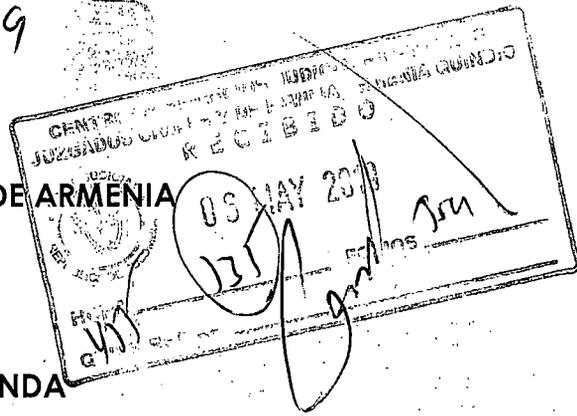


07-05-19



Señores

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA
E.S.D

Referencia: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

DEMANDANTE: HAROLD ANDRES ALZATE BETANCUR

DEMANDADO: JOSE RUBIEL ROSALES VALLEJO

PROCESO: ACCIÓN REIVINDICATORIA

RADICADO: 2019-00014-00

LESLIE MAYERLY CRUZ GAÑAN domiciliada y residente en este municipio, identificada como aparece al pie de mi firma, abogada titulada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional número 297.593 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderada del señor **JOSE RUBIEL ROSALES VALLEJO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 7.560.993 de Armenia, Quindío, domiciliada y residente en esta ciudad, conforme al poder a mi legalmente conferido, comedidamente me permito contestar **DEMANDA REIVINDICATORIA**, promovida por el señor **HAROLD ANDRES ALZATE BETANCUR**, y frente a la cual me pronunciare de la siguiente manera:

A LOS HECHOS DE LA DEMANDA:

PRIMERO: Es cierto, toda vez que corresponde a la identificación y modo de adquisición del inmueble para la época de los hechos por los señores **SILVIO AGUIRRE, BERTA INES BETANCUR LOPEZ Y HAROLD ANDRES ALZATE BETANCUR** de conformidad con la escritura pública No. 1.501 del 30 de abril de 2003 de la Notaria Primera del Circulo Notarial de Armenia, Quindío.

SEGUNDO: Es cierto, toda vez que la señora Berta Inés Betancur López falleció según registro civil de defunción anexo a la demanda y el señor Harold Andrés López Alzate es su hijo de acuerdo al registro civil de nacimiento aportado.

TERCERO: No me consta, toda vez que es un hecho especulativo del cual no se tiene certeza que efectivamente el demandante haya enajenado o prometido en venta el bien inmueble objeto de la demanda.

CUARTO: Es cierto que los registros anteriores a la Escritura No. 1.501 del 30 de abril de 2003 se encuentran cancelados y que dicha escritura pública se encuentra vigente.

QUINTO: Es parcialmente cierto, en el sentido que el bien inmueble objeto de la presente demanda se encuentra en posesión del señor **JOSE RUBIEL ROSALES VALLEJO** y su familia, desde el 09 de mayo de 2009, fecha en la cual mediante documento privado (documento de compra y venta de casa de habitación, firmado con el propietario Silvio Aguirre en representación y con consentimiento de los demás propietarios La señora Berta Inés Betancur y el señor Harold Andrés Álzate se le hizo entrega material del inmueble, sin embargo se tiene que aclarar que NO es cierto que haya sido bajo circunstancias engañosas por el contrario el negocio que se realizó con el señor Silvio Aguirre en su momento muy amigo de mi poderdante, fue de común acuerdo y de público conocimiento para el demandante el señor Harold Andrés Álzate Betancur, y que como parte del negocio se pactó como precio del inmueble la suma de \$ 14.000.000.00, los cuales fueron pagados por el señor José Rubiel Rosales Vallejo, en presencia del señor Ancizar García como testigo y fue el motivo por el cual entro en posesión del inmueble, confiando en la buena fe de los señores Silvio Aguirre, Berta Inés Betancur y Harold Andrés Álzate para que se elevara dicho negocio a escritura pública.

SEXTO: Es cierto que mi poderdante el señor Rosales Vallejo comenzó a poseer el bien inmueble objeto de la demanda desde el 09 de mayo de 2009, ejerciendo desde dicha fecha actos de señor y dueño sobre el inmueble, sin embargo No es cierto que dicha posesión la ejerciera de mala fe y actos engañosos como lo quiere hacer ver el demandante, toda vez que lo ha hecho con la conciencia de haber adquirido el dominio del inmueble por medios legítimos exentos de fraude y cualquier otro vicio que el demandante quiera hacer parecer ya que por el contrario, dicha posesión la ha ejercido de buena fe, de manera continua y pacífica, derivada del negocio de compraventa que no se llegó a elevar mediante escritura pública pactado con los propietarios del inmueble.

