

Señor  
**JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE – REPARTO**  
E. S. D.

**RAD: 2019-335**  
**REF. PROCESO REIVINCATORIO DE NOHORA CECILIA CARRILLO GUZMAN**  
**CONTRA HENRY BONILLA GALLEGO, JUAN ERNESTO VICENTE CALEÑO**  
**VALENCIA, ROBERTO ZULUAGA VILLA, FACTER GOMEZ GALVIS Y DEMAS**  
**PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.**

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA Y DEMANDA DE RECONVENCIÓN.

**OSCAR AUGUSTO MILLAN LEAL**, mayor de edad, identificado civil y profesionalmente como aparezco al pie de mi firma, residente en esta ciudad, a través del presente escrito respetuosamente acudo a su despacho en nombre y representación del señor **JUAN ERNESTO VICENTE CALEÑO VALENCIA**, quien funje como parte demanda en el proceso de la referencia, dentro del termino de ley para presentar escrito de contestación de demanda y manifestar que nos oponemos a la misma a sus partes y a todo su contenido con la cual no estamos de acuerdo, igualmente interpongo Demanda de Reconvencción contra la demandante, lo anterior lo sustento con los siguientes argumentos.

#### HECHOS

1. Al hecho número uno, no me consta, que se pruebe lo argumentado por la parte actora.
2. Al hecho número dos, no me consta, que se pruebe; un propietario no abandona su bien inmueble durante 12 años aproximadamente deteriorándose por falta de cuidado y mantenimiento.
3. Al hecho número tres, no me consta, que se pruebe lo argumentado por la parte actora.
4. Al hecho número cuatro con respecto a que la actora no ocupa el bien inmueble objeto de la Litis que nos ocupa es cierto; en referencia a que la ocupación de mi mandante, posesión y tenencia del 50% del área total incluyendo el 3 piso del bien inmueble que nos ocupa en contra de los intereses de la actora, no es cierto ya que mi procurado ocupa y tiene en buena fe y forma pacífica el inmueble referido. De ello tiene conocimiento la demandante.
5. Al hecho número quinto no es cierto que ocupe arbitrariamente y de mala fe el bien inmueble referido, que se pruebe lo argumentado por la parte actora; ya que como lo referido en el numeral anterior el bien inmueble estaba abandonado durante aproximadamente 12 años.
6. Al hecho número sexto no me consta, que se pruebe lo argumentado por la parte actora.
7. Al hecho número siete no me consta, que se pruebe lo argumentado por la parte actora.
8. Al hecho número ocho, es cierto.
9. Al hecho número nueve, no me consta, que se pruebe lo argumentado por la parte actora.
10. Al hecho número diez, no me consta, que se pruebe lo argumentado por la parte actora.

11. Al hecho número once, no me consta, que se pruebe lo argumentado por la parte actora.

### **A LAS PRETENSIONES**

Manifiesto al despacho que me opongo a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones contenidas en la demanda que nos ocupa, con la cual no estamos de acuerdo.

### **EXCEPCIONES DE FONDO PROPUESTAS**

1. **COBRO DE LO NO DEBIDO**; la actora olvida que mi representado desde el momento en que ella se presentó al inmueble objeto de la Litis se puso a su disposición y le dio a conocer las mejoras que él había construido con su propio pecunio en el tercer piso del bien inmueble objeto de la Litis, ya que este se encontraba deteriorado y sin mantenimiento en general, de igual forma mi representado dio a conocer su intención de conciliar a través de diferentes mecanismos inspección de policía, llamada telefónica mostrando ánimo conciliatorio para que se le reconociera el valor de las mejoras que él había construido en el bien inmueble que nos ocupa, manifestándole que es poseedor de buena fe.
2. **TEMERIDAD Y MALA FE**; con lo argumentado en el numeral anterior y documentos anexos se evidencia que mi representado dio a conocer y le manifestó a la demandante que es poseedor de buena fe, y que ha estado al cuidado y mantenimiento del inmueble objeto de la Litis desde año 2009 hasta la fecha; en diferentes oportunidades se ha requerido a la demandada a través de diferentes mecanismos, llamada telefónica, inspección primera de policía ver documento anexo; para tratar sobre el reconocimiento y pago de la mejora que él construyó en el tercer piso del inmueble que nos ocupa en la Litis, mejoras que están avaluadas en la suma de \$149.634.000 ciento cuarenta y nueve millones seiscientos treinta y cuatro mil pesos M/cte, ver anexo, sin tener respuesta alguna de parte demandante.

Por lo argumentado en los numerales anteriores consideramos que se debe declarar por el despacho prosperas las excepciones planteadas, es decir mi representado no adeuda monto dinerario a la demandante ni es poseedor de mala fe.

### **PRUEBAS**

Solicito comedidamente al señor Juez decretar y practicar las pruebas que relaciono a continuación.

Documentales:

Solicito al despacho tener como prueba para que haga parte en el proceso los documentos que relación a continuación:

1. Certificado de tradición y libertad del inmueble
2. Material fotográfico antes y después de mejora construidas
3. Copia de cedula de ciudadanía de mi representado
4. Copia de querrela requiriendo a la demandante ante la inspección primera de policía para conciliar.

5. Copia de escritura pública 1660 de 2 de agosto de 2017 de la notaria tercera de Ibagué, donde se relaciona mejoras construidas.

Testimoniales:

Sírvase señor Juez señalar fecha y hora para que las personas que relaciono a continuación concurren ante su despacho a efecto de que depongan todo cuanto le consta sobre los hechos de la demanda

1. Tomas Alfredo Ortiz Rodríguez, identificado con cedula 12.912.743 de Tumaco, celular 313 2313976 correo: [championoriginal@outlook.es](mailto:championoriginal@outlook.es) dirección cra 1 No. 7-81 Piso 3 La Pola Ibagué
2. Juan Camilo Caleño Soto, con cedula 1.110.564.262 de Anzoátegui, celular 3134892563 correo: [juankamilo43@gmail.com](mailto:juankamilo43@gmail.com) dirección cra 1 No. 7-81 3 piso La Pola Ibagué.

### REQUERIMIENTOS

Sírvase señor Juez oficiar al juzgado tercero civil del circuito para que allegue sentencia de primera y segunda instancia junto con testimonios y documentos de pruebas que se recaudaron a través de proceso de posesión que curso en ese despacho bajo el radicado 2015-0014 para que obren como prueba en esta Litis.

### ANEXOS

Anexo los documentos referidos como medio de pruebas y poder otorgado a mi favor.

### FUNDAMENTO EN DERECHO

El presente memorial se encuentra fundamentado en lo preceptuado en el artículo 391 del código general del proceso *“El proceso verbal sumario se promoverá por medio de demanda que contendrá los requisitos establecidos en el artículo 82 y siguientes.*

*Solo se exigirá la presentación de los anexos previstos en el artículo 84 cuando el juez los considere indispensables.*

*La demanda también podrá presentarse verbalmente ante el secretario, caso en el cual se extenderá un acta que firmarán este y el demandante. La demanda escrita que no cumpla con los requisitos legales, podrá ser corregida ante el secretario mediante acta.*

*El Consejo Superior de la Judicatura y las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales podrán elaborar formularios para la presentación de la demanda y su contestación, sin perjuicio de que las partes utilicen su propio formato.*

*El término para contestar la demanda será de diez (10) días. Si faltare algún requisito o documento, se ordenará, aun verbalmente, que se subsane o que se allegue dentro de los cinco (5) días siguientes.*

*La contestación de la demanda se hará por escrito, pero podrá hacerse verbalmente ante el Secretario, en cuyo caso se levantará un acta que firmará este y el demandado. Con la contestación deberán aportarse los documentos que se encuentren en poder del demandado y pedirse las pruebas que se pretenda hacer valer. Si se proponen excepciones de mérito, se dará traslados de estas al demandante por tres (3) días para que*

*pidan pruebas relacionadas con ellas.*

*Los hechos que configuren excepciones previas deberán ser alegados mediante recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda. De prosperar alguna que no implique la terminación del proceso, el juez adoptará las medidas respectivas para que el proceso pueda continuar; o, si fuere el caso, concederá al demandante un término de cinco (5) días para subsanar los defectos o presentar los documentos omitidos so pena de que se revoque el auto admisorio. Colombia Art. 391 Código General del Proceso” y demás normas subsiguientes.*

**NOTIFICACIONES**

Al suscrito en la carrera 1 occidente No. 7-33 detrás del colegio tolimense barrio Augusto E Medina de Ibagué, teléfono: 3132313976 correo: [juridicostaor@gmail.com](mailto:juridicostaor@gmail.com) - [championoriginal@outlook.es](mailto:championoriginal@outlook.es)

A mi poderdante: carrera 1 No. 7-81 Piso 3 Barrio La Pola Ibagué, celular 3134894424 correo: [vicente986@hotmail.com](mailto:vicente986@hotmail.com)

A la parte demandante y su apoderado: a la dirección que registra en el proceso que nos ocupa.

Del señor Juez,

*Oscar. A. Millan L.*  
OSCAR AUGUSTO MILLAN LEAL  
CC. No. 1.110.463.123 de Ibagué Tolima  
T.P No. 271549 de H.C.S.J  
Dirección: Cra 1 Occidente No. 7-33 Augusto E. Medina – Ibagué  
Cel. 3132313976  
Email: [juridicostaor@gmail.com](mailto:juridicostaor@gmail.com)

Doctora:

**ADRIANA LUCÍA LOMBO GONZÁLEZ**

Juez 6ª Civil del Circuito de Ibagué

E.S.D.

