédula de ciudadanía número 6.355.680, domiciliado en la Cr. 21 número 16-44 barrio bella vista parte baja de la Unión – Valle, correo electrónico jorgechoa57@hotmail.com
3. **EDELSON FABIO PRADO MARTÍNEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 2.582.171, domiciliado en la carrera 13 número 12-67 barrio Belén de la Unión – Valle, correo electrónico andreachamorroiz@outlook.com.
4. **OSCAR YUSTI**, identificado con cédula de ciudadanía número 2.582.483, domiciliado en la Carrera 10 número 12-30 barrio Belén de la Unión – Valle, correo electrónico grupojuridicosaviocartago@gmail.com.

Los testigos declararán lo que les conste en relación sobre la demanda inicial, los fundamentos fácticos de las excepciones de fondo propuestas a la demanda inicial y lo que les conste en relación con la contestación a la demanda de reconvención (en caso que exista).

INTERROGATORIO DE PARTE:

Se solicita que se cite al señor **JAIME ROBERTO ACOSTA ENDO** y el demandado **RICARDO ANTONIO LEMOS POSSO** a rendir interrogatorio de parte que en forma verbal o por escrito en sobre cerrado realizará y que será practicado en la fecha y hora que decrete su Despacho.

SOLICITUD DE MEJORAS

En caso que se otorgue favorablemente las pretensiones al demandante le solicito se sirva tener a mi poderdante como poseedor de buena fe y reconocerle las siguientes mejoras avaluadas en **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000)**, descritas así:

- a) Se construyeron 2 habitaciones.
- b) Se hizo de nuevo el techo.
- c) Se construyó 1 sala.
- d) Se construyó 1 cocina.



- e) Se cambió el cielo raso a superboard.
- f) Con anterioridad se había reformado el techo en machimbre.
Se remodeló totalmente la casa antigua (se pintaron las ventanas, las rejas y las puertas, se puso porcelanato en el piso y se realizó obra blanca en las habitaciones y cocina).

JURAMENTO ESTIMATORIO

En cumplimiento por lo dispuesto en el artículo 206 del Código General del Proceso se estima razonablemente bajo la gravedad del juramento las siguientes mejoras evaluadas en **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000)**, descritas así:

- a) Se construyeron 2 habitaciones por valor de \$6.000.000
- b) Se hizo de nuevo el techo por valor de \$4.000.000.
- c) Se construyó 1 sala por valor de \$2.000.000
- d) Se construyó 1 cocina por valor de \$3.000.000.
- e) Se cambió el cielo raso a superboard por valor de \$4.000.000.
- f) Con anterioridad se había reformado el techo en machimbre por valor de \$2.000.000.
- g) Se remodeló totalmente la casa antigua (se pintaron las ventanas, las rejas y las puertas, se puso porcelanato en el piso y se realizó obra blanca en las habitaciones y cocina) por valor de \$9.000.000.

Nota: Estos montos incluyen mano de obra y materiales.

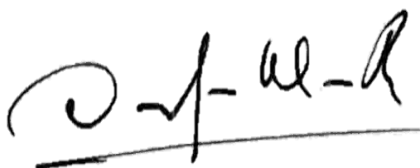
NOTIFICACIONES:

la parte **DEMANDADA** en la calle 12 número 10-37 barrio Belén la unión – Valle, con canal digital de notificación ricardolemosposso@gmail.com.

La parte **DEMANDANTE** y su **APODERADO**: En las direcciones aportadas en la demanda.

El **SUSCRITO** en la Secretaría de su Despacho y en mi oficina de Abogado ubicada en la calle 12 No. 3-69 Piso 2 de Cartago Valle. Cel, 316 3628152 – 313 6083638 Dirección Electrónica: notificacionsavioabogados@gmail.com.

Atentamente,



DIEGO JAVIER MESA RADA

C.C 6.240.871de Cartago (Valle)

Celular: 313 6083638

Correo electrónico: notificacionsavioabogados@gmail.com.