SEPTIMO: Es cierto que mi poderdante el señor José Rubiel Rosales Vallejo es el actuar poseedor del inmueble objeto de la presente demanda, no es cierto que dicha posesión se haya efectuado de mala fe, por el contrario, la ha ejercido de buena fe, de manera continua y pacífica, efectuando actos de señor y dueño, entre otros como mejoras sobre el inmueble desde el 09 de mayo de 2009.

OCTAVO: No es cierto, por el contrario, el señor JOSE RUBIEL ROSALES VALLEJO cuenta con la capacidad legal y cumple con todos los requisitos de ley para obtener por prescripción adquisitiva del dominio el inmueble objeto de la presente demanda.

NOVENO: Es cierto de acuerdo al poder adjunto a la presente demanda.

EXCEPCIONES DE FONDO PRINCIPALES

Sírvase, Señor Juez, mediante sentencia, hacer los siguientes pronunciamientos, declarar probada las excepciones:

BUENA FE DE JOSÉ RUBIEL ROSALES VALLEJO

El artículo 768 del Código Civil es muy claro en manifestar que:

"La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de otro vicio.

Así, en los títulos traslativos de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato".

Como bien podemos apreciar en este artículo, el señor José Rubiel Rosales Vallejo, adquirió la posesión del citado inmueble, mediante negocios que se pactaron con el señor Silyio Aguirre en representación de los propietarios del inmueble para la época de los hechos, y como prueba de ello cancelo el precio que le establecieron en dicha época lo cual fue la suma de Catorce Millones de Pesos (\$14.000.000), pese a que los propietarios no firmaron la correspondiente escritura pública mi poderdante cumplió y se allano con las obligaciones pactadas de buena fe.

MALA FE DEL DEMANDANTE

Me permito decir que el hecho de solicitar una reivindicación de un derecho que conoce el actor que fue adquirido de buena fe por mi poderdante pagando un precio por el inmueble sin que los propietarios hayan tenido la voluntad de elevar el negocio de compraventa a escritura pública como

solemnidad exigida por la ley, hace que no haya buena fe por parte de éste en el negocio jurídico y que la mala fe se traslade al aquí demandante.

Por lo tanto le solicito al despacho se sirva declarar probada esta excepción.

**EXCEPCION DE FONDO DENOMINADA FALTA DE PRESUPUESTOS
AXIOLOGICOS DE LA REIVINDICACION**

La acción de dominio, al tenor del artículo 946 del C.C, está configurada por cuatro elementos fundamentales para que pueda prosperar. Son ellos:

- a- Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular.
- b- Derecho de dominio en el demandante.
- c- Posesión material en el demandado.
- d- Identidad entre la cosa que se pretende y la poseída.

Para el presente caso no se configuran los siguientes literales:

- a- Se da, toda vez que el inmueble objeto de litigio, está plenamente identificado, pues mi poderdante tiene la conciencia de haberlo adquirido legítimamente de su propietaria inicial.
- b- No se cumple pues el demandante no es el propietario pleno y absoluto del inmueble objeto de litigio.
- c- Si se cumple.
- d- No se da, toda vez que no existe identidad entre lo que se pretende y lo poseído, pues mi cliente lo adquirió de buena fe.

Pues señala la sentencia (CAS., 9 de septiembre 1947, LXII, 742; sent., de N.G., 26 mayo 1953, LXXVII, 690).

"La acción reivindicatoria requiere como elementos indispensables dominio del actor y posesión del reo sobre una cosa singular debidamente identificada."

Lo cual para el caso que nos ocupa no se da, toda vez que el demandante alega un derecho pleno y absoluto sobre el inmueble objeto de reivindicación, cuando fueron propietarios aparte del mismo, el señor Silvio Aguirre y la señora Berta Inés Betancur que a la fecha se encuentra fallecida y por la cual el demandante alega su derecho de herencia, sin demostrar que se haya realizado la sucesión de la señora Berta Inés Betancur y que él sea el único heredero.

Así mismo el artículo 950 del CC, señala textualmente:

"La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa".

Para el caso que nos ocupa la demandante no es la propietario pleno y absoluto del inmueble objeto de litigio, tal como se probara en el proceso, toda vez que de acuerdo a la escritura pública No.15.01 del 30 de abril del 2003 de la Notaria Primera de la ciudad de Armenia, son propietarios el demandante el señor Harold Andrés Álzate Betancur, el señor Silvio Aguirre y la señora Berta Inés Betancur López quien al día de hoy se encuentra fallecida, como lo expresa el demandante sin probar que se haya realizado la sucesión, y sin tener en cuenta los demás herederos que pudiera tener la señora Berta Inés Betancur.