REFERENCIA:           **Radicado:**           73001-31-03-006-2019-00335-00  
                                  **Proceso:**            VERBAL REIVINDICATORIO  
                                  **Demandante:**       NOHORA CECILIA CARRILLO GUZMÁN  
                                  **Demandado:**       HENRY BONILLA GALLEGO, JUAN ERNESTO  
  VICENTE CALEÑO VALENCIA, ROBERTO  
  ZULUAGA VILLA, FACTER GÓMEZ GALVIS Y  
  DEMÁS PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

ASUNTO:                **CONTESTACIÓN DEMANDA**

Estimada doctora,

En mi calidad de apoderada del señor FACTER GÓMEZ GALVIS, identificado con la cedula de ciudadanía No. 14.228.918 de Ibagué, demandado en el proceso de la referencia, dentro de la oportunidad legal establecida en el artículo No. 369, de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso, me permito dar contestación a la demanda reivindicatoria promovida por la señora NOHORA CECILIA CARRILLO GÚZMAN, contra mi cliente FACTER GÓMEZ GALVIS y otros, respecto al bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-87649, de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Ibagué y Ficha Catastral No. 010200080015000; ubicado en la carrera 1a No. 7-79 y 7-81, de la Comuna 1 de la ciudad de Ibagué, cuya extensión original es de 90 metros cuadrados, alinderado así: Por el norte, en extensión de 7,50 metros cuadrados con terrenos que fueron o son de propiedad de GLORIA INÉS DE LA PAVA TORRES; Por el oriente, en extensión de 12 metros cuadrados, con terrenos que son o fueron de AGROINVERSIONES LTDA; Por el sur, con extensión 7,55 metros cuadrados, con la carrera 1; Por el occidente, en extensión de 12 metros cuadrados, con terrenos que son o fueron de TULIA ESTHER DE LOZANO; solicitando de antemano sean despachadas de manera desfavorable las pretensiones de la parte actora, habida consideración que las pruebas que se aportan al plenario llaman al fracaso las solicitudes de la demanda y contrario a lo solicitado por la contraparte se le condene a la demandante en gastos, costas, fijando las correspondientes agencias en derecho, con sustento en las siguientes consideraciones de hecho y de derecho:

#### **HECHOS**

Estimada Juez, antes de referirme a los hechos de la demanda, me permito de antemano proponer la excepción contemplada en el numeral 5º del artículo No. 100, del Código General del Proceso, **INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES**; por cuanto la demandante en las pretensiones de la demanda no hace una relación precisa y clara de lo pretendido, al respecto solo basta revisar el numeral 4 de pretensiones de la demanda, pues en este mismo aparte se contemplan pretensiones de diferentes índoles, entre ellas a destacar: "frutos civiles", "naturales", "indemnización por reparaciones necesarias que debiere hacer la demandante", entre otras; así mismo las estimaciones de valores aquí consignadas de los frutos dejados de percibir de los que asegura ascienden a la suma de **(\$ 195.161.172 M/CTE) CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS**, no se soportan en ningún hecho real o cierto, como la existencia de un contrato previo a la fecha aludida por la demandante, por lo que esta estimación jurada resulta abstracta,

indefinida, por no decir ilusoria, pues nunca se refiere a un hecho en concreto que permita fundar sus estimaciones y pretensiones, así mismo se puedan exponer argumentos para rebatirlos y en especial que permitan a mi cliente ejercer de manera activa sus derechos de defensa y contradicción, pues como se pueden rebatir hechos y estimaciones abstractas e indeterminadas. Pese a lo cual y en aras de no resultar afectada con una eventual negativa a lo antes rogado, me pronunciare de la siguiente manera:

1. Con relación al hecho primero (1) presentado por la demandante, es parcialmente cierto y no se presenta oposición en lo referente a la descripción del bien inmueble; pero frente a la denominación de propietaria de la demandada desde ya se presenta plena oposición, pues para mi prohijado actual poseedor y su antecesor HENRY BONILLA GALLEGO, ellos han sido los amos y dueños del predio desde la fecha que lo poseen (2002) desconociendo propiedad en cabeza de otra persona.

2. El hecho segundo (2), es cierto.

3. El hecho tercero (3), no nos consta, pues para mi representado FACTER GÓMEZ GALVIS poseedor actual del predio y su predecesor HENRY BONILLA GALLEGO, no han reconocido propiedad en persona distinta a ellos mismos, ejerciendo actos idóneos de señor y dueño desde el año 2002, del predio que se encontraba baldío, por lo que cualquier negociación u acto jurídico que se efectuó del predio sin su consentimiento resulta inane, pues para la fecha cuentan con los requisitos exigidos para adquirir el predio por usucapión, acción que se ejercerá en demanda de reconvención anexa a este documento.

4. Con relación al hecho cuarto (4), es parcialmente falso, toda vez que quienes han ejercido posesión del inmueble es HENRY BONILLA GALLEGO desde el año 2002 y hasta el año 2018, no desde el 2012 como falsamente lo argumenta la demandada; así mismo desde el año 2018 la posesión fue trasladada a mi cliente FACTER GÓMEZ GALVIS, quienes de manera pública, quieta y pacífica han ejercido actos de señor y dueño, en la recuperación del inmueble que se encontraba en total estado de abandono por la demandante, al punto que era usado por habitantes de calle para el consumo de drogas y el almacenamiento de elementos hurtados, entre otros usos ajenos al ejercicio real de la propiedad, también salieron al pago de acreencias soportadas por el predio como la deuda hipotecaria del Banco Concasa y cobrada por la firma Crear País, las de servicios públicos e impuestos prediales; en ese sentido resulta evidente que los intereses de la demandada desde hace muchos años se desligaron de la suerte y destino de la propiedad del inmueble que ella misma abandono.

5. Frente al hecho cinco (5), según lo manifiesta mi cliente es totalmente falso toda vez que tanto este como su predecesor HENRY BONILLA GALLEGO, han sido poseedores del bien desde el año 2002, quienes han ocupado el bien de manera pacífica, publica, con ánimo de señores y dueño, en un periodo ininterrumpido de más de diecinueve (19) años, como se demostrara con las pruebas testimoniales y documentales que se anexarán al expediente.

Sobre este hecho debe precisarse que mi cliente no ha ocupado el inmueble de manera irregular, violenta o clandestina, pues fue la misma demandada que abandono el predio; además la prescripción que alegara mi cliente y en su oportunidad solicito su predecesor, corresponde a la extraordinaria contemplada en el artículo No. 2531 del Código Civil, sin que sea necesario justo título; en ese sentido resulta claro que la misma demandada conoce plenamente de la existencia de la posesión en cabeza de mi cliente y su predecesor, pues en la demanda confiesa que como mínimo vienen ejerciéndola desde el año 2012, sin que justifique de manera alguna la renuencia a ejercer los derechos sobre el predio, consintiendo con su comportamiento por pasiva la posesión de mi cliente y como se dejó consignado anteriormente fue esta quien abandono y se desligo del predio.

Frente a negocio jurídico preexistente entre la demandante y los demás demandados, no nos consta, que se pruebe y como se refirió en los acápites anteriores el hecho relevante es la posesión con ánimo de señor y dueño, quieta, publica, pacífica e ininterrumpida por más de 19 años, superando de esta forma las exigencias legales en la sumatoria de posesiones de mi cliente y su predecesor, cumpliéndose en debida forma los requisitos del artículo No. 2351 del Código Civil.

6. En cuanto al hecho seis (6), esgrimido por la demandada asegura mi prohijado es absolutamente falso, pues en primera medida la posesión data del año 2002, la cual fue inicialmente adelantada por parte del señor HENRY BONILLA GALLEGO, a lo que en el año 2018 fue vendida a mi cliente FACTER GÓMEZ GALVIS, sin que la misma hubiere sido derivada de actos de mala fe como lo argumenta la demandada, por el contrario la posesión fue en razón única y exclusiva al absoluto abandono del predio por parte de la demandante, o como se explica estimada Juez que durante más de diecinueve (19) años la parte actora no tenga como justificar su desatención al destino del bien, que por cierto lo dejo consumido en deudas por créditos hipotecarios, impuestos prediales, servicios públicos y otros que mi cliente y su predecesor han sufragados como poseedores de buena fe, en ejercicio lícito y público de actos propios de amos y señores del mismo.

7. Frente al hecho siete (7), es parcialmente falso, pues si bien mi cliente lo tiene destinado a la vivienda familiar usufructuándolo mediante el arrendamiento de las unidades habitacionales o apartamentos; resulta evidentemente artificioso el avalúo del predio dado por la parte actora, pues el mismo carece de fundamento técnico y fáctico, toda vez que al estar el inmueble constituido a la fecha por tres apartamentos y un local, en el desarrollo del mismo solo fue apreciado el estado de uso y conservación de uno solo de los apartamentos ubicado en el piso 4º, al cual accedió de manera arbitraria la perito, sin que hubiere inspeccionado ninguna otra unidad, por lo que desde ya presentamos objeción por error grave contra el dictamen pericial de avalúo del predio, pues dentro del mismo no fue posible la observación, verificación y avalúo de las condiciones de las unidades restantes, por lo que solicitamos tal prueba sea excluida por artificiosa.

8. El hecho octavo (8), es cierto.

9. En cuanto al hecho noveno (9), presentado por la demandante, es cierto.

10. Frente al hecho decimo (10), relacionado por la parte actora, es parcialmente falso, según lo relata mi cliente se dictó sentencia de segunda instancia en la fecha indicada, siendo totalmente falso que el tribunal llegó a la conclusión que las mejores tan solo databan de tres años atrás como lo quiere mostrar la demandante.

11. Con relación al hecho once (11), no es un hecho es una apreciación de parte, pero a gracia de discusión resulta absolutamente claro que sumada la posesión de mi cliente y la de su predecesor se cuenta con más de diecinueve (19) años de posesión, quieta, publica, pacífica, con desarrollo de actos posesorios propios de señor y dueño del predio que conducen a determinar que mi cliente reúne los requisitos para obtener la prescripción adquisitiva de dominio del predio, como se solicitara en acción judicial de reconvencción que se acompañara a esta contestación de acuerdo a lo establecido en el artículo No. 371 del C.G.P.

