

CONTESTACIÓN PROCESO RAD 2021-00110

Paola Andrea Guzmán Carvajal <paoguzmancar@hotmail.com>

Mié 2/03/2022 4:49 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Palmira <j02ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Doctora

LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA

JUEZ 2º CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA

La Ciudad

REF. Proceso: DECLARATIVO REIVINDICATORIO

Demandante: JMIL S.A.S NIT. 900502126-9

Demandados: INVERSIONES Y CONSTUCCIONES LA ROMELIA S.A.S. NIT. 900843792-7

Radicación: 76-520-31-03-002-2021-00110-00

De la manera más atenta y respetuosa, me permito allegar contestación a la demanda del proceso de la referencia, a efectos de que sea valorada por el Despacho.

Los documentos anexos a la contestación pueden ser tomado en el link que a continuación se relaciona, por cuanto debido a su peso no es posible adjuntarlos en el presente correo: <https://drive.google.com/drive/folders/1EajJ--K7h1B2qbkKyVeuDjgCVeugdHJ?usp=sharing>

Cordialmente,

Paola Andrea Guzmán Carvajal

Abogada Especialista en Derecho Administrativo

Tel: 3167101689

Palmira, Marzo 02 de 2022

Doctora
LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA
JUEZ 2º CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA
La Ciudad.

Ref.: PROCESO REIVINDICATORIO DE BIEN INMUEBLE
DEMANDANTES: JMIL S.A.S.
DEMANDADOS: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES
LA ROMELIA S.A.S.
RADICACION: 2021 – 00110 - 00

PAOLA ANDREA GUZMÁN CARVAJAL, mayor de edad y vecina de Santiago de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.113.673.467 expedida en Palmira - Valle, abogada titulada, portadora de la tarjeta profesional No. 295.535 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de Apoderada Especial de la Sociedad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA ROMELIA S.A.S.**, empresa actualmente vigente de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación que se anexa y expedido por la Cámara de Comercio de Cali, identificada con el Nit. No. 900843792-7, representada legalmente por la Dra. **COLOMBIA MARIA ALZATE CASTRO**, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 34.524.727, habilitada estatutariamente para atender la representación legal y judicial, quien me hubiere otorgado poder especial, amplio y suficiente, el cual anexo, con la mayor reverencia y comedimiento, me permito **OPONERME EXPRESAMENTE AL PRETENDIDO PROCESO REIVINDICATORIO** y complementariamente **CONTESTAR LA DEMANDA** respectiva que se hubiere formulado en contra de mi mandante, por parte de la empresa **JMIL S.A.S.**

Contestación formal que efectúo solicitando desde esta instancia inicial que se deniegue la demanda, toda vez que la misma y las pretensiones no se ajustan a los títulos traslaticios de dominio, ni a los actos posesorios

pacíficos y de buena fe que desde hace más de 27 años se han venido ejerciendo sobre el bien inmueble pretendido y que es de propiedad exclusiva de mis poderdantes, pretendiéndose en esta oportunidad procesal alcanzar en un escritorio una extensión territorial que no le pertenece y que no le ha sido entregada formalmente y sobre la cual jamás han tenido la titularidad, ni la posesión actual o pasada, sin que le asista el derecho hoy reclamado, todo lo cual se demostrará en el desarrollo del presente proceso.

Para los efectos de contradicción misma, nos referimos al escrito demandatorio en el mismo orden que hubiere sido confeccionado, exponiendo nuestras posturas argumentativas previas y de fondo, no obstante en forma preliminar debemos resaltar que revisado el expediente digital que nos hubiere sido remitido, se evidencia que la representación judicial de la parte actora se circunscribe a lo indicado en el poder especial impreso con la membresía del apoderado especial, sin que se evidenciara nota de autenticación alguna ante notario o despacho judicial, así como tampoco se puede colegir con certeza que su otorgamiento proviene de cuenta o correo electrónico del poderdante dadas las condiciones especiales que operaron cuando inició la pandemia por el Covid – 19.

Por otra parte, en la descripción que hace la demanda de los sujetos procesales (página 4 del archivo digital pdf - 01 demanda y anexos) se incurre en un yerro sustancial al señalar como representante legal de la sociedad demandada al señor **CARLOS AUGUSTO HERRERA DURAN**, a quien el despacho ordenó notificar personalmente, sin que la citada persona en momento alguno hubiere fungido como representante legal o judicial de la sociedad hoy demandada.

Dado que la anterior falencia es de carácter formal, dejamos a criterio del Despacho la determinación correspondiente, sin que nuestra intencionalidad sea extendernos en los elementos formales, toda vez que sustancialmente, como se demostrará a continuación, el derecho de dominio y la posesión del bien inmueble pretendido siempre ha estado en poder de la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA ROMELIA S.A.S. y la de sus antecesores propietarios plenos.

I. CONTESTACION EN CUANTO A LOS HECHOS EN QUE SE FUNDAMENTA LA DEMANDA

AL HECHO PRIMERO. Es cierto en cuanto a que mediante escritura pública No. 4143 del 14 de diciembre de 2012 extendida en la Notaría Sexta de Cali, el señor JHON MEJIA le enajena (sic) a la sociedad unipersonal JMIL SAS, cuyo socio único es la misma persona natural, un bien inmueble denominado la Paula con los bienes anexos al mismo, sin que exista reparo en cuanto a su identificación catastral ni de registro inmobiliario.

No obstante, en la redacción que se hiciera del primer supuesto fáctico, si bien se indica que dicho bien inmueble ostenta una extensión de 12 hectáreas con 8.000 metros cuadrados, transcribiendo textualmente los linderos, sobre los cuales nos referiremos más adelante, es pertinente resaltar lo establecido en el PARAGRAFO de la primera manifestación escritura, que reza:

*“No obstante la mención de la cabida nomenclatura y linderos la venta del inmueble se hace como **cuerpo cierto**, junto con todas sus anexidades, usos y dependencias...”*

El resaltar que la enajenación del año 2012 como todas las anteriores donde se relaciona el predio denominado la Paula se hubiere realizado a título de cuerpo cierto, nos conlleva a retomar el artículo 1889 del código civil colombiano, donde se establece que al enajenar un bien inmueble, el vendedor se desplazará al terreno y le enseñará al comprador lo que está vendiendo, lo que comprende, indicándole los linderos, independientemente de la extensión que se indique en la escritura pública.

Es por ello que ante una compra como cuerpo cierto, ante una eventual y posterior constatación de una menor extensión son pocas las probabilidades de éxito de reclamación del adquirente, toda vez que no lo realizó en forma oportuna, y resaltamos esa temporalidad toda vez que es el mismo texto del citado referente normativo el que nos indica la existencia de un **término prescriptivo para efectos de cualquier reclamación de ventas de inmuebles como cuerpo cierto**, precisando

que cualquier reclamación sobre el particular deberá ser presentada dentro del año inmediatamente posterior a la entrega real del bien, so pena de perder la oportunidad de presentar reclamación judicial alguna, lo cual nos permite colegir que en el presente caso no habría lugar a este tipo de reclamaciones así se simule presentarlo como un proceso reivindicatorio.

Con esta antesala argumentativa, lo que se evidencia con los supuestos fácticos y las pruebas allegadas al plenario, es que la firma **JMIL SAS**, en ningún momento dentro de la oportunidad procesal antes señalada se permitió requerir a su inmediato vendedor, que coincide ser la misma persona, sobre el supuesto faltante de extensión de tierras, aparente déficit que se constata luego de más de 10 años de poseer la propiedad denominada la Paola, lo que tampoco supuestamente habían percatado los enajenadores pasados.

AL HECHO SEGUNDO. Es cierto que el señor **JHON MEJIA MEJIA** hubiere adquirido el referido bien inmueble como cuerpo cierto a la señora **PAULA ANDREA GUTIERREZ MONTEALEGRE**, tal y como se constata en la escritura pública No. 1780 del 23 de mayo de 2008 de la Notaría Sexta de Cali.

En este título escritural se menciona que la extensión es de 12 hectáreas y 8.000 metros cuadrados, con la identificación registral y catastral correspondiente y la descripción de unos linderos, seguida de la advertencia en la primera de las manifestaciones de la parte vendedora (parágrafo) que:

*“No obstante la mención de su cabida y linderos la venta de los derechos del inmueble se hacen como **cuerpo cierto**, junto con todas sus anexidades, usos y dependencias...”*

En esta escritura pública No. 1780 de 2008 extendida en la Notaría Sexta de Cali se hace mención a que la tradición del bien inmueble le fue dada a la señora **PAULA ANDREA GUTIERREZ MONTEALEGRE** por adjudicación en la sucesión intestada del señor **JESUS MARIA DOMINGUEZ LUJAN**, sin que se conociere reclamación alguna por parte del señor **JHON MEJIA MEJIA** para con su vendedora, en cuanto a la supuesta falta de extensión de terrenos o que no le hubiere sido

entregada la posesión plena de su terreno, habiendo transcurrido más de 24 años desde esa tradición.

AL HECHO TERCERO. Es cierto, según documento anexo a la demanda, que en la oficina de registro de instrumentos públicos de Buga se encuentra con registro vigente No. 373-68379 el predio denominado la Paula, sin que podamos aseverar como cierto o no la manifestación consistente en que la parte actora no hubiere enajenado o prometido en venta el citado bien inmueble.

AL HECHO CUARTO. Es cierto que mediante escritura pública No. 4143 de 2012 de la Notaría Sexta de Cali, el señor JHON MEJIA MEJIA le enajenó a la Sociedad JMIL SAS, integrada por él mismo, el bien inmueble denominado la Paula, consignándose los mismos linderos e identificaciones reseñadas en las escrituras de enajenación que le antecedieron.

AL HECHO QUINTO. No es cierto que la parte demandante se encuentre privado de un área de terrenos de aproximadamente 4 hectáreas, al menos en lo que tiene que ver con las pretensiones de adquirir ese déficit de terrenos escritural con predios que siempre han pertenecido legal y pacíficamente a mi poderdante y sus antecesores.

Y es que no podría estar privado de una posesión, quien jamás de los jamases la ha detentado legalmente ni por títulos de dominio ni por actos de señor y dueño, y en este sentido ni la sociedad **JMIL SAS**, ni el señor **JHON MEJIA MEJIA**, ni la señora **PAULA ANDREA GUTIÉRREZ MONTEALEGRE**, ni su antecesor (quien era su difunto esposo el señor Jesús María Domínguez y adquirió en 1998), han tenido la titularidad ni la posesión sobre el terreno pretendido.

Para poder aducir que una persona ha sido privada de la posesión, debería de haber contado inicialmente con un título escritural o al menos cualquier otro documento que le adjudicara esa extensión de terreno, ello con plena identificación de linderos y precisiones de extensión, además de haber ejercido en algún momento de la historia sucesoral la posesión del mismo, lo cual no se cumple en el presente caso.

Y es que debemos ser concretos desde esta instancia inicial, en cuanto a que la porción de terrenos pretendidos por la parte actora siempre ha

contado con válidos y vigentes títulos traslaticios de dominio, además de una posesión clara, cierta y pacífica por más de 27 años, sin controversia alguna en cuanto a la referida titularidad y la efectiva posesión y mucho menos en cuanto a los linderos que la definen y que son coincidentes en el pasado y en la actualidad.

En cuanto al polígono de terreno descrito en el hecho quinto de la demanda (D 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13, G 1, G-F- E 1 – E – D) que al parecer contiene 4 hectáreas y 3.856 metros cuadrados, siendo éstas las áreas pretendidas por la demanda, se debe precisar inicialmente que no existe certeza de dónde se toman esos referentes de alinderación, toda vez que no corresponden, ni se compadecen con los títulos escriturales de la zona y mucho menos con los actos posesorios que se han venido ejerciendo desde hace más de 27 años por parte de los hoy demandados y sus predecesores.

No podríamos dejar de resaltar que los documentos más idóneos para determinar la titularidad, la tradición y hasta el alinderamiento de un bien inmueble son sin lugar a dudas las escrituras públicas y/o los documentos de enajenación.

Además, con la demanda se anexan dos planos, el primero visible en la página 48 del documento digitalizado pdf – 01 demanda y anexos, y el segundo plano en la página 88 del mismo documento digitalizado pdf. El primero de ellos con una nota al pie donde se indica que proviene de un Juzgado Promiscuo, al parecer del Cerrito Valle, y se deja en vilo esa procedencia porque no existe otro elemento indicador.

En este plano inicial que desde esta instancia censuramos por no corresponder a la realidad de los hechos, se reseña como área en litigio 4 hectáreas y 3856 metros cuadrados.

En el segundo de los planos, visible en la página 88 del documento digital pdf referido, se reseña al pie del mismo que proviene de un Juzgado Promiscuo al parecer del Cerrito, estimando que el área en litigio corresponde a 3 hectáreas y 200 metros cuadrados.

Dado que los hechos de una demanda deben ser claros, precisos y concisos, el supuesto fáctico que nos atañe no cumple con esas características, por sobre todo por las pruebas en que se soporta, donde ni siquiera la parte demandante tiene certeza de la extensión del

terreno pretendido y mucho menos el verdadero alinderamiento de esa pretendida posesión.

Contradicción planimétrica que se presenta entre los mismos documentos de la demanda y la confrontación con las escrituras que se anexan, omitiéndose exponer en el escrito demandatorio la existencia de otros títulos escriturales y sus antecedentes de tradición que dan claridad plena en cuanto a que ese polígono de terreno pretendido (aunque en la demanda no esté claramente definido cuál de los dos señalados en los planos es el pretendido) jamás ha hecho parte del predio denominado la Paula y por ende no podría tener una pretensión reivindicatoria válida, máxime cuando con esta acción se está afectando la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA ROMELIA S.A.S.

Y esa afectación se extiende sin lugar a dudas a quienes hubieren adquirido de esta sociedad de inversiones y construcciones unos bienes inmuebles producto del desarrollo urbanístico y de parcelación del bien inmueble hoy denominado Parcelación La Romelia II Etapa, es decir que estamos ante terceros propietarios que, con la más clara y diáfana buena fe, adquirieron unos predios menores en extensión y que hoy son igualmente pretendidos por la demanda.

AL HECHO SEXTO. No es cierto lo que plantea la demanda en el referido hecho sexto, toda vez que inicialmente califica ligeramente que la titularidad y la posesión que ha venido ejerciendo la sociedad Inversiones y Construcciones La Romelia S.A.S y sus antecesores, tiene la condición de ser “indebida”, lo cual rechazamos en forma contundente.