En la acción reivindicatoria lo que hay que examinar en primer lugar no es si el demandado es o no dueño de la cosa, sino si lo es el demandante y si tiene acción para pedir" (Cas., 5 de septiembre 1922, XXIX, 261).

A términos del artículo 762 del Código civil, el hecho de la posesión hace presumir el derecho.

Pero esta presunción es legal y subsiste mientras no se demuestre que el derecho lo tiene otro.

Pues claramente lo dice jurisprudencia: "A QUIEN ALEGA EL DOMINIO COMO BASE DE REIVINDICACION, LE BASTA PRESENTAR TITULOS ANTERIORES A LA POSESION DEL DEMANDADO, NO CONTRARRESTADOS POR OTROS QUE DEMUESTREN IGUAL O MEJOR DERECHO DEL POSEEDOR NO AMPARADO POR LA PRESCRIPCION. LA PRESUNCION DE DOMINIO ESTABLECIDA POR EL ARTICULO 762 DEL CODIGO CIVIL, DESAPARECE EN PRESENCIA DE UN TITULO ANTERIOR DE PROPIEDAD QUE CONTRARRESTE LA POSESION MATERIAL, PUES EL POSEEDOR QUEDA ENTONCES EN EL CASO DE EXHIBIR OTRO TITULO QUE ACREDITE UN DERECHO IGUAL O SUPERIOR AL DEL ACTOR" (CAS., 30 JUNIO DE 1919, XXVII, 215.).

Para el caso que nos ocupa, el actor no tienen legitimación por activa, por no ser el propietario pleno y absoluto del inmueble objeto de litigio, ya que en la escritura pública de compraventa del mismo, figuran otras personas como propietarios, y una sucesión pendiente como es la de la señora Berta Inés Bertancurt de quien el actor reclama el derecho de herencia, por lo tanto no está legitimado para iniciar esta acción.

PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DEL DOMINIO las leyes
9ª/89 y 388/97

1. Mi poderdante desde el 09 de mayo de 2009 ostenta la calidad de poseedor del bien inmueble objeto de litigio ubicado en la Manzana H lote 8 Etapa III de la Urbanización Ciudadela Nuevo Armenia, de la actual nomenclatura urbana de Armenia, Quindío, inscrita en el catastro con el número 63001010312910002000 y matrícula inmobiliaria No. 280-147479 de la oficina de instrumentos públicos de Armenia, la cual ha venido ejerciendo de buena fe con hechos demostrativos que conducen a que dicha posesión sea protegida, al respecto sentencia (SC 11641 de 2014), manifestó lo siguiente:

"A la pretensión del reivindicante, el poseedor puede oponer determinadas defensas que conduzcan a la demostración plena y palpable de que el primero carece de todo derecho sobre el bien objeto del litigio, ya porque existan otros títulos con igual o mayor eficacia que los aducidos por el actor, o porque los que aportó no son demostrativos de su derecho de dominio, en cuyo caso la posesión debe mantenerse y ser protegida."

2. Para desvirtuar lo afirmado bajo la gravedad de juramento por el demandante, esta como prueba, todas las mejoras plantadas de mi poderdante sobre dicho predio, la cual se probara tanto en la reconvencción como en esta excepción.
3. Adicionalmente mi representado es la única persona que ha sostenido económicamente el 100% del citado inmueble, los que se ven representados en el pago de impuestos, pago de servicios públicos y sostenimiento del inmueble, así como los gravámenes que debido a no ostentar la calidad de propietario mediante escritura pública, ha resuelto, tal como el embargo presentado en contra del señor Silvio Aguirre.
4. Mi mandante ha poseído la totalidad de dicho bien de manera ininterrumpida y pública, con ánimo de señor y dueño, ejerciendo sobre el mismo, actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio, ha realizado sobre el inmueble, durante el tiempo de posesión mejoras, lo ha defendido contra perturbaciones de terceros y sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo, cumpliendo requisitos tales como los que ha mencionado la corte en reiterada jurisprudencia:

"Al tenor del artículo 2518 del Código Civil, por el modo de la «prescripción adquisitiva» o «usucapión», se pueden obtener derechos reales, entre ellos el dominio de los bienes corporales, ya sea muebles o inmuebles, si son detentados en la forma y por el tiempo previsto por el legislador.

