

## Contestación demanda de reconvencción y Excepciones.

Jhon Jairo Ospina Rodriguez <jhonjairoor@hotmail.com>

Jue 11/08/2022 11:00

Para: Juzgado 06 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j06cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial saludo,

Adjunto envié en Pdf, contestación de la demanda de reconvencción y excepciones Previa y de Mérito, junto con Anexos

Atte,

Jhon Jairo Ospina R.

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
DISTRITO JUDICIAL DE CALI



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

Santiago de Cali, veinticinco (25) de septiembre de dos mil veinte (2.020)

**Sentencia No. 16**  
**Radicado 760014003001 201900178-00**

**I. OBJETO DE LA DECISIÓN**

Procede esta instancia a resolver respecto a las pretensiones, dentro del proceso de RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por el señor GUILLERMO DOMINGUEZ SERNA, actuando por intermedio de apoderada judicial, contra el señor FABIO LONDOÑO ZAPATA.

**II. ANTECEDENTES**

Del plenario se extraen como hechos relevantes que fundamentan las pretensiones, los siguientes:

1. El señor GUILLERMO DOMINGUEZ SERNA, entregó en arrendamiento al señor FABIO LOZANO ZPATA el inmueble ubicado en **el corregimiento la Elvira del municipio de Cali, finca denominada "ALOHA"**, contrato que se suscribió en 16 de enero de 2013, con termino inicial de vencimiento de un año, el cual debería ser cancelado bajo la modalidad de mes anticipado.

2. Que la parte demandada se obligó a pagar como canon de arrendamiento la suma de **\$500.000 pesos M/cte**, valor que no ha sufrido incrementos y que para la fecha de presentación de la demanda, se encontraba en mora de cancelar los cánones correspondientes a los periodos comprendidos, así:

- Entre el 16 de mayo al 15 de junio de 2018.
- Entre el 16 de junio al 15 de julio de 2018
- Entre el 16 de julio al 15 de agosto de 2018
- Entre el 16 de agosto al 15 de septiembre de 2018
- Entre el 16 de septiembre al 15 de octubre de 2018
- Entre el 16 de octubre al 15 de noviembre de 2018
- Entre el 16 de noviembre al 15 de diciembre de 2018
- Entre el 16 de diciembre del 2018 al 15 de enero de 2019

3. Refiere que el señor FABIO LONDOÑO ZAPATA no ha cancelado dinero alguno, incumpliendo así la obligación principal del contrato de arrendamiento de bien inmueble.

**III. TRÁMITE PROCESAL**

Mediante proveído del 26 de marzo del 2019 (Fl. 21) se admitió la demanda, ordenándose la notificación del demandado y concediéndose el término de diez días para el traslado de ley.

El demandado se notificó de manera personal el día 21 de junio de 2019 como consta a folio 25, presentando escrito con la contestación de la demanda, con excepciones de mérito, las que denominó **i) FALTA DE LEGITIMIDAD POR ACTIVA Y DESCONOCIMIENTO DEL DEMANDANTE COMO ARRENDADOR; ii) INEXISTENCIA DE MORA, CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR ENCONTRARSE REALIZADO EL OBJETO DEL ACUERDO DE PAGO EN FAVOR DE UN TERCERO; iii) FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA, TEMERIDAD Y MALA FE; iv) MEJORAS UTILES, NECESARIAS E INDISPENSABLES, Y DERECHO DE RETENCION PARA EL ARRENDATARIO; v) PRESCRIPCIÓN, COMPENSACIÓN, GENERICA E IMNOMINADA.**

Por auto interlocutorio No. 2259 del 1° de agosto de 2019 se concedió un término de cinco (5) días para que el demandado consignará a órdenes del despacho los dineros adeudados por concepto de los cánones de arrendamiento, para poder ser oído.

Posterior a ello, presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación a la decisión anterior sin acreditar el pago referido, por lo que el despacho procede a no reponer para revocar y negar el recurso de apelación por improcedente, por medio del auto interlocutorio No. 3436 del 15 de noviembre de 2019, presentando nuevamente por parte del apoderado judicial de la parte demandada recurso de reposición y en subsidio de queja contra este auto, mismo que fue rechazado de plano como se observa en el auto 657 del 13 de marzo de 2020.

Por lo antes descrito y como se observa que el demandado nunca acreditó el pago completo de los cánones de arrendamiento adeudados, este Despacho conforme al numeral 3° del artículo 384 del C.G.P., en concordancia con el inciso 2° del numeral 4° del referido artículo, procede a dictar la sentencia que en derecho corresponde.

#### **CONSIDERACIONES:**

Los presupuestos procesales identificados como la capacidad para ser parte y comparecer al proceso, competencia del Juez, demanda en forma y debido proceso, que son los requisitos legalmente necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo de la relación jurídico-procesal, se encuentran reunidos satisfactoriamente en este proceso. No se avizoran vicios que pueden constituir nulidad, por lo que es viable efectuar pronunciamiento sobre el fondo del litigio.