Lo anterior en razón a que esa titularidad y la posesión se ha venido ejerciendo en forma pacífica por más de 27 años sobre los terrenos que más adelante detallaremos y que históricamente se denominaba como “LA LOMITA DOS”, que posteriormente hace parte de un proceso de englobe y finalmente ese nuevo predio resultante es subdividido en lotes que forman parte de la Parcelación La Romelia II Etapa, donde algunos de esos nuevos lotes ya pertenecen a terceros de buena fe.

En este sentido, no es cierto que la única intervención realizada sobre el predio pretendido por la parte demandante, sea un tramo carretable,

toda vez que, si bien existe una vía interna de la Parcelación la Romelia II Etapa, la misma en su mayor extensión se encuentra asfaltada y con todo el sistema de alcantarillado de recolección de aguas lluvias, inversiones que se han realizado desde hace más de 10 años, con los costos que ello implica.

Adicionalmente en la porción de terreno pretendido por la parte demandante omite reseñar la existencia de construcciones de terceros, que datan desde el 2016 aproximadamente, como es el caso de la casa del lote 46 de propiedad de la señora MYRIAN ELSY JORDAN BONILLA, lo que ha implicado unas altas inversiones por parte de sus propietarios, mejoras existentes como otras más que pretende desconocer la parte actora con el simple aforismo de que no existen otras intervenciones en el predio pretendido.

En este mismo hecho sexto de la demanda, se hace mención a un plano altimétrico y planimétrico, con un plano de imagen satelital realizados por la firma H2Q Ingeniería SAS, que data de 2017, prueba ésta que a pesar de ser mencionada no se anexa a la demanda en forma ampliada como debería corresponder, pero que de todas maneras ese plano permite concluir que lo expuesto en los hechos de la demanda y la realidad actualmente vigente no son coincidentes.

En esta mixtura de circunstancias semi-fácticas que la demanda pretende esbozar en el hecho sexto, igualmente se hace mención a una inspección ocular, sin determinar las circunstancias de la misma, ni los intervinientes en ella, lo cual desestima la claridad y contundencia que debe caracterizar los hechos de una demanda.

Finalmente se menciona un plano (sic) cuya fuente al parecer corresponde al IGAC que es supuestamente retomado por quien la demanda señala como **ORLANDO VERGARA ROJAS** – Auxiliar de la Justicia (perito). Sobre este particular debe reseñarse que como hubiere ocurrido con la inspección ocular aducida, no se tiene certeza sobre la persona mencionada, esto es que el señor **ORLANDO VERGARA ROJAS** hubiere actuado como un auxiliar de la justicia, al menos con la presencia de la parte demandada, en una actuación judicial o extrajudicial.

No se tiene conocimiento directo de las actuaciones que hubiere realizado el citado señor VERGARA ROJAS, así como tampoco datos identificadores, porque como se hubiere manifestado anteriormente los dos planos visibles en las páginas 48 y 88 del archivo digital pdf, no hacen mención a que esos levantamientos hubieren sido realizados por el citado ciudadano, simplemente se hace mención a un Juzgado Promiscuo que presumimos sea el de Cerrito Valle.

Y es que ni en la demanda y sus anexos, y mucho menos en el hecho sexto se aduce que la autoría de esos planos referidos corresponde al señor **VERGARA ROJAS**, simplemente dan a entender esa circunstancia, con el aditamento que lo denominan como perito.

Pero el único perito o auxiliar de la justicia de que se tiene conocimiento por la parte demandada, corresponde a otra persona totalmente diferente, esto es al señor **ALBERTO ARIAS MORALES**, que en una oportunidad fue designado por el Juzgado Promiscuo Municipal del Cerrito para adelantar unas diligencias de linderos y precisión de los mismos en lo que se denominó una prueba pre procesal solicitada por la parte demandante.

Actuación prejudicial donde al parecer se rindió un dictamen (sic), que formalmente no ha sido controvertido, es más, el cual no se le ha dado a conocer a los terceros que podrían verse afectados con esa actividad judicial, que sea dicho de paso tiene sendas falencias y sobre las cuales nos referiremos más adelante.

Por ahora basta con señalar que quien finalmente actuó como perito en esa oportunidad procesal no corresponde a la persona que se menciona en el hecho sexto de la demanda.

AL HECHO SEPTIMO. No es completamente cierto lo que predica la demanda en este hecho, toda vez que si bien en el año 2018 el señor **JHON MEJIA MEJIA** presentó ante la Inspección de Policía del Cerrito Valle una querrela tendiente a obtener un statu quo por supuesta posesión irregular de una extensión de terreno, en ningún momento en esas diligencias se vinculó al señor **CARLOS AUGUSTO HERRERA DURAN** como se aduce textualmente, dado que éste último no es actualmente el titular del bien inmueble y mucho menos compareció a esas diligencias especiales de policía.

Incorre en error la demanda, lo que puede inducir en error al operador judicial, cuando aduce que para el año 2018 existe un polígono de terreno (D 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13, G 1, G-F- E 1 – E – D) señalado en un plano, pero cuando revisamos ese referido plano y el citado polígono podemos constatar que el mismo tiene fecha de confección en marzo de 2021 como se denota en la página 48 del archivo digital pdf – 01 demanda y anexos, sin que se pueda colegir que ello estaba determinado desde 2018 como se aduce falazmente.

Reitero, si el trámite administrativo de policía tuvo lugar en el año 2018, no es cierto que para esa época se tuviere definido ese polígono de terreno en la forma como se detalla, máxime cuando al parecer su confección data de marzo de 2021, inconsistencia que permite colegir que no se tiene certeza plena de la extensión de terrenos pretendidos por vía del proceso reivindicatorio, y mucho menos cuando lo comparamos con la otra pieza procesal de planimetría adosada a la demanda y visible en la página 111 del citado archivo digital pdf – 01 demanda y anexos.

AL HECHO OCTAVO. Es parcialmente cierto, únicamente, en cuanto a que el día 04 del mes septiembre del año 2018, en los predios objeto de controversia se adelantó la diligencia administrativa de policía con presencia de la Inspectora de Policía del Municipio del Cerrito, habiéndose levantado el acta respectiva No. 2018 – 067, que omite anexar la demanda.

Este supuesto fáctico señalado en el hecho octavo es presentado en forma lacónica y cercenando apartes fundamentales, omitiendo mencionar lo que realmente tuvo ocurrencia en dicha diligencia, máxime cuando es la misma Inspección de Policía quien constata que en ningún momento se había configurado la supuesta perturbación de la posesión que aducían los hoy demandantes, clarificándole a la parte querellante que sus pretensiones no tenían vocación de prosperidad, sin que sobre esa decisión se hubiere presentado recurso alguno como se denota al revisar la integridad de las actuaciones procesales.

Sobre el segundo aparte del hecho octavo, referido a la supuesta instrucción que hubiere dado la Inspección de Policía del Cerrito Valle de acudir a otras instancias, si bien no fue una orden dada en forma perentoria como pretende hacerlo entrever la demanda, esa

advertencia relacionada con la falta de competencia de la Inspección de Policía para resolver asuntos de legalidad de títulos, es lógica y valedera, así como tampoco se puede entender, como también en forma vedada presupone la parte actora, que lo decidido en esa actuación especial administrativa de policía no tuviese validez, en absoluto, simplemente que ante la existencia y exhibición de títulos de propiedad, la autoridad administrativa no puede hacer pronunciamiento sobre su legalidad, toda vez que ello le corresponde a los Jueces de la República.

Pero reiteramos, esto último en ningún momento desconoce el valor absoluto de la decisión especial de policía que se hubiere decretado, esto es **el negarle a JMIL SAS y/o JHON MEJIA MEJIA la pretensión de obtener una ampliación de su bien inmueble denominado la Paula aduciendo que había perdido la posesión**, buscando ampliar su propiedad hasta involucrarse en los predios que hoy y siempre le han correspondido a Inversiones y Construcciones la Romelia SAS y sus antecesores legítimos.

AL HECHO NOVENO. Es cierto en cuanto a que la sociedad **JMIL SAS** a través de apoderado judicial en el mes de octubre de 2020, en el Juzgado Promiscuo Municipal del Cerrito Valle, se permitió adelantar un trámite pre procesal tendiente a obtener una prueba anticipada, ello bajo el radicado 760011418900220200039700.

No obstante lo anterior, omito reseñar la parte actora que en desarrollo de esa actividad prejudicial no se procuró la vinculación formal de todos aquellos sobre los cuales eventualmente se pudiere asumir la prueba pretendida, es decir que se hizo parte de esa actuación judicial procesal a todos los que tienen o pudieren tener derechos reales sobre la porción del terreno pretendido en reivindicación, máxime cuando existen terceros propietarios que han adquirido algunos de los predios parcelados por la sociedad Inversiones y Construcciones La Romelia SAS, con foliaturas inmobiliarias autónomas e independientes.

Ante la existencia de esos terceros que no fueron vinculados, no es posible pretender que se acoja como plena prueba el referido trámite prejudicial, donde efectivamente tuvo lugar una inspección judicial al bien inmueble y la designación de un perito que rindió un dictamen, sobre el cual nos pronunciaremos más adelante, pero que se hace

necesario señalar desde esta instancia, que no cumple con los más mínimos parámetros de claridad y que en lugar de acercarse a la realidad de los hechos, simplemente se limita a transcribir en un plano lo pretendido por la parte actora, siendo esta una de las falencias del mismo, constituyéndose en un error grave que afecta la validez misma.

AL HECHO DECIMO. No es cierto lo manifestado por la parte demandante, en cuanto pretende aducir falazmente que la Sociedad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA ROMELIA SAS** comenzó a poseer el bien objeto de reivindicación desde el año 2018, llegando hasta los extremos calumniosos de predicar que esa posesión deviene de actos ilegales, lo que supuestamente lo impulso a que el 25 de mayo de 2018 presentara la referida querrela policiva.

Nada más falso de toda falsedad, hasta con tintes de temeridad, lo que expone la parte demandante en este hecho décimo, porque existen pruebas documentales, testimoniales y de tradición escritural misma, donde se denota que tanto el derecho de propiedad plena, como la posesión del pretendido terreno, antes denominado LA LOMITA DOS, son derechos reales que siempre han estado radicados en cabeza de los legítimos propietarios con cadena sucesiva de tradiciones hasta el día de hoy, todas ellas radicadas en la sociedad demandada y en algunos terceros que le han adquirido algunos lotes a ésta.

No existe la más mínima prueba en la demanda, ni en actuación administrativa o procesal alguna que respalde la aseveración temeraria que hace la demandante en cuanto a la ilegalidad de proceder de los demandados, correspondiéndole asumir la respectiva carga de la prueba de sus aseveraciones, so pena de ser fustigado por la justicia en esta actuación procesal, toda vez que lo pretendido, además de enlodar el nombre y la reputación de la sociedad que represento, es eventualmente no asumir las cargas indemnizatorias para con quienes actúan de buena fe en procesos reivindicatorios.

Y es tan falsa la aseveración de la parte actora en cuanto a que la posesión del pretendido bien inmueble data de 2018, y por ende se cae de su propio peso esa falacia, porque existe desde el año 2016 la venta del Lote No. 46 de la Parcelación la Romelia II Etapa, ello mediante escritura No. 2.081 de fecha 28 de octubre de 2016 de la notaría Quince de Cali a nombre de la señora MYRIAN ELSY JORDAN BONILLA.

Este lote No. 46 donde hoy se ha construido una casa de habitación, además de demostrar que la supuesta perturbación de la posesión no se dio en el año 2018 como se aduce, tiene la condición de ser un hito de importancia suma en el alindamiento de los predios colindantes (LA PAULA Y LA LOMITA DOS – hoy Parcelación La Romelia II Etapa) toda vez que su venta y construcción data de mucho antes del 2018 y sobre lo cual en ningún momento el señor **JHON MEJIA MEJIA y/o JMIL SAS** hicieron el más mínimo pronunciamiento, o se opusieron a la construcción misma.

De igual forma en ningún momento se presentó oposición alguna por la parte demandante o sus antecesores por las mejoras que conllevó el reloteo y parcelación del predio antes conocido como la LOMITA DOS – hoy parte de la Parcelación La Romelia II Etapa, es decir que nunca se opusieron o presentaron reclamación alguna por la construcción de la vía carretable interna, la construcción del sistema de alcantarillado para aguas lluvias, la instalación de la posteadura y posterior proceso de electrificación del sector, la instalación de las redes de acueducto de la Parcelación, entre otras

Si realmente el señor **JHON MEJIA MEJIA** y/o la Sociedad **JMIL SAS** se hubieren considerado como propietarios de esa extensión de terreno hoy pretendida, de seguro se hubiere opuesto a la construcción e implementación de éstas y otras mejoras, es por ello que no es creíble que aduzca que tan solo en año 2018 se le usurpó la supuesta posesión.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

A LA PRIMERA DE LAS PRETENSIONES. Me opongo a la declaratoria de pertenencia en favor de la sociedad **JMIL SAS** como se pretende en la demanda, y por ende a que se llegare a declarar como dueño pleno y absoluto del polígono de terreno descrito con extensión de 4 hectáreas y 3.856 metros cuadrados, por cuanto dicho polígono fue adquirido por Juan Carlos Cardoso conforme a la Escritura 2093 de 1994, matrícula inmobiliaria No. 373-55512.

De igual forma me opongo a que el referido polígono de terreno, descrito y detallado en la demanda, sea declarado como parte del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 373-68379 y cédula

catastral No. 000200020314000, ubicado en el corregimiento el Pomo del Municipio del Cerrito, esto es el predio denominado la Paula, toda vez que dicha extensión de tierra en ningún momento de la historia y tradición del bien inmueble ha estado inmersa en ella.

La oposición a la prosperidad de la referida pretensión de la demanda, en ningún momento implica impedir que el Despacho Judicial acuda a la referida inspección judicial y constate que atendiendo las escrituras públicas, su tradición y registro en la Oficina de Instrumentos Públicos, además de las pruebas testimoniales y periciales, esa porción de terreno pretendida (antes llamada la Lomita Dos – hoy parte integral de la Parcelación La Romelia II Etapa) en ningún momento ha hecho parte del predio denominado la Paula.