Tal prescripción se basa, esencialmente, en la tenencia con ánimo de señor y dueño, sin que en principio sea necesario un título, evento en el cual se presume la buena fe del poseedor. De allí que le baste con acreditar que su aprehensión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, por el lapso exigido en el ordenamiento, el que actualmente es de diez (10) años, conforme al canon 1º de la Ley 791 de 2002, y antes era de veinte (20)." (SC10189-2016; 27/07/2016)

5. Por haber transcurrido más 5 años de posesión, tiempo legalmente establecido de acuerdo al Art. 51 de la ley 9 de 1989 por tratarse de una vivienda de interés social de acuerdo al Art. 44 ibídem para adquirir el mencionado bien por prescripción extraordinaria de dominio según rezan los mencionados artículos:

"ARTÍCULO 44. Entiéndese por viviendas de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido, en la fecha de su adquisición:

a) Inferior o igual a cien (100) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con cien mil (100.000) habitantes o menos.

b) Inferior o igual a ciento veinte (120) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con más de cien mil (100.000) pero menos de quinientos mil (500.000) habitantes.

c) Inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con más de quinientos mil (500.000) habitantes.

ARTICULO 51. A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social.

Valdrá la posesión acumulada a la fecha establecida en los incisos anteriores.

PARAGRAFO. Se exceptúan los bienes de propiedad de los municipios y de las juntas de acción comunal, que no podrán adquirirse por prescripción."

6. Por otro lado cabe mencionar que en reiterada jurisprudencia la corte se ha pronunciado con respecto a las condiciones que deben cumplirse tratándose de viviendas de interés social para que se pueda otorgar la prescripción adquisitiva de dominio, al respecto en sentencia (SC 11641 de 2014), manifestó lo siguiente:

"Ahora bien, cuando se trata de inmuebles catalogados como «vivienda de interés social», si el demandado pretende enervar las pretensiones de su contraparte, es necesario que acredite que el bien del cual se considera poseedor, tiene las características fijadas en la ley para estar comprendido dentro de esa especie de solución habitacional, y que ha ejercido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida durante el término previsto en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, es decir, por tres o cinco años, lo que depende del tipo de prescripción adquisitiva alegada, pues el primer lapso corresponde a la ordinaria y el segundo a la usucapión extraordinaria. En todo caso, dicho período de tiempo debe transcurrir a partir de cuándo inicia y nunca antes del 1º de enero de 1990, de acuerdo con la previsión contenida en esa misma norma."

EXCEPCION DE FONDO SUBSIDIARIA

En caso de no prosperar la excepción de fondo principal de **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DEL DOMINIO**, le ruego se sirva declarar probadas las siguientes:

EXCEPCION DE FONDO SUBSIDIARIA MEJORAS

DERECHO DE RETENCIÓN

INDEMNIZACION A QUE TIENE DERECHO JOSÉ RUBIEL ROSALES VALLEJO

1. En caso de no prosperar alguna o todas las excepciones antes señaladas, le solicito al despacho se sirva reconocer las mejoras, a

título de derecho de retención, realizadas por el Señor José Rubiel Rosales, ordenando el derecho de retención de la cosa objeto de litigio a favor de éste, teniendo en cuenta que José Rubiel Rosales, realizó una serie de mejoras sobre el predio, las cuales fueron realizadas de su propio peculio.

2. En ejercicio de dicha posesión José Rubiel Rosales, ha realizado distintas y variadas mejoras en el predio que lo han valorizado en mayor grado, las que se probarán ampliamente con el dictamen pericial.
3. De esta forma y porque los efectos del proceso y de sentencia se extienden al señor José Rubiel Rosales en calidad de poseedor del 100% del citado inmueble, es por lo que se solicita que se reconozca su derecho a oponerse a la entrega y al reconocimiento de las mejoras en el referido predio.
4. José Rubiel Rosales, eventualmente podría con un fallo desfavorable, ser privado de su derecho posesorio sobre el inmueble y del reconocimiento del valor pecuniario de las mejoras realizadas a dicho predio. De allí el objeto de esta petición tendiente a declarar y reconocer el valor de estas mejoras de conformidad con las leyes civiles y procesales vigentes.
5. El desconocimiento de mejoras y del derecho de José Rubiel Rosales, se constituiría en una genuina violación del principio del enriquecimiento ilegítimo o sin causa que se produce siempre que un patrimonio recibe un aumento positivo o negativo, a expensas del otro, sin una causa jurídica que lo justifique, cuando un patrimonio reciba un aumento a expensas del otro sin una causa justificativa, el titular del patrimonio enriquecido queda obligado a indemnizar el valor del empobrecido.
6. Así el patrimonio de la demandante, recibiría un incremento desproporcionado e ilegítimo en detrimento del empobrecimiento del patrimonio de José Rubiel Rosales Vallejo.
7. José Rubiel Rosales Vallejo, tiene y ejerce una posesión sobre un inmueble al que le ha realizado las mejoras descritas, las que a la luz de las disposiciones civiles en especial artículo 308 a 310 del C.G.P, son amparadas y le otorgan un derecho de retención hasta que no sean canceladas por la demandante.

