

Julio de 2021
Señores
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villamaría, Caldas

REFERENCIA: Acción Reivindicatoria

RADICADO: 2020 - 450

DEMANDANTES: Maria Judith Ospina de Cuervo y Jose Gildardo Cuervo

DEMANDADOS: Miguel Octavio Chavez y Miguel Arturo Chavez

Yo, **RUBEN DARIO CUERVO LONDOÑO**, mayor de edad e identificado con cédula de ciudadanía No. 1.053.828.633 de Manizales, Caldas y domiciliado en el municipio de Villamaría, Caldas, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 295.920 del C.S. de la Judicatura, actuando en nombre y representación de los señores **MIGUEL ARTURO CHAVEZ y MIGUEL OCTAVIO CHAVEZ**, de acuerdo a poder debidamente conferido y acreditación ante este despacho judicial, mediante el presente escrito presento ante su despacho judicial **CONTESTACION DE DEMANDA DE ACCION REVINDICATORIA** realizada en contra de mis poderdantes.

.

CON RELACIÓN A LOS HECHOS

1. No me consta, que se pruebe.
2. Es parcialmente cierto. Este ítem comporta varios hechos. En primer lugar, el predio se encuentra bajo posesión hace más de 19 años y específicamente por mis poderdantes, desde el 04 de Junio de 2016 cuando se hizo compraventa de local contiguo al inmueble en litigio que hace parte integrante balcones de Villa Diana – propiedad horizontal – situado en la carrera 7 No. 5 -16 de Villamaría (lote 20), el cual se demuestra con escritura pública 4.078 del 04 de 06 de 2016 suscrita en la Notaría Segunda de Manizales. Para ese momento, toda la zona que hoy es cuestión de litigio era boscosa, tenía maleza y estaba abandonada, además de un planchón largo hasta la carrera 7, por lo cual, mis prohijados decidieron inicialmente tomar posesión de esa porción de tierra y cuando apareció el señor **JOSE ISRAEL BLANDÓN GIRALDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.274.267 de Manizales, quien se presentó ante mis poderdantes como el poseedor del inmueble bajo cuestión desde hace más de 15 años, reconocido por varios de los vecinos de la zona, el 12 de Octubre de 2017 realizaron compra venta de posesión bajo escritura pública 7135 del 12 de Octubre de 2017 suscrita en la Notaría Segunda de Manizales, con el fin de ampliar su serviteca.

Se indica “aparente” dueño ya que gran parte de toda esa zona era parte del señor **JOSE NESTOR GARCIA MARTINEZ (Q.E.P.D.)** quien intentó hacer un proyecto de urbanización en la zona sin que fuere posible y por tanto, la inmensa mayoría de lotes se encuentran bajo la modalidad de posesión, terrenos que incluso entre los años 2018 y 2019 fueron pretendidos por la Alcaldía de Villamaría por considerarlos espacio público ya que aparentemente figuraban como zonas de sesión obligatoria, presunción que la Inspección Segunda de Villamaría declaró falsa por considerarlos, tras la evidencia entregada a ese despacho, terrenos de propiedad privada, cuyo último dueño certificado era el señor García Martínez, situación que aceptó incluso la misma Alcaldía de Villamaría (Secretaría de Hacienda). Lo anterior demuestra que no hubo mala fe, que en suma de posesiones se evidencian más de 19 años de posesión y que sí existe un justo título para mis poderdantes.

En los predios bajo litigio funciona una serviteca denominada **SERVITECA MY MOTO**, donde se realizan actividades de reparación y mantenimiento de vehículos automotores así como lavado de los mismos.

Evidentemente se realizaron mejoras al predio en calidad de poseedores de buena fe, las cuales fueron las siguientes:

No es cierta la relación de las fechas que aduce la parte demandada pues, tal y como consta en escritura pública de posesión y puede ser corroborado con los testimonios de los vecinos, el terreno se encuentra bajo posesión desde el 2002 aproximadamente. Con relación a la fecha de retorno de la parte demandante, se evidencian varias inconsistencias en el relato de la parte demandante, sin embargo, debe tomarse el 05 de Marzo de 2020 como fecha de inicio de la reclamación formal del terreno, momento para el cual, mis poderdantes hacen pública su buena fe con relación a los aparentes dueños, exhibiendo el título de posesión e indicando que estos se consideran señores y dueños por haber realizado posesión material del inmueble de manera continuada, pública y pacífica y habiéndole realizado las mejoras pertinentes con fines de valorización y usufructo del inmueble en cuestión.

