

**Señora**  
**JUEZA SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Ibaguè

Ref: *Proceso Reivindicatorio de JUAN CARLOS ARBELÁEZ ECHEVERRY SAS y Otros contra JOSE ANTONIO OLAYA SANABRIA. Rad: 2018-00177-00*

### **DEMANDA DE RECONVENCION**

*Respetada señora jueza.*

*MIGUEL ÁNGEL BERNAL JIMÉNEZ, identificado civil y profesionalmente como abajo aparece, actuando en mi calidad de apoderado de la parte demandante me permito deferentemente concurrir ante su despacho para presentar en debida forma la demanda de reconvención en contra de la sociedad JUAN CARLOS ARBELÁEZ ECHEVERRY SAS, JUAN CARLOS ARBELÁEZ ECHEVERRY y CLAUDIA EUGENIA MARIÑO ARISTIZABAL, la cual se encuentra afincada en los siguientes.*

#### **HECHOS**

*1.- Que el señor JOSÉ ANTONIO OLAYA SANABRIA, me ha conferido poder especial para representarlo en el presente debate judicial al cual acudo para solicitar en su nombre del demandado la declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio efectuado en su favor sobre unos predios urbanos ubicado en el Municipio de Ibagué, jurisdicción de este circuito.*

*2.- Que los bienes referenciados quedan ubicados en el sector de cadis y barrio hipódromo de eta ciudad, así:*

*2.1.- El bien inmueble el cual se pretende la prescripción adquisitiva de domino es una casa lote ubicada en la carrera 4B entre calles 30A y 31 y conforme a catastro Cra 4K NÚMERO 30-36 Barrio el Hipódromo de esta ciudad, e identificado con la matricula inmobiliaria 350-12642 y ficha catastral número 01-05-0082-003-000 y cuyos linderos son los siguientes: NORTE: en extensión de dieciséis metros (16 Mts) con la carrera 4B, en medio con el lote de la normal de señoritas; por el SUR, m extensión de dieciséis metros (16 Mts) con el lote de propiedad de Hernán Arbeláez; por el OCCIDENTE: en extensión de treinta y ocho punto cuarenta metros (38.40 Mts) con el lote de terreno de propiedad de la urbanización Cádiz y por el ORIENTE: en extensión de treinta y seis punto cuarenta metros (36.40 Mts) con el lote de terreno de propiedad de Hernán Arbeláez, con quien también se linda por el Sur y cuya área es de Quinientos noventa y ocho metros punto cuarenta metros (598.40 Mts).*

2.2.- El otro inmueble corresponde a un lote de terreno, identificado con la matrícula inmobiliaria número 350-154971 y ficha catastral 01-05-0082-0035-000, con un área de doscientos veintinueve punto sesenta y ocho metros (229.68 mts) y se trata de un bien ubicado en la parte interior del inmueble casa de habitación ubicada en la carrera cuarta B (4b) antes carrera 4k número 30a- 36 del barrio Cadiz en la parte interior del inmueble casa de habitación

*TERCERO: La posesión sobre los inmuebles materia de esta pertenencia, no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente, y ha sido ejercida de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, por mi cliente el señor JOSÉ ANTONIO OLAYA SANABRIA, desde el año 2016, más exactamente desde el 16 de julio, momento en el cual compró los derechos derivados de la posesión que tenía el señor RAMÓN HUMBERTO ARBELÁEZ ZAMBRANO, quien había ejercido su señorío desde el mes de enero del año 2008 mediante una permanente, continua y adecuada posesión del inmueble.*

*CUARTO: Que mi poderdante una vez adquirió la posesión, inició a invertir dineros para la adecuación de la vivienda tales como techos, enchapes, ventanas, puertas, pintura, baños, celosías, además se hicieron siembras de cultivos de pan coger (mango, papaya y musáceas), aves de postura y engorde, tal como se puede apreciar en el peritaje allegado*

*QUINTO: Que mi mandante tiene a su favor la sumatoria de posesiones es decir desde el mes de enero del año 2008 a la fecha, quien no ha tenido requerimiento alguno a cerca de la propiedad, hasta que los demandantes aparecieron a través de su apoderado en el mes de septiembre del año 2018 instaurando un proceso reivindicatorio en su despacho.*