El artículo 309 del C.G.P, faculta a oponerse a la entrega del bien, si en cualquier forma alega hechos constitutivos de posesión y presenta

siquiera prueba sumaria que los demuestre o los acredita mediante el testimonio de personas.

Como se mira, mi mandante es el poseedor desde hace más de 11 años del inmueble objeto de litigio sobre la que ostenta unas mejoras y un precio que pago por éstas, el que corresponde a un estimado de \$30.000.000.

De esta forma y porque los efectos del proceso y de sentencia se extienden a mi poderdante en calidad de poseedor del 100% del citado inmueble, es por lo que se solicita que se reconozca su derecho a oponerse a la entrega y al reconocimiento de las mejoras en el referido predio.

A LAS PRETENSIONES OBJETO DE LA DEMANDA

En cuanto a las pretensiones de la parte demandante: En nombre de mi poderdante demandado antes citado me opongo, por completo a todas y cada una de ellas, si se tiene en cuenta las excepciones de fondo formuladas.

A LA PRIMERA: No se acepta en primer lugar porque es contradictoria en el sentido que no se puede solicitar el dominio pleno y absoluto y la cuota parte y en segundo lugar porque si bien el señor Harold Andrés Álzate Betancur fue copropietario junto con los señores Silvio Aguirre y Berta Inés Betancur, es mi poderdante el señor José Rubiel Rosales Vallejo quien ha ejercido la posesión real y material, con ánimo de señor y dueño del bien inmueble objeto de litigio ubicado en la Manzana H lote 8 Etapa III de la Urbanización Ciudadela Nuevo Armenia, de la actual nomenclatura urbana de Armenia, Quindío, inscrita en el catastro con el número 63001010312910002000 y matrícula inmobiliaria No. 280-147479 de la oficina de instrumentos públicos de Armenia

A LA SEGUNDA: En nombre de mi representado me opongo a tal condena toda vez que no se cumple los requisitos esenciales para la prosperidad de la acción reivindicatoria como se demostrará en el proceso.

A LA TERCERA: No se acepta, pues por el contrario todas las actuaciones de mi mandante se encuentran revestidas bajo el principio de la buena fe, y es por ello que acude al estrado judicial con los argumentos y excepciones de la presente demanda.

A LA CUARTA: No se acepta, pues el inmueble objeto de litigio no es objeto de reivindicación y/o restitución.

A LA SEXTA: Antes por el contrario quien tiene que ser condenado en costas es el actor.

HECHOS

PRIMERO: Hace aproximadamente 22 años mi poderdante el señor José Rubiel Rosales Vallejo, conoce de vista y trato al señor Silvio Aguirre quien fuere uno de los propietarios del inmueble objeto de litigio.

SEGUNDO: En el año 2009 El señor José Rubiel Rosales Vallejo en abril del año 2009 vendió su casa a Ancizar García que para la época se encontraba ubicada en el barrio La Fachada Mz 51 Casa 28, dinero con el cual compro la casa ubicada en la Manzana H lote 8 Etapa III de la Urbanización Ciudadela Nuevo Armenia

TERCERO: El señor Silvio Aguirre, agenda una visita con mi poderdante para que conociera la casa la cual se encontraba ubicada en el Barrio Nuevo Armenia III Etapa Mz H casa 8 que estaba en venta, visita que realizo en compañía de su señora esposa y la señora Blanca Nidia Araque una amiga del sector, una vez en el inmueble el señor Silvio Aguirre le presenta a la señora Berta Inés Betancur López y a su familia, los cuales manifiestan su voluntad de vender la casa debido a problemas que habían tenido en el sector, tales como peleas y en propias palabra de la señora Berta Inés Betancur "brujería", sin embargo mi mandante al ver la casa decide cerrar el negocio de compraventa el cual pacta con el Señor Silvio Aguirre en la suma de (\$14.000.000) catorce millones de pesos M/cte. Por el inmueble y fijando una fecha para la entrega del dinero de compraventa y la entrega del bien.