A LA SEGUNDA DE LAS PRETENSIONES. Igualmente me opongo a la prosperidad de la segunda de las pretensiones de la demanda en el sentido que se ordene la restitución de la porción de tierra pretendida, toda vez que atendiendo la realidad de los hechos, las pruebas escriturales, de tradición y registro en la Oficina de Instrumentos Públicos, y las pruebas testimoniales y periciales, no hay lugar a devolver lo que nunca ha estado en los haberes reales y efectivos de la parte actora.

A LA TERCERA DE LAS PRETENSIONES. Me opongo a la pretensión establecida en el numeral tercero de este acápite, máxime cuando la misma parte de un falaz y hasta calumnioso señalamiento en el sentido de que la parte demandada ha actuado de mala fe, sin que exista el más mínimo asomo probatorio o indiciario de ese proceder, resaltándose que en este tipo de procesos declarativos reivindicatorios la carga de la prueba está radicada en la parte actora.

A LA CUARTA DE LAS PRETENSIONES. Si bien el texto literal de la pretensión no es lo suficientemente claro, y bajo el entendido que la parte demandante pretende exonerarse de asumir la carga indemnizatoria para cuando existen poseedores de buena fe, me opongo a la cuarta de las pretensiones, toda vez que en ningún aparte de la demanda y sus anexos se allega prueba al menos sumaria o indiciaria de que la parte demandada o terceros hubieren actuado de mala fe, y mucho menos se ha desvirtuado que los terceros (nuevos

propietarios) hubieren actuado en forma diferente a esa buena fe que caracteriza y se presume en las negociaciones de compraventa de bienes inmuebles.

A LA QUINTA DE LAS PRETENSIONES. Si bien sobre la porción de terreno pretendido en reivindicación no existe gravamen que lo afecte, independiente de los predios que se hubieren segregado por la venta de predios parcelados a terceros, no existe basamento fáctico-jurídico para que se ordene cancelar cualquier tipo de gravamen, máxime cuando la parte actora jamás de los jamases ha tenido la titularidad ni la posesión de la extensión de terreno pretendida.

A LA SEXTA DE LAS PRETENSIONES. Me opongo a que la Sentencia definitiva se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria determinada en la demanda (373-118511), toda vez que no existen basamentos fácticos y jurídicos para que sea procedente dicha inscripción.

A LA SEPTIMA DE LAS PRETENSIONES. Me opongo a que se condene en costas a la parte demandada, más por el contrario dicha condena deberá sea aplicada para con la parte actora.

EN RELACIÓN CON LAS MEDIDAS CAUTELARES CONTENIDAS EN LA DEMANDA

Si bien esta petición de la parte demandante ha sido objeto de aceptación por parte del Despacho del Conocimiento, y en este sentido se ha decretado y aplicado la inscripción de la demanda en el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 373-118511 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Buga, se debe predicar de nuestra parte que su prosperidad no basta con la simple petición pura y sencilla como se hubiere expuesto en el texto demandatorio.

En este sentido, tal y como lo establece el artículo 590 del CGP, quien solicite la medida cautelar deberá acreditar al menos dos aspectos fundamentales: i) la legitimidad y el interés para solicitar la medida, y ii) la existencia de la amenaza o vulneración, pero adicionalmente y con mayor relevancia el petente deberá explicar con suficiencia, y desde el momento mismo de su solicitud, por qué su petición está prevalida de la

apariencia de buen derecho, a efecto de que el juez haga la ponderación necesaria para su decreto, por sobre todo cuando pueden existir afectaciones a terceros.

Pero no será suficiente con que se presente una solicitud motivada para que prospere una medida cautelar, sino que al Juez del Conocimiento le corresponderá realizar la valoración de si realmente existe una apariencia de buen derecho, lo cual no representa mayor dificultad cuando con la demanda se es lo suficientemente claro y transparente, sin reservarse información de trascendental importancia sobre la controversia jurídica.

Como se puede evidenciar en el texto de la demanda, la solicitud de medida cautelar no fue lo suficientemente justificada como se exige en el nuevo código general del proceso, simplemente se pide la inscripción de la demanda sobre un folio de matrícula inmobiliaria, sin precisar al Despacho que el pretendido polígono de tierra (antes denominado La Lomita Dos) desde el año 2015, mediante escritura pública No. 1.423 de fecha julio 31 de ese año, ya hace parte de un englobe y posterior parcelación – división en lotes – denominado Parcelación La Romelia II Etapa, donde pudieren existir derechos inmobiliarios de terceros que, siendo de buena fe, podrían verse afectados por una medida cautelar de esta naturaleza.

EN RELACION CON LAS PRUEBAS ADUCIDAS EN LA DEMANDA

En la demanda se hace referencia a varios medios de prueba, entre ellos, las pruebas documentales, la recepción testimonial y la solicitud de inspección judicial.

Si bien la demanda no se precisa de un acápite especial denominado prueba pre-procesal, en el texto demandatorio dos de sus hechos se hace mención a una prueba como si fuere documental cuando debería ser la prueba anticipada.

Pero, aun así, no se anexa en forma integral esas diligencias pre-procesales adelantadas ante el Juzgado Promiscuo del Cerrito, sino que se adjunta en forma parcial ese informe que hubiere rendido el perito,

aunque ello no impide que de nuestra parte le realicemos el análisis respectivo.

Así, en cuanto a las pruebas que la demanda denomina como documentales y que las agrupa en tres bloques, los analizaremos por separado exponiendo las consideraciones sobre cada una de ellas.

1º. En cuanto al bloque de escrituras públicas allegadas por la parte demandante, si bien corresponden a cuatro instrumentos de procedencia notarial y sobre los cuales no existe reparo de legalidad o tacha alguna, se debe indicar que no son los únicos instrumentos públicos notariales que dilucidan la situación fáctica de propiedad de la extensión de terreno pretendida, existiendo otras escrituras públicas de fechas anteriores y posteriores a las presentadas por la demanda, las cuales analizadas en su conjunto y bajo la óptica de la sana crítica, permitirán concluir que no le asiste la razón a la parte demandante.

Por ahora, y realizando una simple revisión formal de esos instrumentos públicos anexados con la demanda, reservándonos la facultad de realizar el análisis sustancial de los mismos más adelante, debemos indicar que en relación con la escritura pública No. 3.657 de fecha 9 de junio de 1998 extendida en la Notaría Décima de Cali, la misma **no fue anexada en forma completa** como corresponde, toda vez que los actores omiten hacer entrega de un folio que se encuentra al final de la escritura pública y que contiene un **plano a mano alzada**, el cual permite perfilar desde esa época la morfológica predial real del inmueble finalmente denominado la Paula.

Ese folio final del citado instrumento público, que no fue entregada al Despacho por la parte actora, permite realizar la comparación con los levantamientos topográficos y demás referentes planimétricos y las escrituras públicas, para traspolarlo y de esta forma concluir sin dubitación alguna que el predio denominado anteriormente como LA LOMITA DOS, en ningún momento ha sido parte del predio englobado y denominado la Paula, toda vez que la enajenación de ese predio a los señores DIEGO MAURICIO HERRERA DURAN y RAMIRO CUCALON HERRERA tuvo lugar años antes de la conformación del predio de la parte demandante.

2º. En cuanto al bloque de las pruebas documentales que la demanda reseña como prueba anticipada atendida por el Juzgado Promiscuo Municipal del Cerrito con la intervención del perito topógrafo **ALBERTO ARIAS MORALES**, debemos reseñar que no se anexa en forma completa, para que el Despacho del Conocimiento pueda determinar si realmente fueron convocados todos y cada uno de los sujetos que pudieren verse afectados con la utilización de la misma, toda vez que esa prueba pre procesal puede ser avalada cuando hubiere cumplido todas las formalidades para su práctica, de lo contrario no podrá ser tenida en cuenta.

Entre esas falencias que se le pueden endilgar a la citada prueba anticipada, además de no haberse allegado en forma completa, se puede destacar que no se convoca a la misma, por ende no tiene el carácter de controvertida, para con quienes pudieren ser eventualmente afectados con el proceso donde se pretende hacer valer, y hago énfasis en que la Parcelación la Romelia II Etapa englobó y reloteo una amplia extensión de tierras, donde actualmente existen lotes individualizados con otros registros inmobiliarios y de los cuales algunos establecidos en la porción pretendida en reivindicación corresponden a terceros.

En cuanto al supuesto peritaje que como resultado de la prueba anticipada hubiere expuesto el señor **ALBERTO ARIAS MORALES**, debemos señalar que en la demanda encontramos un primer documento en la página 49 y subsiguientes del archivo digital pdf – 01 demanda y anexos.

Otro aparte del referido peritaje y que corresponde a un plano lo encontramos en la página 88 del archivo digital pdf – 01 demanda y anexos, y una tercera parte del referido peritaje se evidencia en la página 111 del referido archivo pdf pretendiendo en este último documento algunas aclaraciones.

Sobre esta forma atípica de rendición de un peritaje, esto es por fases, en la demanda no se hace mención alguna, simplemente se anexa como una prueba documental, sin exponerle al Despacho lo que

realmente tuvo ocurrencia en el desarrollo de esa actividad prejudicial ante el Juzgado Promiscuo Municipal del Cerrito Valle.

Si bien este análisis que realizamos sobre la supuesta prueba pericial es meramente formal, nos reservamos la facultad de realizar el respectivo análisis de fondo más adelante, hasta tal punto de censurarlo por error grave.

3º. En el tercer bloque de pruebas documentales reseñadas en la demanda, se aduce la existencia de un plano del predio La Paula, realizado al parecer por el señor ALBERTO ARIAS MORALES en medio de la actuación prejudicial, sin especificar a cuál de los dos planos allegados se refiere, toda vez que como lo hemos reseñado existen dos planos realizados al parecer por el mismo autor, visibles a página 48 y 88 del archivo digital pdf, donde al comparar el contenido de los mismos existe una diferencia sustancial en la supuesta extensión de tierra objeto de conflicto, toda vez que en el primer de ellos se aduce que el conflicto se extiende a más de 4 hectáreas y 3.856 metros cuadrados, entre tanto que en el segundo de los planos se predica que la conflictividad se extendería tan solo a 3 hectáreas y 200 metros, lo que visualmente correspondería a menos de la mitad de la extensión señalada en el primero de los planos.

Contradicciones éstas que no pueden ser de recibo para un proceso judicial reivindicatorio en tratándose de una prueba pericial que debe caracterizarse por ser clara, técnica, imparcial y que a la vez serviría de apoyo para la decisión que asumirá el operador judicial.

EN RELACION CON LAS PRUEBAS TESTIMONIALES SOLICITADAS EN LA DEMANDA

Como se puede evidenciar en el acápite de pruebas testimoniales de la demanda se reseñan los nombres de dos personas, a saber **PAULA ANDREA GUTIERREZ MONTEALEGRE**, sin identificación alguna y con algunos datos de dirección, email y número telefónico. Así mismo como se reseña al señor **OMAR BOTINA** con un número de cédula de ciudadanía, una cuenta de email y como dirección el corregimiento del

Pomo, además de colocar como cuenta e-mail la misma del apoderado judicial demandante, sin explicación alguna.

Si bien las falencias en la individualización e identificación de los pretendidos testimonios que estima necesarios recepcionar la parte demandante podrían ser consideradas como formales, aunque no lo son verdaderamente, lo que no representa controversia alguna es el incumplimiento que se hiciere del precepto normativo contenido en el artículo 212 del CGP que reza:

*“...Cuando se pidan testimonios deberá expresarse el nombre, domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados los testigos, **y enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba...**”*

Así, la innovación del código general de proceso en materia de pruebas testimoniales radica en que no basta con hacer la mera petición, sino que debe cumplirse con todos los requisitos legalmente establecidos en el texto de la norma, so pena de no ser procedente el decreto de dicha prueba, sin que sea válida la acepción generalizada de que esos testigos se referirán a todo lo que les conste sobre los hechos.

En este sentido y en el caso en particular, la petición de la prueba testimonial no cumple con el requisito inquebrantable de enunciar concretamente los hechos objeto de la prueba, y por ende la consecuencia lógica es que dichas pruebas de parte sean denegadas, como en efecto lo estamos solicitando en esta oportunidad y que será ratificado en la audiencia correspondiente.

EN RELACION CON LA INSPECCION JUDICIAL SOLICITADA EN LA DEMANDA

La parte demandada no se opone a la prueba solicitada por la parte actora consistente en la práctica de una inspección judicial, inclusive con la participación de peritos idóneos y a quienes se les deberá hacer entrega de toda la documentación escritural y de registro de instrumentos públicos de los predios pretendidos en reivindicación, tanto

la que se anexa en la demanda como la que se anexa en la presente contestación, así mismo como el dictamen pericial que se aporta de nuestra parte.

EN RELACION CON LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO ADUCIDOS EN LA DEMANDA

En cuanto a los referentes normativos precisados en el texto demandatorio, tanto formales como sustanciales, no encontramos reparo alguno.

EN RELACION CON LA CUANTIA ESTIMADA EN LA DEMANDA

En relación con la cuantía estimada por la parte actora y que constituye en una presupuestación anticipada de las pretensiones de la demanda no se encuentra reparo alguno.

EN RELACION CON LA COMPETENCIA JUDICIAL SEÑALADA EN LA DEMANDA

Dado que se cumplen los factores que determinan la competencia para el conocimiento del presente proceso por parte del Juzgado 2º Administrativo de Palmira, lo cual fue revisado al momento de proferir el auto admisorio, no se presenta reparo alguno de nuestra parte.

EN RELACION CON LOS ANEXOS INDICADOS EN LA DEMANDA

Si bien frente a algunos de los anexos relacionados en la demanda nos hemos venido refiriendo a lo largo de la presente contestación, consideramos procedente hacer algunas observaciones, ello para el complementar los argumentos de improcedencia de la demanda, lo cual será objeto de valoración en el momento procesal oportuno por parte del Operador Judicial del Conocimiento, así:

1º. En relación con el poder especial que otorgará la parte actora, visible en la página 4 del documento digital pdf – 01 demanda y anexos, reiteramos que en el mismo no se evidencia la nota de autenticación o en su defecto que el mismo proviniera de un correo o

una cuenta electrónica del demandante como lo establece el Decreto 806 de 2020.