La legitimación en la causa tanto por activa, como por pasiva, no acusa ninguna deficiencia, puesto que en el proceso se han hecho parte las personas que intervinieron en el contrato de arrendamiento sobre el cual recaen las pretensiones de la demanda.

Sea lo primero recordar la definición del contrato de arrendamiento, la cual se encuentra en el art. 1973 del C. Civil y que reza:

*“(...) El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado (...).”*

Por su parte, el art. 2000 ibídem establece, respecto al pago del canon:

*“(...) El arrendatario es obligado al pago del precio o renta (...).”*

Por su parte el artículo 3 de la Ley 820 prevé que el contrato de arrendamiento deberá reunir los siguientes requisitos:

**“ARTÍCULO 3o. FORMA DEL CONTRATO.** El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:

- a) Nombre e identificación de los contratantes;
- b) Identificación del inmueble objeto del contrato;
- c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble;
- d) Precio y forma de pago;
- e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;
- f) Término de duración del contrato;
- g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.”

Es pertinente traer a colación que con relación a la demanda de restitución de inmueble arrendada dispone el art. 384 del CGP como requisito esencial, el acompañamiento del contrato de arrendamiento, así:

**“ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.  
(...).”

Adicionalmente, resulta ser un requisito fundamental en las demandas que versen sobre bienes inmuebles, que éstos se puedan determinar e identificar conforme a su ubicación, linderos, nomenclatura y demás especificaciones, toda vez que la orden que se ha impartir al momento de dictar sentencia debe ser clara en relación con el bien sobre el cual va a recaer la misma. Es por esa razón, que el art. 83 del CGP establece:

**“ARTÍCULO 83. REQUISITOS ADICIONALES.** Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.

Quando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región.

Las que recaigan sobre bienes muebles los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida, o los identificarán, según fuere el caso.

*En los procesos declarativos en que se persiga, directa o indirectamente, una universalidad de bienes o una parte de ella, bastará que se reclamen en general los bienes que la integran o la parte o cuota que se pretenda.*

*En las demandas en que se pidan medidas cautelares se determinarán las personas o los bienes objeto de ellas, así como el lugar donde se encuentran.”*

En el presente asunto si bien fue presentado como prueba de la relación contractual, el contrato de arrendamiento que se encuentra debidamente autenticado ante la Notaría Cuarta de Santiago de Cali V., suscrito entre el señor GUILLERMO DOMINGUEZ SERNA (arrendador) y FABIO LONDOÑO ZAPATA (arrendatario), el día 16 de enero de 2013 sobre una vivienda rural ubicada en el Corregimiento de La Elvira, jurisdicción de Santiago de Cali V., documento cuya rubrica el demandado no tachó de falsa, se tiene que encontrándose el proceso para dictar sentencia el juzgado se percata que no existe plena identificación del bien, toda vez que en el contrato de arrendamiento se menciona como matrícula inmobiliaria 370-729768 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, misma que no concuerda con la anotada en la escritura pública No. 2688 del 29 de diciembre de 2004 otorgada en la Notaría Única de Yumbo, aportada junto con la demanda para efectos de acreditar los linderos del predio.

En efecto, en dicha escritura pública contentiva de la sucesión del causante CARLOS ARTURO VINASCO HINCAPIE, a favor de sus herederos ERIKA VELASCO GALVES, ORIANA VELASCO SANIN y JONATHAN VELASCO SANIN, se describió el inmueble en la partida segunda como “un lote de terreno rural, con todas sus anexidades y dependencias, ubicado en el corregimiento de “LA ELVIRA”, en jurisdicción del municipio de Cali” y en cuanto a la tradición se dijo “Adquirió el causante CARLOS ARTURO VELASCO HINCAPIE dos (2) predios de una extensión superficial de 8.000 metros cuadrados, mediante las escrituras públicas Nos. 2007 de fecha 09 de noviembre de 1987, otorgada en la Notaría Segunda de Cali Valle, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali bajo la matrícula inmobiliaria No. 370-0263366 y la Escritura pública No. 4579 del 18 de noviembre de 1987 de la Notaría 5 de Cali Valle, registrada bajo la matrícula inmobiliaria No. 370-0263367, ambos predios fueron posteriormente englobados mediante la escritura pública No. 451 de fecha 12 de febrero de 1993... inscritas en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, bajo la matrícula Inmobiliaria No. 370-414324”

Obsérvese que la matrícula del bien a que se refiere el contrato de arrendamiento, a saber: 370-729768, no guarda relación con ninguna de las matrículas contenidas en la escritura pública No. 2688 del 29 de diciembre de 2004 de la Notaría Única de Yumbo, instrumento con el que pretendió el demandante establecer la ubicación y linderos del bien materia de la restitución.

