

Señor

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA

E. S. D.



REF. PROCESO DE PERTENENCIA

DEMANDANTES: ESPERANZA NABOYAN GAMBOA Y OTROS

DEMANDADOS: JOSE JESUS RIOS ARCILA, MARIO ARROYAVE ARROYAVE

Radicación: 2019 -014

MARIO ARROYAVE ARROYAVE mayor de edad, vecino de Buenaventura, identificado con la cedula de ciudadanía número 16.214.585 de Cartago (Valle), por medio de la presente confiero Poder Especial amplio y suficiente a la Doctora YANET SANCHEZ PAZ, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la cedula de ciudadanía número 31'906.888 de Cali, portadora de la tarjeta Profesional No. 57.619 del C.S.J., para que en mi nombre y representación conteste la demanda Ordinaria de Pertenencia, adelantada en mi contra a través de apoderado judicial por los señores ESPERANZA NABOYAN GAMBOA, ESPERANZA, CARMEN NABOYAN GAMBOA, ANGEL NABOYAN GAMBOA, REINEL NABOYAN, DARIO NABOYAN GAMBOA, RUBI NABOYAN GAMBOA y TEOTISTA NABOYAN GAMBOA.

Mi apoderada queda ampliamente facultada para recibir, conciliar, renunciar, sustituir, transigir, pedir y a portar pruebas, interrogar, contrainterrogar, tachar de falso documentos, proponer incidente de tacha de falsedad, proponer excepciones de fondo y previas y en general todas y cada una de las facultades inherentes al artículo 70 del C.P.C. y demás normas concordantes.

Solicito al señor Juez se le reconozca la suficiente personería a mi apoderada en los términos en que esta conferido el presente mandato

Atentamente,

*Mario Arroyave Arroyave*  
MARIO ARROYAVE ARROYAVE

C.C. No. 16.214.585 de Cartago (Valle)

Acepto Poder

*Janeth Sanchez Paz*  
JANETH SANCHEZ PAZ

C.C. No. 31'906.888 Cali

T.P. No. 57.619 C.S.J.

Correo electronico [js\\_248@hotmail.com](mailto:js_248@hotmail.com)

RECIBIDO POR: \_\_\_\_\_  
HORA: \_\_\_\_\_  
NO. DE FOLIOS: \_\_\_\_\_  
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA - VALLE  
- 6 FEB. 2020  
FECHA: \_\_\_\_\_  
HORA: 2:20 PM NO. DE FOLIOS \_\_\_\_\_  
RECIBIDO POR: \_\_\_\_\_



2  
192



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**

**Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



14962

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el cinco (05) de febrero de dos mil veinte (2020), en la Notaría Veintidós (22) del Círculo de Cali, compareció:

MARIO ARROYAVE ARROYAVE, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0016214585 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



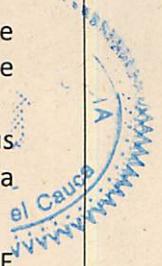
6920w3sw1z1j  
05/02/2020 - 15:48:11:851



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

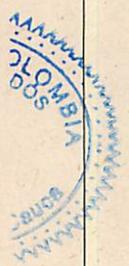
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de PODER y en el que aparecen como partes MARIO ARROYAVE ARROYAVE.



LUZ ELENA HURTADO AGUDELO  
Notaria veintidós (22) del Círculo de Cali

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 6920w3sw1z1j



Señor

JUEZ 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA

E. S. D.

Contestación  
MARIO ARROYAVE

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA

DTE: ESPERANZA NABOYAN GAMBOA Y OTROS

DDOS: JOSE JESUS RIOS ARCILA, MARIO ARROYAVE ARROYAVE.

RADICACION: 2019 -014

YANET SANCHEZ PAZ, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la cedula de ciudadanía número 31.906. 888 de Cali, portadora de la tarjeta Profesional No. 57619 del C.S.J., obrando en representación del señor MARIO ARROYAVE ARROYAVE, demandado dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda dentro del término de ley.

#### **A LAS PRETENSIONES**

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, presentada por la señora ESPERANZA NABOYAN GAMBOA, ESPERANZA, CARMEN NABOYAN GAMBOA, ANGEL NABOYAN GAMBOA, REINEL NABOYAN, DARIO NABOYAN GAMBOA, RUBI NABOYAN GAMBOA y TEOTISTA NABOYAN GAMBOA, a través de apoderado judicial, por carecer desde todo punto de vista de fundamentos jurídicos como quedara demostrado en la contestación, y en la etapa probatoria testimonial, como documental dentro del presente proceso.

#### **A LOS HECHOS**

##### **AL PRIMERO: ES CIERTO:**

Mediante escritura pública No. 1.148 del 3 de agosto de 2018, otorgada en la Notaria 17 del Circulo de Cali. El señor DELIO GAMBOA RENTERIA, a través de sus apoderados, señores JOSE ALEJANDRO GAMBOA FAJARDO, y DELIO GAMBOA FAJARDO, transfirió a título de venta real y efectiva, los derechos de dominio y posesión material que tenía y ejercía sobre el lote de terreno junto con la mejora en el construida, ubicada en la Calle 2ª No. 8 A -72 Barrio Pueblo Nuevo de la actual nomenclatura urbana de Buenaventura, a los señores, JOSE JESUS RIOS ARCILA, y MARIO ARROYAVE ARROYAVE, compradores de BUENA FE.

Mediante la referida escritura, quedaron registrados los siguientes actos: Cancelación de Patrimonio de Familia, compraventa de casa, debidamente registrada bajo el folio de Matricula inmobiliaria **372-36977** de la oficina de instrumentos públicos de Buenaventura.

Igualmente los Compradores suscribieron, 3 pagare el día 2 de agosto de 2018, cada uno por valor de CIENTO CATORCE MILLONES DE PESOS (\$114.000.000) MCTE, con un interés del 1% mensual, con fecha de vencimiento el día 2 de agosto de 2019, a favor de los Apoderados señores JOSE ALEJANDRO, y DELIO GAMBOA FAJARDO.

A  
RA

Pagare que hacen parte de la negociación del inmueble, y que debieron ser suscritos a favor del propietario y poderdante, señor DELIO GAMBOA RENTERIA y no a nombre de los apoderados. JOSE ALEJANDRO GAMBOA FAJARDO, DELIO GAMBOA FAJARDO.

**AL SEGUNDO:** NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE

**AL TERCERO:** ES CIERTO

Es de anotar que cuando el profesional Subsana de demanda, aclara área, y linderos del inmueble objeto de litigio. Mas considero pertinente manifestar al despacho de que consta en la actualidad el inmueble objeto de litigio

Se trata de una casa de habitación de 2 plantas independientes, primera planta 2 locales comerciales y segundo piso una casa de habitación.

**AL CUARTO:** NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE

**AL QUINTO:** ES CIERTO PARCIALMENTE

Si han vivido toda la vida como lo manifiesta no me consta, se demostrará en la etapa probatoria del proceso.

Que jamás han reconocido dominio de otras personas sobre el inmueble objeto de litigio es **totalmente Falso**, como se demuestra con la Escritura número 477 de marzo 9 del 2006 de la Notaria Segunda de Buenaventura, el señor HENRY DIAZ BENAVIDEZ, quien actúa en su condición de Director de la Dirección Técnica de Vivienda de Buenaventura, **transfirió a título de venta** el derecho de dominio que tenía el instituto sobre el lote de terreno objeto de litis; al señor DELIO GAMBOA RENTERIA, quien fue representado mediante poder especial por el señor JOSE ALEJANDRO GAMBOA FAJARDO.

**AL SEXTO Y SEPTIMO :** NO ES CIERTO

Los demandantes en los hechos 6, 7 reconocen claramente la propiedad en cabeza del señor DELIO GAMBOA RENTERIA, es tan cierta esta afirmación que hasta el mismo apoderado de la parte demandante en el hecho 7 de la demanda, reconoce que la Secretaria Técnica de Vivienda de Buenaventura mediante la Resolución No. 093 del 24 de enero del 2006 le adjudica los derechos de posesión y Dominio del predio inicialmente descrito al señor DELIO GAMBOA RENTERIA, luego mediante la Escritura número 477 de marzo 9 del 2006 de la Notaria Segunda de Buenaventura, el señor HENRY DIAZ BENAVIDEZ, quien actúa en su condición de Director de la Dirección Técnica de Vivienda de Buenaventura, **transfirió a título de venta** el derecho de dominio que tenía el instituto sobre el lote de terreno objeto de litis; al señor DELIO GAMBOA RENTERIA, quien fue representado mediante poder especial por el señor JOSE ALEJANDRO GAMBOA FAJARDO.

**AL OCTAVO:** ES CIERTO PARCIALMENTE

Es cierto que mediante la referida escritura otorgada en la Notaria 17 de Cali, ya detallada en el hecho 1 de la demanda, el señor DELIO GAMBOA RENTERIA, mediante poder especial otorgado a los señores JOSE ALEJANDRO GAMBOA FAJARDO, y DELIO GAMBOA FAJARDO, transfirió a título de venta real y efectiva, los derechos de dominio y posesión material que tenía y ejercía sobre el lote de terreno junto con la mejora en el construida, ubicada en la Calle 2ª No. 8 A -72 Barrio Pueblo Nuevo. Mal hace la parte demandante, en manifestar que los demandados, compradores y poseedores de buena fe, no han podido ejercer el derecho de posesión

Mal haríamos entonces, en decir que los demandantes son poseedores de buena fe, cuando presentan demanda ordinaria de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de Dominio en contra los hoy demandados y compradores de buena fe, perturbándoles la posesión pacífica, pública, continua e ininterrumpida que adquirieron una vez se perfeccionó la venta mediante la escritura pública 1.148 del 3 de agosto del 2018 de la Notaría 17 de Cali.

**AL NOVENO:** No me consta que se pruebe

**AL DECIMO:** ES CIERTO

### EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO

Propongo como tales las siguientes que deberán estudiarse y resolverse en la sentencia que habrá de poner fin a esta controversia. Ellas son:

**1ª. Inexistencia de la causal invocada.**

Esta excepción se fundamenta en los siguientes hechos:

**A).** NUNCA los señores JOSE JESUS RIOS ARCILA y MARIO ARROYAVE ARROYAVE, se han desprendido de su propiedad, por el contrario, ha estado al tanto de la misma, hasta el punto, que se obligaron con una acreencia hipotecaria, respaldada por 3 pagare, situación que demuestra a todas las luces del derecho a la parte demandante no le asiste la razón.

**B).** Los hermanos NABOYAN GAMBOA, siempre han reconoció el dominio, propiedad y posesión que tuvo el señor DELIO GAMBO RENTERIA y que actualmente tienen y ejercen los señores JOSE JESUS RIOS ARCILA, y MARIO ARROYAVE ARROYAVE sobre el bien inmueble objeto de esta demanda, toda vez que NUNCA se pronunciaron respecto de la titulación que la Secretaria Técnica de Vivienda de Buenaventura mediante la Resolución No. 093 del 24 de enero del 2006 le adjudica los derechos de posesión y Dominio del predio inicialmente descrito al señor DELIO GAMBOA RENTERIA, luego mediante la Escritura número 477 de marzo 9 del 2006 de la Notaría Segunda de Buenaventura, el señor HENRY DIAZ BENAVIDEZ, quien actúa en su condición de Director de la Dirección Técnica de Vivienda de Buenaventura, **transfirió a título de venta** el derecho de dominio que tenía el instituto sobre el lote de terreno objeto de litis; al señor DELIO GAMBOA RENTERIA, y que posteriormente vendió a mis representados mediante poder especial otorgado al señor JOSE ALEJANDRO GAMBOA FAJARDO.

**C).** Señor Juez, la posesión es definida en el artículo 762 del Código Civil como *"...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él..."*, de lo cual se deduce que son dos los elementos que configuran la posesión: *El Corpus* o Tenencia material del bien y todos aquellos actos que se ejecutan para su cuidado, manutención, reforma, mejoramiento; y *El Animus*, o sea, el ánimo o intención de ser dueño de la cosa, de estar realizando tales actos materiales con el convencimiento del derecho que sobre él se tiene, **sin reconocer dominio ajeno**, de tal manera que esa disposición psicológica de dominio se exteriorice y pueda ser percibida así por quienes en consecuencia, reputan a quien así actúa, como el dueño de la cosa.

*"...La posesión no se configura jurídicamente con los simples actos materiales o mera tenencia que percibieron los declarantes como hecho externo o CORPUS, aprehensible por los sentidos, sino que requiere esencialmente la*

*intención de ser dueño ANIMUS DOMINI o de hacerse dueño ANIMUS RENSIBI HABENDI, elemento intrínseco que escapa a la percepción de sentidos..."*

**D).** Entonces, no son ciertos los actos de posesión que alegan los demandantes que han realizado en el inmueble, cuando lo cierto es que han reconocido el dominio y posesión que tuvo inicialmente el señor DELIO GAMBOA RENTERIA y que transfirió mediante la venta a los señores JOSE JESUS RIOS ARCILA y MARIO ARROYAVE ARROYAVE compradores y poseedores de buena fe, del inmueble objeto de esta demanda.

## **2ª. Abuso del derecho.**

La hago consistir en los siguientes hechos:

**A)** Nuestras leyes les otorgan potestad a los asociados para exigir la tutela de sus derechos con la intervención del juez. Esta facultad debe ejercitarse dentro del marco que precisamente establece la ley y sin que sea posible buscar esguinces injurídicos con los cuales se trate de causar daño a terceros

**B)** No son ciertos los actos de posesión alegados por los demandantes en esta demanda.

## **3ª. Carencia absoluta de fundamento real y jurídico en las pretensiones del demandante en reconvencción y en general, cualesquiera otras excepciones del mismo linaje (genérica o innominada) que llegare a configurarse o demostrarse en el curso del proceso:**

Como nos encontramos ante un proceso declarativo o de conocimiento, en donde el juez al fallar debe estimar ampliamente todos los hechos probados que sean impositivos o extintivos de las pretensiones elevadas, le solicito a usted señor Juez, que al emitir la sentencia que en derecho corresponda declare la existencia procesal de aquellos que hagan desaparecer el derecho invocado en la demanda.