### PRETENSIONES

**PRIMERA:** me opongo totalmente, pues como ya ha sido probado de manera anticipada, la actora no tiene ni ha tenido el dominio pleno, absoluto, ni siquiera parcial del predio objeto de litis, por el contrario, como se demuestra con las pruebas documentales y testimoniales aportadas por mi cliente al plenario suman posesiones

por un lapso superior a los diecinueve (19) años, por lo que mi cliente tiene derecho a la prescripción adquisitiva del predio, situación que enerva las pretensiones de la demandante.

**SEGUNDA:** me opongo, pues como se solicita en la pretensión anterior la demandante no tiene derecho a que se le declare la reivindicación del predio pues la posesión de mi cliente data de más de diez (10) años, por lo que tiene derecho a la prescripción adquisitiva del predio objeto de Litis, por consiguiente, lo que procede es la declaración de pertenencia a favor de mi cliente en la demanda de reconvencción y la negativa de todas las pretensiones de la parte actora en este expediente.

**TERCERA:** me opongo, y en su defecto solicito que en el evento de un resultado adverso a mi cliente sea reconocido como un poseedor de buena fe y exento de culpa y en ese sentido le sean reconocidas las expensas y/o mejoras necesarias y útiles según lo establecido en los artículos No. 965 y 966 del C.C., las cuales relacionamos a continuación:

EDIFICIO LA PRIMERA		
FECHA	DESCRIPCION	VALOR
29/04/2011	CONSIGNACION CREAR PAIS	\$ 7.200.000
21/07/2011	CONSIGNACION CREAR PAIS	\$ 14.000.000
5/09/2011	CONSIGNACION CREAR PAIS	\$ 5.000.000
21/10/2011	CONSIGNACION CREAR PAIS	\$ 30.000.000
1/11/2011	CONSIGNACION CREAR PAIS	\$ 3.500.000
22/11/2011	HONORARIOS ABOGADO CREAR PAIS	\$ 5.000.000
2/11/2011	PAGO PREDIAL AÑOS ANTERIORES	\$ 7.500.000
4/11/2011	CONSIGNACION CREAR PAIS	\$ 8.000
2/12/2011	CONTRATO OBRA ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO ( MAESTRO ALBERTO OLAYA)	\$ 5.674.408
2/02/2012	OBRA ELECTRICA, TV, TELEFONO ( JOSE OMAR QUIÑONES )	\$ 5.800.000
23/03/2012	PAGO PREDIAL AÑO 2012	\$ 672.000
10/06/2012	REGISTROS PUBLICOS LEVANTAMIENTO EMBARGO ENERTOLIMA	\$ 140.000
2/10/2012	PAGO NOTARIA N° 20 LEVANTAMIENTO HIPOTECA	\$ 209.000
10/01/2013	SUPER INTENDECIA NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 170.000
16/01/2013	IMPUESTO GOBERNACION LEVANTAMIENTO HIPOTECA CREAR	\$ 82.200
16/01/2013	REGISTROS PUBLICOS LEVANTAMIENTO HIPOTECA CREAR	\$ 110.000
8/02/2013	PAGO IMPUESTO PREDIAL AÑO 2013	\$ 287.000
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$ 85.352.608</b>

GASTOS ADECUACION APARTAMENTO 4 PISO EDIFICIO CRA 1 No 7-79/81		
FECHA	DESCRIPCION	VALOR
25/09/2018	G Y J FERRETERIAS S A FACT # IJ-27103243	\$ 1.746.403
1/10/2018	CONTRATO # 01 DE OBRA JOSE GREGORIO BERNAL PINZON	\$ 7.964.000
25/09/2018	HIERROS DE OCCIDENTE FACT # FCI - 86314	\$ 740.260
14/12/2018	HIERROS DE OCCIDENTE FACT # FCI - 86314	\$ 635.196
18/01/2019	G Y J FERRETERIAS S A FACT # E71- 57100014	\$ 1.178.100
17/01/2019	G Y J FERRETERIAS S A FACT # E71- 57100036	\$ 805.039
17/01/2019	G Y J FERRETERIAS S A FACT # E71- 57100038	\$ 111.518
9/03/2019	HIERROS Y FLEJES JAD SAS FACT # JD-16849	\$ 410.000
12/03/2019	G Y J FERRETERIAS S A FACT # E71- 57100277	\$ 716.291
12/03/2019	G Y J FERRETERIAS S A FACT # E71- 57100265	\$ 666.000

12/03/2019	G Y J FERRETERIAS S A FACT # E71- 57100289	\$ 444.000
5/04/2019	LA ESPAÑOLA SAS FACT # 0329544643	\$ 99.000
29/03/2019	INTERNACIONAL DE ELECTRICOS S.A.S FACT # FV01-207421	\$ 498.197
4/04/2019	CONTRATO OBRAS ELECTRICAS STEFANY ALEJANDRA SANCHEZ G	\$ 550.000
8/06/2019	LA ESPAÑOLA SAS FACT # 0329569157	\$ 174.000
14/06/2019	LA ESPAÑOLA SAS FACT # 0329570993	\$ 293.000
10/04/2019	CONTRATO # 003 ALBERTO OLAYA CASTIBLANCO	\$ 5.117.000
20/06/2019	CONSTRUCIELOS SAS	\$ 1.674.000
20/06/2019	PROCIMENTO GASTELBONDO BARRERA Y CIA S.A.S FACT # 2 100662	\$ 210.000
18/07/2019	ALFAGRES S.A FACT # I017635	\$ 151.770
18/07/2019	ALFAGRES S.A FACT # I017699	\$ 827.833
26/07/2019	SINTERLAS Y VINILOS FACT # FC-445079	\$ 115.000
31/07/2019	ALFAGRES S.A FACT # I018009	\$ 417.046
16/08/2019	SINTERLAS Y VINILOS FACT # FC-445079	\$ 115.000
8/08/2019	SINTERLAS Y VINILOS FACT # FC-445436	\$ 11.500
12/10/2019	INTERNACIONAL DE ELECTRICOS S.A.S FACT # FV01-213103	\$ 268.327
2/12/2019	DISAFER LTDA FACT # CR 50993	\$ 169.140
5/12/2019	DISAFER LTDA FACT # CR 50997	\$ 33.617
7/12/2019	DISAFER LTDA FACT # CR 51027	\$ 444.235
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$ 26.585.472</b>

De la presente relación se presentan los respectivos soportes como consignaciones, facturas, contratos de obra y demás constancias que dan cuenta de las expensas y/o mejoras necesarias y útiles realizadas al predio durante el término de posesión y que son propiedad de mi cliente porque él las ha ejecutado o por la venta que le hiciera su predecesor HENRY BONILLA GALLEGO.

En igual sentido solicito se autorice el ejercicio del derecho de retención contemplado en el Artículo No. 947 del Código Civil, hasta tanto no se reintegren por parte de la demandante NOHORA CECILIA CARRILLO GUZMÁN, los gastos de las reparaciones, mejoras, defensa judicial del inmueble y demás costos asumidos por mi cliente, en el evento de no prosperar las pretensiones principales de este extremo procesal.

**CUARTA:** niéguese la pretensión 4 de la demanda, por cuanto mi cliente es un poseedor de buena fe y tiene derecho a la prescripción adquisitiva del dominio; por otro lado la solicitud de frutos es artificiosa por cuanto se parte de un valor de un canon de arrendamiento imaginado por la parte, sin que demuestra que para la fecha indicada pudiere hacer uso del predio por ella abandonado y previamente lo hubiere usufructuado, no se refiere a contrato previo o similar que permita estimar que para esa fecha (2012), o antes percibía frutos del predio, siendo esta una pretensión ilusoria.

**QUINTA:** me opongo, por cuanto la demandante no tiene derecho a la reivindicación del predio, toda vez que mi cliente goza del derecho para adquirir el predio objeto de litis por declaración de pertenencia, en ese sentido no opera restitución de los bienes por adhesión.

**SEXTA:** me opongo, pues como ya fue mencionado la demandante no tiene derecho a la reivindicación del predio.

**SEPTIMA:** me opongo, toda vez que, de prosperar la demanda de reconvención interpuesta por mi prohijado, debe inscribirse dicha sentencia en el folio de matrícula del predio mediante la cual se declare la pertenencia de FACTER GÓMEZ GALVIS, del predio objeto de litis.

**OCTAVA:** me opongo, por la clara razón que la demandante conoce plenamente la condición del inmueble y ha reconocido públicamente posesión en cabeza de otros, así como de manera libre y voluntaria abandono el predio para que lo poseyera un tercero, por lo que su demanda es abiertamente infundada y debe ser la parte actora a quien se condene en costas y agencias en derecho.

### EXCEPCIONES DE MÉRITO O DE FONDO

#### **1. EXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN DE PERTENENCIA:**

Como se ha señalado de manera pacífica, para adquirir los bienes por prescripción adquisitiva de dominio, se debe probar: (i) que se trata de un bien prescriptible; (ii) que el interesado en la adquisición lo ha poseído de manera inequívoca, pacífica, pública e ininterrumpida; (iii) que ese comportamiento lo ha ejecutado por todo el tiempo que la ley exige.

Así las cosas y de lo que se ha logrado y lograra demostrar, mi prohijado FACTER GÓMEZ GALVIS y su predecesor HENRY BONILLA GALLEGO, han poseído de manera inequívoca, pacífica, pública e ininterrumpida el bien objeto de usucapión identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-87649, de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Ibagué y Ficha Catastral No. 010200080015000; ubicado en la carrera 1a No. 7-79 y 7-81, de la Comuna 1 de la ciudad de Ibagué, cuya extensión original es de 90 metros cuadrados, alinderado así: Por el norte, en extensión de 7,50 metros cuadrados con terrenos que fueron o son de propiedad de GLORIA INÉS DE LA PAVA TORRES; Por el oriente, en extensión de 12 metros cuadrados, con terrenos que son o fueron de AGROINVERSIONES LTDA; Por el sur, con extensión 7,55 metros cuadrados, con la carrera 1; Por el occidente, en extensión de 12 metros cuadrados, con terrenos que son o fueron de TULIA ESTHER DE LOZANO, por un periodo superior a los diez (10) años exigidos por la ley, sin que sobre su posesión la demandante u otra persona haya presentado oposición alguna.