CUARTO: Mi poderdante quien vendió el inmueble de su propiedad al señor Ancizar García, cerró el negocio de compraventa el mismo día que iba a cerrar el negocio con el señor Silvio Aguirre, así las cosas acordaron verse en la ferretería propiedad del señor Silvio Aguirre el día 04 de mayo del 2009, el señor Ancizar García, le entrega al señor José Rubiel \$16.000.000 pactados por la compra de la casa de la fachada, e inmediatamente el señor José Rubiel le hace entrega al señor Silvio Aguirre de la suma de \$13.000.000 millones de pesos pactados como primer pago para la compra de la casa ubicada en el Barrio Nuevo Armenia, propiedad de este último.

QUINTO: Una vez transferido el dinero los señores Silvio Aguirre, Ancizar García y mi mandante se dirigen a la plaza de Bolívar de la ciudad de Armenia, para que un "tinterillo" les redactara un documento de compraventa, el cual fue autenticado por las partes en la Notaria Primera de la ciudad de Armenia, Quindío, y establecieron una fecha de entrega para los correspondientes inmuebles, la cual fue el día 09 de mayo de 2019.

SEXTO: Una vez llegada la fecha de entrega mi poderdante le solicita al señor Silvio Aguirre cumplir con la fecha de entrega del inmueble y llevar a cabo la firma de las escrituras pero el señor Silvio Aguirre manifiesta que no ha encontrado casa que por favor les dé un tiempo pero que mientras encuentran se pueden ir a vivir junto con su familia a la casa del barrio Nuevo Armenia, y le manifiesta que también requiere un tiempo para la firma de la escritura teniendo en cuenta que el inmueble tenía constituido un patrimonio de familia y que no tenía dinero para realizar el trámite.

SEPTIMO: Así las cosas el señor José Rubiel y su esposa, le ofrecieron al señor Silvio Aguirre levantar el patrimonio de familia con el \$1.000.000 de pesos faltante para la compra del inmueble a lo que el señor Aguirre acepta, como prueba de ello se anexa los recibos y pagos de dicho trámite y un mes después de estar viviendo las dos familias juntas, el señor Aguirre y su familia le hacen entrega de la totalidad de la casa a mi poderdante manifestando que ya habían encontrado donde vivir.

OCTAVO: En el mes de septiembre del año 2009 se realizaron todos los trámites para el levantamiento del patrimonio de familia sobre el inmueble, y se acuerda con el señor Aguirre fecha para la firma de la escritura pública.

NOVENO: Llegada la fecha para firma de la escritura pública se encuentran en la notaria los señores, Silvio Aguirre, la señora Berta Inés Betancur López y el señor Harold Andrés Álzate Betancur, como parte vendedora y el señor José Rubiel.

DECIMO: Una vez comienzan a firmar las escrituras el señor Harold Manifiesta su inconformidad porque no le han entregado nada del dinero por la venta de la casa, y que por tal motivo no va a firmar, la señora Berta Inés Betancur, su madre le manifiesta al notario que "el señor Harold tiene problemas mentales, que ella normalmente firma los documentos en nombre del él y que por tal motivo ha estado recluido en centros psiquiátricos como el de

13

Filandia Quindío", a lo que el Notario le manifestó que debía traer el soporte de la incapacidad para que la señora Berta Inés Betancur firmara la escritura en nombre del señor Harold Andrés Ázate, como no se logró firmar las escrituras el señor Silvio Aguirre y la señora Berta Inés Betancur, manifiestan que iban a solucionar el inconveniente para realizar la firma de la escritura pública, sin que dicho asunto hasta la fecha fuera solucionado por parte de los vendedores, por el contrario al día de hoy se desconoce la ubicación del señor Silvio Aguirre.

DECIMO PRIMERO: Desde la fecha del 09 de mayo del 2009 hasta la fecha de notificación de la presente demanda, mi poderdante ha venido ejerciendo una posesión, de buena fe de manera pacífica, sin clandestinidad e interrumpida, con la conciencia de haber adquirido el dominio del inmueble por medios legítimos, exento de fraude y de todo otro vicio, hasta tal punto de realizar actos de señor y dueño durante estos años, tales como mejoras reales que pueden ser estimadas por el valor de treinta millones de pesos M/cte. (\$30.000.000) y las cuales incluyen mejoras en el primer piso del inmueble, garaje y ampliación de sala comedor y construcción de un segundo piso en el inmueble, así como ha venido realizando los pagos de los servicios públicos domiciliarios y los recibos de impuesto predial que ha generado el inmueble por estos 10 años que ha habitado el inmueble.