Así las cosas, no es posible acceder a las pretensiones de la demanda, toda vez que no puede esta judicatura ordenar la restitución de un inmueble sobre el cual no se tiene plena certeza de su identificación, máxime cuando en la demanda no se aclaró tal circunstancia, esto es, si se trató de una desmembración del inmueble y asignación de nueva matrícula que bien pudo haber ocurrido, pero al no tener los elementos de juicio suficientes para deducir que el bien pretendido en restitución se trata del mismo a que se refiere el contrato, deberán despacharse desfavorablemente las suplicas del libelo.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Cali, Valle, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DENEGAR** las pretensiones del proceso VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE, el cual fue promovido por el señor GUILLERMO DOMINGUEZ SERNA, actuando a través de apoderado judicial, en contra del señor FABIO LONDOÑO ZAPATA, por las razones de orden legal expuestas en la parte motiva.

**SEGUNDO: ORDENÉSE EL ARCHIVO** de lo actuado una vez se encuentre en firme el presente proveído, haciendo los registros pertinentes en el software Justicia XXI.

**NOTIFÍQUESE,**

Firmado electrónicamente  
**ELIANA NINCO ESCOBAR**  
JUEZA

Cb.



Firmado Por:

**ELIANA MILDRETH NINCO ESCOBAR**  
JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE CALI-VALLE DEL CAUCA**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5af6a3e3fd5a812cfcfd184128d0bf846e1171901b5f545228f6db9a6f1226b0**

Documento generado en 24/09/2020 06:02:08 p.m.

Señor  
JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI  
E. S. D.

**Referencia: Contestación Reconvencción, Excepción Previa y de Mérito**

RAD: 2019-0018900 - PERTENENCIA  
DTE: VICTORIA EUGENIA HOYOS LOPEZ.  
DDO: ORIANA VELASCO SANIN y ERIKA VELASCO GALVES.

**JHON JAIRO OSPINA R.**, en ejercicio del poder conferido por la demandante, en término de ley. Manifiesto a su Despacho que **rechazo de plano la demanda de Reconvencción** interpuesta por el apoderado de las demandadas ORIANA VELASCO SANIN y ERIKA VELASCO GALVES, y en consecuencia respondo así:

**I. A LOS HECHOS:**

**PRIMERO: Es cierto, en cuanto a que la** escritura pública No. 2688 del 29/12/2005 de la Notaria Única de Yumbo, funge como instrumento, por medio del cual se adjudicó el 50% de Derechos sobre el predio que **identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370 – 414324**, a cada una de las herederas ORIANA VELASCO SANIN y ERIKA VELASCO GALVES.

**SEGUNDO y TERCERO: No es cierto.** Y se rechaza porque **NO Identifica** con exactitud el predio, existiendo una Nulidad Relativa en dicho Acto Notarial. Toda vez; Que la matrícula inmobiliaria **370-729768**, no corresponde ni aparece en el Trabajo de partición, como tampoco en la escritura pública No. 2688 del 29/12/2005 Notaria Única de Yumbo, la única matrícula citada por englobe de dos predios la **370 – 414324** mediante escritura publica **No. 451** del 12/02/1993 Notaria 11 del Circulo de Cali, conforme se indica en la Hoja No. AA 19285108 VTO, escritura No. 2688 del 29/12/2005 Notaria Única de Yumbo.

Adicionalmente, el F.M.I. No. **370-729768** se apertura el 23/05/2005, y no corresponde a la escritura pública de Adjudicación No. 2688 del 29/12/2005 Notaria Única de Yumbo.

**CUARTO:** La afirmación es falsa y se rechaza. En razón a que la fecha de inicio y validez del contrato de administración, se tiene desde el momento en que fue firmado y autenticado por la señora ERIKA VELASCO GALVES y el señor GUILLERMO DOMÍNGUEZ SERNA, en la Notaria Cuarta de Cali, esto es: el **28/11/2019** a las **10:41 y 10:42** a.m. Por su parte, la señora ORIANA VELASCO SANIN firmó otro contrato con igual contenido el día 02/11/2019 a las 11:28 a.m., ante el Cónsul de Chicago en Estados Unidos de América. En consecuencia, la validez de los dos contratos es a partir del 28/11/2019 y 02/11/2019 respectivamente, y NO desde el 20 de marzo de 2011 como erradamente lo afirma el apoderado.