Situación que se reafirma con cada uno de los actos posesorios adelantados por mi cliente y su predecesor, dentro de los que se destaca que el señor HENRY BONILLA GALLEGO, entro en posesión real y material del inmueble para el año 2002, cuando el bien se encontraba en absoluto estado de abandono, por lo que en los primeros años le toco asumir la defensa del predio de la ocupación de habitantes de calle y delincuentes que lo usaban para el consumo de drogas y guarida; adelanto mejoras al inmueble como el arreglo de puertas, ventanas que eran indispensable para evitar el ingreso de las personas antes descritas al predio; también empezó a hacer uso del mismo como bodega de almacenaje y lugar de pernoctar de manera esporádica; además el señor BONILLA GALLEGO, en su condición de señor y dueño salió a la defensa judicial del predio ante los diferentes procesos judiciales que pesaban contra este, (i) en especial el proceso ejecutivo hipotecario por la deuda que había adquirido la hoy demandante NOHORA CECILIA CARRILLO GUZMÁN con el banco Concasa y cedida a la firma Crear País, la cual la deudora nunca pago dejando el inmueble a su suerte, por lo que fue el poseedor que en ejercicio de sus derechos de señor y dueño procedió a inicios del año 2011 a realizar la negociación y pago de la deuda con la firma CREAM PAIS, y cancelo la suma de cincuenta y siete millones doscientos mil pesos \$ 57.200.000; para sanear la deuda impaga por la hoy demandante NOHORA CECILIA CARRILLO GUZMÁN; (ii) el otrora poseedor también intervino y actuó diligentemente en el proceso ejecutivo que adelantaba ENERTOLIMA S.A. E.S.P., contra la demandante NOHORA CECILIA CARRILLO GUZMÁN, por la falta de pago de los servicios públicos adeudados por la demandante y dentro del cual se había embargado el predio objeto de litis, logrando el poseedor la terminación por desistimiento tácito y la liberación del inmueble de esta persecución legal y levantando la medida cautelar; (iii) fue también BONILLA GALLEGO, como poseedor quien se apersono desde el año 2010,

del pago del impuesto predial del inmueble consultando el saldo de la deuda y en especial alego a través de la vía administrativa ante la Secretaria de Hacienda Municipal de Ibagué la condonación de varios años de impuestos prediales que dejo adeudando la hoy demandante, logrando sanear el predio de este gravamen.

En igual sentido, el anterior poseedor realizo mejoras necesarias significativas y las cuales se probarán diáfananamente dentro del presente proceso, destacando las efectuadas en el 2011 y 2012, como la reposición de las acometidas y redes eléctricas que habían sido hurtadas cuando la demandante abandono el predio; así como la adecuación necesaria de las redes hidráulicas y sanitarias, algunas de ellas deterioradas por el abandono que del predio hizo NOHORA CECILIA CARRILLO GUZMÁN.

En desarrollo de los actos posesorios el predecesor y mi cliente han ejercido actos de señor y dueño, dentro de los que se destacan arrendar las unidades habitacionales, así como remodelaciones como la desarrollada por mi cliente entre los años 2018 y 2019, en el piso 4ª de la estructura, han estado atentos a los requerimientos judiciales administrativos en defensa de la propiedad, entre otros actos que demuestran que de manera inequívoca, pacífica, pública e ininterrumpida, mi cliente y su predecesor han poseído el bien con ánimo de señor y dueño, con una sumatoria de posesiones superior a los diez (10) años, con lo que los requisitos para la prescripción adquisitiva de dominio se encuentran cumplidos, por lo que debe prosperar la presente excepción.

#### **EXCEPCIÓN DE TEMERIDAD O MALA FE:**

Presento esta excepción, pues como se ha logrado demostrar, con los hechos acometidos por la demandante: (i) abandonar de manera injustificadas el predio dejándolo a la suerte de las deudas, tributos y otros gravámenes; (ii) el hecho de renunciar el predio y dejarlo a su suerte, al punto que como se ha comunicado y probara dentro del proceso esta se desligo totalmente de rumbo de la propiedad durante más de diecinueve (19) años; (iii) con su actuar temerario dentro de la presente demanda al presentar hechos incorrectos a fin de pregonar una usurpación del dominio de la propiedad, cuando el mismo fue abandonado de manera libre y voluntaria por la misma demandante, pues obsérvese señoría, como la actora no prueba como el predio salió de su dominio y mucho menos da prueba alguna que esta situación hubiere configurado mala fe en la posesión de mi cliente o de su predecesor, siendo abiertamente infundadas las aseveraciones de la demanda; de todo esto señora juez se puede concluir que además de incurrir en un actuar temerario, mendaz con el que se busca tergiversar la realidad y desconocer la posesión quieta, publica y pacífica de mi cliente, al punto de querer desconocer las expensas sufragas por el predecesor de mi cliente para la recuperación del bien de los procesos judiciales, pagos sin los cuales no habría predio que persiguiera la demandante, créditos que fueron incumplidos de manera voluntaria, libre y consiente por parte de la demandante NOHORA CECILIA CARRILLO GUZMÁN, todo esto siendo contrario a la buena fe pregonada en el artículo 83 de nuestra carta.

#### **COBRO DE LO NO DEBIDO:**

Recordemos Honorable Juez, como fue la misma demandante NOHORA CECILIA CARRILLO GUZMÁN, quien de manera libre y voluntaria abandono el predio objeto de Litis, al punto que nunca se preocupó mínimamente por la suerte o destino del mismo, en este sentido resulta ilógico que pretenda la demandante el cobro de frutos naturales, civiles y el reconocimiento de reparaciones, cuando esta desconoció las reglas mínimas de la tenencia de bienes, solo miremos como la demandada no empleo el cuidado que aun las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios, en ese sentido su actuar en los actividades

comerciales y en especial en lo referente al predio de Litis fue gravemente negligente al tenor del artículo No. 63 del Código Civil, entonces no puede la demandante apelar su propio dolo en el manejo de negocios para después solicitar el reconocimiento de frutos y expensas por reparaciones, pues como ya se dijo la demandante dejó a su suerte el predio, sin que por más de diecinueve (19) años, logre justificar la renuencia a responder o ejercer la administración de este; yendo más allá, asumió otras obligaciones como créditos hipotecarios respaldados con el mismo y abandono el cumplimiento de los mismos y libro el predio a su absoluta suerte, en ese sentido nunca se preocupó por frutos, reparaciones y permitió el abandono y deterioro general del predio, por lo que mal haría la justicia reconocer tales compensaciones pues fue el actuar doloso y gravemente negligente mediante el cual la misma actora se privó de los mismos.

#### **EXCEPCION DE MEJORAS NECESARIAS, UTILES Y DEFENSA JUDICIAL DEL PREDIO:**

Como se ha argumentado claramente, mi cliente y su predecesor ejecutaron mejoras necesarias, útiles y tuvieron erogaciones por la defensa judicial del predio objeto de litis, las cuales debían ser asumidas en primera instancia por la hoy demandante, pero ante su renuencia, desidia e indiferencia, mi cliente y su predecesor como poseedores de buena fe, en su tiempo las asumieron de buena fe y exentos de culpa, por tal motivo de manera diligente y prudente han permitido que el predio se recupere del estado de absoluto abandono en que lo había dejado sumido la señora NOHORA CECILIA CARRILLO GUZMÁN, en igual sentido permitieron que el mismo no hubiere sido rematado en los procesos judiciales ejecutivos que lo involucraban, ya sea por el crédito adeudado por la demandante con el banco CONCASA, cedida a la central de riesgos CREAR PAIS, la cual fue negociada y cancelada por HENRY BONILLA GALLEGO, así como las deudas por servicios públicos e impuestos prediales adeudados por la hoy demandante y que fueron rebatidos judicialmente por los poseedores de buena fe; en igual sentido las mejoras necesarias y útiles de reposición de redes eléctricas, sanitarias y otras efectuadas al inmueble que deben ser canceladas por la hoy demandante a favor de mi cliente, toda vez que con base en el contrato de compraventa de la posesión y las mejoras las mismas están en cabeza de mi prohijado FACTER GÓMEZ GALVIS.

Finalmente es claro que la demandante en el hipotético evento de un resultado adverso a las pretensiones principales, debe cancelar a favor de mi cliente las mejoras necesarias, útiles y las expensas de la defensa judicial del predio que ascienden a la suma de \$111.938.080, la cual con sus correspondientes rendimientos desde la fecha de inversión son estimadas razonadamente en la suma de doscientos diez millones de pesos (\$ 210.000.000) M/cte; por lo que en atención a esta solicitud ruego se autorice el ejercicio del derecho de retención contemplado en el Artículo No. 947 del Código Civil, hasta tanto no se reintegren por parte de la demandante NOHORA CECILIA CARRILLO GUZMÁN, los gastos de las reparaciones, mejoras, defensa judicial del inmueble y demás costos asumidos por mi cliente o adquiridos por este.

Con base en lo antes expuesto y demostrado dentro del proceso, ruego señora Juez, se den por probadas las excepciones solicitadas y con base en esa declaratoria se desestimen las pretensiones de la demandante.

#### **PRUEBAS**

##### **1. TESTIMONIALES QUE SOLICITO SE RECEPCIONEN:**

- A. Se recepcione testimonio al señor **JOSE GERMAN BERNAL SOLANO** CC No. 93.362.175 de Ibagué, quien se puede ubicar en tal edificio de dirección carrera 5 No. 15-80 de Ibagué.

B. Recibir declaración al señor **JOSE GREGORIO BERNAL PINZON** CC No. 14.227.254 de Ibagué, quien se puede ubicar en el barrio los mártires carrera 3 A No. 36-35 de Ibagué, o por medio del suscrito.

C. **ALBERTO OLAYA CASTIBLANCO**, quien se puede ubicar en la supermanzana 4, manzana 3, casa 6 barrios Rincón de las Américas, de Ibagué-Tolima.