3. Aunado a mencionar que no me consta, que se pruebe, es importante resaltar que en el hecho #2 se indica una fecha de retorno al país y en este nuevo hecho se da una nueva fecha de retorno, sin embargo, no pueden tomarse como referencia la aparente fecha de retorno al país con el reclamo formal de los aparentes propietarios hacia los poseedores de **BUENA FE**.
4. Resulta llamativo y raya con la **MALA FE**, además de indicar que no me consta, que se pruebe, el hecho que, primero se argumente por parte de la parte demandante que adquirieron el bien inmueble en el 2011, que posterior a ello se fueron en el año 2015 sin ejercer ningún acto de señor y dueño y recién para Marzo de 2020 comenzaron a realizar acciones de señor y dueño, teniendo conocimiento que personas, **CON JUSTO TÍTULO Y DE BUENA FE**, manifestaron tener posesión del inmueble y en vez de iniciar acciones legales

para que un juez decida, acción impetrada apenas en Septiembre de 2020, decidieron tomar acciones por vías de hecho, como cerramiento del inmueble, licencias de construcción y solicitud de servicios públicos domiciliarios.

5. Nuevamente son varios hechos dentro de uno, a lo cual se indica que parcialmente no es cierto este ítem. No se puede pagar un arrendamiento de ningún tipo del que se tiene vocación de señor y dueño y por tanto, mis poderdantes no reconocen la existencia de otros dueños, salvo que un juez así lo determine pues durante casi 20 años este terreno, al igual que muchos más del sector, han estado dejados a su suerte. Con relación a la facultad de solicitar la reivindicación, no me consta, que se pruebe.
6. No me consta, que se pruebe.

CON RELACIÓN A LAS PRETENSIONES

7. Me opongo, no puede declararse una reivindicación de un inmueble que ha sido ocupado bajo posesión por casi 20 años con la inanición de sus aparentes dueños, debe declararse una prescripción del derecho de este con relación a los demandantes y una prescripción adquisitiva de dominio en favor de mis poderdantes.
8. Me opongo, no puede darse una restitución de un inmueble a un aparente dueño que no ha realizado actos de señor y dueño por casi 20 años y que ha sido usufructuado bajo la modalidad de posesión quieta, pacífica y pública desde el año 2002, siendo en la actualidad mis poderdantes quienes la ejercen con justo título y buena fe.
9. Me opongo, no puede condenarse en costas al tenedor de buena fe.
10. Me opongo, no puede entenderse la pretensión por sí sola si no se declaran como valederas las pretensiones anteriores, además de ser una acumulación indebida de pretensiones, la parte demandante no demuestra la mala fe de mis poderdantes, por cuanto, en caso de prosperar las pretensiones, debe realizarse el proceso de reconocimiento de mejoras y pago de las mismas, como forma de beneficio con relación al tenedor de buena fe y con justo título.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. EXCEPCIÓN DE BUENA FE

Tal y como se expresó en el acápite de los hechos, mis poderdantes adquirieron el bien inmueble mediante compra venta de posesión el 12 de Octubre de 2017 bajo escritura pública 7135 suscrita en la Notaría Segunda de Manizales con el señor **JOSE ISRAEL BLANDÓN GIRALDO** quien se autodenominó como “poseedor de buena fe” y reconocido en el sector e incluso por mis poderdantes, quienes habían adquirido un bien inmueble contiguo al del litigio, indicando este que tenía posesión del bien inmueble hacía más de 15 años.

Los motivos que rodearon de veracidad el relato de posesión de Jose Israel Blandón, además de conocerlo los vecinos del sector, son los relacionados a que, tal y como se mencionó en el acápite de los hechos, los terrenos bajo litigio hacían parte de un proyecto de urbanización cuyo dueño era el señor **JOSE NESTOR GARCIA MARTINEZ (Q.E.P.D.)** esta información fue obtenida por mis poderdantes tras un año de tener el inmueble contiguo ya que sus vecinos que colindan con la Carrera 7 se encontraban bajo la figura de la posesión desde el año 2008 y actualmente se encuentran algunos en proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio, es el caso del proceso con radicado **2018 – 240** que se surte en este mismo despacho judicial

Esta presunción que los predios fueron propiedad del señor García Martínez se reforzó con los inconvenientes legales que se tuvo con la Alcaldía de Villamaría entre los años 2018 y 2019 donde aseguró dicha entidad, que los espacios bajo posesión de mis poderdantes y otros ciudadanos, en donde se encontraba el inmueble bajo litigio, eran su propiedad por existir una sesión unilateral obligatoria gratuita de terrenos, situación que en el año 2019 se resolvió en favor de mis poderdantes por parte de la Inspección Segunda de Policía de Villamaría, Caldas en decisión del 08 de Mayo de 2019 donde se demostró que los terrenos no eran de espacio público sino que eran propiedad privada, específicamente el dueño era el señor Jose Néstor García Martínez, quien falleció en el año 2008.