2º. En cuanto a los documentos de la demanda, rotulación que le imprime la demanda, debemos resaltar que algunos de esos documentos se relacionan como anexos en el presente acápite, pero que, en estricto sentido jurídico, al parecer por falta de técnica o experticia litigiosa, no se encuentran relacionadas como pruebas del proceso, tal y como ocurre con los anexos señalados en los ordinales a, b, h, i, j, k, l, m y n. No obstante, nos referiremos a algunos de ellos.

- a) Del certificado de existencia y representación de la parte actora anexo a la demanda no se tiene reparo alguno, corroborándose que estamos ante una sociedad unipersonal en la modalidad de acciones simplificada, que coincide con quien le hubiere vendido el bien inmueble la Paula.
- b) En cuanto al certificado de existencia y representación de la sociedad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA ROMELIA SAS** debe indicarse que en este aparte se particulariza como corresponde la representación legal de la sociedad, contrario a lo que se hubiere señalado en algunos apartes de la demanda donde se predica que un tercero ajeno funge como representante legal.
- c) La escritura pública No. 4.143 del 14 de diciembre de 2012 de la Notaría Sexta de Cali y mediante la cual el señor **JHON MEJIA MEJIA** le transfiere a título de compraventa el predio La Paula a la sociedad **JMIL SAS**, se encuentra anexa en forma doble, una primera vez visible en la página 65 del archivo digital pdf – 01 demanda y anexos, y se reitera como anexo en la página 89 del mismo documento digital.

Sobre ésta y las demás escrituras anexas con la demanda y las que presentaremos con el presente memorial contestatario, si bien todas ellas predicen ventas de bienes inmuebles a título de cuerpo cierto, con las implicaciones que ello conlleva, se hace necesario revisar con detenimiento el componente de sus linderos, sobre todo los que corresponden al costado oriental del

predio de la Paula y los que corresponden al costado occidental del antiguo predio denominado LA LOMITA DOS – hoy parte de la Parcelación la Romelia II Etapa, de lo cual nos ocuparemos más adelante.

- d) La escritura pública No. 1.870 del 23 de mayo de 2008 extendida en la Notaría Sexta de Cali, establece la forma y condiciones en que el señor **JHON MEJIA MEJIA** adquirió el predio la Paula de su antecesora que lo adquirió por sucesión intestada.
- e) En relación con la escritura pública 3.757 del 9 de junio de 1998 extendida en la Notaría Décima, mediante la cual el señor **JUAN CARLOS CARDONA CORREA** le vende al señor **JESÚS MARÍA DOMÍNGUEZ LUJAN** dos bienes inmuebles que son objeto de englobe, como lo hubiésemos expresado anteriormente, dicho anexo se encuentra incompleto toda vez que **se omite allegar el último folio** del referido documento público que hace parte del mismo y donde las partes contratantes anexan un plano a mano alzada donde se grafica la morfología del predio que a partir de esa fecha se denominaría la Paula.
- f) Lo que en el texto de la demanda se denomina como prueba extra proceso del 11 marzo de 2021, visible en las paginas 49, 88 y 111 del archivo digital pdf – 01 demanda y anexos, que ha venido siendo objeto de análisis, pero que desde esta instancia se predica que no genera la certeza que debe brindar un verdadero dictamen pericial, tiene implícitos graves errores que no hacen inviable al momento de cualquier valoración bajo la óptica de la sana crítica, porque no es confiable, porque asume posturas de fallador judicial, además de que incurre en imprecisiones sustanciales que pretende aclararlas extemporáneamente a través de una simple comunicación visible en la página 111 del archivo digital pdf.
- g) Se hace referencia a un plano del bien inmueble denominado la Paula, al parecer realizado por el perito dentro del trámite de la prueba anticipada, no obstante, como se hubiere reseñado con anterioridad se anexan dos planos con idéntica fuente donde se

estipulan dos áreas diferentes de lo que denominan predio en litigio (visibles en las páginas 48 y 88 del documento digital pdf – 01 demanda y anexos), lo que corrobora las inconsistencias del referido peritaje.

- h) El certificado o folio de matrícula inmobiliaria No. 373-68379 que corresponde al predio denominado la Paula, si bien contiene los registros de las tradiciones, con ese solo documento no se puede acreditar que el sector anteriormente conocido como la Lomita Dos haga parte del mismo como lo pretende la parte actora.
- i) En cuanto al certificado catastral No. 9389-128969-51812-0 anexo con la demanda, correspondiente al predio la Paula y proveniente del IGAC, donde se establece un área del terreno de 11 hectáreas y 4.199 metros cuadrados, lo que dista igualmente de las más de 12 hectáreas que se aduce en las escrituras y la demanda misma, nos permite reseñar que los datos suministrados por la función catastral no necesariamente son concordantes con la realidad, además de que generalmente se encuentran desactualizados, razón por la cual dichas pruebas deben ser acogidas con beneficio de inventario.
- j) De la aducida acta de posesión del perito no se encuentra reparo alguno, no obstante, se considera que debería de haberse anexado toda la actuación judicial de la prueba anticipada.
- k) Se relaciona como anexo una carta del IGAC, de la cual se puede colegir que no existe certeza a qué documento se refiere dado que no se especifica ni se dan mayores detalles de ese documento público. No obstante, en la página 112 del archivo digital pdf encontramos una planimetría sin que se pueda colegir que proviene del IGAC dado que no están los datos identificadores, lo cual impedirá su valoración.
- l) Lo que se denomina aclaración de experticia, es lo que encontramos en la página 111 del archivo digital pdf, con la cual se pretende subsanar las inconsistencias contenidas en el peritaje como lo hemos resaltado de nuestra parte.

m) El Folio de matrícula inmobiliaria No. 373-17170 que se anexa en la página 14 y subsiguientes del archivo digital pdf – 01 demanda y anexos, al igual que el No. 373-5660 visible en la página 25 del referido documento digital, tienen la condición de estar inactivos o cerrados, no obstante correspondieron a dos predios denominados la Coclicera y Sinaí, los cuales luego de dos segregaciones realizadas en el año 1994, son finalmente englobados en la escritura pública No. 3657 del 9 de junio de 1.998 como se expuso anteriormente.

EN RELACION CON LAS DIRECCIONES DE NOTIFICACIONES SEÑALADAS EN LA DEMANDA

Sobre las direcciones para efectos de notificaciones transcritas en la demanda no se tiene reparo alguno, no obstante que para los efectos procesales a partir de la presente actuación se deberá tener en cuenta igualmente la dirección física y electrónica, así mismo como el número telefónico celular de quien actuará como apoderada de la parte demandada.

COMO MEDIOS EXCEPTIVOS DE DEFENSA SE PROPONEN LOS SIGUIENTES

1. INEXISTENCIA DEL DERECHO PRETENDIDO POR VIA REIVINDICATORIA

Como se puede colegir de lo que hasta la presente oportunidad hemos expuesto y lo que se argumentará a continuación, a la parte actora no le asiste derecho alguno de pretender obtener por la vía reivindicatoria una extensión de terreno que jamás de los jamases ha sido de su propiedad y por consiguiente sobre la cual jamás ha perdido la posesión, porque no se puede perder lo que no se tiene.

2. TEMERIDAD Y MALA FE DE LA PARTE ACTORA

El no haber sido lo suficientemente diáfano en la presentación de la demanda, omitiendo resaltar que en realidad de verdad la parte actora en ningún momento ha tenido la titularidad y mucho menos la

posesión sobre la extensión pretendida, que hace parte del antiguo predio denominado la Lomita Dos – hoy parte de la Parcelación la Romelia II Etapa, es lo que nos permite colegir que dichos proceder es estarían revestidos de una cierta temeridad y de mala fe para con la administración de justicia, pudiendo inducir en error al operador judicial, lo cual deberá ser valorado al momento de asumir la decisión correspondiente.

3. NO HABER DEMANDADO OPORTUNAMENTE A QUIEN LE ASISTIA EL DEBER DE SALIR AL SANEAMIENTO EN UNA VENTA COMO CUERPO CIERTO

Dado que la compra del bien inmueble denominado la Paula, hoy de propiedad de la firma **JMIL SAS**, se realizó a título de cuerpo cierto, en caso de que su extensión real no coincidiera con lo que se expresa en la venta, le correspondía al nuevo propietario ejercer la reclamación correspondiente a quien le hubiere realizado la venta, para lo cual la legislación colombiana establece un término perentorio.

Esa era la reclamación o demanda que debería de haber instaurado quien hoy funge como demandante, y no pretender obtener esa supuesta diferencia de terreno pretendiéndola encontrar en predios de sus vecinos.

4. NO HABER INTEGRADO EN DEBIDA FORMA EL LITIS CONSORCIO NECESARIO

Como se expone a lo largo de la presente contestación de la demanda, existen derechos de terceros de buena fe, además de una persona jurídica debidamente constituida bajo la modalidad de propiedad horizontal que no fueron vinculados formalmente a petición de parte, máxime cuando los efectos de la decisión les pudiere afectar en sus intereses.

CONSIDERACIONES GENERALES DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

Superada la contestación de todos y cada uno de los ítems de la demanda, y si bien ello fuese suficiente para denegar las pretensiones

de la parte actora, consideramos oportuno exponer algunas consideraciones generales, que aunadas al acerbo probatorio, las reseñas legales y jurisprudenciales ratificarán una vez más que la postura argumentativa que hoy exponemos se ajusta a la realidad de los hechos.

Como antesala debemos precisar que atendiendo el artículo 665 del Código Civil Colombiano de los derechos reales surgen ciertos derechos de naturaleza petitoria, como es el caso de la pretensión reivindicatoria, la cual la puede ejercer el verdadero propietario de un bien que no posee, es decir que con ello se busca recuperar la posesión que no se encuentra en manos de su dueño.

En este sentido para que la parte reivindicante pueda acceder a ese pretendido derecho no basta con probar el modo a través del cual adquirió el referido bien, es necesario que, además, pruebe el dominio de su antecesor jurídico y en caso de que éste también haya adquirido por transferencia o transmisión, también deberá probar la propiedad del antecesor jurídico de su antecesor, y así sucesivamente.

Así, en el caso que nos motiva se constituye en una necesidad imperiosa realizar un seguimiento histórico del dominio y la tradición que se hubiere dado a través de los años, pero no únicamente desde el tiempo en que la parte actora adquirió el derecho de propiedad, sino que debemos trasladarnos más hacia el pasado y así encontrar la verdad sobre la posesión y la titularidad de cada uno de los actores involucrados en la presente controversia jurídica.

HECHOS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

HECHO PRIMERO DE LA CONTESTACION. Mediante escritura pública No. 2.009 del 20 de junio de 1991 extendida en la Notaría Tercera del Circuito de Palmira Valle (anexo No. 02) la señora **CLEMENTINA RUIZ DE LONDOÑO** le vende al señor **JUAN CARLOS CARDONA CORREA** dos predios ubicados en el corregimiento el Pomo – Municipio del Cerrito Valle, el primero de ellos denominado LA COCLISERA con una extensión aproximada de 9 hectáreas y 6.000 metros cuadrados, plenamente

alinderado e identificado catastralmente y con el debido folio de matrícula inmobiliaria.

El segundo bien dado en venta en favor del señor **JUAN CARLOS CARDONA CORREA**, corresponde al predio denominado SINAI, igualmente ubicado en el corregimiento del Pomo – Municipio del Cerrito Valle, con una extensión aproximada de 7 hectáreas y 6.800 metros cuadrados, plenamente alinderado e identificado catastralmente y con el debido folio de matrícula inmobiliaria, donde además existían unas mejoras constructivas (dos casas habitables de ladrillo y cemento).

Con el citado instrumento público notarial y el posterior registro en la Oficina de Instrumentos públicos, es claro que el nuevo propietario asumió el dominio y la posesión sobre los bienes antes descritos, debiéndose aclarar que en esa compraventa si bien se precisan unas extensiones en hectáreas y metros cuadrados, son enajenados a título de cuerpo cierto.

HECHO SEGUNDO DE LA CONTESTACION. Mediante Escritura Pública No. 1.117 del 10 de marzo de 1994, extendida en la Notaría 13 de Cali (anexo No. 03), el señor **JUAN CARLOS CARDONA CORREA** se permite enajenar en compraventa parte de uno de los bienes que había adquirido, esto es de la COCLISERA, en favor de la sociedad **ZAMBRANO ALZATE & CIA. S. EN C. “ZAC”**.

“...Lote de terreno con un área de 12.800 metros cuadrados aproximadamente, que hace parte de uno de mayor extensión denominado la Coclisera, ubicado en el corregimiento de El Pomo...”

Esta primera segregación que se realiza en el año 1994 de los dos predios que había adquirido el señor **JUAN CARLOS CARDONA CORREA** en el año 1991, actualmente se constituye en la finca campestre conocida como Bellavista.

HECHO TERCERO DE LA CONTESTACION. El 22 de junio del mismo año de 1994 en la Notaría Trece de Cali se suscribe la escritura pública No. 2849

(anexo No. 04), mediante la cual se aclara la Escritura Pública No. 1117 del 10 de marzo de 1994, en el sentido de que el bien adquirido por la sociedad **ZAMBRANO ALZATE & CIA. S EN C**, estaría destinado a vivienda campestre.

HECHO CUARTO DE LA CONTESTACION. Mediante escritura No. 2.093 del 24 de junio de 1994, extendida en la Notaría Tercera del Circuito de Palmira Valle (anexo No. 05), el señor **JUAN CARLOS CARDONA CORREA** da en venta real y perpetúa en favor de los señores **DIEGO MAURICIO HERRERA DURAN y RAMIRO CUCALON HERRERA**

“...Un lote de terreno rural que segrega de otro de mayor extensión denominado LA COCLISERA, ubicado en el corregimiento de el Pomo, Jurisdicción del Municipio de El Cerrito, Departamento del Valle del Cauca, de una cabida superficial de tres hectáreas dos mil metros cuadrados...”

HECHO QUINTO DE LA CONTESTACION. A renglón seguido de la transcripción textual realizada y donde se describe el bien dado en venta en favor de los señores **DIEGO MAURICIO HERRERA DURAN y RAMIRO CUCALON HERRERA**, se hace una anotación que pareciera no tener suma importancia, pero que para los efectos procesales que nos motiva se constituirán en otro elemento indicar de lo que verdaderamente se dio en venta y que en ningún momento ello ha hecho parte del predio que hoy se conoce como la Paula.