**QUINTO, SEXTO, SEPTIMO, OCTAVO Y NOVENO:** Son falsas estas afirmaciones, además; de ser improcedentes y estar enlazadas en el mismo hecho, siendo improcedentes por varias razones:

1) El contrato de mandato del sr. Guillermo Domínguez S., **inició en el mes de noviembre de 2019.**

2) La prueba de que la fecha de firma del contrato de arrendamiento, que el señor Guillermo Domínguez S., le hizo firmar con engaños (vicios de Consentimiento, Objeto y Causa) al señor **FABIO LONDOÑO ZAPATA**, como arrendatario, y a su esposa como fiadora, está constituida en el sello de autenticación de la Notaria 4 de Cali, donde claramente se observa que:

- **Guillermo Domínguez Serna**, firma y autentica en la Notaria 4 de Cali, **el 13/marzo/2014.**
- **Fabio Londoño Zapata**, firma y autentica en la Notaria 4 de Cali, **el 07/abril/2014**
- **Victoria Eugenia Hoyos López**, firma y autentica en la Notaria 4 de Cali, **el 07/abril/2014**

3) El supuesto (i) **contrato de arrendamiento** realmente **NO SE HIZO NI SE FIRMÓ** el día 16 de enero del año 2013, como dolosamente lo afirma el apoderado, sino el **día 07/04/2014**, bajo la errada convicción de que se trataba de respaldar un (ii) **Acuerdo de Pago** entre el señor Guillermo Domínguez Serna con la Abogada Lucy Orozco Rocha, consistente en hacerle pagos mensuales a ésta, por valor de \$500.000 para evitar el remate del inmueble "LA ALOHA".

(i) *"Contrato de arrendamiento". Clausula Cuarta:*

*"CUARTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: El canon de arrendamiento mensual es la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$500.000.00)**, bajo la modalidad: Mes anticipado."*

(ii) *"Acuerdo de Pago" celebrado con la Abogada Lucy Orozco Rocha, Clausulas Primera y Cuarta:*

*"PRIMER. El Sr GUILLERMO DOMINGUEZ, se compromete a ceder a la Dra. NIDIA LUCY OROZCO ROCHA los derechos que tiene como ARRENDADOR sobre el Contrato de Arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en el Corregimiento de La Elvira, con una extensión superficaria de 4.400 mts2 y al que le corresponde la Matrícula inmobiliaria No. 370-729768 Oficina de Instrumentos Públicos de Cali. Bien inmueble que presenta un EMBARGO EJECUTIVO instaurado por la Dra. NIDIA LUCY OROZCO ROCHA según oficio 188 del 31/1/2012 Juzgado Segundo Civil Municipal de matrícula Inmobiliaria No. 370-729768 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali. El valor a ceder es la establecida en el Contrato de Arrendamiento correspondiente a la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$500.000)** mensuales, a partir de la firma del presente acuerdo y hasta la finalización del pago de la suma de **ONCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$11.000.000)**, los cuales serán pagados de acuerdo a este Contrato de Arrendamiento entre los días veinte (20) a veinticinco (25) de cada periodo mensual."*

*"CUARTA; La parte demandada se compromete a que una vez se realice la promesa de venta de la finca ubicada en el corregimiento La El vira, sobre la cual pesa una medida de embargo por este proceso, se cancelara la totalidad de lo adeudado desde ese momento y en este caso se solicitara la terminación del proceso."*

En lo anterior, se evidencia que la demandante ostenta diáfananamente su calidad de Poseedora de Buena Fe sobre la Finca denominada "**ALOHA**",— La prueba de las anteriores afirmaciones encuentra en los sellos de autenticación ante Notaria, tanto del contrato de arrendamiento como del Acuerdo de Pago, ya adjuntados por la parte que funge en reconvención.

4) Que la demandante VICTORIA EUGENIA HOYOS LOPEZ, ingresó al predio como compradora y recibió la posesión de Buena Fe, precisamente, de manos del señor GUILLERMO DOMÍNGUEZ SERNA, quien manifestó actuar en representación de las propietarias ORIANA VELASCO SANIN y ERIKA VELASCO GALVES entregando el predio en razón a la negociación de compra que él y la demandante habían hecho, hasta tanto las señoras ORIANA VELASCO SANIN y ERIKA VELASCO GALVES, firmaran la Escritura de Compraventa. Y que podían iniciar las reparaciones y mantenimiento de todo el predio para luego ajustar los costos al precio de venta.

**DECIMO, DECIMO PRIMERO Y DECIMO SEGUNDO: Son Falsos y contradictorios, y ACLARO** al despacho que el señor FABIO LONDOÑO ZAPATA, es el esposo de la demandante VICTORIA EUGENIA HOYOS LOPEZ, y que, por obvias razones para los testigos y vecinos del lugar, desde el inicio de la Posesión se ejerció actos propios de señor y dueño, que son atribuibles de forma general a la pareja de esposos y sus efectos legales por Sociedad conyugal. Siendo un **Acto del resorte personal y familiar**, dado el estado de salud del señor Londoño, que el proceso de Prescripción se hiciera en cabeza de su cónyuge.