Como se evidencia en la escritura pública 7135 del 12 de Octubre de 2017, los linderos son indeterminados, por ende, dada la oficiosa y profunda investigación que se realizó por parte de la Alcaldía de Villamaría para ese entonces, mis poderdantes tuvieron certeza que con relación a los predios adquiridos bajo compraventa de posesión, no había un dueño aparente pues, quien figuraba como dueño, había fallecido en el año 2008 y ninguno de sus eventuales herederos había solicitado el terreno como eventual dueño, por tanto, confiados en tales situaciones, mis poderdantes continuaron ejerciendo acciones de señor y dueño de los terrenos bajo litigio de manera pública, quieta y pacífica.

No puede tomarse mala fe el hecho que mis poderdantes sigan haciendo usufructo del bien inmueble y cuidando de sus bienes (patrimonio) cuando los aparentes dueños solicitaron la restitución del mismo teniendo en cuenta el contexto anterior.

Dentro de las acciones de señor y dueño pueden encontrarse las acciones tendientes a la protección del inmueble cuando terceros desconocidos quieran usurparlos. El trato para con la parte demandante por parte de mis poderdantes **SIEMPRE HA SIDO** decente, sin presentarse actos de violencia física y verbal y por tanto, mis poderdantes, con justo título y reconocimiento de la comunidad, como se indicó en el acápite de los hechos, han tenido ejerciendo acciones de señores y dueños, sin embargo, resultan conductas de mala fe que en vez de iniciar los trámites legales respectivos, los aparentes dueños hayan decidido imponer a la fuerza sus aparentes derechos, realizando actos que no incrementan su patrimonio sino que intentan subsanar el ejercicio de su aparente derecho de dominio por casi 20 años, queriendo alegar que sí ejercen actos de señor y dueño con fines de impedir una prescripción de su derecho.

Se recalca además que la mala fe no se presume y de acuerdo a lo relacionado por la parte demandante, no aporta ninguna prueba que sustente la mala fe de mis poderdantes, quienes se presentaron ante la instancia conciliatoria y argumentaron todo lo mencionado anteriormente, no siendo del agrado de la parte demandante quienes no quisieron realizar un acuerdo conciliatorio.

2. PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

Tal y como fue relatado en el acápite de los hechos, mis poderdantes se encuentran realizando posesión desde el desde el 04 de Junio de 2016 cuando se hizo compraventa de local contiguo al inmueble en litigio que hace parte integrante balcones de Villa Diana – propiedad horizontal – situado en la carrera 7 No. 5 -16 de Villamaría (lote 20), el cual se demuestra con escritura pública 4.078 del 04 de 06 de 2016 suscrita en la Notaría Segunda de Manizales y posteriormente, el 12 de Octubre de 2017 se realizó compra venta de posesión del inmueble a **JOSE ISRAEL BLANDÓN GIRALDO**, quien a su vez ha ejercido la posesión material del inmueble desde el año 2002.

Hasta Marzo del 2020 no apareció ninguna persona que acreditara ser dueña del inmueble y dados los argumentos expuestos en la anterior excepción, es decir, su real convicción que los predios pertenecían a **JOSE NESTOR GARCÍA (Q.E.P.D.)** y que sólo sus hijos o acreedores podrían tener derecho de dominio sobre el inmueble, mis poderdantes manifestaron que lo mejor era que en una instancia judicial se dirimieran las controversias debido a que ante la Notaría Única de Villamaría no se llegó a un arreglo conciliatorio.

Con relación a los pagos de impuesto predial del bien inmueble en litigio, si bien es cierto que mis poderdantes no han pagado el impuesto predial así como tampoco su anterior poseedor, tampoco ha sido así por parte de quienes aseguran ser los dueños del mismo, insisto, sus actos de señor y dueño desde hace un par de meses sólo intentan subsanar su inactividad por más de 19 años con relación a ejercer su

derecho de dominio sobre el inmueble, intentando dejar sin efecto la excepción en cuestión.

Mis poderdantes han realizado actos de señor y dueño desde la fecha anteriormente expuesta de manera pacífica, quieta y pública desde entonces, no sólo realizando mejoras al inmueble, manteniéndolo en condiciones que no permitieran su detrimento y usufrutuándolo con la ampliación de la serviteca de la cual son dueños. Algunas de las mejoras efectuadas fueron la limpieza del predio el cual se encontraba lleno de escombros y maleza, organización del predio para la creación de un parqueadero, ya que debajo de este se encuentra un box culvert que hace imposible una construcción pesada en el terreno, organización de aguas residuales con su respectiva canalización, colocación de techo y pavimentación.