## **2. DOCUMENTALES QUE SOLICITO SEAN TENIDAS EN CUENTA:**

### **LAS QUE APORTO CON ESTE DOCUMENTO:**

1. Copia de la escritura pública No. 3597, de fecha 23 de octubre de 2012, de la Notaría Veinte del Circulo de Bogotá, a través de la cual se levanta la hipoteca constituida sobre el inmueble objeto de Litis, por pago que hiciere el predecesor de mi cliente.
2. Copia de certificación expedida por el apoderado de CREAR PAIS donde se demuestra el pago de los honorarios como condición que hiciera la acreedora para poder dar por terminado el proceso ejecutivo adelantado en contra de la señora NOHORA CECILA CARRILLO GUZMAN; honorarios que fueron erogados por el señor HENRY BONILLA GALLEGO.
3. Copia de los recibos de pago de impuesto predial adeudados por el inmueble con matrícula inmobiliaria 350-87649 y PAZ Y SALVO expedido por la Tesorería Municipal de Ibagué, dentro de los que se incluyen los impresos en los años (2010, 2011, 2012), entre otros, con lo que se demuestra que como mínimo el señor HENRY BONILLA GALLEGO, en su condición de poseedor adelantaba gestiones para el pago de este tributo desde el año 2010.
4. Copia de la oferta de pago que hiciera el señor HENRY BONILLA GALLEGO, a la firma CREAR PAIS con el fin de cancelar la deuda que tenía la señora NOHORA CECILIA CARRILLO GUZMAN con esa entidad, así como la respuesta obtenida de CREAR PAIS el día catorce (14) de abril de 2011.
5. Copia de diferentes pagos realizados por HENRY BONILLA GALLEGO a favor de CREAR PAIS a fin de dar cumplimiento al acuerdo pactado y con esto saldar la deuda que había incumplido la hoy demandada NOHORA CECILA CARRILLO GUZMAN, que amenazaba con el remate del bien objeto de litis, se anexan siete (7) recibos de pago por un valor total pagado por este de concepto de cincuenta y siete millones doscientos mil pesos M/cte \$ 57.200.000.
6. Copia de la certificación expedida por PATRIMONIO AUTONOMO FC CREAR RAIS, en donde se demuestra el pago total de lo adeudado por la señora NOHORA CECILIA CARRILLO GUZMAN; pago que fuera efectuado por el señor HENRY BONILLA GALLEGO, en desarrollo de las actividades propias de amo, señor y dueño, para evitar el remate del bien inmueble, que era perseguido en proceso judicial por la firma antes anotada.
7. Copia del oficio No. 1117, emitido por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Ibagué, a través del cual decretan el levantamiento de la medida cautelar que pesaba sobre el inmueble objeto de Litis, del cual adelanto las labores para su consecución y registro en la oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, HENRY BONILLA GALLEGO, el 13-06-2012.
8. Copia del Oficio 5595 de fecha 11 de abril de 2012, por medio del cual la Secretaría de Hacienda Municipal ordena el levantamiento de la medida cautelar que

pesaba sobre el inmueble objeto de litis, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-87649; lo anterior a causa del trámite de discusión y negociación de lo adeudado por este tributo por parte del otrora poseedor HENRY BONILLA GALLEGO, en desarrollo de actividades propias de amo, señor y dueño.

9. copia de pago de servicio de energía eléctrica se anexan tres recibos que datan del año 2012, luego que HENRY BONILLA GALLEGO, repusiera las acometidas eléctricas.
10. Original de solicitud de factibilidad de conexión nueva y otros servicios efectuada a COMPANÍA ENERGETICA DEL TOLIAM S.A. E.S.P, solicitudes efectuadas cuando el anterior poseedor repuso las acometidas eléctricas e instalaron medidores de energía eléctrica, pues los anteriores habían sido hurtados, se anexan cuatro solicitudes No. 057107, 057108, 057109 y 057110.
11. Copia del contrato de trabajo suscrito entre HENRY BONILLA GALLEGO y JOSE OMAR QUIÑONEZ, técnico electricista, para la realización de la reposición de las acometidas de energía eléctrica y medidores, documento que se anexa en dos folios.
12. Copia de factura de compra de los medidores de energía eléctrica que hiciera el señor HENRY BONILLA GALLEGO, a través de la firma INGENETOL CONSTRUCCIONES E.U., como los respectivos certificados de calibración de los medidores, los cuales a la fecha están instalados en el predio objeto de Litis, con aprobación plena de la empresa de energía del Tolima ENERTOLIMA hoy CELSIA.
13. Facturas de venta de los productos que el señor HENRY BONILLA GALLEGO, adquirió para la adecuación del inmueble objeto de Litis, además de la construcción de las mejoras necesarias y útiles efectuadas al predio.
14. Contrato de compraventa de la posesión del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-87649, de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Ibagué y Ficha Catastral No. 010200080015000; ubicado en la carrera 1a No. 7-79 y 7-81, de la Comuna 1 de la ciudad de Ibagué, realizada entre el señor HENRY BONILLA GALLEGO como vendedor y FACTER GÓMEZ GALVIS, como comprador.
15. Copia de los contratos de obra celebrados por mi cliente para las mejoras realizadas en el inmueble objeto de litis.
16. Copia de las facturas de venta de los productos adquiridos por mi cliente FACTER GÓMEZ GALVIS, para realizar adecuaciones del inmueble objeto de Litis, además de la construcción de las mejoras necesarias y útiles al predio.

#### **INTERROGATORIO DE PARTE.**

- A. Cítese a la actora señora NOHORA CECILA CARRILLO GUZMAN, para que se sirva absolver el interrogatorio de parte que en sobre cerrado o que de manera directa realizare sobre los hechos objeto de debate.

#### **INSPECCIÓN JUDICIAL:**

Solicito sea practicada inspección judicial, dentro de la cual se compruebe la realización de las mejoras hechas por el predecesor y mi cliente, además se pruebe la sumatoria de posesiones y el ánimo de señor y dueño de mi cliente, entre otros.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Para la contestación de la presente demanda presentada por la señora NOHORA CECILA CARRILLO GUZMAN, estimo los siguientes fundamentos de derecho:

### **CONSTITUCIÓN POLITICA DE COLOMBIA:**

Artículos 21, 29 y 83.

### **CÓDIGO CIVIL:**

LIBRO II, Títulos II, SOBRE EL DOMINIO, artículos 669 y ss; TITULO VII, CAPITULO I. DE LA POSESION Y SUS DIFERENTES CALIDADES, artículos 762 y ss; TITULO XII DE LA REVINDICACIÓN, en especial los artículos No. 947, 965 y 966; TITULO XLI, CAPITULO, DE LA PRESCRIPCIÓN EN GENERAL, artículos 2512 y ss; y demás aplicables y concordantes.

### **CODIGO GENERAL DEL PROCESO**

Artículos No. (s) 17, 25 y 26, sobre la cuantía.

Artículos No. 79, 80, 81, 82, 86, 96, 100, 164 y demás concordantes con las manifestaciones expresadas en los hechos y pretensiones.

Artículos No. 368 y s.s., en especial los que regulan el trámite del proceso verbal.

## **ANEXOS**

Con la presente contestación de la demanda y excepciones de fondo o merito, aporto los documentos relacionados como prueba, copia de la cedula de ciudadanía de mi cliente y poder para actuar.

## **COMPETENCIA Y CUANTIA**

En razón a que lo pretendido por la demandante es la reivindicación del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-87649, de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Ibagué y Ficha Catastral No. 010200080015000, y se estima la cuantía de acuerdo a su avalúo catastral, no me opongo a la misma, por lo que la considero competente.

## **JURAMENTO ESTIMATORIO PERJUICIOS**

En primera medida me debo referir al juramento estimatorio de perjuicios efectuado por la parte actora, pues como ya se expresó para la fecha en que inicia a solicitar tales, no poseía el inmueble, es más dentro de su demanda y anexo a las pretensiones nunca ha soportado que haya usufructuado el bien, por el contrario existe total ausencia que la demandada haya recibido fruto alguno, en ese sentido carece de fundamento que la demandante haya dejado de percibir frutos, pues esta nunca ha probado que haya gozado del bien inmueble; así mismo resulta claro que los frutos y otras compensaciones se reconocen con base en una estimación razonada de acuerdo a las pruebas aportadas por el solicitante, pero para el caso en concreto la demandante no prueba cuales eran los frutos que iba a recibir y por el contrario acepta de manera consiente y voluntaria que abandono el predio a su suerte, al punto que reconoce que el predio esta cabeza de mi cliente y su predecesor como mínimo desde el año 2012, sin que durante este tiempo haya ejercido acción alguna para que le sea reintegrado, o en su defecto haya adelantado alguna gestión para la administración del mismo, con lo que queda claro que su comportamiento renuente y permisivo de NOHORA CECILA CARRILLO GUZMAN, en la administración del inmueble objeto de litis fue gravemente negligente (doloso) al tenor del artículo No. 63 del Código Civil, en ese sentido nadie puede alegar su propio dolo a fin de obtener una ventaja, como en el caso en concreto el pago de frutos y el pago de reparaciones del inmueble como lo solicita en el numeral 4 de las pretensiones.

En ese sentido ruego se ordene a la parte actora suministre el sustento factico de esta pretensión, en especial contratos de arrendamientos previos al 2012 u otros soportes de los cuales se llegue a inferir de manera razonada la suma que presuntamente percibía para esa fecha la demandante como frutos del predio objeto de litis.