**POSESIÓN DEL CORPUS Y ANIMUS DE SEÑOR Y DUEÑO.** La demandante, señora VICTORIA EUGENIA HOYOS LOPEZ, viene ejerciendo la posesión de manera pacífica, pública e interrumpida, sin violencia ni clandestinidad, con explotación económica y donde estableció su domicilio, en calidad de "**señor y dueño**", detentando el corpus en forma continua e interrumpida desde el 13/01/2013 hasta el día de hoy, 10 de agosto de 2022, y realizando nuevas construcciones como fue un Kiosco, llevando nueve años y siete meses aproximadamente, tiempo que se ajusta a lo establecido por la ley como requisito para la adquisición del dominio por el modo de la prescripción ordinaria.

Y en aras de dar claridad a cualquier error de interpretación, los testigos citados por el apoderado en este Hecho, han ratificado y aclarado su Declaración mediante declaración Extra juicio, la cual será aportada a través de escritura de Protocolización (contentiva de esta aclaración), una vez la Notaria Sexta de Cali, la entregue con destino al despacho del señor Juez. Adjunto copia simple de la declaración extra juicio.

**DECIMO SEGUNDO:** Es una afirmación carente de objetividad. Toda vez, que la única demandante como Poseedora es la señora VICTORIA EUGENIA HOYOS L. y no su esposo Fabio Londoño Zapata.

**DECIMO TERCERO:** Es una afirmación que se rechaza por ser engañosa. Porque existen nueva mejoras hechas por la poseedora Victoria Eugenia Hoyos López. Y precisamente, el objeto de debate dentro de este proceso es determinar que no tienen la posesión del predio. Por tanto; debe

tenerse dentro del contexto de la ley, indicando que son las propietarias inscritas en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de Cali, sin detentar la posesión del predio.

**DECIMO CUARTO: NO se trata de un Hecho**, siendo irrelevante y no se puede incorporar a la litis.

## II. A LAS PRETENSIONES

Respetuosamente, solicito al señor Juez NEGAR POR IMPROCEDENTES todas de las pretensiones formuladas por la parte demandante en Reconvención, por las siguientes consideraciones:

**PRETENSIÓN PRIMERA:** Se Niegue esta pretensión, toda vez, que los documentos aportados para la reclamación por la demandante en Reconvención adolecen de veracidad legal, al presentar Vicios de Consentimiento, Objeto y Causa, Error en la identificación del predio en la escritura de Adjudicación a las Herederas, No corresponder a la época en que se originaron los hechos - discordancia con las fechas-, Fueron constituidos y firmados en fechas muy posteriores. Todo lo anterior, evidenciado en sellos de autenticación y biometría de las Notarías ya citadas:

**1) Los contratos de mandato:** firmado el 20 de marzo de 2011, en realidad fue 8 años después:

-ERIKA VELASCO GALVES y GUILLERMO DOMÍNGUEZ SERNA, firman y autentican en la Notaria 4 de Cali, el **28/11/2019**.

-ORIANA VELASCO SANIN, firma y autentica ante el Cónsul de Chicago en Estados Unidos de América, el **02/11/2019**. En consecuencia, la validez de los dos contratos es a partir del 28/11/2019 y 02/11/2019 respectivamente.

**2) El contrato de arrendamiento:** firmado el 16/01/2013, en realidad fue 15 meses después:

-El señor Guillermo Domínguez Serna: firma y autentica en la Notaria 4 de Cali, el **13/marzo/2014**.

-El señor Fabio Londoño Zapata, firma y autentica en la Notaria 4 de Cali, el **07/abril/2014**

-La señora Victoria Eugenia Hoyos López, firma y autentica en la Notaria 4 de Cali, el **07/abril/2014**

**3) Acuerdo de Pago: firmado** entre Guillermo Domínguez Serna y la Abogada Lucy Orozco Rocha, el 13 de junio de 2013 en la Notaria 4 de Cali, firmado 10 meses antes del contrato de arrendamiento.

**4) La matrícula inmobiliaria 370-729768**, no corresponde al Trabajo de partición, tampoco figura en la escritura pública No. 2688 del 29/12/2005 Notaria Única de Yumbo. Aparece solo la matrícula **370 – 414324** mediante escritura pública **No. 451** del 12/02/1993 Notaria 11 del Circulo de Cali, de englobe de dos predios (Hoja No. AA 19285108 VTO, escritura No. 2688 del 29/12/2005 Notaria Única de Yumbo).

**5) El F.M.I. No. 370-729768 del predio la Aloha**, se apertura el **23/05/2005**, y no corresponde a la escritura pública No.2688 del 29/12/2005 Notaria Única de Yumbo, por medio de la cual se les Adjudica a las señoras ORIANA VELASCO SANIN y ERIKA VELASCO GALVES.

**PRETENSIÓN SEGUNDA:** No hay lugar a solicitar frutos, toda vez; que el predio y sus mejoras se encontraban en total abandono y altamente deterioradas. Adicionalmente, se construyeron nuevas mejoras como un Kiosco en cemento y ladrillo. Ahora, la propiedad se encuentra en optimas condiciones gracias al mantenimiento e inversiones hechas la Poseedora Victoria Eugenia Hoyos L.

**PRETENSIÓN TERCERA: DENEGAR la pretensión por ser violatoria de la Ley. Y solo,** por el hipotético caso de un fallo adverso a las pretensiones de la parte demandante poseedora, se sirva dar aplicación a los artículos 1714 y 1715 del C. C., 96, numeral 3° del C.G.P., que contempla la figura de la **COMPENSACION**, toda vez; que a la Poseedora se le debe resarcir las inversiones realizadas en el inmueble, que deberán ser tasadas por un perito Auxiliar de Justicia.

**PRETENSIONES CUARTA Y QUINTA.** Deben ser desestimadas por ser Actos derivados de una sentencia Favorable o Adversa.

**PRETENSIÓN SEXTA:** Se CONDENE EN COSTAS a la parte demandante en reconvención.

### III. En cuanto al JURAMENTO ESTIMATORIO por FRUTOS.

No hay lugar a la reclamación ni reconocimiento de frutos civiles de ninguna índole, ya que no se puede premiar el descuido y abandono en que se encontraba la propiedad. Y fue precisamente la Poseedora quien la recuperó la propiedad en su totalidad. Incrementando su valor comercial y adicionando otras mejoras con sus propios recursos. Y en aras de establecer una cuantía, se tenga la indicada por el apoderado de la demandante en Reconvención, es decir; la suma de \$12.602.500.

### IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se tengan como fundamentos de Derecho los siguientes:

Artículo 243 C. Política.

Artículos 673, 685, 740, 758, 762, 764, 765, 769, 780, 1714 y 1715 del C. C.

Artículos 96 a 164 a 236, 240 al 242, 303, 371 a 373, 375, 384 a 385 del C.G.P.

### V. CUANTÍA Y COMPETENCIA

Conforme a las pretensiones, cuantía y fundamentos de derechos (art. 368 Restitución de Inmueble arrendado, C.G.P.), invocado por el apoderado de la parte demandante en reconvención, corresponde a un proceso de Mínima cuantía, artículo 26 numeral 6, del C.G.P. No siendo usted competente señor Juez para conocer del proceso.

### VI. PRUEBAS SOLICITADAS.

**1.- PRUEBA DOCUMENTAL:** Sentencia No. 16, del 25/09/2020, proferida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Cali, Radicado 760014003001 201900178-00.

**TRASLADADA:** Solicito como prueba trasladada se oficie a los juzgados:

- **Segundo civil municipal de Cali**, radicación # 76001-40-03-002-2011-0855-00.
- **Primero de ejecución civil municipal de Cali**. A fin que ambos Despacho remitan los siguientes documentos (ya controvertidos por las mismas partes y sobre los mismos hechos):
- Acuerdo de Pago

**2.- PRUEBA TESTIMONIAL.** A fin que Declaren y se manifiesten sobre los hechos que saben y les consta en tiempo, forma y lugar, respecto de la realización de trabajos contratados en la finca La Aloha. Dando fe de quien los contrató, con qué fines, qué obras realizaron y desde que fecha. Y podrán citarse por intermedio mío a los señores:

- 1) Hernando Muñoz Giraldo.
- 2) Héctor Marino Gómez Méndez
- 3) Ana Milena Díaz Bedoya.

**3.- Testimonio Especial.** Solicito al Despacho se fije fecha y hora para que rinda testimonio el señor Guillermo Domínguez Serna, y declare sobre los hechos de tiempo, modo y lugar acaecidos en el predio. Quien deberá ser citado por intermedio de la parte demandada.

**4.- Interrogatorio de Parte.** Solicito al Despacho se fije fecha y hora para que las demandadas ORIANA VELASCO SANIN y ERIKA VELASCO GALVES comparezcan a absolver Interrogatorio de parte que formularé personalmente, quienes deberán ser citados por intermedio de su apoderado.

## VII. ANEXOS

**Adjunto:** Poder para Actuar dentro de la demanda de Reconvención. 2.- Sentencia No. 16, del 25/09/2020, del Juzgado Primero Civil Municipal de Cali, Radicado 760014003001 201900178-00.

## VIII. NOTIFICACIONES:

- Demandante:** Correo: hoyoslopezvitoria@gmail.com, “La Aloha”, Corregimiento La Elvira, Cali.
- Personales:** Calle 1 bis # 75 – 39 Cali. Correo: [jhonjairoor@hotmail.com](mailto:jhonjairoor@hotmail.com)
- Apoderado Reconvención:** correo: leaguilerag@yahoo.com.co

Atentamente,



**JHON JAIRO OSPINA RODRÍGUEZ**

C. C. #16.744.538 Cali

T. P. #129.871 C. S. J.

## EXCEPCIONES DE MÉRITO

JHON JAIRO OSPINA R., en ejercicio del poder conferido por la señora Victoria Eugenia Hoyos López, demandada en reconvención, dentro del término de ley. Manifiesto a su Despacho que **rechazo de plano todas las pretensiones** de las demandantes en reconvención ORIANA VELASCO SANIN y ERIKA VELASCO GALVES, y formulo contra ellas, **Excepciones de Mérito de COSA JUZGADA, COMPENSACIÓN, NULIDAD ABSOLUTA por vicios del Consentimiento, PRESCRIPCIÓN**, en la siguiente forma:

**PRIMERO: COSA JUZGADA**, debe advertirse al Despacho la existencia de la **Sentencia No. 16**, del 25/09/2020, proferida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Cali, Radicado 760014003001 201900178-00, debidamente ejecutoriada y que hizo tránsito a **COSA JUZGADA**, que dice:

***“RESUELVE:***

***PRIMERO: DENEGAR*** las pretensiones del proceso *VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE*, el cual fue promovido por el señor *GUILLERMO DOMINGUEZ SERNA*, actuando a través de apoderado judicial, en contra del señor *FABIO LONDOÑO ZAPATA*, por las razones de orden legal expuestas en la parte motiva. ***SEGUNDO: ORDENÉSE EL ARCHIVO*** de lo actuado una vez se encuentre en firme el presente proveído, haciendo los registros pertinentes en el software *Justicia XXI*.” (la Cual se adjunta)

**SEGUNDO: COMPENSACIÓN.** En el hipotético caso de un fallo adverso a las pretensiones de la parte demandada (poseedora), se sirva dar aplicación a los artículos 1714 y 1715 del C. C., 96, numeral 3° del C.G.P., que contempla la figura de la **COMPENSACION**, toda vez; que fue el señor Guillermo Domínguez Serna, en representación de las demandadas ORIANA VELASCO SANIN y ERIKA VELASCO GALVES, fue quien ingresó a la demandada (poseedora) al predio objeto de Usucapión, mediante de promesa de compraventa (justo título), el cual no les firmó, ya que solo utilizaba a mi representada para que invirtiera en la recuperación de la propiedad objeto de usucapión. Por tanto; a la poseedora se le debe resarcir las inversiones realizadas en el inmueble, las cuales deberán ser tasadas por perito auxiliar de justicia.

**TERCERO:** Existe una **NULIDAD ABSOLUTA en** el Contrato de Arrendamiento, por Vicio de Consentimiento, Objeto y Causa ilícita, toda vez, que el señor Guillermo Domínguez Serna, aprovechándose de las condiciones fácticas del señor Fabio Londoño Zapata (cónyuge de la poseedora), por ser una persona de la tercera edad, poco letrado y al estrés por un inminente remate del predio, le hizo firmar un contrato de arrendamiento, toda vez; que con dicho contrato, **él** (Guillermo Domínguez Serna) haría un Acuerdo de Pago con la Abogada Lucy Orozco Rocha, consistente en: Cederle los Derechos que tiene como arrendador del inmueble “LA ALOHA”, correspondiente a la suma de \$500.000 mensuales a partir de la firma del acuerdo y hasta la finalización del pago de la suma de \$11.000.000, sin intereses, ni costas del proceso ejecutivo instaurado por la abogada Nidia Lucy Orozco Rocha en contra de Erika Velasco Gálvez ante el juzgado 2 civil municipal de Cali, Rad. #76001-40-03-002-2011-0855-00, a fin de evitar el remate.

Por otra parte, la firma del contrato de arrendamiento por la Poseedora Victoria Eugenia Hoyos López y su esposo Fabio Londoño Zapata, se hizo el día 7 de abril de 2014 (conforme a sello de Autenticación en la Notaria 4 de Cali) con el único propósito de sustentar y respaldar económicamente un Acuerdo de Pago entre el señor Guillermo Domínguez Serna y la abogada Nidia Lucy Orozco Rocha (acreedora). El cual, una vez cancelado, la acreedora presentó memorial de DESISTIMIENTO en virtud del pago total de la obligación por la parte deudora, fechado el 29 de abril de 2015. Lo cual se prueba con copia del Auto interlocutorio 386 del Juzgado primero de ejecución civil municipal de Cali, que declara la terminación del proceso ejecutivo.

**CUARTO: MEJORAS UTILES, NECESARIAS E INDISPENSABLES, Y DERECHO DE RETENCION.** Mi representada, señora Victoria Eugenia Hoyos López, tuvo que recuperar las 2 edificaciones del inmueble porque llevaban varios años en total abandono, amenazando ruina, además; de la limpieza de la maleza y reconstrucción de cercos. En virtud del art. 96, numeral 3 del C.G.P. en armonía con los artículos 965, 966 y 967 del C.C., que se refiere a las mejoras útiles y necesarias y expensas, obligación que se han clasificado por la ley en necesarias, útiles y voluptuarias. Y se refiere precisa y justamente a los gastos hechos por alguien en una cosa que tiene en su poder así sea a título de mera tenencia.