Ante sus vecinos, ellos son los reales dueños del bien inmueble bajo litigio, no reconociendo a terceras personas, incluido quien obra como parte demandante, a quien, aseguran los vecinos, nunca han visto por el sector.

3. EXCEPCION RECONOCIMIENTO DE MEJORAS:

En el caso que no se reconozca la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, solicito señor juez, partiendo de la base de la buena fe de mis poderdantes, que les sean reconocidas las mejoras respectivas que dieron mejoras al bien inmueble bajo litigio, tal y como la ley lo indica en los casos en que existe justo título y buena fe en los procesos de posesión. Para lo anterior, solicito se realice una inspección judicial que dé cuenta de las mejoras realizadas durante el tiempo de su posesión y su respectiva cuantía. Las mejoras realizadas son las siguientes:

- la limpieza del predio el cual se encontraba lleno de escombros y maleza.
- organización del predio para la creación de un parqueadero.
- organización de aguas residuales con su respectiva canalización.
- colocación de techo.
- Pavimentación.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito señor juez para que la señora **MARIA JUDITH OSPINA DE CUERVO**, parte demandante en este proceso, para que comparezca a interrogatorio de parte con el fin de hacerle cuestionamientos que conciernen a los hechos que rodearon la compra venta del inmueble bajo cuestión y su inanición con relación a ejercer el derecho de dominio durante estos 10 años.

PRUEBAS

TESTIMONIALES

1. Geovanny Arango Ardila identificado con c.c. No. 9.976.976 de Villamaría. Geovanny no cuenta con teléfono celular, por tanto yo me encargaré de su respectiva notificación de manera personal.
2. Leonardo Vezga Ortiz identificado con c.c. No. 80.161.558 de Bogotá D.C. y tel. 3157092123.
3. Jose David Pastrana Salazar identificado con licencia profesional 01 – 11110 y tel. 3117469725.
4. Cesar Augusto Lezcano Moreno identificado con c.c. 4.598440 y tel. 3122960639.

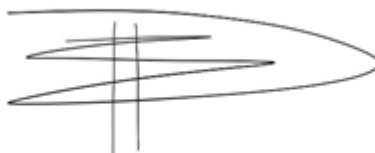
DOCUMENTALES:

- Resolución 25 del 30 de Abril de 2018 emitida por el ex Alcalde de Villamaría Juan Alejandro Holguín Zuluaga.
- Documento de notificación personal a fecha 10 de Mayo de 2018 por parte de la Secretaría de Gobierno de Villamaría, Caldas.
- Documento de notificación personal a fecha 11 de Mayo de 2018 por parte de la Secretaría de Gobierno de Villamaría, Caldas.
- Documento informativo a fecha 10 de Mayo de 2028 por parte de la Secretaría de Gobierno de Villamaría, Caldas.
- Documento emitido por la Secretaria de Planeación a fecha 11 de Octubre de 2017
- Acta No. 096 del 03 de diciembre de 2018 expedida por la División Administrativa de Asuntos de Gobierno, Seguridad Ciudadana y Orden Público.
- Informe con fecha 29 de Marzo de 2019 realizado por la División de Bienes e Inventarios de la Secretaría de Hacienda del municipio de Villamaría, Caldas.
- Acta de audiencia a fecha 08 de Mayo de 2019 expedida por la Inspección Segunda de Policía de Villamaría, Caldas.
- Copia de escritura Pública 5.878 del 15 de Noviembre de 1.991 expedida en la Notaría Cuarta de Manizales.
- Copia de escritura pública 4.078 del 04 de Junio de 2016 expedida en la Notaría Segunda de Manizales.
- Copia de escritura pública 7135 del 12 de Octubre de 2017 expedida en la Notaría Segunda de Manizales.
- Levantamiento topográfico planimétrico realizado por el topógrafo Jose David Pastrana Salazar.
- Certificado de tradición de inmueble con matrícula inmobiliaria 100 – 202087.
- Facturas de impuesto predial a fecha 28/02/2021.
- Certificado de cámara y comercio del establecimiento comercial Serviteca My Moto.

NOTIFICACIONES

Mis poderdantes y yo recibiremos notificaciones en la dirección Calle 9 No. 8 - 08 El Palmar, Villamaría, Caldas, al teléfono 3136031195 y al correo electrónico cuervoabogadosasociados@gmail.com.

Por cuestiones digitales, solicito que se me mantenga con permiso de ingreso al expediente virtual a la cuenta cuervoabogadosasociados@hotmail.com.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' shape with a vertical line through the center, and a horizontal line across the middle.

RUBEN DARIO CUERVO LONDOÑO
C.C 1.053.828.633 De Manizales, Caldas
Tarjeta Profesional 295.920 Del C.S.J