#### **ESTIMACIÓN DE EXPENSAS POR MEJORAS NECESARIAS, ÚTILES Y OTROS GASTOS POR DEFENSA JUDICIAL DEL PREDIO:**

Como se ha discriminado en los hechos y pretensiones, mi cliente y su predecesor han efectuado mejoras necesarias y útiles al predio, además se ha asumido erogaciones por la defensa judicial y administración del inmueble, las cuales en el hipotético caso de una sentencia desfavorable deben ser compensadas a mi cliente de acuerdo a lo establecido en los artículos No. 965 y 966, por tratarse de un poseedor de buena fe y exentó de culpa, mejoras que mi cliente FACTER GÓMEZ GALVIS, bajo gravedad de juramento, estima razonadamente que ha efectuado erogaciones por mejoras necesarias, útiles y las expensas de la defensa judicial del predio que asciendes a la suma de \$111.938.080, la cual con sus correspondientes rendimientos desde la fecha de inversión son estimadas razonadamente en la suma de doscientos diez millones de pesos (\$ 210.000.000) M/cte.

#### **PROCEDIMIENTO**

El señalado en el Código General del Proceso para los declarativos de menor o mayor cuantía.

#### **NOTIFICACIONES**

**AL DEMANDADO:** FACTER GOMEZ GALVIS, en la Cra. 5 No. 15-80, Edificio Praga oficina 101 B, Ibagué-Tolima; abonado telefónico No. 2612376; celular No. 3203391889; correo electrónico: ingenetoleu@yahoo.es.

**A LA APODERADA:** Las personales las recibo en la secretaria de su Juzgado, o en la manzana K casa 25 del barrio Jordán 9ª Etapa, de Ibagué.

Atentamente,



**ANDREA DEL PILAR DURAN ACOSTA**  
CC No. 1.110.538.757 de Ibagué  
TP No. 290.500



desconocía su existencia, pes la demandante durante su tiempo de permanencia en el predio, es decir por más de diez (10) años no se ha presentado en el predio, ni por ningún medio ha solicitado se reconozca su calidad de dueña, solo fue esta acción legal, la cual ejerció trece años después de que conoció la posesión de HENRY BONILLA GALLEGO sobre el predio en Litis; en ese sentido la tenencia de la cosa y las mejoras efectuadas son de buena fe, con conocimiento pleno y anuencia de quien el reconoce como poseedor y dueño del predio por un lapso de tiempo superior a los trece (13) años.

6. El hecho seis es falso, de las manifestaciones efectuadas por mi patrocinado se establece que conoce como poseedor del predio de litis al señor HENRY BONILLA GALLEGO, desde el año 2008; con quien para el año 2011 celebro un contrato verbal de arrendamiento con opción de compra del apartamento 201 del predio ubicado en la carrera 1a No. 7-79 y 7-81, de Ibagué, dentro del cual pactaron que mi cliente ROBERTO ZULUAGA VILLA, podía realizar las mejoras necesarias para habitar el apartamento indicado, las cuales iban a ser abonadas o tenidas en cuenta como parte del precio al momento de efectuar el contrato de compraventa, por lo que desde el 2011 ha ocupado el predio de buena fe, sin que durante el periodo de tiempo que conoce la posesión de HENRY BONILLA GALLEGO y FACTER GÓMEZ GALVIS, es decir desde el 2008, se presentara oposición alguna de la demandante NOHORA CECILIA CARRILLO GUZMÁN, llegando a la situación que hasta la fecha no la conoce, ni ha sido requerido más que por este proceso para reivindicar su propiedad.

7. El hecho siete es falso, al ser un hecho cierto que además de los apartamentos el inmueble de Litis, tiene local comercial y en lo relacionado al avalúo comercial del predio este es desconocido por parte de mi patrocinado, pues no sabe cómo fue efectuado el mismo a fin de determinar el valor del predio, si su apartamento 201, no fue inspeccionado para este avalúo y según le han comunicado algunos de los arrendatarios, sus unidades y locales tampoco fueron inspeccionados, por lo que el valor aquí asignado no corresponde a la realidad material del predio y se debe tachar de falso tanto el avalúo como el mencionado dictamen pericial por engañoso.

8. El hecho octavo es cierto.

9. El hecho noveno a mi mandante no le consta, que se pruebe.

10. El hecho decimo a mi patrocinado no le consta que lo pruebe la demandante.

11. El hecho once asegura mi cliente es falso, pues de su conocimiento establece que los poseedores HENRY BONILLA GALLEGO y FACTER GÓMEZ GALVIS, vienen ejerciendo actos de señor y dueño por más de diez (10) años, como lo solicita la ley, por tal razón en su saber y entender cumplen con los requisitos de posesión quieta, publica, pacífica e ininterrumpida por más de diez años para que se declare la pertenencia del bien.

### PRETENSIONES

1. A la primera pretensión mi cliente se opone rotundamente, al asegurar que solo conoce posesión y propiedad en cabeza de los señores HENRY BONILLA GALLEGO y FACTER GÓMEZ GALVIS, quienes vienen ejerciendo actos de señor y dueño por más de diez (10) años y con los cuales ha adelantado negociaciones para la compra del apartamento 201 del predio de Litis; en ese sentido de reconocerse las pretensiones de la demanda solicitamos el reconocimiento de las mejoras adelantadas por mi cliente ROBERTO ZULUAGA VILLA, con el ejercicio del derecho de retención de la cosa.

2. A esta pretensión mi cliente se opone de manera contundente, en el sentido de que este tan solo ha reconocido como poseedores con ánimo de señores y dueño a los señores HENRY BONILLA GALLEGO y FACTER GÓMEZ GALVIS, con quien ha adelantado negociaciones sobre el apartamento 201, para lo cual ha efectuado mejoras consentidas de dicho predio como abono al precio por suma de cincuenta millones de pesos (\$ 50.000.000), en este sentido al ser un tenedor de buena fe, tiene el derecho de retención hasta tanto el poseedor o quien solicita la reivindicación cancele las mejoras necesarias y útiles por el adelantadas, en el sama antes indicada.

3. En cuanto a la tercera pretensión de la demanda, nos oponemos toda vez que mi prohijado ha sido un tenedor de buena fe y las mejoras que ha realizado han sido consentidas y acordadas con las personas a quien el reconoce desde hace más de trece años como poseedores, es decir a en consensó con los señores HENRY BONILLA GALLEGO y FACTER GÓMEZ GALVIS; en ese sentido previo a una posible reivindicación ruego se reconozcan y se paguen las mejoras por mi cliente adelantadas en el predio, las cuales se prueban con los contratos de obra de fechas ocho (8) de noviembre de 2010, por valor de seis millones de pesos (\$ 6.000.000.00), con el maestro de obra CARLOS GARZÓN LOPEZ; del quince (15) de marzo de 2011 por valor de veintidós millones de pesos (\$ 22.000.000.00); y el de fecha abril tres (3) de 2016, por valor de diez millones quinientos mil pesos (\$ 10.500.000.00), con el maestro de obra CARLOS GARZÓN LOPEZ, con los cuales se le realizaron las mejoras al predio.

Es de anotar que las mejoras antes descritas fueron protocolizadas mediante escritura pública No. 1351 del 29 de junio de 2017, elevada ante la Notaria Tercera del Círculo de Ibagué-Tolima, dentro de la cual se declararon las mejoras efectuadas al inmueble de la litis.

En igual sentido solicito se autorice el ejercicio del derecho de retención contemplado en el Artículo No. 947 del Código Civil, hasta tanto no se reintegren por parte de la demandante NOHORA CECILIA CARRILLO GUZMÁN, los gastos de las reparaciones, mejoras, defensa judicial del inmueble y demás costos asumidos por mi cliente, en el evento de no prosperar las pretensiones principales de este extremo procesal.

4. Deniéguese lo solicitado en la pretensión 4ª de la demanda, por cuanto mi cliente y los poseedores han actuado de buena fe, además la demandante no prueba de manera alguna los frutos dejados de percibir, es mas no acredita que mejoras deben hacerse al predio por culpa de los actuales poseedores y/o tenedores, más aun cuando los daños y reparaciones que han debido hacerse y que deben efectuarse al predio son por causa y exclusiva de la demandante por el abandono que hiciere el mismo; en este sentido carece de total fundamento sus pretensiones.
5. Niéguese la pretensión 5ª, toda vez que como se ha expresado la hoy demandante no posee derecho a que se le restituya el bien y de ser así a favor de mi cliente se deben reconocer las mejoras reclamadas a través de este medio.
6. Deniéguese la pretensión 6ª, toda vez que no ha sido probado por la demandante su propiedad y es más su derecho a restitución.
7. Niéguese la pretensión 7ª, por cuanto no procede.
8. Niéguese la pretensión 8, y en su lugar condénese a la demandada en costas y agencias en derecho, por cuanto esta conoce que hace mucho tiempo se cumplió por parte de los poseedores el termino para prescribir el predio y en tal razón su demanda es infundada.

#### **EXCEPCIONES DE MÉRITO O DE FONDO**

##### **1. INEXIGIBILIDAD DEL DERECHO ARMONIZADA CON EL COBRO DE LO NO DEBIDO**

Señora Juez, como excepción de mérito principal me permito proponer la inexigibilidad del derecho y cobro de lo no debido, pues como ya se expuso anteriormente se trata de un derecho de dominio el cual la demandada lo perdió por la posesión ininterrumpida de los señores HENRY BONILLA GALLEGO y FACTER GÓMEZ GALVIS, toda vez que en ellos se configuran las condiciones establecidos en la norma civil para usucapir el predio de litis, en ese sentido el derecho reclamado por el demandante no es exigible a la fecha y en el mismo sentido resulta infundado

la reclamación que se realiza de frutos y reparaciones, pues fue la misma demandante que por más de diez años no administro de manera alguna el predio y permitió la posesión quieta, publica y pacífica de los antes anotados y en ese sentido se desnaturalizo el derecho que le asistía y se tornó inexigible y en ese entendido cualquier cobro que se pretenda es ilegal.

## **2. EXCEPCION PARA EL COBRO DE LAS MEJORAS**

Lo establecido en los artículos No. (s) 965 y 966 del Código Civil, faculta plenamente a mi cliente para que en el ejercicio de la demanda como medio exceptivo solicite el pago de las mejoras que ha adelantado en el inmueble objeto de litis, las cuales ya fueron relacionadas plenamente en el acápite de pretensiones y protocolizadas mediante escritura pública No. 1351 del 29 de junio de 2017, elevada ante la Notaría Tercera del Circulo de Ibagué-Tolima, las cuales se probaran en el desarrollo de este proceso, en ese sentido tiene aplicación esta excepción y debe darse tramite al respectivo incidente para que se avalúen y reconozcan las respectivas mejoras por parte de la demandante, en este sentido hasta que no se acredite el pago de las mismas se ejercerá el derecho de retención establecido en el artículo No. 947 del Código Civil.

## **3. EXCEPCIÓN DE TEMERIDAD O MALA FE**

Presento esta excepción, pues lo que se pretende la demandante no es más que un beneficio económico ante su mismo incumplimiento o mala fe, pues nunca ha demostrado siquiera sumariamente el cumplimiento de sus obligaciones y si ha tratado de poner de presente a su señoría con hechos y situaciones tergiversadas que los demandados han ejercido una posesión de mala fe o dolosamente, cuando fue su comportamiento elusivo de sus obligaciones como administradora del predio, que permitieron la ocupación pacífica de los poseedores y los tenedores que en la actualidad se encuentran en el predio de litis.

Finalmente, con las anteriores excepciones se desvirtúan las pretensiones de la demandante y en esa razón deben negarse cada una de lo petitionado en la demanda.

## **PRUEBAS**

### **1. TESTIMONIALES QUE SOLICITO SE RECEPCIONEN:**

- A. Se recepcione testimonio a la señora **YULY ALEJANDRA GUZMAN GUERRERO** CC No. 1.110.589.135 de Ibagué, quien se puede ubicar a través del suscrito.
- B. Recibir declaración a la señora **YUDDY KATERINE GUZMAN GUERRERO** CC No. 1.110.540.663 de Ibagué, quien se puede ubicar por medio del suscrito.
- C. **CARLOS GARZON LOPEZ** CC No. 14.224.666, quien se puede ubicar en la urbanización Okapi torre 6 apartamento 204, de Ibagué-Tolima.

### **2. DOCUMENTALES QUE SOLICITO SEAN TENIDAS EN CUENTA:**

#### **LAS QUE APORTO CON ESTE DOCUMENTO:**

- 1. Copia de la escritura pública No. 1351 del 29 de junio de 2017, elevada ante la Notaría Tercera del Circulo de Ibagué-Tolima, dentro de la cual se declararon las mejoras efectuadas al inmueble de la litis.

2. Copia del contrato de obra de fecha ocho (8) de noviembre de 2010, por valor de seis millones de pesos (\$ 6.000.000.00), con el maestro de obra CARLOS GARZÓN LOPEZ, con el cual se demuestran las mejoras al predio.
3. Copia del contrato de obra de fecha quince (15) de marzo de 2011 por valor de veintidós millones de pesos (\$ 22.000.000.00), con el cual se demuestran las mejoras al predio.
4. Copia del contrato de obra de fecha abril tres (3) de 2016, por valor de diez millones quinientos mil pesos (\$ 10.500.000.00), con el maestro de obra CARLOS GARZÓN LOPEZ, con el cual se demuestran las mejoras al predio.

#### **INTERROGATORIO DE PARTE.**

1. Sírvase su señoría convocar a la NOHORA CECILA CARRILLO GUZMAN, para la recepción de interrogatorio de parte de acuerdo a lo establecido en el artículo No. 198 del C.G.P.

#### **INSPECCIÓN JUDICIAL:**

Solicito sea practicada inspección judicial que sea acompañada de un perito evaluador, dentro de la cual se compruebe la realización de las mejoras hechas por mi cliente y se establezca su cuantía y demás pormenores, a fin de que las mismas sean reconocidas por la parte demandante.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

##### **CONSTITUCIÓN POLITICA DE COLOMBIA:**

Artículos 21, 29 y 83.

##### **CÓDIGO CIVIL:**

LIBRO II, Títulos II, SOBRE EL DOMINIO, artículos 669 y ss; TITULO VII, CAPITULO I. DE LA POSESION Y SUS DIFERENTES CALIDADES, artículos 762 y ss; TITULO XII DE LA REVINDICACIÓN, en especial los artículos No. 947, 965 y 966; TITULO XLI, CAPITULO, DE LA PRESCRIPCIÓN EN GENERAL, artículos 2512 y ss; y demás aplicables y concordantes.

##### **CODIGO GENERAL DEL PROCESO**

Artículos No. (s) 17, 25 y 26, sobre la cuantía.

Artículos No. 79, 80, 81, 82, 86, 96, 100, 164 y demás concordantes con las manifestaciones expresadas en los hechos y pretensiones.

Artículos No. 368 y s.s., en especial los que regulan el trámite del proceso verbal.

#### **ANEXOS**

Anexo en (15) folios dentro de los que se incluyen las pruebas, el poder para actuar y copia de la cedula de ciudadanía de mi cliente.

**JURAMENTO ESTIMATORIO DE MEJORAS NECESARIAS, ÚTILES Y OTROS GASTOS POR DEFENSA JUDICIAL DEL PREDIO**

Mi defendido asegura haber efectuado mejoras al apartamento 201 del predio objeto de litis, las cuales estaban debidamente autorizadas por el poseedor, por lo que las mismas se reputan de buena fe, en ese sentido las sumas erogadas por este concepto mi cliente las estima en cincuenta millones de pesos (\$ 50.000.000) M/cte., con base en los respectivos contratos de obra que se anexan al presente documento.

**PROCEDIMIENTO**

El verbal establecido en el artículo No. 368 y s.s. del Código General del Proceso para los declarativos de Mayor cuantía.

**NOTIFICACIONES**

**AL DEMANDADO: ROBERTO ZULUAGA VILLA**, en la carrera 1a No. 7-79 y 7-81 apartamento 201, de Ibagué, celular No. 313-820-1902; correo electrónico: rozuvi1@hotmail.com.

**AL SUSCRITO APODERADO:** Las personales las recibo en la secretaría de su Juzgado, o en la en la secretaría del juzgado o en la carrera 4 N° 16-58 de la ciudad de Ibagué.

Atentamente,



**HENRY MAURICO CASTRO OSORIO**

CC.No. 93.297.042 del Líbano Tolima

T.P No. 257.396 del Consejo Superior de la Judicatura.

Doctora:

**ADRIANA LUCÍA LOMBO GONZÁLEZ**

Juez 6ª Civil del Circuito de Ibagué

E.S.D.

REFERENCIA:           **Radicado:**                   73001-31-03-006-2019-00335-00  
                                  **Proceso:**                     VERBAL REIVINDICATORIO  
                                  **Demandante:**               NOHORA CECILIA CARRILLO GUZMÁN  
                                  **Demandado:**               HENRY BONILLA GALLEGO, JUAN ERNESTO  
  VICENTE CALEÑO VALENCIA, FACTER GÓMEZ  
  GALVIS, ROBERTO ZULUAGA VILLA Y DEMÁS  
  PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

ASUNTO:                 **CONTESTACIÓN DEMANDA**

**HENRY MAURICIO CASTRO OSORIO**, mayor y ve no de esta dudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 93.297.042 del Líbano Tolima, abogado en ejercicio con tarjeta profesional No. 257.396 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado del Señor **HENRY BONILLA GALLEGO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 93.362.602 de Ibagué-Tolima, de la manera más atenta me permito contestar la demanda Reivindicatoria de bien inmueble presentada por NOHORA CECILIA CARRILLO GÚZMAN, contra mi cliente HENRY BONILLA GALLEGO y otros, con base en los siguientes hechos:

### **HECHOS**

1. El hecho primero no nos consta que lo pruebe la demandante, pues desde que empezó a poseer el bien él nunca la ha reconocido como propietaria.
2. El hecho segundo no nos consta que se pruebe.
3. El hecho tercero, no nos consta, que sea probado por la demandante; manifiesta mi patrocinado HENRY BONILLA GALLEGO, que desde el año 2002 que conoce de la existencia del predio ubicado en la carrera 1a No. 7-79 y 7-81, de Ibagué, porque fue entregado debido al préstamo de dinero que hiciera a la persona encargada del predio y por consiguiente le fue entregado el mismo en garantía del cumplimiento de la obligación dineraria; que desde esa fecha no ha reconocido dueño alguno y que en virtud de estos ha ejercido directamente actos de señor y dueño como poseedor real y material del bien desde el 2002 hasta el 2018, fecha en que transfirió la posesión al señor FACTER GÒMEZ GALVIS, quien la ha venido ejerciendo desde el 2018, por lo que en unión de posesiones cuenta con el factor temporal para adquirir el predio por pertenencia.
4. El hecho 4 es falso, para el conocimiento de mi cliente la posesión y propiedad del inmueble actualmente está en cabeza del señor FACTER GÒMEZ GALVIS y antes el era poseedor , sin que desde el 2002 fecha en que conoce el predio y empezó a ejercer posesión haya conocido algún tipo de gestión de la demandante como propietaria del inmueble, por el contrario la actuación de la demandante fue descuidada en el manejo del predio, pues una vez lo obtuvo el mismo se encontraba en ruina y ocupado por habitantes de calle.

5. El hecho quinto es falso, toda vez que mi cliente ha ocupado el bien de buena fe desde el año 2002, fecha desde la cual le fue entregado el inmueble y en atención a esa entrega inicio a ejercer actos de señor y dueño y a poseer de manera real, material e ininterrumpida el inmueble, posesión que fue pública y que en ningún momento se opuso persona alguna y mucho menos la misma demandante NOHORA CECILIA CARRILLO GUZMÁN; posesión que le fue transferida en el año 2018 al señor FACTER GÓMEZ GALVIS, hecho público y de buena fe.

6. El hecho seis es falso, pues de lo comunicado por mi cliente el ha sido poseedor del predio desde el 2002, actuando de buena fe, públicamente ejerció actos de señor y dueño, al punto que en el año 2018 transfirió su posesión al señor FACTER GÓMEZ GALVIS; destacando que dentro de las diferentes posesiones antes mencionadas se han ejercido actos de tal magnitud que resulta imposible que hayan sido clandestinos u ocultos, por lo que no se entiende la renuencia de la demandada en presentar oposición alguna, por lo que resulta contrario a la verdad las afirmaciones de una posesión de mala fe expresadas en la demanda.

7. El hecho siete es falso, al ser un hecho cierto que además de los apartamentos el inmueble de Litis, tiene local comercial y en lo relacionado al avalúo comercial del predio este es desconocido por parte de mi patrocinado, pues no sabe cómo fue efectuado el mismo a fin de determinar el valor del predio, toda vez que no fue inspeccionado la totalidad del inmueble para este avalúo y según le han comunicado algunos de los arrendatarios, sus unidades y locales tampoco fueron inspeccionados, por lo que el valor aquí asignado no corresponde a la realidad material del predio y se debe tachar de falso tanto el avalúo como el mencionado dictamen pericial por engañoso.

8. El hecho octavo es cierto.

9. El hecho noveno es parcialmente cierto, pues además de la indebida valoración de la prueba se presentaron otros reparos a la sentencia de primera instancia.

10. El hecho decimo es falso, pues el Tribunal no desestimo el proceso por los hechos narrados por la demandante, que lo pruebe la demandante.

11. El hecho once asegura mi cliente es falso, pues es de pleno conocimiento de la demandante que con la sumatoria de posesiones de HENRY BONILLA GALLEGO y FACTER GÓMEZ GALVIS, quienes han ejercido actos de señor y dueño por más de diez (10) años, como lo solicita la ley, cumplen con los requisitos de posesión quieta, pública, pacífica e ininterrumpida por más de diez años para que se declare la pertenencia del bien a nombre de FACTER GÓMEZ GALVIS, situación plenamente conocida por la señora NOHORA CECILIA CARRILLO GUZMÁN, quien a fin de obtener algún lucro cito a través de su apoderado judicial a las partes con el objetivo de conciliar y que accedieran a reconocerle sumas de dinero a fin de no iniciar un proceso judicial.

### **PRETENSIONES**

1. A la primera pretensión mi cliente se opone rotundamente, al asegurar que solo conoce posesión y propiedad en cabeza suya, la cual transfirió en el año 2018 a favor del señor FACTER GÓMEZ GALVIS, quien desde esa fecha viene ejerciendo actos de señor y dueño que sumadas las posesiones superan los diez (10) años; en ese sentido quien tiene derecho a la propiedad del inmueble es el señor FACTER GÓMEZ GALVIS.

2. A esta pretensión mi cliente se opone de manera contundente, en el sentido de que este tan solo reconoce a FACTER GÓMEZ GALVIS, como señor y dueño de la propiedad, en este sentido al ser un tenedor de buena fe, tiene el derecho de a la prescripción adquisitiva del dominio del predio de litis, por lo que no procede restitución alguna.
3. En cuanto a la tercera pretensión de la demanda, nos oponemos toda vez que mi prohijado ha sido un poseedor de buena fe y en ese mismo sentido transfirió la posesión al señor FACTER GÓMEZ GALVIS.
4. Deniéguese lo solicitado en la pretensión 4ª de la demanda, por cuanto mi cliente ha actuado de buena fe, además la demandante no prueba de manera alguna los frutos dejados de percibir, es mas no acredita que mejoras deben hacerse al predio por culpa de los actuales poseedores y/o tenedores, más aun cuando los daños y reparaciones que han debido hacerse y que deben efectuarse al predio son por causa y exclusiva de la demandante por el abandono que hiciere del mismo; en este sentido carece de total fundamento sus pretensiones.
5. Niéguese la pretensión 5ª, toda vez que como se ha expresado la hoy demandante no posee derecho a que se le restituya el bien y por el contrario es FACTER GÓMEZ GALVIS, quien tiene derecho a la prescripción adquisitiva del dominio del predio objeto de litis.
6. Deniéguese la pretensión 6ª, toda vez que no ha sido probado por la demandante su propiedad y es más su derecho a restitución.
7. Niéguese la pretensión 7ª, por cuanto no procede.
8. Niéguese la pretensión 8, y en su lugar condénese a la demandada en costas y agencias en derecho, por cuanto esta conoce que hace mucho tiempo se cumplió por parte de los poseedores el termino para prescribir el predio y en tal razón su demanda es infundada.

## **PRETENSIONES ESPECIALES**

1. Como primera pretensión especial solicito se de por no contestada la demanda por parte del demandado JUAN ERNESTO VICENTE CALEÑO VALENCIA, por cuanto el poder otorgado al abogado OSCAR AUGUSTO MILLAN LEAL, carece de las facultades para que este profesional del derecho conteste la demanda, por lo que se incumple lo reglado en el articulo No. 74 del Código General del Proceso “En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados”.
2. La segunda pretensión especial va encaminada a que se rechace de plano la demanda de reconvencción presentada por el demandado JUAN ERNESTO VICENTE CALEÑO VALENCIA, toda vez que la misma va dirigida a el reconocimiento de las mejoras, pretensión que debe ser exigida y tramitada como incidente dentro del proceso principal reivindicatoria, en ese sentido no es procedente la reconvencción por cuanto el mismo articulo No. 966 del Código Civil , lo limita a la contestación de la demanda, entonces al no haberse propuesto dentro de la contestación de la demanda debe ser rechazada de plano.

## EXCEPCIONES DE MÉRITO O DE FONDO

### **1. INEXIGIBILIDAD DEL DERECHO ARMONIZADA CON EL COBRO DE LO NO DEBIDO**

Señora Juez, como excepción de mérito principal me permito proponer la inexigibilidad del derecho y cobro de lo no debido, pues como ya se expuso anteriormente se trata de un derecho de dominio el cual la demandada lo perdió por la posesión ininterrumpida de mi cliente HENRY BONILLA GALLEGO y su predecesor FACTER GÓMEZ GALVIS, toda vez que en ellos se configuran las condiciones establecidos en la norma civil para usucapir el predio de litis, en ese sentido el derecho reclamado por la demandante no es exigible a la fecha y en el mismo sentido resulta infundado la reclamación que se realiza de frutos y reparaciones, pues fue la misma demandante que por más de diez años no administro de manera alguna el predio y permitió nuestra posesión quieta, publica y pacífica; en ese sentido se desnaturalizo el derecho que le asistía y se tornó inexigible y en ese entendido cualquier cobro que se pretenda es ilegal.

### **2. EXCEPCIÓN DE TEMERIDAD O MALA FE**

Presento esta excepción, pues lo que se pretende la demandante no es más que un beneficio económico ante su mismo incumplimiento o mala fe, pues nunca ha demostrado siquiera sumariamente el cumplimiento de sus obligaciones y si ha tratado de poner de presente a su señoría con hechos y situaciones tergiversadas que los demandados han ejercido una posesión de mala fe o dolosamente, cuando fue su comportamiento elusivo de sus obligaciones como administradora del predio, que permitieron la ocupación pacífica de los poseedores del predio de litis.

Finalmente, con las anteriores excepciones se desvirtúan las pretensiones de la demandante y en esa razón deben negarse cada una de lo peticionado en la demanda.

## PRUEBAS

### **1. TESTIMONIALES QUE SOLICITO SE RECEPCIONEN:**

- A. Se recepcione testimonio a la señora **YULY VIVIANA GOMEZ CUELLAR**, quien se puede ubicar a través del suscrito.
- B. Recibir declaración a la señora **MARIA ELENA GOMEZ GALVIS**, quien se puede ubicar por medio del suscrito.

### **INTERROGATORIO DE PARTE.**

- 1. Sírvase su señoría convocar a la NOHORA CECILA CARRILLO GUZMAN, para la recepción de interrogatorio de parte de acuerdo a lo establecido en el artículo No. 198 del C.G.P.

### **INSPECCIÓN JUDICIAL:**

Solicito sea practicada inspección judicial que sea acompañada de un perito evaluador, dentro de la cual se compruebe la realización de las mejoras hechas por mi cliente y se establezca su cuantía, antigüedad y demás pormenores, a fin de corroborar los hechos narrados.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **CONSTITUCIÓN POLITICA DE COLOMBIA:**

Artículos 21, 29 y 83.

### **CÓDIGO CIVIL:**

LIBRO II, Títulos II, SOBRE EL DOMINIO, artículos 669 y ss; TITULO VII, CAPITULO I. DE LA POSESION Y SUS DIFERENTES CALIDADES, artículos 762 y ss; TITULO XII DE LA REVINDICACIÓN, en especial los artículos No. 947, 965 y 966; TITULO XLI, CAPITULO, DE LA PRESCRIPCIÓN EN GENERAL, artículos 2512 y ss; y demás aplicables y concordantes.

### **CODIGO GENERAL DEL PROCESO**

Artículos No. (s) 17, 25 y 26, sobre la cuantía.

Artículos No. 79, 80, 81, 82, 86, 96, 100, 164 y demás concordantes con las manifestaciones expresadas en los hechos y pretensiones.

Artículos No. 368 y s.s., en especial los que regulan el trámite del proceso verbal.

## **ANEXOS**

Anexo las pruebas, el poder para actuar y copia de la cedula de ciudadanía de mi cliente.

## **PROCEDIMIENTO**

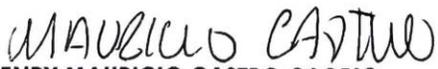
El verbal establecido en el artículo No. 368 y s.s. del Código General del Proceso para los declarativos de Mayor cuantía.

## **NOTIFICACIONES**

**AL DEMANDADO: HENRY BONILLA GALLEGO**, en el barrio Buenaventura calle 83 A No. 2-57.

**AL SUSCRITO APODERADO:** Las personales las recibo en la secretaria de su Juzgado, o en la en la secretaría del juzgado o en la carrera 4 N° 16-58 de la ciudad de Ibagué.

Atentamente,

  
**HENRY MAURICIO CASTRO OSORIO**  
C.C. No. 93.297.042 del Líbano Tolima  
T. P. No. 257.396 del Consejo Superior de la Judicatura