El juzgado deberá tener en cuenta que, tratándose del proceso declarativo o de conocimiento, oficiosamente le corresponde declarar probadas las excepciones que resulten de los hechos acreditados en el expediente, así no se le haya dado denominación particular por parte del demandado.

## **3ª CARENCIA DEL DERECHO SUSTANCIAL:**

Careciendo la parte demandante del derecho sustancial que reclama, pues ninguno de los hechos de la demanda hace causa con la parte demandada, ni la comprometen, es clarísima la improcedencia de la demanda, tipificándose de paso la ausencia del presupuesto de la legitimación en la causa no solo por activa sino también por pasiva, es el hecho que la parte demandante señores, NABOYAN GAMBOA nunca han tenido la posesión real y material del inmueble pretendido en usucapión.

## **4ª LA GENERICA.-**

Solicito al señor Juez, se sirva decretar cualquier otra excepción que sea plenamente demostrada en el proceso.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Nuestro ordenamiento jurídico, Código Civil en sus artículos 762 y siguientes, nos habla de la posesión y sus diferentes calidades " El artículo 768 del C.C. nos habla de la buena fe:

La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo vicio.

Así, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de o haber habido fraude, ni otro vicio en el acto o contrato.

Un justo error en materia de hecho, no se supone a la buena fe.

**Pero error en materia de derecho constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario (la negrilla es mía )**

## PRUEBAS

De manera respetuosa señor Juez, solicito se sirva ordenar las siguientes pruebas:

### INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito señor Juez, se sirva fijar fecha y hora a fin de que los señores CARMEN NABOYAN GAMBOA C.C. No.31.381.623, ANGEL NABOYAN GAMBOA C.C. No.14.466.640, RUBY NABOYAN GAMBOA C.C. 31.387.726 mayores de edad, vecino de Buenaventura, bajo la gravedad del juramento absuelva interrogatorio de parte que en forma verbal le formulare respecto a los hechos, pretensiones y de la demanda. quienes podrán ser citado en la Calle 2 No. 8ª - 72 Barrio Pueblo Nuevo Buenaventura.

### DOCUMENTALES:

Me permito adjuntarle los siguientes documentos:

1-Poder especial, amplio y suficiente debidamente otorgado por el señor MARIO ARROYAVE ARROYAVE

Medio magnético CD

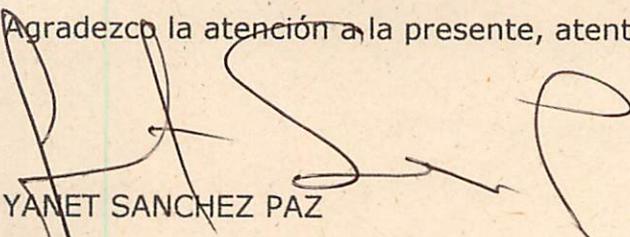
### NOTIFICACIONES

Mi apoderado y la suscrita recibirá notificación en Calle 1ª No. 8 -11 Barrio Pueblo nuevo Buenaventura, teléfono 318 695 2573

La suscrita podrá ser notificada en la Carera 40 B-No. 10.-28 Cali

Los demandantes, y su apoderado en la dirección que apporto en el libélulo de notificación de la demanda.

Agradezco la atención a la presente, atentamente.

  
YANET SANCHEZ PAZ

C.C. No. 31.906.888 de Cali

T.P. No. 57.619 C.S.J.

Teléfono 312 268 48 78

Correo electronico [js\\_248@hotmail.com](mailto:js_248@hotmail.com)

medio magnetico

CD

~~12~~  
12



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura

República de Colombia  
**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
BUENAVENTURA - VALLE DEL CAUCA**

**INFORME SECRETARIAL: BUENAVENTURA FEBRERO DIEZ (10) DE DOS MIL VEINTE (2020):** A despacho del señor juez, informándole que, se encuentra surtido el emplazamiento realizado al señor MARIO ARROYAVE y a las personas indeterminadas en el presente asunto. Igualmente informo que dentro del término de emplazamiento compareció al despacho el señor MARIO ARROYAVE ARROYAVE quien se notificó personalmente del auto que admitió la demanda el día 18 de diciembre de 2019, y quien dentro del término a través de apoderado judicial contestó la demanda y presentó excepciones de mérito, y por último se informa que ingresa el presente proceso a para designación de curador ad litem de las personas indeterminadas. Sírvase Proveer.

VANESSA HERNANDEZ MARÍN  
Secretaria

VHM  
2019-00014-00

170