DECIMO SEGUNDO: Mi poderdante en uso y goce de su posesión en el año 2014, tiene que pasar por un proceso de secuestro del inmueble, debido a deudas del señor Silvio Aguirre, que estaban siendo tramitadas por un juzgado civil en un proceso ejecutivo instaurado por la señora Yamilet Muñoz Rivera, bajo radicado No. 2012-00188, debido a este proceso mi mandante entre otros como acto de señor y dueño, contrata a un abogado que realizará las gestiones pertinentes para que no le secuestraran el inmueble, conforme a despacho comisorio que se anexa a la presente contestación, por lo que se ha encontrado con este tipo de inconveniente que han perturbado su tranquilidad.

DECIMO TERCERO: Algunos meses atrás se presentó el señor Harold Andrés Ázate, en la casa de mi poderdante manifestándole su intención de apropiarse del inmueble objeto de la presente demanda, teniendo en cuenta que su madre había fallecido y dicha casa formaba parte de su herencia, a lo que mi poderdante siempre se ha opuesto, toda vez que pago el precio del inmueble de buena fe.

PRETENSIONES

Sírvase, Señor Juez, mediante sentencia, hacer los siguientes pronunciamientos:

1. Declarar probada la excepción de **"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR DE MI MANDANTE"**.
2. Declarar probada la excepción de **"BUENA FE A FAVOR DE MI MANDANTE"**.
3. Declarar probada la excepción de **"FALTA DE PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS DE LA REIVINDICACIÓN"**.
4. Declarar probadas las pretensiones de la demanda de reconvención, en el sentido de reconocer a JOSÉ RUBIEL ROSALES VALLEJO, como el poseedor del inmueble objeto de litigio.
5. Declarar inhibido para acceder a las pretensiones de la demanda, como consecuencia de la prosperidad de todas o de alguna de las excepciones propuestas.
6. No despachar favorablemente las pretensiones de la demanda.
7. Condenar en costas y costos a la parte demandante.

PRETENSIÓN SUBSIDIARIA

1. De no prosperar lo anterior, que se le reconozca a mi mandante, el derecho de retención de que trata el artículo 310 del C.G.P, sobre el inmueble objeto del proceso, hasta tanto no se cancele la totalidad de las mejoras y los dineros invertidos en el inmueble que resulten debidamente probadas y valoradas dentro del proceso.

PRUEBAS

- Téngase la documental presentada con la demanda

En ejercicio del derecho de defensa que le asiste a la parte demandada que represento, para que sean tenidas como tales y que pretendo hacer valer para la demostración de todos los hechos y excepciones, le ruego a ese despacho del conocimiento, que en la respectiva oportunidad procesal se sirva decretar la práctica de las siguientes pruebas:

Testimoniales: con el objeto de esclarecer los hechos materia del proceso, le ruego se sirva citar legalmente a las siguientes personas todas mayores de edad, domiciliados y residente en Armenia, Q, que a continuación relaciono, para que rindan declaración jurada sobre los hechos materia de las excepciones y sobre todos aquellos que interesen al proceso, a saber:

Los siguientes testimonios con la finalidad de probar, que quien detenta con ánimo de señor y dueño dicho predio es José Rubiel Rosales Vallejo, las mejoras invertidas, los actos de señor y dueño y los periodos en que la ha ejercido.

- Ancizar García, Identificado con cedula de ciudadanía No. 19.366.453 de Bogotá, ubicado en el Barrio La Fachada MZ 51 Casa 28; en especial para probar que mi poderdante, realizó el pago del dinero pactado por la compraventa del inmueble al propietario el señor Silvio Aguirre.
- Blanca Nidia Araque Arenas, Identificada con cedula de ciudadanía No. 41.932.818 de Armenia, ubicado en el Barrio Nuevo Armenia Manzana I casa 8 Etapa II; en especial para probar que mi poderdante y su esposa visitaron el inmueble en donde se encontraban los propietarios de los inmuebles Silvio Aguirre, Berta Inés Betancur y Harold Andrés Álzate, junto con los demás hijos, y en donde manifestaron su intención de venta.
- Blanca Nidia Guzmán Vélez, Identificada con cedula de ciudadanía No. 66.743.340 de Buenaventura, ubicado en el Barrio La Cecilia I Etapa Mz 15 No. 1ª; En especial para probar la posesión real y material que ha ejercido mi poderdante sobre el inmueble y demás hechos y excepciones acá planteadas
- Nancy Villa Álvarez-, Identificada con cedula de ciudadanía No. 41.948.844 de Armenia, ubicado en el Barrio Nuevo Armenia III Etapa Mz H Casa 8; con quien se prueba la posesión ejercida por mi representado junto con los demás hechos y excepciones acá planteadas, tales como la venta del inmueble y los inconvenientes que se presentaron con los señores Silvio Aguirre, Berta Inés Betancur y Harold Andrés Álzate.