Nos referimos al aparte siguiente de la determinación el área de extensión que le fue vendida a los citados ciudadanos **HERRERA DURAN y RAMIRO CUCALON HERRERA:**

*“...una cabida superficial de tres hectáreas dos mil metros cuadrados (3 Has. 2.000 M2), con cultivos de pastos puntero y **toma de agua en la parte noroccidental...**”*

Ese referente indicativo de ubicación de la toma de agua en la parte noroccidental corresponde a lo que hoy en día y siempre ha

correspondido al lindero norte del predio denominado LA LOMITA DOS – hoy parte de la Parcelación La Romelia II Etapa, sin que este mojón natural estuviere o se mencionase siquiera tangencialmente en las escrituras correspondientes a los hoy demandantes ni a sus antecesores.

HECHO SEXTO DE LA CONTESTACIÓN. En la referida escritura pública No. No. 2.093 del 24 de junio de 1994, extendida en la Notaría Tercera del Circuito de Palmira Valle (anexo No. 05), es que los nuevos propietarios le otorgan al bien inmueble el nombre de LA LOMITA DOS, a la cual nos hemos venido refiriendo y que posteriormente se engloba en lo que hoy se conoce como la Parcelación la Romelia II Etapa.

HECHO SEPTIMO DE LA CONTESTACION. En la citada escritura pública No. 2.093 del 24 de junio de 1994, extendida en la Notaría Tercera del Circuito de Palmira Valle, en relación con el bien inmueble denominado LA LOMITA DOS y el cual se identifica catastralmente con el No. 000200020195000 y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 373-55512, se alindera de la siguiente forma:

“... NORTE, con predio de Ismael Arias y Fernando Cadavid, hoy de Fernando Morales; SUR con predio de Carlos Augusto Herrera y otros; ORIENTE con predios de Ismael Arias y Fernando Cadavid; OCCIDENTE con predios que se reserva el vendedor Juan Carlos Cardona Correa...”

De este alindamiento se debe resaltar que no hay duda alguna en cuanto a que por el costado occidental el predio LA LOMITA DOS colinda con predio que se hubiere reservado el vendedor JUAN CARLOS CARDONA CORREA. Lo que en ningún momento se estipula para con el lindero del costado norte, con lo cual se clarifica que por este costado norte el lindero sigue siendo el mismo, esto es los predios de Ismael Arias y Fernando Cadavid, lo que hoy se conoce como Parcelación Mirador del Paraíso.

Y es de suma importancia esa aclaración, en razón a que, si el señor **JUAN CARLOS CARDONA CORREA** se hubiere reservado alguna franja de terreno por el norte, así lo hubiere señalado en el texto de la escritura

pública de la LOMITA DOS, como si lo hizo para con el costado occidental.

Aunque extensa la anterior aclaración, con ella se desvirtúa la pretensión reivindicatoria de la demanda que soporta la misma en los planos, a saber, uno inicial visible en la página 48 del archivo digital pdf – 01 demanda y anexos, donde se estaría indicando que el anterior predio la LOMITA DOS – hoy la parcelación la Romelia II Etapa, por el norte estaría colindando con predios que se reservaría el señor Juan Carlos Cardona Correa (hoy denominado la Paula), lo cual no corresponde a lo establecido en la escritura pública No. 2003 de 1994 y mucho menos a la realidad.

GRAFICO CON PLANO DE PAG

Pero si ese mismo análisis lo realizamos con el segundo de los planos aportados con la demanda, visible en la página 88 del archivo digital pdf, donde en forma sombreada se pretende alargar la extensión del predio hoy denominado la Paula, tampoco coinciden los linderos previstos en la escritura No. 2093 de 1994, toda vez que al predio la LOMITA DOS – hoy parcelación la Romelia II Etapa, lo colocan a colindar por el norte con predios que se reservaría el señor Juan Carlos Cardona Correa, lo que en ningún momento estipula el referido documento público notarial.

GRAFICO CON EL PLANO DE PAG 88

Y se hace más evidente aun esa inconsistente alinderación que pretende la parte actora, cuando la sobreponemos sobre el tercer plano que presentaran, esto es el que hubiere realizado la firma H2Q INGENIERIA SAS, donde resaltando el predio LA LOMITA DOS de propiedad de DIEGO MAURICIO HERRERA DURAN y RAMIRO CUCALON HERRERA, se establecería que por el norte colindaría con predios de la Paula (inicialmente de Juan Carlos Cardona Correa), como si éste se hubiere reservado una franja de terreno en ese costado norte de la LOMITA DOS, porque de haberlo hecho así, de seguro lo habrían consignado en la referida escritura pública No. 2.093 de 1994.

HECHO NOVENO DE LA CONTESTACION. Continuando con ese devenir histórico de las compraventas realizadas sobre los antiguos predios denominados la COCLISERA Y SINAI, mediante escritura pública No. 3.657 del 9 de junio de 1998 el señor **JUAN CARLOS CARDONA CORREA** se permite dar en venta al señor **JESUS MARIA DOMINGUEZ LUJAN**, la parte restante de los dos predios que había adquirido en el año 1991.

Debemos recordar que de esos dos bienes adquiridos (la coclisera y sinai) ya se había segregado una porción en favor de la sociedad **ZAMBRANO ALZATE & CIA S. EN C.** (12.800 metros cuadrados) y una segunda extensión de terreno en favor de los señores **DIEGO MAURICIO HERRERA DURAN y RAMIRO CUCALON HERRERA** (3 hectáreas y 2000 metros cuadrados), por lo cual la venta que se hiciera en el año 1998 correspondía a la parte restante, toda vez que el vendedor no se reservó porción alguna.

En esa escritura Pública No. 3.657 del 9 de junio de 1998 extendida en la Notaria Décima (anexo No. 06) se realizan, entre otros, dos actos públicos que se relacionan con el proceso que nos motiva. Inicialmente se pacta la enajenación del excedente del predio LA COCLISERA estimada en una extensión aproximada de 5 hectáreas y 1.200 metros cuadrados, así mismo como el excedente del predio SINAI al que se le reseña una extensión de 7 hectáreas y 6.800 metros cuadrados, claro está que esta enajenación se hace a título de cuerpo cierto.

Un segundo acto de trascendental importancia que se expone en el referido documento público notarial consiste en el englobe que realiza el nuevo propietario, para considerarse como un solo predio y al cual lo denomina La Paula, como hasta ahora se conoce.

Si bien con la referida venta en favor del señor **JESUS MARIA DOMINGUEZ LUJAN** se predicen unos linderos generales como los que se acostumbraban realizar para esa época, al revisar el contenido integral de la Escritura Pública No. 3,657 del 9 de junio de 1998 se constata la existencia de **una quinta página útil que contiene un plano a mano alzada**, el cual no es aportado por la parte demandante como le correspondía en pos del principio de lealtad procesal.

Pero superada esa omisión de allegar el documento público en forma completa, debemos resaltar que ese plano que hace parte integral de la referida escritura, **perfila morfológicamente el predio la Paula ya englobado**, distinguiendo lo que hubiere sido LA COCLISERA y SINAI.

Así, cuando analizamos ese referido plano y lo comparamos con los planos presentados en la demanda como pretensión de extender el predio La Paula, es evidente que no corresponden o no son coincidentes esas facciones morfológicas, como si son coincidentes esos rasgos morfológicos con la extensión de tierra que actualmente posee la firma **JMIL SAS**.

HECHO DECIMO DE LA CONTESTACION. Mediante escritura pública No. 3.354 del 17 de diciembre de 2001 extendida en la Notaría 14 de Cali (anexo No. 07) se protocoliza la sucesión intestada del señor **JESUS MARIA DOMINGUEZ LUGAN**, adjudicándole a la señora **PAULA ANDREA GUTIERREZ MONTEALEGRE** el predio denominado la Paula, consignándose además de una extensión de 12 hectáreas y 8.000 metros, los siguientes linderos:

*“...SUR: con predio de MIGUEL ARANGO y predios de JUSTO EMILIO HERRERA; **ORIENTE: predios de MILTON CAMACHO y ZANJON de por medio;** y por el OCCIDENTE: en parte con la Hacienda Pie de Chinche y predios del Ingenio Providencia...”*

De esos linderos es pertinente resaltar el costado ORIENTE que es por donde se colinda con el predio anteriormente denominado LA LOMITA DOS – Hoy parte de la Parcelación La Romelia II Etapa, refiriéndose a predios que en alguna ocasión pertenecieron al señor MILTON CAMACHO, pero que adicionalmente hace mención a un hito natural que permite colegir hasta donde se extiende el Predio la Paula por el oriente, esto es, lo que se denomina un ZANJON, que corresponde sin lugar a dudas al lindero que desde hace mucho tiempo viene existiendo y sobre el cual tanto el señor **JUAN CARLOS CARDONA CORREA**, como el señor **JESUS MARIA DOMINGUEZ LUJAN** y aún la misma señora **PAULA ANDREA GUTIERREZ MONTEALEGRE**, han venido respetando.

Es más, sobre ese lindero existente, el mismo señor **JHON MEJIA MEJIA** se permitió recorrerlo en infinidad de oportunidades, desde el año 2008 cuando lo adquirió, encontrándose en esos recorridos matutinos con quien hoy funge como Representante Legal de la Sociedad Inversiones y Construcciones la Romelia SAS.

HECHO DECIMO PRIMERO DE LA CONTESTACION: Mediante escritura pública No. 1780 del 23 de mayo de 2008 extendida en la Notaría Sexta del Circuito de Cali (anexo No. 08), la señora **PAULA ANDREA GUTIERREZ MONTEALEGRE** se permite enajenar en favor del señor **JHON MEJIA MEJIA** el referido predio La Paula, transcribiendo los mismos linderos antes referidos.

Desde el año 2008 cuando el señor **MEJIA MEJIA** adquirió el referido bien denominado La Paula, empezó a ejercer actos de señor y dueño, como le correspondía, sobre los terrenos que le fueron entregados, pero ello en ningún momento implicó que de su parte pretendiera obtener la titularidad y posesión del predio denominado LA LOMITA DOS.

Es muy significativo para efectos de mayor claridad, como en su oportunidad lo podrán ratificar la señora COLOMBIA MARIA ALZATE CASTRO y el señor DIEGO MAURICIO HERRERA DURAN, que en varias ocasiones el señor Mejía Mejía les ofreció comprar parte del predio la Lomita Dos para anexarlo a su propiedad, sin que llegaran a un acuerdo sobre el particular en razón del costo del terreno.

Pero ese ofrecimiento de compra, sin lugar a dudas ratifica una vez más que esa extensión de tierras denominado LA LOMITA DOS – Hoy parte de la Parcelación La Romelia II Etapa, no le pertenecía a él, ni hacía parte integral del predio denominado la Paula.

DEL HECHO DECIMO SEGUNDO DE LA CONTESTACION: Luego de haberse ejercido el dominio y la posesión del Predio La Paula por parte del señor **JHON MEJIA MEJIA**, por los linderos que actualmente siguen vigentes, mediante escritura pública No. 4.143 del 14 de diciembre de 2012 de la Notaría Sexta de Cali (anexo No. 09), decide vender el referido predio a la Sociedad **JMIL SAS**, sociedad que él mismo constituyó, sin que de nuestra parte estemos censurándolo simplemente dejamos constancia

que es una transferencia de un patrimonio personal a un patrimonio societario, pero todo ello pertenecen a la misma persona.

En esta transferencia de la propiedad del predio la Paula se persiste en la descripción de los mismos linderos y extensiones que se habían predicado de tiempo atrás.

HECHO DECIMO TERCERO DE LA CONTESTACION. Mediante Escritura Pública No. 1.423 del 31 de julio de 2015 extendida en la Notaría Quince de Cali (anexo No. 10) se protocoliza la compraventa de cinco bienes inmuebles, entre los cuales se incluye el predio denominado LA LOMITA DOS, ello en favor de la Sociedad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA ROMELIA SAS.**

HECHO DECIMO CUARTO DE LA CONTESTACION. Igualmente, en la citada Escritura Pública No. 1.423 del 31 de julio de 2015 extendida en la Notaría Quince de Cali se protocoliza el acto de ENGLOBE de los cinco bienes inmuebles, incluido lo que anteriormente se conocía como LA LOMITA DOS, constituyéndose, como lo señala expresamente el documento notarial, en un solo predio o bien inmueble denominado LA ROMELIA II Etapa, con una nueva identificación registral y catastral, alínderada de la siguiente manera:

“...NORTE: en 556.75 metros lineales con predios del Mirador del Paraiso; SUR: en 171.09 metros lineales, con predio Bellavista y en 432.91 con predio la Romelia; ORIENTE: en 497.40 metros lineales con carretera el Pomo y OCCIDENTE: en 501.66 metros lineales con predio La Paula y en 112.58 metros lineales con predio Bellavista...”

Los anteriores linderos, en lo que corresponde al costado occidental de la Parcelación la Romelia II Etapa, y por consiguiente a lo que corresponde al costado oriental del Predio La Paula, son los mismos que se han venido describiendo en las escrituras públicas y en sus tradiciones y que además coinciden con los linderos existentes en la realidad y que han permitido ejercer acto de señor y dueño a la parte demandada y a sus antecesores.

Con la compraventa de los cinco lotes, incluyendo el predio denominado LA LOMITA DOS, y el simultáneo englobe en un solo bien inmueble que se denomina Parcelación La Romelia II Etapa, todo ello consignado en la referida escritura pública No. 1.423 de julio 31 de 2015, lo que implica sin lugar a dudas actos de real propietario y de ejercicio de una posesión pacífica, se desvirtúa totalmente la aseveración de la parte actora cuando señala en la demanda que desde el año 2018 se le privó de la posesión de la porción de tierra pretendida.

Basta con la sola revisión cronológica de los procesos de escrituración y el continuo ejercicio de los actos posesorios para resaltar la falta de veracidad de la parte actora al momento de edificar sus pretensiones.

HECHO DECIMO QUINTO DE LA CONTESTACION. Para ratificar que no es cierto que desde el año 2018 se le hubiere desconocido una supuesta posesión sobre los terrenos pretendidos por la parte actora, se precisa que mediante Escritura Pública No. 2.110 del 22 de noviembre de 2015 extendida en la Notaría Quince de Cali (anexo No. 11) se protocoliza el reglamento de propiedad horizontal de la Parcelación La Romelia II Etapa, con las implicaciones que ello conlleva.