*SEXTO: Si se tiene en cuenta la sumatoria de posesiones mi mandante lleva más de 10 años al frente del referido predio tiempo suficiente para solicitar la prescripción extraordinaria de dominio adquisitiva del dominio de los inmuebles debidamente identificados y cuya ubicación y linderos se han dejado claramente determinados en hechos anteriores.*

*SEPTIMO: Según el Certificado de la Oficina de Instrumentos Públicos y Privados (350- 12642 y 350-154971) aparece como propietario del predio es la sociedad JUAN CARLOS ARBELAEZ ECHEVERRY SAS, y las personas naturales JUAN CARLOS ARBELAEZ ECHEVERRY y CLAUIDA EUGENIA MARIÑO ARISTIZABAL, quienes se identifican con el NIT 9000289150 y las cédulas de ciudadanía número 79.142.091 y 51.772.707.*

*OCTAVO. Que de los hechos expuestos por los demandados en la demanda reivindicatoria se establece que los predios fueron adquiridos pero abandonados*

2

por varios, dando pie para que el señor RAMÓN HUMBERTO ARBELÁEZ ZAMBRANO, entrara a poseer los inmuebles y posteriormente vendiera dicha posesión a mi prohijado.

Con base en los hechos relacionados, y en las disposiciones de derecho que más adelante invocare en forma respetuosa formula a usted las siguientes:

### **PRETENSIONES PRINCIPALES**

Previos los trámites de un proceso verbal, reglamentado en los Artículos 368 al 373 del código general del proceso (ley 1564 de 2012), sírvase hacer en sentencia las siguientes declaraciones y condenas:

*PRIMERA: Que se declare que Pertenece al dominio pleno y absoluto al demandante señor JOSÉ ANTONIO OLAYA SANABRIA, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía número 17.142.375. domiciliado y residente en Ibagué, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el predio urbano ubicado en el Municipio de Ibagué, que se identifica así: una casa lote ubicada en la carrera 4B entre calles 30A y 31 y conforme a catastro Cra 4K NÚMERO 30-36 Barrio el Hipódromo de esta ciudad, e identificado con la matricula inmobiliaria 350-12642 y ficha catastral número 01-05-0082-003-000 y cuyos linderos son los siguientes: NORTE: en extensión de dieciséis metros (16 Mts) con la carrera 4B, en medio con el lote de la normal de señoritas; por el SUR, m extensión de dieciséis metros (16 Mts) con el lote de propiedad de Hernán Arbeláez; por el OCCIDENTE: en extensión de treinta y ocho punto cuarenta metros (38.40 Mts) con el lote de terreno de propiedad de la urbanización Cádiz y por el ORIENTE: en extensión de treinta y seis punto cuarenta metros (36.40 Mts) con el lote de terreno de propiedad de Hernán Arbeláez, con quien también se linda por el Sur y cuya área es de Quinientos noventa y ocho metros punto cuarenta metros (598.40 Mts).*

*SEGUNDO: Que se declare que Pertenece al dominio pleno y absoluto al demandante señor JOSÉ ANTONIO OLAYA SANABRIA, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía número 17.142.375. domiciliado y residente en Ibagué, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el predio urbano ubicado en el Municipio de Ibagué, que se identifica así: lote de terreno, identificado con la matricula inmobiliaria número 350-154971 y ficha catastral 01-05-0082-0035-000, con un área de doscientos veintinueve punto sesenta y ocho metros (229.68 Mts) y se trata de un bien ubicado en la parte interior del inmueble casa de habitación ubicada en la carrera cuarta B (4b) antes carrera 4k número 30A- 36 del barrio Cádiz.*

*TERCERA: Ordenase la inscripción de la sentencia ante la oficina de Instrumentos públicos y privados del circuito de Ibagué para los fines legales pertinentes en el folio de matrícula inmobiliaria número 350- 99861.*