INTERROGATORIO DE PARTE

Le solicito al despacho se sirva decretar el interrogatorio de parte aquí demandada, de las condiciones civiles dentro del proceso, para probar los hechos, pretensiones, la contestación de la demanda y excepciones.

DEMANDANTE: Habida cuenta que de los pormenores antes reseñados podrán dar razón detallada el propio demandante, con fundamento en el artículo 198 del *Código General del Proceso*, solicito se le cite a fin de interrogarlo sobre los hechos antes referidos.

DOCUMENTALES

- Copia de la escritura pública No. 1.501 del 30 de abril de 2003.
- Certificado de tradición actualizado.
- Documento de compraventa.
- Recibos de pago de levantamiento de patrimonio de familia.
- Copia autentica de la escritura pública de levantamiento de patrimonio de familia.
- Copia de pagos de impuestos
- Copia de pagos de los servicios públicos domiciliarios
- Copia de los recibos de Pago de mejoras realizadas a la casa
- Paz y salvo de valorización y predial
- Certificado de estratificación
- Certificado catastral
- Copia del Despacho comisorio de embargo del inmueble
- Avalúo de mejoras del inmueble.

INSPECCION JUDICIAL

Solicito ordenar, fijando fecha y hora para tal efecto, una inspección judicial, con intervención de un topógrafo o ingeniero, sobre el inmueble en cuestión, para comprobar:

Los linderos, cabida, mejoras, construcción, la antigüedad de las mismas, la explotación económica que ejerce sobre dicho bien, el valor económico de las mejoras, el valor económico de los cultivos, el dinero invertido sobre dichos inmuebles, desde que fecha ejerce la posesión José Rubiel Rosales Vallejo, para probar especialmente que el inmueble objeto de litigio es poseído por éste.

Reservándome la facultad de realizar el cuestionario al momento de la diligencia judicial y demás hechos acudiendo a comprobar con los enunciados.

Todas las pruebas documentales relacionadas.

Poder.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La Corte Suprema de Justicia sala de casación civil en sentencia de 8 de agosto de 2001 expediente 6182, se pronunció con respecto a las prestaciones mutuas de las cuales forman parte las mejoras útiles de la siguiente forma:

"Fundamentalmente el restablecimiento a que hay lugar en materia de frutos y de mejoras, no así de perjuicios propiamente dichos. Tales prestaciones, cuando de procesos reivindicatorios se trata, consisten en el reconocimiento de los frutos, entendidos como el producido del bien en disputa relacionado con los gastos paralelos ordinarios de producción que son aquellos en que habría incurrido cualquier persona para obtenerlos y por lógica deben ser asumidos en definitiva por quien se va a beneficiar de aquellos que al tenor del inciso final del artículo 964 del Código Civil, y las expensas o mejoras a las cuales se refieren los artículos 965, 966 y 967 ibídem, atinentes en esencia a la gestión patrimonial cumplida por el poseedor condenado a restituir y que tiene expresión en los gastos que se hacen por ese poseedor y con los que pretendió mejorar el bien, llevando de ordinario consigo la noción de aumento, progreso, mayor utilidad, más adecuado servicio o mejor presentación".

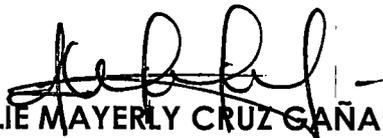
Ahora bien, cuando se trata de inmuebles catalogados como «vivienda de interés social», si el demandado pretende enervar las pretensiones de su contraparte, es necesario que acredite que el bien del cual se considera poseedor, tiene las características fijadas en la ley para estar comprendido dentro de esa especie de solución habitacional, y que ha ejercido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida durante el término previsto en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, es decir, por tres o cinco años, lo que depende del tipo de prescripción adquisitiva alegada, pues el primer lapso corresponde a la ordinaria y el segundo a la usucapión extraordinaria. En todo caso, dicho período de tiempo debe transcurrir a partir de cuándo inicia y nunca antes del 1º de enero de 1990, de acuerdo con la previsión contenida en esa misma norma.

Sigue siendo suya Señor Juez.

NOTIFICACIONES

- EL DEMANDANTE Y SU APODERADO. Conservan las direcciones tal como lo expresaron en la demanda.
- EL DEMANDADO. Conserva la dirección.
- La suscrita las recibirá en Calle 22 No. 15-53 oficina 506 Edificio Aida de Armenia, Quindío. (Correo: abglesliecruz@gmail.com)(Teléfono: 3206720233)

Con todo respeto de la señora Juez,



LESLIE MAYERLY CRUZ GAÑAN
C.C.: 1.094.948.389 de Armenia
T.P: 297.593 del C.S.J