En este sentido y como consecuencia de esa protocolización del reglamento de propiedad horizontal y registro del mismo, surge una nueva persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes inmuebles en que se subdivide el predio antes globalizado, denominada Parcelación La Romelia II Etapa, contando con plena autonomía, personalidad jurídica y órganos de dirección y manejo.

Así, desde noviembre de 2015 esa nueva persona jurídica denominada Parcelación La Romelia II Etapa, consolidada sobre el predio englobado, tiene unos derechos como tal que no le pueden ser desconocidos, es por ello que se resalta la omisión de la parte actora en cuanto no consideró oportunamente que esa nueva persona jurídica sería afectada con la acción pretendida (litis consorcio necesario).

HECHO DECIMO SEXTO DE LA CONTESTACION. Otro de los efectos propios de adopción del reglamento de propiedad horizontal y por ende el surgimiento de una nueva persona jurídica, lo constituye la

subdivisión planimétrica, catastral y registral del bien inmueble englobado, para dar paso a la existencia de 46 bienes inmuebles (lotes) con la condición de ser bienes privados y una amplia porción del terreno que constituye bienes comunes (casas de vigilancia, vías carreteables, líneas de conducción de servicios públicos, entre otros) como se evidencia en el plano incorporado en la Escritura Pública No. 2.110 del 12 de noviembre de 2015 extendida en la Notaría 15 del circuito de Cali (anexo No. 11).

HECHO DECIMO SEPTIMO DE LA CONTESTACION. Partiendo de la existencia, desde noviembre de 2015, de 46 lotes con individualización catastral y folios de matrícula inmobiliaria particularizados, algunos de esos bienes inmuebles ya han sido enajenados a terceros que ostentan la titularidad y ejercen la posesión, es más existen algunas construcciones civiles, sin que en ningún momento la parte demandante se permita convocarlos jurídicamente para que ejerzan el derecho de defensa que les asiste, máxime cuando para con este tipo de procesos declarativos reivindicatorios el código civil establece unas consecuencias indemnizatorias para las mejoras realizadas por un poseedor de buena fe.

HECHO DECIMO OCTAVO DE LA CONTESTACION. Conforme se ha establecido en el texto de la demanda, así mismo como lo planteado por la parte actora en las diligencias administrativas adelantadas ante la Inspección de Policía del Cerrito Valle y el trámite de prueba anticipada del Juzgado Promiscuo Municipal del Cerrito Valle, en el año 2017 el señor **JHON MEJIA MEJIA** se permitió contratar la realización de un estudio de consultoría con la firma H2Q INGENIERIA SAS, el cual se anexa nuevamente, donde el objetivo principal era emitir un concepto técnico ambiental de la Finca La Paula, que incluía unas caracterizaciones, georeferenciaciones, estudios topográficos, evaluación catastral y de linderos.

Para los intereses de este proceso judicial reivindicatorio, del referido estudio de consultoría se resalta el capítulo 5 que denominaran como: EVALUACION CATASTRAL DE LINDEROS.

Desde la misma rotulación de este aparte del estudio de consultoría podemos colegir que ya se incurre en graves yerros jurídicos, toda vez que el alinderamiento de un predio no se circunscribe por los datos que se encuentran registrados en las fichas catastrales, ello por la desactualización misma de la información y porque además con el transcurso del tiempo se realizan una serie de transacciones, mutaciones, segregaciones, subdivisiones y demás actos sobre los bienes inmuebles, que no necesariamente se actualizan con prontitud en las fichas catastrales.

Es por ello que el mecanismo más idóneo para revisar el estado de alinderamiento de un bien inmueble es sin lugar a dudas el estudio de los títulos notariales públicos y los registros que de los mismos se hicieren en las oficinas de instrumentos públicos.

De allí nuestra censura frente a las conceptualizaciones y conclusiones que en este componente de alinderamiento hubiere realizado el estudio de consultoría la firma H2Q INGENIERIA SAS, porque basa su experticia en un plano catastral desactualizado, que no se compadece con la realidad jurídica de los predios, sin que adicionalmente hubiere realizado un estudio detallado de todas las escrituras públicas que le anteceden, no únicamente a la finca o predio la Paula, sino también a lo que hoy constituye la Parcelación La Romelia II Etapa, antes predio denominado LA LOMITA DOS y mucho más antes, LA COCLISERA Y SINAI.

Esa falta de un verdadero estudio de los títulos de los predios, hace que se le reste importancia a las conclusiones emanadas en este componente del estudio, sin desconocer que la especialidad de la firma H2Q sin lugar a dudas podrá ser la ingeniería hidrológica, hidráulica y de caudales, como lo denota su presentación, pero de seguro ello no comporta una especialización en el componente jurídico y de estudio de títulos.

Es por ello que la amplitud del estudio jurídico de los bienes involucrados (predio la Paula y la Parcelación la Romelia II Etapa) y sobre todo la conclusión a la que se permite llegar el Consultor, se limitó a lo consignado en la página 13 del referido estudio, sin dejar de resaltar que previamente señala el alinderamiento con base en un plano

proveniente del IGAC, sin tener en cuenta las escrituras públicas, lo cual le resta la legitimidad que debería tener para efectos de ser tenido en cuenta como una prueba idónea.

Pero, aun así, lo rescatable del estudio de consultoría es que constata en la referida página 13 que:

*“...Durante el levantamiento de topografía realizado para la Hacienda La Paula **se midieron en planta 8.4 hectáreas siguiendo los límites que demarcan los cercos en la actualidad**, es decir, 4.4 hectáreas menos que consignadas (sic) en escritura pública No. 4143 (12 Has + 8.000 m2) y 3.02 Has menos que la información consignada en el IGAC (11 Has + 4.200 m2)...”*

De la conclusión expuesta por el estudio de consultoría se pueden resaltar varias circunstancias que tienen incidencia directa en el litigio reivindicatorio que nos motiva:

1º. Que al parecer la extensión real del predio la Paula que se le hubiere finalmente vendido a la firma **JMIL SAS** consta únicamente de 8.4 hectáreas, resaltando de nuestra parte que esa última negociación como todas las anteriores en los textos de las escrituras públicas se consigna que las ventas se hacen a título de cuerpo cierto, existiendo un término perentorio para realizar las reclamaciones correspondientes en caso de no existir coincidencia en el bien enajenado.

2º. Es clara la conclusión de estudio de consultoría cuando predica que los linderos que actualmente determinan el predio la Paula, son aquellos que existen actualmente en el terreno, lo que ratifica que de tiempo atrás no ha existido controversia sobre esos límites de los predios colindantes, es más cuando se realice la inspección judicial se podrá constatar la antigüedad de los mismos y la aceptación tácita y expresa de los propietarios, lo que se ratificará con las pruebas testimoniales, las declaraciones extra juicio y hasta el interrogatorio de parte que se solicitará.

3º. Con la conclusión del referido estudio de consultoría se evidencian las inconsistencias cuantitativas entre los registros del IGAC y las Escrituras Públicas, lo que se refleja en la planimetría presentada, ratificándose que los planos contenidos en las fichas catastrales no son las más idóneas para predicar unos verdaderos linderos de un bien inmueble.

Es por ello que desde el mismo código civil (art. 1889), ante la reiterada presencia de este tipo de circunstancias, se regula la materia cuando introduce la figura de la venta como cuerpo cierto, donde la extensión consignada en los títulos de enajenación pasa a tener una menor relevancia frente a lo realmente dado en tradición.

HECHO DECIMO NOVENO DE LA CONTESTACION. Con el referido estudio de consultoría realizado por la empresa H2Q INGENIERIA SAS, se realizó un levantamiento topográfico y de planimetría sobre una fotografía satelital que permite evidenciar con claridad los predios objeto de litigio, donde, sin que ello implique aceptación plena de nuestra parte, si permite delimitar mejor la porción de terreno pretendida por la parte actora.

Y es que se hace necesaria esta claridad, toda vez que ya existe una medida cautelar que está afectando a bienes inmuebles que no son objeto del litigio y que además algunos de ellos pertenecerían a terceros de buena fe, que en nada deberían estar afectados por la pretensión reivindicatoria, máxime cuando estamos ante predios individualizados catastral y registralmente.

Pero aun así, el referido plano de la Firma H2Q INGENIERIA SAS reconoce la existencia de una extensión de terreno a nombre de DIEGO MAURICIO HERRERA DURAN, con la anotación de que sobre este predio no se encontró información en el IGAC; reconocimiento que no hace el plano anexado en la demanda en la página 48 del archivo digital pdf y que hubiere realizado el Perito designado judicialmente.

Circunscribiéndonos al plano de la firma H2Q INGENIERIA SAS donde a lo hoy pretendido por la parte actora lo denomina como SECCION ORIENTAL LA PAULA, se hace más que necesario comparar esa

extensión de terreno con los linderos establecidos en las escrituras públicas:

1º. Retomando el texto literal de la escritura pública No. 2.093 del 24 de junio de 1994, extendida en la Notaría Tercera del Circuito de Palmira Valle, donde el señor **DIEGO MAURICIO HERRERA DURAN Y RAMIRO CUCALON HERRERA** compraron el predio que finalmente se denominó LA LOMITA DOS, los linderos consignados son:

“... NORTE, con predio de Ismael Arias y Fernando Cadavid, hoy de Fernando Morales; SUR con predio de Carlos Augusto Herrera y otros; ORIENTE con predios de Ismael Arias y Fernando Cadavid; OCCIDENTE con predios que se el vendedor Juan Carlos Cardona Correa...”

En este contexto y simulando que le asistiera la razón a la firma H2Q INGENIERIA SAS en cuanto al alinderamiento, se tendría que el costado NORTE del predio de **DIEGO MAURICIO HERRERA DURAN y RAMIRO CUCALON HERRERA**, correspondería a predios que se hubiera reservado el vendedor, en este caso el señor **JUAN CARLOS CARDOSO CORREA – hoy JMIL SAS.**

Pero eso no es lo que dice la escritura pública No. 2.093 de 1994, toda vez que el predio LA LOMITA DOS, del señor HERRERA DURAN y RAMIRO CUCALON HERRERA, colinda hoy por el NORTE con predios de FERNANDO MORALES, existiendo de por medio un zanjón natural.

Y es que este zanjón natural (cañada) por donde desciende un caudal de agua natural que se encuentra en el costado norte del predio, es igualmente mencionado en la referida escritura pública No. 2.093 de 1994, cuando describiendo el lote dado en venta (LA LOMITA DOS) y particularmente la extensión (parte final de la primera página) establece:

“... con cultivos de pastos puntero y toma de agua en la parte noroccidental...”

Esa referida toma de agua, existe únicamente frente a la cañada o zanjón natural existente, quiere ello indicar también que ese mojón natural no puede desplazarse para efectos del alinderamiento. En este sentido tomando como referencia el plano de H2Q INGENIERIA SAS, el predio que señalan como de **DIEGO MAURICIO HERRERA DURAN**, en su costado noroccidental físicamente no tendría esa toma de agua, porque en el lindero que se le impone es ese mapa no existe caudal o vertimiento de agua natural para la referida toma.

Estas inconsistencias que trae consigo el alinderamiento realizado por la firma H2Q INGENIERIA SAS es lo que no permite darle una plena validez, pero aun así haremos la comparación para con los linderos del predio la Paula.

2º. En la escritura pública No. 3.657 del 9 de junio de 1998 cuando el señor **JUAN CARLOS CARDONA CORREA** da en venta la parte restante de los dos predios denominados LA COCLISERA Y SINALI, al señor **JESUS MARIA DOMINGUEZ LUJAN**, lo que finamente se engloba como el predio la Pula, se establecieron los siguientes linderos:

*“...NORTE: con predio de Medardo Brochero; SUR: con predios de Miguel Arango y predios de Justo (sic) Emilio Herrera; **ORIENTE: predios de Meliton (sic) Camacho zanjón de por medio;** y por el OCCIDENTE: en parte con hacienda Pie de Chinche y predios del Ingenio Providencia...”*

Simulando que le asistiera la razón a la firma H2Q INGENIERIA SAS en cuanto al alinderamiento realizado sobre el predio la Paula, se tendría que en el costado ORIENTAL el lindero correspondería a predios del señor MILTON CAMACHO con un ZANJON DE POR MEDIO.

Pero cuando revisamos tanto el mismo plano, como la realidad morfológica del terreno, en ese costado denominado como oriental no existe un ZANJON DE POR MEDIO, mojón este de características naturales que servía fácilmente evidenciable, lo cual invalida la apreciación y conceptualización realizada por el referido estudio de la firma H2Q INGENIERIA SAS.

Pero esa referencia natural del ZANJON DE POR MEDIO, en el costado oriental del Predio La Paula, si es coincidente con los linderos que de tiempo atrás han venido siendo respetados por todas las partes, toda vez que como se evidencia en el referido plano el costado ORIENTAL del Predio la Paula está delimitado con el zanjón o cañada que viene desde la parte superior de la montaña.

Y no es que se estén forzando las interpretaciones de los linderos de nuestra parte, como si lo pretende realizar la demanda con sustentos poco confiables como lo son los planos aducidos por el perito designado judicialmente y los que en forma ligera predica el tantas veces referido estudio de la firma H2Q INGENIERIA SAS.

REFERENCIAS NORMATIVAS Y JURISPRUDENCIALES DEL PROCESO REIVINDICATORIO APLICABLES AL CASO EN PARTICULAR

La problemática de la tenencia de la tierra en Colombia, lo que se igualmente ocurre en todos los países latinoamericanos, se ha constituido en un detonante de conflictos que en principio parecieran ser manejables, pero que con el transcurso del tiempo y la falta de decisiones justas y legales han conllevado a grandes conflictos que se desbordan de esas génesis agrarias, como fue sin lugar a dudas lo que tuvo ocurrencia con el surgimiento de los grupos de campesinos que terminaron engrosando las conocidas guerrillas colombianas.

Sin pretender ser alarmista en el caso que nos motiva, lo que quiero significar es que esos conflictos sobre tierras pueden traer consecuencias graves, inclusive para quienes no están directamente relacionados con la controversia, como podría ser en nuestro caso quienes han podido adquirir uno cualquier de los predios de la Parcelación la Romelia II Etapa, terceros de buena fe que ya podrán ver afectados sus derechos por la existencia de una medida cautelar generalizada y sobre todo desproporcional a lo que se pretende en el proceso reivindicatorio.