*CUARTO; En el evento de existir oposición se condene en costas al demandado.*

### **PRETENSIONES SUBSIDIARIAS**

*En el hipotético caso de no prosperar la prescripción adquisitiva de dominio que se solicita sobre el bien inmueble se solicitan como pretensiones subsidiarias las siguientes:*

*1.- Se cancele el valor de las mejoras establecidas en los inmuebles de los demandados los cuales se identifican con las fichas catastrales números 01-05-0082-003-000 y matrícula inmobiliaria número **350-12642** y 01-05-0082-0035-000, y matrícula inmobiliaria número **350-154971** las cuales ascienden a la suma de \$217.860.000.*

*2.- Que una vez en firme la sentencia se proceda a cancelar 'por parte del demandado la suma dineraria por concepto de mejoras establecidas en los inmuebles objetos de reivindicación y prescripción objeto de la presente Litis*

*3.- se condene en costas al hoy demandado*

### **PETICIÓN DE PRUEBAS**

*Comedidamente pido al Sr. Juez se sirva, a más de otorgar valor probatorio a los documentos relacionados, decretar durante el trámite del proceso la práctica de las siguientes pruebas:*

*1.- Documental;*

*.- Copia simple del contrato de compraventa de la posesión y mejoras de los inmuebles objeto de esta litis.*

*.- Copia del contrato de arrendamiento firmado por el actual poseedor*

*.- Folios de matrículas inmobiliarias 350-154971 y 350-12642, en donde se puede apreciar la inexistencia de la inscripción de la demanda.*

*.- Avalúo de las mejoras realizadas en los predios.*

*2.- Testimonial:*

*.- Se proceda a citar y hacer comparecer al señor RAMON HUMBERTO ARBELÁEZ ZAMBRANO persona mayor de edad, e identificado con la cédula de ciudadanía número 5.804.630, residenciado en Ibagué en la calle 69 carrera 12*

3

edificio estudio 69 de Ibagué y quien vendiera el derecho de posesión que tenía sobre los bienes inmuebles objeto de la Litis.

- Se proceda a citar y hacer comparecer a la **señora YESSICA VANESSA PARRA TAPIA** persona mayor de edad, e identificada con la cédula de ciudadanía número 38.361.52 domiciliada en Ibagué en la carrera 4ª H número 31-36 barrio Hipódromo Ibagué y quien figura como arrendataria del bien inmueble objeto de la presente litis.

- Se proceda a citar y hacer comparecer al señor **EDUARDO CAMAYO BARRERO**, persona mayor de edad, e identificado con la cédula de ciudadanía número 14.231.441 domiciliado en Ibagué en la calle 9 número 1-72 de Ibagué, quien le consta el negocio jurídico de la venta de los predios entre el comprador y el vendedor; además le consta sobre la posesión quieta y pacífica que tenía **RAMON HUMBERTO ARBELAEZ** de los predios objeto de la presente litis.

- Se proceda a citar y hacer comparecer al señor **FABIO ANTONIO BARRERO MENDOZA**, e identificado con la cédula de ciudadanía número 93.366.580, persona mayor de edad, domiciliado en Ibagué en la Manzana D CASA 12 Barrio "La Reforma", quien le consta sobre la posesión quieta y pacífica del inmueble objeto de la presente litis.

- Se proceda a citar y hacer comparecer al señor **JAVIER BARBOSA ORTIZ**, persona mayor de edad, e identificado con la cédula de ciudadanía número 93.360.508, domiciliado en Ibagué en la CARRERA 15 NÚMERO 10-33 Barrio 20 de Julio de esta ciudad, quien le consta sobre la posesión quieta y pacífica que tenía **RAMON HUMBERTO ARBELAEZ** del inmueble objeto de la presente litis, ya que estuvo cuidando los predios.

- Se proceda a citar y hacer comparecer al señor **JOSE EDUARDO GONZALEZ VARON**, persona mayor de edad, e identificado con la cédula de ciudadanía número 93.379.719, domiciliado en Ibagué en la carrera 4b número 36-37 de Ibagué y quien le consta la posesión del señor **JOSE ANTONIO OLAYA SANABRIA** y sobre las obras realizadas en el bien inmueble objeto de la presente litis.