Esta específica prestación corresponde a la primera categoría “NECESARIAS”, aquellos gastos que tienen que hacerse para evitar que la cosa se pierda, se deteriore o sufra menoscabo a tal punto que sin su realización la cosa hubiese desaparecido o se habría deteriorado sustancialmente en su valor y cualquiera que lo tuviese en su poder tendría que afrontar tales dispendios.

Son categoría “UTILES”, las que, no siendo necesarias para la conservación del bien, pueden dejarse de hacer sin que este se deteriore o menoscabe, pero que realizadas si aumentan el valor de las cosas.

En el presente caso, y para justificar esta excepción, es de importancia la naturaleza de las mejoras realizadas y alegadas por mi poderdante y su relación o conexidad con el objeto del contrato de arrendamiento, para derivar en el análisis de los requisitos exigidos y con base en estos fundamentos de carácter legal, que si hay lugar al reconocimiento de las mismas.

Mi mandante realizó las siguientes mejoras NECESARIAS, UTILES E INDISPENSABLES:

1. Contratación para adecuación de pozo séptico.
2. Levantamiento de cercas y cerramiento del inmueble.
3. Instalaciones eléctricas con tomas, lámparas, switches y cableado interno.
4. Adecuación del terreno en cuanto a limpieza de maleza y eliminación de nidos de hormiga arriera.
5. Adecuación y mantenimiento de techos, puerta y ventanas de las dos edificaciones.
6. Construcción de Kiosco para reuniones.

Estas mejoras, realizadas Necesarias e Imprescindibles y Útiles para el disfrute de las edificaciones y la propiedad en general, ascienden a una suma aproximada del CINCUENTA MILLONES DE PESOS

(\$50.000.000), y para que dicho reconocimiento tenga efectividad, se CONCEDA EL DERECHO DE RETENCION del inmueble arrendado a favor de mi poderdante, indexadas a la fecha del pago. Para lo cual solicito al señor Juez nombrar perito Auxiliar de Justicia a fin de que determine el valor de dichas obras.

**QUINTO: GENERIC A E IMNOMINADA.** En la eventual situación que el despacho llegue a considerar que le asiste algún tipo de derecho o acción a la poseedora Victoria Eugenia Hoyos López. Solicito Declarar la excepción que resulte probada en el curso del proceso, en favor de la poseedora que desvirtúen los fundamentos de hecho y de derecho, incluida la falta de legitimación por Activa.

SEXTO. Por otra parte, los fundamentos de hecho y de derecho de la parte demandante en reconvencción están desvirtuados en la contestación de la demanda. Por lo tanto; es procedente Aplicar el fenómeno de la **PRESCRIPCIÓN** contemplada en los arts. 2512, 2513 y 2535 C.C., contada desde el 16 de enero de 2013 en favor de la poseedora Victoria Eugenia Hoyos López, en consideración a que no le asiste ningún tipo de derecho o acción a la parte demandante en reconvencción que haya podido probar legalmente.

Atentamente,



**JHON JAIRO OSPINA RODRÍGUEZ**

C. C. #16.744.538 Cali

T. P. #129.871 C. S. J.

## EXCEPCIÓN PREVIA

**JHON JAIRO OSPINA R.**, en ejercicio del poder conferido por la señora Victoria Eugenia Hoyos López, demandada en reconvención, dentro del término de ley. Formulo ante su Despacho, conforme a lo establecido en el artículo 100, numeral 1° del C.G.P, la **Excepción Previa de Falta de Competencia**.

Teniendo en cuenta que el apoderado de la parte demandante en reconvención invoca el trámite señalado en el artículo 368 del C.G.P. para Restitución de Inmueble arrendado.

**D**eterminando en el Acápite de Juramento Estimatorio que los Frutos Civiles ascienden a la suma de \$12.602.500, siendo en consecuencia un proceso de Mínima cuantía, conforme al artículo 26 numeral 6, del C.G.P.. Por otra parte, en contraposición en el acápite de Cuantía y Competencia determina la suma de \$430.200.000 que corresponden al valor del inmueble objeto de usucapión. Estando frente a dos cuantías, lo cual no es procedente en el trámite del proceso de restitución de inmueble arrendado.

Igualmente, en las pretensiones y fundamentos de derecho se refiere a un proceso de Restitución de bien inmueble arrendado.

Por lo anterior, el juez competente para conocer de la demanda de reconvención para restitución de inmueble arrendado es el Juez Civil Municipal de Cali. No siendo usted señor Juez, el competente para conocer de esta demanda de reconvención.

Atentamente,



**JHON JAIRO OSPINA RODRÍGUEZ**

C. C. #16.744.538 Cali

T. P. #129.871 C. S. J.