En este contexto podemos señalar que la pretensión reivindicatoria, estando regulada en nuestra legislación sustancial y procesal civil, la ejerce el propietario de un bien que no posee la posesión, buscando

siempre su recuperación dado que la hubiere perdido o que no se encuentra en manos de su dueño.

Es importante advertir que si bien todo propietario goza de esa facultad de ejercer la acción reivindicatoria, también le asiste la carga de probar ese derecho reclamado, es decir que deberá demostrar frente al Operador Judicial el modo como fue adquirido el derecho real de dominio y que en alguna oportunidad pasada se tuvo esa posesión real y efectiva que pretende recuperar, porque es ilógico que se pretender recuperar lo que jamás se ha tenido, es por ello que el primer inciso del art. 167 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012) reza:

“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”

De esta forma, si el supuesto dictamen pericial aportado con la demanda tiene tantas falencias que no genera certeza y que además se contradice consigo mismo y con el resultado del estudio de consultoría realizado por la firma H2Q INGENIERIA SAS, además de ser revaluado con el peritaje que se aporta con la contestación de la demanda, sumándole a que los testimonios solicitados por la parte actora no tienen prosperidad para ser decretados por no atender el artículo 212 del Código General del Proceso, estaríamos ante una demanda que carece de pruebas a su favor, con lo cual se incumple con la carga que se le ha impuesto desde el citado artículo 167 del CGP.

Pero aun así y para un mejor entendimiento del proceso reivindicatorio debemos apegarnos a lo que sobre el particular establece el Código Civil y lo que de nuestra parte podemos acotar para el caso en particular:

ARTICULO 946. <CONCEPTO DE REIVINDICACION> *La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.*

Sin lugar a dudas, ello implica que el legitimado a ejercer la acción reivindicatoria es el titular del derecho, con el aditamento inequívoco de que no tenga la posesión, quiere ello indicar que en alguna oportunidad si la tuvo y la perdió.

Para el caso de marras, tal y como lo hemos detentado con las escrituras públicas y la tradición que se ha venido dando desde el año 1991 cuando el señor **JUAN CARLOS CARDONA CORREA** adquirió los dos predios denominados LA COCLISERA Y SINAI y sus posteriores segregaciones, el predio denominado LA LOMITA DOS, desde que fue adquirido por el señor **DIEGO MAURICIO HERRERA DURAN Y RAMIRO CUCALON HERRERA**, jamás ha salido de su órbita de posesión y sobre ese mismo predio, ni el señor **JESUS MARIA DOMINGUEZ LUJAN**, ni la señora **PAULA ANDREA GUTIERREZ MONTEALEGRE**, ni el señor **JHON MEJIA MEJIA** y mucho menos la sociedad **JMIL SAS**, han ejercido acto alguno tendiente a considerarse como señor y dueño.

Y es el mismo artículo 952 del citado código civil el que nos precisa en contra de quien se puede ejercer la acción reivindicatoria, cuando precisa que “...La acción de dominio se dirige contra el actual poseedor...”

Condición de poseedor que en nuestra legislación colombiana también es objeto de regulación, atribuyéndole al ejercicio de la misma la presunción de propiedad que descansa en cabeza del poseedor, como lo prevé el artículo 762 del Código Civil, cuando reza:

ARTICULO 762. <DEFINICION DE POSESION>. *La posesión es 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.*

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

Aplicando estos referentes normativos podemos colegir que si bien la sociedad **JMIL SAS** pudiere tener la titularidad sobre el predio La Paula, lo cual en ningún momento colocamos en discusión, ello no implica que su terreno se extienda hasta abrigar parte del predio antes denominado la LOMITA DOS – hoy parte de la Parcelación La Romelia II Etapa, que sea dicho de paso, si bien la persona que adelanta el proceso de parcelación y urbanización del proyecto es la sociedad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA ROMELIA SAS**, por lealtad procesal no podríamos dejar de resaltar que ya existe otra persona jurídica creada como es la Parcelación la Romelia II Etapa (amparada por el régimen de propiedad horizontal), además de terceros adquirentes y por ende propietarios de los lotes que hubieren sido enajenados a terceros de buena fe.

Y es allí donde se hace necesario preguntarse, ¿quién o quiénes actualmente estarían ejerciendo acciones posesorias sobre la porción de terreno pretendido en reivindicación? Una primera y simple respuesta daría lugar a predicar que únicamente la Sociedad **INVERSIONES Y CONTRUCCIONES LA ROMELIA SAS**, como lo consideró la parte actora y así lo plasmó en la demanda.

Pero con esa interpretación que hizo la parte actora, se está dejando de lado y por ende no se estaría reconociendo el derecho que le asiste a esos terceros que hubieren adquirido lotes o bienes inmuebles al interior de la referida parcelación, y más aún la misma persona jurídica con régimen de propiedad horizontal denominada Parcelación La Romelia II Etapa, que debe velar por la defensa de los bienes comunes como las vías internas, donde algunas de ellas están siendo pretendidas en el proceso reivindicatorio.

Es por ello que sin lugar a dudas se puede colegir que la demanda no comprendió dentro de la parte pasiva a todos los que en derecho deberían de concurrir como poseedores, pues estaríamos ante un litis consorcio necesario.

Así, atendiendo la transcrita regulación del código civil y lo previsto en la Sentencia del 1 de julio de 1987 proferida por la Sala de Casación

Civil de la Corte Suprema de Justicia, para la prosperidad de la acción reivindicatoria se requieren algunos requisitos a saber:

(...) a) derecho de dominio en cabeza del actor; b) posesión del bien materia del reivindicatorio por el demandado; c) identidad del bien poseído con aquel del cual es propietario el demandante; y d) que se trate de cosa singular o cuota proindiviso en cosa singular...”

Entre tanto que la Corte Constitucional el Sentencia T- 076 de 2005, se permitió analizar cada uno de los elementos antes referidos, ello a partir de los reiterados pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en procesos de reivindicación, así:

“...1.2.- Pero para lograr la finalidad jurídica propia de la acción reivindicatoria, cual es en suma restituir a su dueño las cosas que otro posee, para el ejercicio de esta acción, al tenor de lo preceptuado en el artículo 946 del Código Civil deben concurrir cuatro elementos fundamentales para que pueda prosperar, que se refieren al actor, al demandado, y a la cosa que se pretende reivindicar

Ellos son: a) derecho de dominio en el demandante; b) posesión material en el demandado; c) cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; y, d) identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el demandado.

1.2.2.- En lo que toca con el primer elemento enunciado, vale decir, la obligación del demandante de demostrar que es el propietario de la cosa cuya restitución busca, tiene su razón de ser en que debe aniquilar la presunción de dominio que conforme al artículo 762 del C.C., ampara al poseedor demandado, pues para estos efectos, defendiendo aquella, se defiende por regla general ésta. Luego,

mientras el actor no desvirtúe el hecho presumido, el poseedor demandado en reivindicación seguirá gozando de la presunción de dueño con que lo ampara la ley.

1.2.3.- El segundo elemento, esto es, la posesión material del bien por parte del demandado, al decir artículo 952 del C.C. que "la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor" implica que corre por cuenta del demandante demostrar que su oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar, para que así éste tenga la condición de contradictor idóneo.

1.2.4.- También se requiere, como tercer elemento de la acción reivindicatoria que recaiga sobre cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, lo que quiere decir que el bien sobre el cual el actor invoca la propiedad, sea o se encuentre particularmente determinado y el título de dominio que invoca abarque la totalidad del mismo, y si se trata de cuota de la cosa singular, el título ha de comprender la plenitud de la cuota que reivindicada.

1.2.5.- Como último elemento axiológico de la acción reivindicatoria está el de la identidad del bien que persigue el actor con el que posee el demandado, esto es, que los títulos de propiedad que exhibe el reivindicante correspondan al mismo que el opositor posee. Sobre la necesidad de acreditar este requisito tiene dicho la Corte que "en tratándose de hacer efectivo el derecho, ha de saberse con certeza cuál es el objeto sobre el cual incide. Si el bien poseído es otro, el derecho no ha sido violado, y el reo no está

llamado a responder" (Cas.27 de abril de 1955, LXXX, 84)"¹..."

Además de los elementos anteriormente señalados por la Jurisprudencia de las Altas Cortes, para la prosperidad de la acción reivindicatoria se requiere **que el título de dominio sea anterior al acto posesorio**, en caso de que se presentare esa irrupción posesoria. Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil ha afirmado que:

"La anterioridad del título del reivindicante apunta no sólo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que sí datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante..."

Así, a manera de conclusión se puede colegir que con todo el acervo probatorio allegado al plenario, además del legal y jurisprudencial esbozado, es claro que la parte demandante no cumple con esos requisitos que se exigen para la prosperidad de la acción reivindicatoria, así:

a) En cuanto al derecho de dominio en cabeza del actor, como lo hemos reiterado, en relación con el predio la Paula no existe reparo frente a esa titularidad, pero en ningún momento ese derecho de dominio se extiende hasta abarcar el anterior predio LA LOMITA DOS – hoy parcelación la Romelia II Etapa;

b) En cuanto a la posesión del bien materia del reivindicatorio por el demandado, como lo hemos expuesto reiteradamente, sobre el predio LA LOMITA DOS – Hoy parte de la Parcelación La Romelia II Etapa, quienes siempre ha ejercido la posesión sumada a la titularidad y la tradición son los hoy demandados, sin que en momento alguno de la

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de diciembre dos (2) de mil novecientos noventa y siete (1997), expediente No. 4987, Magistrado Ponente: Pedro Lafont Pianetta.

historia de tradiciones se pueda colegir que sobre ese bien se ejerció posesión o se sostuvo titularidad por la parte demandante o sus antecesores en los últimos 27 años;

c) En cuanto a la identidad del bien poseído con aquel del cual es propietario el demandante, como se ha demostrado hasta la presente oportunidad y lo que se podrá corroborar con la misma inspección judicial que se practique, no está claramente determinada la extensión de terreno pretendida por el actor, toda vez que en el plano que aporta como prueba anticipada (página 48 del archivo digital pdf) involucra todo lo que constituye el denominado predio LA LOMITA DOS, entre tanto que en el segundo plano del mismo peritaje aportado como prueba anticipada (página 88 del documento digital pdf) y en el estudio de consultoría realizado por la firma H2Q INGENIERIA SAS lo pretendido corresponde a otra franja de menor extensión reconociendo que parte del predio antes denominado LA LOMITA DOS si pertenece al señor **DIEGO MAURICIO HERRERA DURAN y RAMIRO CUCALON HERRERA**, hoy Parcelación La Romelia II Etapa; y

d) que se trate de cosa singular o cuota proindiviso en cosa singular, debiendo resaltar para estos efectos que si bien el predio LA LOMITA DOS, hoy parte de la Parcelación La Romelia II Etapa, jurídicamente ha sido junto con otros bienes inmuebles colindantes englobado y posteriormente dividido en 46 lotes más unas zonas comunes bajo el amparo de una propiedad horizontal, lo cual no ha sido especificado en el texto de la demanda.

La sola revisión de esos elementos estructurantes de la acción reivindicatoria y el incumplimiento de los mismos por la parte actora, es lo que nos permite abogar por la denegación de las pretensiones, con las consecuencias que ello implica, entre otros la compensación de perjuicios que se hubieren causado por la iniciación de un proceso que a todas luces era improcedente.

MEDIOS DE PRUEBA DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

Para los efectos probatorios de proceso y con el propósito de complementar en debida forma ese acervo probatorio que nutrirá al

Operador Judicial para la toma de la decisión que en derecho corresponde me permito presentar una serie de pruebas documentales y digitales, así algunas de ellas hubieren sido aportadas por la parte demandante, así:

1. Escritura pública No. 2009 del 20 de junio de 1991.
2. Escritura pública No. 1117 del 10 de marzo de 1994.
3. Escritura pública No. 2849 del 22 de junio de 1994.
4. Escritura pública No. 2093 del 24 de junio de 1994.
5. Escritura pública No. 3657 del 09 de junio de 1998.
6. Escritura pública No. 3354 del 17 de diciembre de 2001.
7. Escritura pública No. 1780 del 23 de mayo de 2008.
8. Escritura pública No. 4143 del 14 de diciembre de 2012.
9. Escritura pública No. 1423 del 31 de julio de 2015.
10. Escritura pública No. 2110 del 12 de noviembre de 2015.
11. Escritura pública No. 2081 del 28 de octubre de 2016.
12. Certificado de tradición de la matrícula No. 373-118511.
13. Certificado de tradición de la matrícula No. 373-68379.
14. Certificado de tradición de la matrícula No. 373-17179.
15. Certificado de tradición de la matrícula No. 373-59699.

16. Certificado emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el día 10 de octubre de 2014, respecto al predio con matrícula inmobiliaria No. 37355512.
17. Resolución No. 76-248-0340-2015 del 01 de octubre de 2015 proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
18. Resolución No. 76-248-0342-2015 del 02 de octubre de 2015 proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
19. Ficha predial del predio No. 0195.
20. Ficha predial del predio No. 0086.
21. Ficha predial del predio No. 0154.
22. Resolución No. 248 OAP 94-2009 del 23 de octubre de 2015 *“por medio de la cual se otorga una licencia de urbanismo y reloteo al proyecto de parcelación La Romelia Etapa II”*
23. Mapa de levantamiento altimétrico y planimétrico Área 109226 m2.
24. Acta No. 2018-067 de la audiencia pública llevada a cabo al interior del proceso verbal abreviado adelantado en contra de los querellados: DIEGO HERRERA DURAN y COLOMBIA ALZATE.
25. Declaración juramentada rendida el día 24 de febrero de 2022 por el señor GIOVANNI SANCHEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.861.899.
26. Declaración juramentada rendida el día 24 de febrero de 2022 por el señor DILBERTH MARULANDA MOSQUERA, identificado con la cedula de ciudadanía No. 94.316.940.

Igualmente nos permitimos anexar el dictamen pericial que hubiere sido contratado por mis mandantes con el Arquitecto **ANGEL MARIA ERAZO ERAZO**, persona mayor de edad, cedula con el número 14.995.002,

matrícula profesional No. 001997 del Valle y quien durante muchos años y en varias oportunidades se ha desempeñado como Auxiliar de la Justicia – perito de inmuebles, documento denominado: “Estudio de constatación de la alinderación en sitio, confrontación con las escrituras públicas existentes (actuales y pasadas), levantamiento topográfico y estimación de perjuicios sobre el predio donde hoy se desarrolla la parcelación La Romelia Etapa II, ubicada en el corregimiento del Pomo – Municipio del Cerrito”.