3.- Interrogatorio de parte: ruego señor Juez se sirva decretar interrogatorio de parte a los demandantes señores: **JUAN CARLOS ARBELAEZ ECHEVERRY** y **CLAUDIA EUGENIA MARIÑO ARISTIZABAL**

**4.- Inspección judicial;** se sirva ordenar visita al predio con perito idóneo, para determinar la identidad del predio, su extensión, linderos, estado de conservación, manifestaciones ostensibles de su explotación económica, mejoras y lo que su señoría de oficio decreta.

## **SOLICITUD DE EMPLAZAMIENTO**

*Con la deferencia debida solicito a su señoría se sirva emplazar a las personas que crean tener derechos sobre los inmuebles: 1.- una casa lote ubicada en la carrera 4B entre calles 30A y 31 y conforme a catastro Cra 4K NÚMERO 30-36 Barrio el Hipódromo de esta ciudad, e identificado con la matricula inmobiliaria **350-12642** y ficha catastral número 01-05-0082-003-000 y cuyos linderos son los siguientes: NORTE: en extensión de dieciséis metros (16 Mts) con la carrera 4B, en medio con el lote de la normal de señoritas; por el SUR, en extensión de dieciséis metros (16 Mts) con el lote de propiedad de Hernán Arbeláez; por el OCCIDENTE: en extensión de treinta y ocho punto cuarenta metros (38.40 Mts) con el lote de terreno de propiedad de la urbanización Cádiz y por el ORIENTE: en extensión de treinta y seis punto cuarenta metros (36.40 Mts) con el lote de terreno de propiedad de Hernán Arbeláez, con quien también se linda por el Sur y cuya área es de Quinientos noventa y ocho metros punto cuarenta metros (**598.40 Mts**).*

*2.- predio urbano ubicado en el Municipio de Ibagué, que se identifica así: lote de terreno, identificado con la matricula inmobiliaria número **350-154971** y ficha catastral 01-05-0082-0035-000, con un área de doscientos veintinueve punto sesenta y ocho metros (**229.68 Mts**) y se trata de un bien ubicado en la parte interior del inmueble casa de habitación ubicada en la carrera cuarta B (4b) antes carrera 4k número 30A- 36 del barrio Cádiz.*

## **SOLCITUD DE INSCRIPCION DE DEMANDA**

*Admitida la presente demanda d reconvención solicito a su señoría se ordene la inscripción de la demanda en la oficina de instrumentos públicos en los folios de de matrícula inmobiliaria números 350-12642 y 350154971*

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

- 1- Sustantivos: arts. 764 y ss. 981 y concordantes, 2531 y ss; del código civil*
- 2- Formales de la Demanda: arts. 82 al 84 general del proceso (ley 1564 de 2012).*
- 3- Procedimentales Generales: arts.368 al 373 del código general del proceso (ley 1564 de 2012)*
- 4- Procedimentales Propios de este Negocio Jurídico: art 375. del código general del proceso (ley 1564 de 2012)*

## **JURAMENTO ESTIMATORIO DE LA CUANTIA**

*Basado en el avaluó pericial presentado con esta demanda de reconvención la cuantía la estimo en la suma de \$217.860.000.*

4

**COMPETENCIA**

*De acuerdo a lo estipulado en el Art. 20 del código general del proceso (ley 1564 de 2012) y en razón de la cuantía, el lugar de ubicación del inmueble y la vecindad del demandante, es Ud., Señor juez, competente para conocer de este proceso.*

**ANEXOS**

*Los aducidos en el acápite de pruebas,*

**NOTIFICACIONES**

*A los demandados y su apoderado en las direcciones aportadas en la demanda principal.*

*El suscrito y mi poderdante en la carrera 4A Bis número 34-50 Barrio Cádiz Ibagué, correo electrónico [abogadobernaljimenez@yahoo.es](mailto:abogadobernaljimenez@yahoo.es), celular 318-337-8773.*

*Del señor Juez,*

**MIGUEL ANGEL BERNAL JIMENEZ**  
*C.C. 72.044.673 de Malambo.- Atlántico*  
*T.P. 83803 del C.S. de la Judicatura*