En esta prueba técnica pericial que hoy se anexa, además de unos levantamientos topográficos realizados y las modelaciones respectivas se realiza un análisis de los títulos notariales registrados, realizando los respectivos comparativos alinderamientos registrados en esas escrituras públicas y contrastados con los que se encuentran vigentes de tiempo atrás.

Adicionalmente nos permitimos anexar como pruebas documentales:

a)- El estudio de consultoría que realizó la firma H2Q INGENIERIA SAS, resaltando del mismo el plano que se encuentra anexo en la copia digitalizada, pero que para mayor practicidad se anexará en físico y ampliado el día de la diligencia de Inspección Judicial.

b)- Copia digital del trámite procesal adelantado por la parte actora como prueba anticipada en el Juzgado Promiscuo Municipal del Cerrito, al interior del expediente No. 00-2020-397-00.

c)- Solicitud de copia de las actuaciones administrativas adelantadas ante la Inspección de Policía del Cerrito Valle.

e)- Solicitud de copia de la certificación de existencia y representación legal de la Parcelación La Romelia II Etapa expedida por el Municipio del Cerrito Valle

PRUEBAS REQUERIDAS POR LA PARTE DEMANDADA

A efectos de que sean decretadas me permito solicitar las siguientes pruebas:

1. Sírvase citar y hacer comparecer a las siguientes personas para que se sirvan exponer todo lo que les conste sobre la existencia de los linderos que separan las propiedades de la firma JMIL SAS con el predio denominado anteriormente la LOMITA DOS – hoy parte de la parcelación la Romelia II Etapa, así mismo para que expongan sobre la antigüedad de los mismos, el conocimiento que les asiste sobre los propietarios de cada costado y desde cuanto tiempo se tiene dicho conocimiento, de igual forma para que expongan todo lo relacionado con la tradición del mismo, los actos de posesión que ejerciere cada propietario y hasta donde se extendían esos actos de señor y dueño. Para estos efectos por nuestro intermedio se citará a los señores:

- **DILBERTH MARULANDA MOSQUERA**

Cédula: 94.316.940

Dirección de Residencia: Finca bellavista Parcelación La Romelia Km 1.5 vía Los Ceibos – El paraíso

Teléfono: 3122881489

Email: dilberthmarulanda@hotmail.com

- **GIOBANNI SANCHEZ**

Cédula: 16861899

2. Sírvase citar y hacer comparecer a las siguientes personas para que se sirvan exponer todo lo que les conste sobre la negociación del predio LA LOMITA DOS, su alinderamiento para con el predio denominado la Paula, el reconocimiento y existencia de los linderos, los actos posesorios que se hubieren ejercido y hasta donde se extendían esas acciones de señor y dueño. Para estos efectos por nuestro intermedio se citará a los señores:

- **DIEGO MAURICIO HERRERA DURAN**

Cédula: 16.268.462

Teléfono: 3117645138

Dirección: Avenida 6N # 35N-50 Portal de la Estación 4

Email: diegoherrera@semillasvalle.com

3. En el evento de no ser decretado el llamamiento en garantía, sírvase citar y hacer comparecer al señor **JUAN CARLOS CARDONA CORREA**, a la dirección electrónica aportada en el escrito de contestación, para que se sirva exponer todo lo que le conste sobre la negociación y tradición del predio LA LOMITA DOS.
4. Sírvase citar y hacer comparecer al arquitecto **ANGEL MARIA ERAZO ERAZO**, identificado con cedula con el número 14.995.002, para que se sirva exponer sus conocimientos técnicos en relación con el informe pericial adjunto a la presente contestación.
5. Para los efectos probatorios respectivos nos permitimos solicitar se decrete y practique el interrogatorio de parte de la doctora **COLOMBIA MARIA ALZATE CASTRO**, así mismo que se permita recepcionar la declaración de parte del señor **JHON MEJIA MEJIA**, representante legal de la sociedad **JMIL SAS**.
6. Sírvase requerir a la Alcaldía Municipal de Cerrito a efectos de que se allegue certificado de existencia del Condominio Campestre Parcelación La Romelia Etapa II, por cuanto dicho documento fue requerido por la parte demandada mediante derecho de petición, sin que a la fecha de la presentación de la contestación se hubiese obtenido respuesta alguna. Se aporta constancia de la solicitud elevada.
7. Sírvase requerir a la Alcaldía Municipal de Cerrito a efectos de que se allegue copia integra de la querrela en la cual figura como querrellados los señores DIEGO MAURICIO HERRERA DURAN y COLOMBIA ALZATE CASTRO, por cuanto dicho expediente fue requerido por la parte demandada mediante derecho de petición, sin que a la fecha de la presentación de la contestación

se hubiese obtenido respuesta alguna. Se aporta constancia de la solicitud elevada.

DE LOS PERJUICIOS CAUSADOS POR LA DEMANDA Y LA CONDENA EN FAVOR DE LA PARTE AFECTADA

En razón a que con la presentación de la demanda y sobre todo con la medida cautelar solicitada y decretada, de seguro se impactará negativamente en la comercialización y venta de los lotes restantes de la Parcelación La Romelia II Etapa, lo cual presupone unos perjuicios para la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA ROMELIA SAS, partiendo desde la misma reducción del valor del metro cuadrado urbanizado y la congelación de esos bienes hasta tanto se levante la medida cautelar y se termine el proceso civil, se solicita que se condene a la parte actora a indemnizar a los demandados por dichos perjuicios, los cuales se tazarán conforme a los precios comerciales del momento y calculando una pérdida del 40%.

De igual forma se solicita al Despacho condenar a la parte demandada por los daños y perjuicios que se le causaren con el presente proceso a la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA ROMELIA SAS, por el deterioro de su imagen comercial cuando habiendo publicitado y ofertado los bienes inmuebles de la Parcelación la Romelia, no se puedan enajenar en forma libre en razón del proceso y de la medida cautelar vigente.

Lo anterior independiente de la eventualidad de reconocimiento de mejoras que en los procesos de carácter reivindicatorio se realizare para los poseedores de buena fe, lo que incluiría las mejoras por parcelación y urbanización de lo que anteriormente era un lote y actualmente es una zona parcelada con todos los servicios y vías internas asfaltadas en su gran mayoría.

Para efectos de estas indemnizaciones, de nuestra parte aportaremos a título de dictamen pericial la cuantificación financiera aproximada que se encuentra incluida en el peritaje realizado por el arquitecto **ANGEL MARIA ERAZO ERAZO**, persona mayor de edad, cedula con el número

14.995.002, matrícula profesional No. 001997 del Valle, independientemente de la valoración pericial que pudiere ordenar de oficio el Despacho o de la condena en abstracto que se realizare, eventualmente.

DEL LLAMAMIENTO EN GARANTIA

Sobre el llamamiento en garantía se ha predicado doctrinalmente que:

“...es una figura procesal consagrada en el artículo 64 del Código General del Proceso (C.G.P) que se fundamenta en la existencia de un derecho legal o contractual que obliga al tercero frente a la parte llamante a la indemnización del perjuicio que llegare a sufrir ésta última, o el reembolso total o parcial del pago que tuviere que hacer como producto de la sentencia.

De modo que se trata de una relación sustancial de garantía en la cual el llamado llega a hacer parte del proceso, en virtud de la formulación de una pretensión revérsica, que conduce a un proceso acumulativo y que constituye una pretensión de condena eventual (in eventum), que solo cobra vigencia ante el hecho cierto de una derrota de la parte original...”

En este sentido, para que proceda el llamamiento en garantía debe existir un vínculo jurídico entre quien efectúa el llamado y la persona a quien se llama en garantía, tal como lo establece el artículo 64 del CGP que reza:

“...Quien afirme tener derecho legal o contractual a exigir de otro la indemnización del perjuicio que llegare a sufrir o el reembolso total o parcial del pago que tuviere que hacer como resultado de la sentencia que se dicte en el proceso que promueva

o se le promueva, o quien de acuerdo con la ley sustancial tenga derecho al saneamiento por evicción, podrá pedir, en la demanda o dentro del término para contestarla, que en el mismo proceso se resuelva sobre tal relación...”

La sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia AC2900-2017 se refiere a esta figura en los siguientes términos:

“... la figura del «llamamiento en garantía», la cual se ha considerado como un tipo de intervención forzosa de un tercero, quien por virtud de la ley o de un contrato ha sido solicitada su vinculación al juicio, a fin de que, si el citante llega a ser condenado a pagar una indemnización de perjuicios, aquel le reembolse total o parcialmente las sumas que debió sufragar, por virtud de la sentencia.

El fundamento, entonces, de esa convocatoria, es la relación material, puesto que lo pretendido es transferir al citado las consecuencias pecuniarias desfavorables previstas para el convocante interviniente en el litigio e insertas en el fallo.

La vinculación de aquél se permite por razones de economía procesal y para brindarle la oportunidad de ejercer su derecho de defensa, en la pretensión de reembolso formulada por la parte citante...”

En el caso en particular se hace necesario acudir al llamamiento en garantía de quien hubiere sido la persona que le enajenó el predio LA LOMITA DOS a DIEGO MAURICIO HERRERA DURAN y RAMIRO CUCALON HERRERA, quienes le enajenaron finalmente ese referido predio a mis poderdantes, como se ha venido detallando a lo largo de la presente contestación, cumpliéndose con el requisito de la existencia de una relación sustancial, en este caso de carácter contractual entre quien

fungue inicialmente como vendedor, lo que habilita el llamamiento en garantía que hoy se deprecia.

Así, nos permitimos solicitar al Despacho Judicial que se llame en garantía al señor **JUAN CARLOS CARDONA CORREA**, persona mayor de edad, con cédula de ciudadanía No. 16.279.017, quien puede ser ubicado en el correo electrónico: jcardona@jacsigroup.com, quien hubiere actuado como vendedor inicial de predio LA LOMITA DOS, según escritura pública No. 2.093 de 1994 de la Notaría Tercera de Palmira Valle y donde conforme al clausulado, asume el deber legal de salir al saneamiento del bien inmueble dado en venta.

Una vez aceptado el llamamiento en garantía antes referido, se solicita al Despacho que se decrete como prueba la declaración de parte del señor **JUAN CARLOS CARDONA CORREA**.

NOTIFICACIONES

Para todos los efectos procesales la suscrita recibirá notificaciones en la secretaría del Juzgado 2º Civil del Circuito de Palmira o a través del correo electrónico antes señalado.

ANEXOS:

Para los efectos respectivos me permito anexar los siguientes documentos que han sido mencionados a lo largo de la presente contestación de la demanda:

1. Poder especial debidamente autenticado con firma de aceptación de mi parte.
2. Certificado de existencia y representación legal de INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA ROMELIA S.A.S.
3. Los documentos relacionados en el acápite de medios de prueba.

De la H. Juez 2º Civil del Circuito de Palmira, con todo respeto,

Paola Andrea Guzman C.

PAOLA ANDREA GUZMAN CARVAJAL
Apoderada Judicial

Santiago de Cali, febrero 14 de 2022

Doctora
LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA
JUEZ 2º CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA
La Ciudad

REF. Proceso: DECLARATIVO REIVINDICATORIO
Demandante: JMIL S.A.S NIT. 900502124-9
Demandados: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA ROMELIA S.A.S. NIT. 900843792-7
Radicación: 76-526-31-03-002-2021-00110-00
Actuación: Contestación de la demanda

COLOMBIA MARIA ALZATE CASTRO, persona mayor de edad y vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 34.524.727, en mi condición de Representante Legal de la Sociedad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA ROMELIA S.A.S.**, empresa actualmente vigente de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación que se anexa y expedido por la Cámara de Comercio de Cali, con Nit. No. 900843792-7, y **DIEGO MAURICIO HERRERA DURAN**, persona mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.268.462, en mi condición de Gerente Suplente de la Sociedad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA ROMELIA S.A.S.**, nos permitimos conferir **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** a la Dr. **PAOLA ANDREA GUZMÁN CARVAJAL**, mayor de edad y vecina de Santiago de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.113.673.467 expedida en Palmira - Valle, abogada titulada con tarjeta profesional No. 295.535 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre y representación de la Sociedad se permita dar contestación formal a la demanda referenciada, así mismo como realizar todas y cada una de las actuaciones procesales encaminadas a la defensa de los intereses que nos asisten, en relación con el litigio reivindicatorio que impetrara la sociedad JMIL SAS.

La apoderada podrá ejercer en cuantas instancias hubiere lugar, todas las facultades contempladas en el Código General del Proceso, y en especial las de contestar la demanda, demandar, interponer recursos, formular excepciones, aportar y solicitar pruebas, transigir, conciliar, recibir, sustituir, reasumir y en general para realizar todas las diligencias y gestiones que en derecho le sean permitidas en procura legítima de los derechos que nos asisten.

Sírvanse señora Juez Civil del Circuito de Palmira reconocerle personería, para que obre en los términos y para los efectos conferidos en el presente mandato.

Atentamente,

COLOMBIA MARIA ALZATE CASTRO
Poderdante

DIEGO MAURICIO HERRERA DURAN
Poderdante

Acepto,

PAOLA ANDREA GUZMÁN CARVAJAL
Aporerada

NOTARIA QUINCE DE CALI
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Ante **JAVIER FRANCO SILVA** NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE CALI
Compareció:
ALZATE CASTRO COLOMBIA MARIA
y exhibió la **C.C. 34524727**
3909-6c5b9e10
quien declaró que el contenido del documento es cierto y verdadero y que la firma que en él aparece es suya. El compareciente validó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad comparendo sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.
Para constancia se firma: Fecha: 2022-02-14 11:35:22
PODERER

JAVIER FRANCO SILVA
NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE CALI
Cod. b6rzc

NOTARIA QUINCE DE CALI

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante JAVIER FRANCO SILVA NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE CALI

Compareció:
HERRERA DURAN DIEGO MAURICIO
y exhibió la C.C. 16288462

3910-e118f014

quien declaró que el contenido del documento es cierto y verdadero y que la firma que en él aparece es suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingreso a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.
Para constancia se firma. Fecha: 2022-02-14 15:06:36



Cod. b6zvm



Diego Herrera

JAVIER FRANCO SILVA
NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE CALI

República de Colombia
NOTARIA 15
JAVIER FRANCO SILVA
AUTENTICACION

REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL