

Villavicencio Meta veintisiete (27) de abril de 2021.

Doctor
MAURICIO NEIRA HOYOS
Juez Tercero Civil Municipal
E.S.D.



Asunto: Poder
Radicado No. 50001400320190082400 – Proceso Verbal Reivindicatorio-
Demandante: BALMORAL S.A. E.S.P.
Demandado: CONDOMINIO CAMPESTRE BALMORAL RESERVADO

LEIDI MAYERLE MORENO DEAZA, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.121.830.322 de Villavicencio, en calidad de representante legal de la persona jurídica "CONDOMINIO CAMPESTRE BALMORAL RESERVADO – PROPIEDAD HORIZONTAL", conforme lo acredita certificado expedido por el Director de Justicia y que fuere elegida como administradora, según acta No. 03 de marzo 27 de 2021; Respetuosamente le manifiesto al señor Juez que por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente al doctor JORGE RUTHBER MONZON ABELLO, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.347.559 y portador de la tarjeta profesional No. 101.532 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre y representación CONDOMINIO CAMPESTRE BALMORAL RESERVADO – PROPIEDAD HORIZONTAL-, asuma como apoderado judicial la defensa dentro del proceso del asunto.

Mi apoderado queda expresamente facultado para presentar excepciones previas, recibir, transigir, desistir, conciliar, renunciar, reasumir, sustituir y todo en cuanto a derecho sea necesario para el cabal cumplimiento de su mandato en los términos del artículo 77 del C.G.P, incluido el presentar y agotar los recursos de Ley.

Sírvase, por lo tanto, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente poder.

Del Señor Juez atentamente,

LEIDI MAYERLE MORENO DEAZA
Representante legal
CONDOMINIO CAMPESTRE BALMORAL RESERVADO – PROPIEDAD HORIZONTAL

Acepto,

JORGE RUTHBER MONZON ABELLO
CC. 17.347.559 de Villavicencio
T.P. 101.532 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO DE VILLAVICENCIO
PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO
 Verificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012
 LA NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO DE VILLAVICENCIO CERTIFICA

Que este documento, dirigido a: Juez
 Fue presentado por: MONZON ABELLO JORGE RUTHBER
 Quien se identificó con: C.C. 17347569 y T.P. 019522
 Y manifestó que reconoce expresamente su contenido y que la
 firma que en él aparece es la suya. En constancia, firma
 nuevamente y estampa la huella. Y autorizó verificar su identidad
 cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de
 datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
 Villavicencio, 2021-04-27 16:04:28

Firma: *[Firma manuscrita]*

ANA DE JESUS MONTES CALDERON
 NOTARIA 4 DEL CÍRCULO DE VILLAVICENCIO

788-428312ce
 www.notariabnlinea.com
 Cod.: 7xv5b



[Handwritten signature]

NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO DE VILLAVICENCIO
PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO
 Verificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012
 LA NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO DE VILLAVICENCIO CERTIFICA

Que este documento, dirigido a: Juez
 Fue presentado por: MORENO DEAZA LEIDI MAYERLE
 Quien se identificó con: C.C. 1121830322
 Y manifestó que reconoce expresamente su contenido y que la
 firma que en él aparece es la suya. En constancia, firma
 nuevamente y estampa la huella. Y autorizó verificar su identidad
 cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de
 datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
 Villavicencio, 2021-04-27 16:05:32

Firma: *[Firma manuscrita]*

ANA DE JESUS MONTES CALDERON
 NOTARIA 4 DEL CÍRCULO DE VILLAVICENCIO

788-849008e9
 www.notariabnlinea.com
 Cod.: 7xv5b



[Handwritten signature]

Villavicencio Meta veintisiete (27) de abril de 2021.

Señor
Juez Tercero Civil Municipal de Villavicencio
E.S.D.

Asunto: Radicado No. 50001400320190082400 – Proceso Verbal Reivindicatorio
CONTESTACIÓN DEMANDA REIVINDICATORIA
Demandante: BALMORAL S.A. E.S.P.
Demandado: CONDOMINIO CAMPESTRE BALMORAL RESERVADO

Respetado señor Juez:

JORGE RUTHBER MONZON ABELLO, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.347.559, abogado titulado y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 101.532 del Consejo Superior de la Judicatura; actuando conforme al poder conferido por la representante legal de la persona jurídica "**CONDOMINIO CAMPESTRE BALMORAL RESERVADO – PROPIEDAD HORIZONTAL-**", respetuosamente me permito presentar CONTESTACION DE DEMANDA, en los siguientes términos:

FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

A LA PRIMERA: PROCEDENTE. De conformidad a la documental aportada con la demanda a folio 228, el demandante tiene el dominio sobre dicho mueble.

A LA SEGUNDA: IMPROCEDENTE. De conformidad con la **escritura No. 220** del 25 de febrero de 2015 otorgada en la Notaría Cuarta de Villavicencio, indica que se **transfirió el dominio del lote No. 4**, igualmente el certificado de tradición del inmueble con matrícula No. 230-155976, así lo ratifica, pero no fue presentado antecedente registral que indique la existencia de la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – PTAR- a la que se refiere, o al menos la inscripción de mejoras, cuyo título no puede ser relevado o sustituido a través de otros medios de prueba, toda vez que ni la ley lo admite, ni este proceso reivindicatorio sería el escenario para declararlas.

A LA TERCERA: No es pretensión contra mi representada "CONDOMINIO CAMPESTRE BALMORAL RESERVADO -

A LA CUARTA. QUINTA y SEXTA: IMPROCEDENTES. No fue acreditada con la demanda título de dominio sobre las mencionadas redes y que resulta ser su señoría, el medio de prueba idóneo para demostrar el derecho de dominio que indica tener; tampoco se trajo a juicio antecedente notarial o registral que indique la transmisión del dominio de tales redes, pues se extrae del Reglamento de Copropiedad del "Condominio Campestre Balmoral Reservado" de sus artículo 97 y 98 que se **cuenta con un sistema de acueducto** de agua extraída de pozo profundo en cada casa o predio **y cuenta con un sistema de alcantarillado con una planta de tratamiento**, razón por la cual no se comprende cual es el título mediante el cual adquirió dominio ora éste le fue transferido a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado Balmoral S.A. E.S.P. por que de ninguna manera "*el plano de redes del este servicio*" podrá reemplazar lo indicado por el legislador para acreditar el título.

Improcedente además, porque no hay porqué restituirle redes, pues legalmente los operadores de servicios públicos no son dueños de las redes en un condominio sometido a propiedad horizontal ni tampoco las reciben de los urbanizadores en propiedad sino para administración. Según la ley el urbanizador debe construirlas, lógicamente al vender las casas en el precio recupera esta inversión. El urbanizador no trasfiere al operador dominio sobre las redes, es decir, no puede existir contrato o convenio de compraventa sino simple entrega para que opere y cobre por esa operación del servicio, de conformidad con la Ley de los servicios públicos domiciliarios, Ley 142 de 1994, y Decretos 302 de 2000; Dto. 229 de 2002 Art. 3; Dto 1469 de 2010, DTO 3050 DE 2013 y DTO 1077 de 2015, y Conceptos 419 de 2012 y 515 de 2018 de la SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS,

El urbanizador debe proyectar y construir las redes de acueducto y alcantarillado para que se le expida la Licencia de Urbanización y luego darlas al operador de estos servicios para su administración (operación, reposición, adecuación, mantenimiento, actualización o expansión de los servicios), empresa que por decisión de los usuarios puede ser cambiada por otra, en ejercicio de sus derechos a la libre elección del operador del servicio.

RED PRIMARIA o Matriz. Puede ser de acueducto y alcantarillado (en Villavicencio la Empresa de Acueducto y Alcantarillado, **EAAV**)

RED SECUNDARIA – local o red de Distribución o de Condominios (además Ley 142 Art. 14.17 - Decreto 302 de 2000)

ACUEDUCTO: Tubería, accesorios y estructura que conducen el agua desde la red matriz hasta las acometidas domiciliarias. ALCANTARILLADO: 3.31 Red local de alcantarillado sanitario. Conjunto de tuberías y accesorios que conforman el sistema de evacuación y transporte de las aguas residuales de una comunidad y el cual descargan las acometidas de alcantarillado de aguas residuales de los inmuebles.

Su diseño y CONSTRUCCIÓN corresponden a los URBANIZADORES (Dto. 302/2000, art.8º)

Y su mantenimiento está a cargo de los prestadores (Dto 229/02, art. 3º)

A LA SÉPTIMA y NOVENA: IMPROCEDENTE. en consecuencia, a lo anterior, ante la inexistencia del **título** que acredite su dominio sobre tales redes y planta de tratamiento o **modo** a través del cual le haya sido transferido y que tampoco se está frente a ningún tipo de posesión como se advirtió desde el inicio, no se da este elemento axiológico para ordenar restitución de absolutamente nada y de contera como me opuse anteriormente, a ningún tipo de restitución de fruto naturales o civiles, ni pago por reparaciones de algo que el mismo actor dispuso abandonar.

A LA OCTAVA: IMPROCEDENTE. BALMORAL RESERVADO – PROPIEDAD HORIZONTAL- no es poseedor material del lote No 4 de propiedad del demandante.

A LA DÉCIMA: IMPROCEDENTE. Con todo respeto su señoría no puede cancelarse los gravámenes que pesan sobre el inmueble de propiedad del actor, pues de acuerdo a la documental aportada, existe GRAVAMEN de HIPOTECA ABIERTA, constituida a favor de

KENNEDY ROERTO ALFREDO JIMENEZ JIMENEZ, que consta en la anotación No. 4 del certificado de tradición y libertad. Fl. 228 vuelto y embargo por Proceso de Jurisdicción Coactiva por parte de la Autoridad Ambiental Cormacarena.

A LA DECIMA-PRIMERA: INCIERTO. Toda vez que esta pretensión depende del sentido del fallo.

A LA DECIMA-SEGUNDA: IMPROCEDENTE. Toda vez que esta pretensión depende del sentido del fallo.

FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA REIVINDICATORIA

1. INCIERTO. Nop es un hecho que tenga que ver con el CONDOMINIO BALMORAL RESERVADO
2. CIERTO. De acuerdo a la documental aportada, pues se dice que en el Reglamento de Copropiedad se previó que los servicios de acueducto y alcantarillado a futuro serían prestados por un operador sin que en este Reglamento se dijera quién.
3. NO ES CIERTO. Porque fue a través de los señores: GUILLERMO ANDRES NIETO; MANUEL RICARDO NIETO AGUIRRE; MAURICIO CAMILO NIETO AGUIRRE y MARIA FERNANDA NIETO AGUIRRE, que en calidad de propietarios del predio denominado BALMORAL, solicitaron a la curaduría urbana Segunda, licencia de parcelación, ejecución de obras de infraestructura y visto bueno de plano para propiedad horizontal para la PARCELACIÓN GRANJAS AGROFORESTALES BALMORAL; así mismo como obra a folio 152 vuelto, en la parte resolutive del acto que concedió la licencia ya mencionada, indicó que concedía la autorización para ejecutar las obras de infraestructura a los ciudadanos anteriormente enlistados en su calidad de propietarios del predio objeto del licenciamiento.

La FUNDACIÓN PARA LA VIVIENDA, LA VIDA Y LA PAZ "FUNVIPAZ"; actuó en virtud de mandato de los propietarios para realizar trámites relacionados con actos, contratos, requeridos en su momento para el desarrollo del proyecto, pero en todo caso la actuación de esta fundación a través de su representante legal, señor Aurelio Guevara Roa, actuó en virtud a un mandato y de contera a nombre de otro y no propio.

4. NO ES CIERTO. Porque no indica a cuál de las demandadas se refiere, toda vez que para el caso de BALMORAL RESERVADO, como da cuenta el reglamento de propiedad horizontal, Fl. 210, dice textualmente: " *el servicio de acueducto será prestado por una empresa de servicios públicos privada, promovida por el propietario del proyecto constituida para el efecto al tenor de lo dispuesto en la Ley 142 de 1994*", es decir que, como da cuenta el documento en mención no fue estipulado en ninguno de sus apartes que fuera FUNVIPAZ, sino que se refirió a "una empresa de servicios públicos privada constituida al tenor de la Ley 142 de 1994" por tanto, bajo el hipotético de afectación de no pago de un servicio que dice haber prestado, la acción reivindicatoria no es la procedente para su petitum, como tampoco eventuales deudas que datan de hace más de 16 años.

Además no hay Acta de entrega de redes del urbanizador a FUNVIPAZ para operar; el demandante no acreditó que FUNVIPAZ recibió de parte del urbanizador que las construyó, redes de acueducto y alcantarillado para administrar y operar en el CONDOMINIO BALMORAL RESERVADO.

5. CIERTO. De acuerdo a la documental aportada.
6. NO ES CIERTO: en el Reglamento de Copropiedad del CONDOMINIO BALMORAL RESERVADO no consta mandato al demandante (FUNVIPAZ). Además se desconoce la finalidad o intención que pudo tener el demandante para constituir un prestador de servicios públicos domiciliarios. Nos atenemos a la documental aportada.
7. CIERTO de acuerdo a la documental aportada; aunque como el certificado aportado es muy antiguo es INCIERTO, que esas calidades se conserven al día de hoy.
8. CIERTO. De acuerdo a la documental aportada, es decir, el urbanizador no le transfirió a FUNVIPAZ dominio sobre redes de acueducto y alcantarillado.
9. PARCIALMENTE CIERTO. De acuerdo a la documental aportada, tal dominio fue adquirido por el demandante a **sabiendas del GRAVAMEN de HIPOTECA ABIERTA**, constituida a favor de KENNEDY ROERTO ALFREDO JIMENEZ JIMENEZ, que consta en la anotación No. 4 del certificado de tradición y libertad. Fl. 228 vuelto.
10. PARCIALMENTE CIERTO, de acuerdo a la documental aportada con fecha de expedición de hace varios años, pero al momento actual este no sería hecho para aceptar ante la ausencia de un certificado de tradición y libertad que es el idóneo para brindar evidencia respecto a si aun continúa ostentando la calidad de propietario a hoy año 2021.
11. PARCIALMENTE CIERTO, de acuerdo a la documental aportada con fecha de expedición de hace varios años, pero al momento actual este no sería hecho para aceptar ante la ausencia de un certificado de tradición y libertad que es el idóneo para brindar evidencia respecto a si aun continúa ostentando la calidad de propietario a hoy año 2021 y que expresamente den cuenta de la cancelación de las anotaciones en el registro del inmueble que nos convoca.
12. CIERTO. De acuerdo a la documental aportada.
13. PARCIALMENTE CIERTO. De acuerdo a la documental aportada; en cuanto al avalúo, notamos que el valor del negocio de venta es inferior a éste.
14. INCIERTO. No es un hecho que se refiera a mi mandante, **Condominio campestre Balmoral Reservado** (redes en Granjas Forestales).
15. INCIERTO. No es un hecho que se refiera a mi mandante, **Condominio campestre Balmoral Reservado** (redes en Granjas Forestales).
16. NO ES CIERTO que las redes de acueducto y alcantarillado fueran de FUNVIPAZ porque quien las construyó fue el urbanizador como se exige en las licencias de urbanización,

- de modo que FUNVIPAZ no pudo transferir dominio sobre redes a la sociedad Balmoral S.A. E.S.P; y no hay acta entrega del urbanizador a FUNVIPAZ para operarlas. Y si pudo darse alguna entrega a FUNVIPAZ, recuérdese su señoría que esta entidad sin ánimo de lucro actuaba a nombre de los propietarios en virtud de un mandato que reposa en el expediente y sólo sería **para su operación, administración y manejo. NO HUBO PUES TRANSFERENCIA DE DOMINIO.**
17. NO ES CIERTO que las redes de acueducto y alcantarillado fueran de FUNVIPAZ porque quien las construyó fue el urbanizador como se exige en las licencias de urbanización, de modo que FUNVIPAZ no pudo transferir dominio sobre redes a la sociedad Balmoral S.A. E.S.P; y no hay acta entrega del urbanizador a FUNVIPAZ para operarlas. Y si pudo darse alguna entrega a FUNVIPAZ, recuérdese su señoría que esta entidad sin ánimo de lucro actuaba a nombre de los propietarios en virtud de un mandato que reposa en el expediente y sólo sería **para su operación, administración y manejo. NO HUBO PUES TRANSFERENCIA DE DOMINIO.**
18. PARCIALMENTE CIERTO. de acuerdo a la documental aportada, no obstante, no podemos afirmar el valor de la construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales, máxime cuando no existe negocio jurídico de transferencia de dominio.
19. CIERTO de acuerdo a la documental aportada +
20. CIERTO de acuerdo a la documental aportada
21. CIERTO de acuerdo a la documental aportada. Pero en el **Condominio campestre Balmoral Reservado** cada propietario toma el agua de su propio pozo profundo en su casa.
22. MAL FORMULADO, son muchos hechos en uno.
NO ES CIERTO porque **Condominio campestre Balmoral Reservado**, no ejerce ninguna posesión material del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria con No. 230-155976. Ya que de acuerdo a la basta documental traída al proceso, ella misma da cuenta de cómo se llevó a cabo la construcción de las misma y como se ejerció su administración, máxime cuando está ausente cualquier evidencia de transferencia del derecho de dominio otorgada a quien nos demanda.

En consecuencia, se desconoce los "actos de violencia" que se nos enrostra aún más cuando se reputa de la posesión que debe ser material y es evidente que aquí no se ha presentado, y asuntos presupuestales o equilibrio financiero de la sociedad, no puede mutar en la violencia que se exige para configurar la acción reivindicatoria que nos convoca. de otra parte, el abandono por parte del accionante de su predio tampoco muta *per se* en despojo, pues claramente no lo es.

Su deber si había deudas de servicios era iniciar cobros prejurídicos o judiciales, habida cuenta de que nadie está amarrado a un prestador de servicios, según la LEY 142 de 1994. Art. 9, al consagrar que: "9.2 LOS USUARIOS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS TIENEN EL DERECHO DE LIBRE ELECCIÓN DEL PRESTADOR DEL SERVICIO

23. NO ES CIERTO. El predio a que se hace referencia fue abandonado por su dueño y en lo que respecta a CONDOMINIO CAMPESTRE BALMORAL RESERVADO, no ha ejercido actos de posesión en ningún momento, como tampoco actos de señorío.
24. NO ES CIERTO. Respecto a la pérdida material del inmueble debido a que hubo un abandono del mismo, no un despojo como pretende hacerlo ver el actor y es INCIERTO, respecto a cautelas sufridas por parte de la Autoridad Ambiental Cormacarena y la existencia o de procesos de naturaleza coactiva, consecuencia de su no actuar oportuno ante las autoridades públicas.
25. NO ES CIERTO, respecto a CONDOMINIO CAMPESTRE BALMORAL RESERVADO, no tenemos el status de poseedores actuales del predio del accionante, en cuanto a redes de acueducto y alcantarillado ellas fueron construidas al momento de urbanizar, las cuales sólo puede administrar y operar un prestador escogido por el usuario y como da cuenta el Reglamento de Copropiedad "Condominio Campestre Balmoral Reservado", que literalmente dice a Fl 210:

Artículo 97. Servicio de acueducto. En el Condominio Campestre Balmoral Reservado" – propiedad horizontal", cuenta con un sistema de acueducto con agua extraída de pozo profundo, el servicio del acueducto será prestado por una empresa de servicios públicos privada, promovida por el propietario del proyecto constituida para el efecto (...)

Artículo 98. Servicio de Alcantarillado. Dado que el Condominio Campestre "BALMORAL RESERVADO – PROPIEDAD HORIZONTAL-, cuenta con un sistema de alcantarillado con una planta de tratamiento, el servicio de este será prestado por una empresa de servicios públicos privada, promovida por el promotor del proyecto.

(DESTAQUÉ)

De lo anterior su señoría, es claro que de acuerdo a la documental aportada, el Condominio Campestre Balmoral Reservado" – propiedad horizontal, cuenta desde su creación con un sistema de acueducto y alcantarillado, ahora bien, pero, como es necesario que el servicio sea prestado por una empresa de servicios públicos de naturaleza privada, escrito está que aquella sería promovida por el propietario del proyecto; memórese que:

Los señores: GUILLERMO ANDRES NIETO; MANUEL RICARDO NIETO AGUIRRE; MAURICIO CAMILO NIETO AGUIRRE y MARIA FERNANDA NIETO AGUIRRE, en calidad de propietarios del predio denominado BALMORAL, solicitaron a la curaduría urbana Segunda, licencia de parcelación, ejecución de obras de infraestructura y visto bueno de plano para propiedad horizontal para la PARCELACIÓN GRANJAS AGROFORESTALES BALMORAL; así mismo como obra a folio 152 vuelto, en la parte resolutive del acto que concedió la licencia ya mencionada, indicó que concedía la autorización para ejecutar las obras de infraestructura a los ciudadanos anteriormente enlistados en su calidad de propietarios del predio objeto del licenciamiento.

La FUNDACIÓN PARA LA VIVIENDA, LA VIDA Y LA PAZ "FUNVIPAZ"; actuó en virtud de **mandato** de los propietarios para realizar trámites relacionados con actos, contratos, requeridos en su momento para el desarrollo del proyecto, pero en todo

caso la actuación de esta fundación a través de su representante legal, señor Aurelio Guevara Roa, actuó en virtud a un mandato y de contera a nombre de otro y no propio.

Corolario a lo anterior, el representante legal de la fundación "FUNVIPAZ, que aquella data actuó por mandato de los propietarios del proyecto no podría a la luz del derecho, **pretender la reivindicación de unas redes de acueducto y alcantarillado que no le pertenecen**, tanto que no fue aportado con la demanda evidencia del negocio jurídico mediante el cual le fue transferido el título de dominio sobre ellas, o certificado de la inscripción del mismo, como quiera que **lo transmitido** o entregado a la Empresa de Servicios Públicos Balmoral **fue la prestación del servicio** y su administración, pero **de ningún modo su dominio**.

26. CIERTO. Porque para usucapir un bien se requiere de su posesión acompañada de actos de señor y dueño, y BALMORAL RESERVADO – PROPIEDAD HORIZONTAL- ni ha ejercido posesión material del inmueble abandonado por el accionado y menos aún ha ejercido actos de «señorío».

27. CIERTO. De acuerdo a la documental aportada.

EXCEPCIONES DE MERITO

1.- NO CONCURRENCIA DE PRESUPUESTOS Y / O ELEMENTOS AXIOLÓGICOS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA:

Atendiendo su señoría que la Acción Reivindicatoria requiere del cumplimiento de elementos estructurales para su procedencia me permito acudir a precedente de la Honorable Corte Suprema de Justicia, adoptado mediante Sentencia SC1692-2019 Radicación nº 25307-31-03-001-2010-00393-01 del 28 de noviembre de 2018 M.P. Luis Alfonso Rico Puerta:

(...) Conforme lo previsto en el artículo 946 del Código Civil, la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el propietario de una cosa singular o cuota parte de un bien específico, privado de su posesión, para que el poseedor sea condenado a restituirlo.

*De lo anterior se desprende que **para la prosperidad de la acción reivindicatoria** es necesario acreditar una serie de circunstancias que la doctrina y la jurisprudencia han denominado presupuestos estructurales de la acción de dominio; ellos son: (i) **derecho de dominio en cabeza del pretensor**, la cual puede ser plena, nuda o fiduciaria (art. 950 del Código Civil); (ii) **posesión del bien materia del reivindicatorio por parte del demandado** (art. 952 del Código Civil); (iii) **identidad del bien poseído con aquél del cual es propietario el demandante**; y (iv) **que se trate de una cosa singular o cuota proindiviso de cosa singular** (art. 949 del Código Civil).*

*Ahora, **si alguno de tales presupuestos no se acredita en el juicio, la reivindicación no tiene vocación de prosperidad**, dado que la demostración de tales aspectos en el proceso exige plena certeza, reclama que no se advierta duda en ninguno de ellos, pues la decantada convicción acerca de tales hechos constituye el cimiento para derivar las consecuencias jurídicas que la norma sustancial consagra.*

2.2. La posesión. Significado, prueba y origen.

En torno del segundo de los presupuestos aludidos, es pertinente recordar que la posesión ha sido definida como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el propietario o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la detente en lugar y a nombre de él (art. 762 del C. C).

No obstante lo anterior, para que la posesión sea protegida es necesario que se prueben sus elementos de una manera clara y precisa, es decir, que no quede duda de que el llamado o autodenominado poseedor detenta ese carácter por tener el corpus y el animus domini necesarios, entendiendo que el primero es el poder asumido por una persona sobre un bien, que se refleja en los actos materiales de tenencia física, uso y goce de éste, al tiempo que el segundo es el elemento intelectual o volitivo, consistente en la intención de obrar como señor y dueño sin reconocer dominio ajeno”.

Resalto fuera de texto original.

De lo anterior su señoría y como quiera el Código Civil, exige el cumplimiento de los anteriores elementos para la prosperidad de la acción que nos convoca tenemos las siguientes situaciones:

(i) derecho de dominio en cabeza del pretensor, (art. 950 del Código Civil):

De conformidad con la escritura No. 220 del 25 de febrero de 2015 otorgada en la Notaría Cuarta de Villavicencio, indica que se **transfirió el dominio del lote No. 4**, igualmente el certificado de tradición del inmueble con matrícula No. 230-155976, así lo ratifica, de manera tal que no fue presentado antecedente registral o **título** que indique en este juicio que el **demandante es titular del dominio la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – PTAR-**, o de que es titular de dominio de esta planta como **mejoras**, cabe indicar su señoría que este título no puede ser relevado o sustituido a través de otros medios de prueba, toda vez que ni la ley lo admite, ni este proceso reivindicatorio sería el escenario para declararlas.

Tampoco fue acreditada con la demanda, título de dominio sobre las mencionadas redes siendo el único el medio de prueba admisible para demostrar el derecho de dominio que indica tener; tampoco se trajo a juicio antecedente notarial o registral que indique la transmisión del dominio de tales redes, pues se extrae del Reglamento de Copropiedad del “Condominio Campestre Balmoral Reservado” de sus artículo 97 y 98 que se **cuenta con un sistema de acueducto** con agua extraída de pozo profundo y **cuenta con un sistema de alcantarillado con una planta de tratamiento**, razón por la cual no se comprende cual es el título mediante el cual adquirió dominio ora éste le fue transferido a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado Balmoral S.A. E.S.P. por que de ninguna manera “*el plano de redes del este servicio*” podrá reemplazar lo mandado por el legislador para acreditar el título.

De otra parte, traigo a colación CONCEPTO 419 DE 2012 (3 julio) SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:

*El soporte legal para que los constructores y/o urbanizadores **entreguen** las redes locales construidas a la entidad prestadora de los servicios públicos, se encuentra en el inciso segundo del artículo 8 del Decreto 302 de 2000, conforme al cual **la entrega se hace para que la empresa maneje, opere, mantenga y use dichas redes dentro de sus programas locales de prestación del servicio**. En este sentido, se considera que tiene soporte legal que el constructor, quien además puede tener la calidad de usuario o usuario*

potencial, suscriba un acta de construcción y entrega de redes locales con las condiciones técnicas requeridas.

*En cuanto al fundamento legal de que en el acta de entrega se establezca que ésta se efectúe sin costo alguno para la ESP, ni contraprestación especial para el usuario que construyó la red, se tiene que este se encuentra en la misma disposición del Decreto 302 de 2000 que determina a cargo de quien está la construcción de las redes locales y la obligación de entregarla a la empresa. **La normatividad vigente no establece que la entrega se haga a cambio de una contraprestación especial.***

Ahora bien, la norma como tal no provee una sanción para quien no entrega las redes, pero lo que sí está claro es que el artículo 135 de la Ley 142 de 1994, titulado "De la propiedad de las conexiones domiciliarias", prevé que las redes, equipos y elementos que integran la acometida externa, sino fueren inmuebles por adhesión, serán propiedad de quien los hubiere pagado. A su vez, indica que las ESP no pueden disponer de las conexiones de propiedad de los suscriptores o usuarios sin su consentimiento."

Ahora bien, respecto de la posibilidad de cambiar de prestador, el artículo 9 de la Ley 142 de 1994, es claro en señalar que los usuarios de los servicios públicos domiciliarios tienen derecho a:

"9.2 La libre elección del prestador del servicio y del proveedor de los bienes necesarios para su obtención o utilización."

Este derecho del usuario constituye además una garantía para la libre competencia bajo la cual fue concebida la prestación de los servicios públicos domiciliarios a partir de la expedición de la Constitución Política de 1991.

A su vez, el artículo 10 ibídem, consagra la libertad de empresa como el derecho de todas las personas a organizar y operar empresas que tengan este objeto, dentro de los límites de la Constitución y la ley.

Bajo estos dos supuestos, libertad de empresa y libre elección del prestador del servicio, descansa el régimen de los servicios públicos, los cuales sólo pierden vigencia de manera temporal por virtud de la declaratoria de un área de servicio exclusivo.

*De tal suerte que así se haya escrito que el manejo de la red lo debe hacer una empresa de servicios públicos promovida por el promotor del proyecto, viola gravemente la disposición superior que **permite la libertad de elección de su operador.***

*(ii) **posesión del bien materia del reivindicatorio por parte del demandado** (art. 952 del Código Civil)*

Condominio campestre Balmoral Reservado, no ejerce ninguna posesión material, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria con No. 230-155976. Ya que de acuerdo a la basta documental traída al proceso, ella misma da cuenta de cómo se llevó a cabo la construcción de las misma y como se ejerció su administración, máxime cuando está ausente cualquier evidencia de transferencia del derecho de dominio otorgada a quien nos demanda.

No hemos ejercido tampoco "actos de violencia" pues como se reputa que la posesión debe ser material, es evidente que aquí no se ha presentado, y asuntos presupuestales o equilibrio financiero de la sociedad, no puede mutar en la violencia que se exige para configurar la acción reivindicatoria que nos convoca. de otra parte, el abandono por parte del accionante de su predio, tampoco muta per se en despojo, pues claramente no lo es.

En cuanto a la posesión de las redes de acueducto y alcantarillado, como sabemos no se encuentra acreditada con la demanda, título de dominio sobre las mismas; tampoco se trajo a juicio antecedente notarial o registral que indique la transmisión del dominio de tales redes, en cambio sí encontramos que el Reglamento de Copropiedad del "Condominio Campestre Balmoral Reservado", artículo 97 y 98 y que a la postre zanja esta circunstancia, al determinar que esta copropiedad **cuenta con un sistema de acueducto con agua extraída de pozo profundo y cuenta con un sistema de alcantarillado con una planta de tratamiento.**

2.- FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA DE CONDOMINIO CAMPESTRE BALMORAL RESERVADO – PROPIEDAD HORIZONTAL-

La legitimación en la causa como ingrediente de la sentencia favorable es de obligado escrutinio para lograr una decisión de mérito, puesto que como se intenta comprobar que el contencioso procesal no se trabó entre los sujetos sustancialmente interesados en la controversia, bien por el aspecto activo, ora por la arista pasiva, lo que se impone su señoría es fulminar sentencia denegatoria de las pretensiones, atendiendo a que, el artículo 946 del Código Civil establece que "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". A su vez el artículo 952 de la obra en cita estatuye: "La acción de dominio se dirige contra el actual poseedor y, el artículo 762 *ibidem* define la posesión como, "la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él (...). El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo".

La referida exigencia define el extremo subjetivo pasivo de la pretensión, identificando en consecuencia el legítimo contradictor en este linaje de asuntos. Ha dicho la jurisprudencia:

La acción reivindicatoria o de dominio tiene como sujeto pasivo, conforme a los artículos 946 y 952 del Código Civil, **al "actual poseedor"** del bien perseguido, pues es esta la única persona con condiciones jurídicas y materiales para disputar el derecho de dominio, no sólo por llegar al proceso amparada por una presunción legal de dominio (art. 762 *ibidem*). En consecuencia, la falta del requisito de poseedor en el extremo demandado, como es nuestro caso su señoría que no ostentamos dicho status, apareja la ausencia de la legitimación en la causa por pasiva, detonante de sentencia denegatoria de las pretensiones.

3.- IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA PARA VENTILAR PRETENSIONES PROPIAS DE LA ACCIÓN DE DOMINIO

Si bien con bastante ocurrencia ante la presentación de una demanda reivindicatoria se opone una pretensión de pertenencia por parte del poseedor demandado; para el caso que nos ocupa ni existe el poseedor como lo exige la norma para que aquella prospere, ni se puede tonar en un proceso de pertenencia o acción de dominio "*abreviada*" toda vez su señoría que se advierte que se están presentando pretensiones de corte declarativo como la pertenencia de planta de tratamiento, redes de acueducto y alcantarillado, cuando el actor se autoproclamó dueño, con

base en unos planos de redes, o a través de prueba testimonial que indiquen como fue la construcción de las misma, cuando es evidente, **que no existe el título idóneo** que así lo declare, como tampoco la existencia del **modo**, para que detente la calidad de propietario, el único que logra en nuestro sentir aprobar este filtro es lo concerniente al lote No. 4. y no tenemos ningún reparo.

De otra parte, tratándose de Elementos estructurales de la acción reivindicatoria amplia doctrina a concebido que:

La acción reivindicatoria o acción de dominio, ha sido definida en el artículo 946 del Código Civil, como aquella "que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla." Se dirige contra el actual poseedor (Art.952 C.C.) y a través de su ejercicio es posible reivindicar las cosas corporales, raíces y hasta los bienes muebles (Art.947 C.C.).

En el ejercicio de esta acción, cobra vigencia la precisión y alcance del derecho de dominio y el de la posesión. En los términos del artículo 669 del Código Civil, el dominio o propiedad "es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella...". La tradición es el modo de adquirir el dominio, la cual consiste, en los términos del artículo 740 del C.C. "en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo." Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación (art.745 C.C.). Tratándose de inmuebles, la tradición del dominio se realiza a través de la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos (art. 756 C.C.). En estos casos es obligatorio registrar el título traslativo de dominio (art. 759 C.C.).

También es claro que la ACCIÓN REIVINDICATORIA – No puede promoverse contra quien no tiene la calidad de poseedor, como en efecto no lo somos, en consecuencia, la falta del requisito de poseedor en el extremo demandado, apareja la ausencia de la legitimación en la causa por pasiva, detonante de sentencia denegatoria de las pretensiones, atendiendo a que el colapso de la pretensión reivindicatoria por carencia de uno de sus supuestos axiológicos, sustrae de la materia el estudio de cualquier defensa.

PRUEBAS

Solicito se tengan como tales las siguientes:

1. Poder debidamente otorgado
2. Certificación de la representación legal de quien otorga poder.
3. Copia de cédulas de ciudadanía.

Solicito respetuosamente decretar la siguiente:

Interrogatorio de parte del demandante señor AURELIO GUEVARA ROA. El interrogatorio se solicita en la fecha y hora que señale el señor Juez y el cual formularé en audiencia pública, en los términos de ley y cuyo objeto se centrará en los hechos y pretensiones de la demanda reivindicatoria interpuesta.

ANEXOS: Poder debidamente otorgado; Certificación de la representación legal de quien otorga poder Y copia de cédulas de ciudadanía.

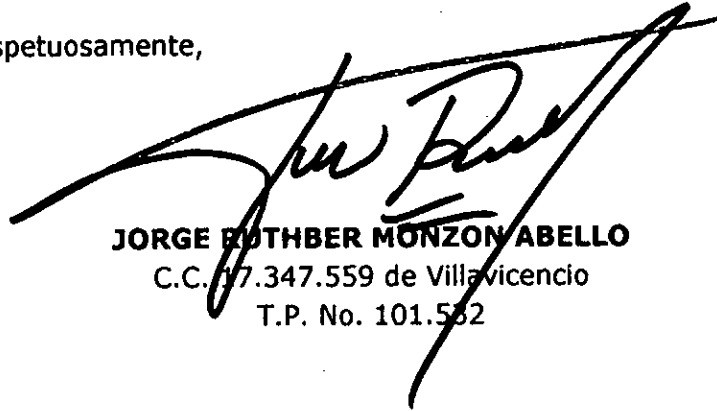
NOTIFICACIONES

El extremo activo y su apoderado en las direcciones y medios aportados con la demanda.

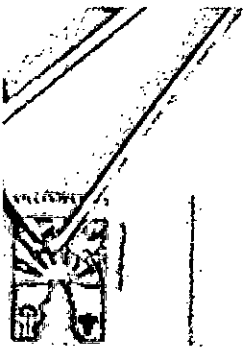
Mi representada en la dirección electrónica: condominobaalmoralreservado@gmail.com

El suscrito en la calle 2 sur No. 28B - 39 Bosques de Rosa Blanca de esta ciudad; celular 3143856514 y correo electrónico jrmonzon26@gmail.com .

Del señor Juez, respetuosamente,



JORGE RUTHBER MONZON ABELLO
C.C. 17.347.559 de Villavicencio
T.P. No. 101.562



1551-65.14/185

EL SUSCRITO DIRECTOR DE JUSTICIA

CERTIFICA:

Que la persona jurídica denominada **CONDominio CAMPESTRE BALMORAL RESERVADO**, con NIT. 900.573.952-1, ubicado en el lote 01 vereda del Ocoa de esta Ciudad, se encuentra inscrito en el libro de registro de propiedad horizontal que se lleva en este despacho, radicado el día 28 de Noviembre de 2012, con Registro 303 a folio 340, de conformidad con lo establecido en el artículo 40 del decreto 2150 de 1.995 y artículo 2º del decreto reglamentario 427 de 1.996 expedido por la Alcaldía de Villavicencio.

Que la Señora **LEIDI MAYERLE MORENO DEAZA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.121.830.322 expedida en Villavicencio, Meta; es la actual representante legal de la persona jurídica "**CONDominio CAMPESTRE BALMORAL RESERVADO - PROPIEDAD HORIZONTAL**" elegida como administradora, según consta en el acta No. 03 de marzo 27 de 2021 en reunión extraordinaria del Consejo de administración.

La presente constancia se expide a los veinte (20) días del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), a solicitud de la administradora según rad. ID. 17021. Email: condominiobalmoralreservado@gmail.com

Juan Sebastián Morales Romero
JUAN SEBASTIÁN MORALES ROMERO
Director de Justicia

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Elaboro: Marleny Viancha Peruela	Profesional Especializado	<i>Marleny Viancha Peruela</i>

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

17.347.559

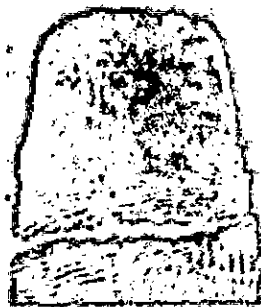
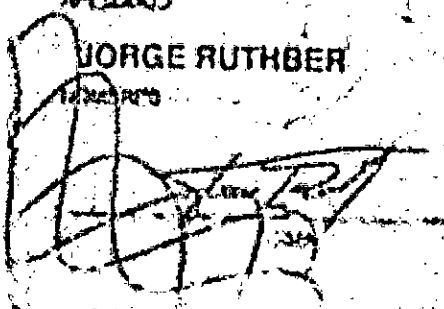
NUMERO

MONZON ABELLO

APELLIDO

JORGE RUTHBER

PRENOMINADO



IMPRESION DE DEDO

FECHA DE EMISION 20-SEP-1971
VILLAVICENCIO
(META)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.70

O+

M

ESTATURA

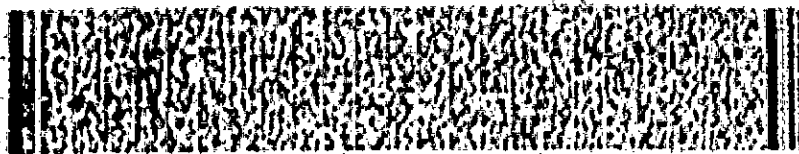
GRUPO SANG

SEXO

11-DIC-1929 VILLAVICENCIO

FECHA Y LUGAR DE EMISION

Abello
REGISTRO NACIONAL DE CIUDADANIA
BOGOTA, COLOMBIA



A 5730103-03142141-M-6017347253-2302318

0300802075A 03 191248292

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO **1.121.830.322**

MORENO DEAZA

APELLIDOS

LEIDI MAYERLE

NOMBRES

LEIDI MORENO

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **14-MAR-1987**

BOGOTA D.C
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.42

ESTATURA

O+

G.S. RH

F

SEXO

11-ABR-2005 VILLAVICENCIO
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

Juan Carlos Galindo Vacia
REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACIA



A-5200100-00934423-F-1121830322-20170824

0057165345A 1

6734567784

Villavicencio Meta veintisiete (27) de abril de 2021.

Doctor
MAURICIO NEIRA HOYOS
Juez Tercero Civil Municipal

Asunto: Contestación demanda Reivindicatoria - **Excepciones Previas-**
Radicado No. 50001400320190082400 – Proceso Verbal Reivindicatorio-
Demandante: BALMORAL S.A. E.S.P.
Demandado: CONDOMINIO CAMPESTRE BALMORAL RESERVADO

Respetado señor Juez:

JORGE RUTHBER MONZON ABELLO, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.347.559 de Villavicencio, abogado titulado y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 101.532 del Consejo Superior de la Judicatura; actuando conforme al poder conferido por la representante legal de la persona jurídica "CONDOMINIO CAMPESTRE BALMORAL RESERVADO – PROPIEDAD HORIZONTAL-, Respetuosamente me permito presentar

EXCEPCIONES PREVIAS, solicitando respetuosamente al señor Juez, que previo el trámite del proceso correspondiente, con citación y audiencia de la parte demandante dentro del proceso referido, proceda su Despacho a efectuar las siguientes:

DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERA: Declarar probada la excepción previa del numeral 4 del artículo 100 del C.G.P:

Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado.

SEGUNDA: Condenar a la parte demandante dentro del proceso de la referencia, al pago de las costas del proceso.

Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado.

Conforme a que el Certificado de Existencia y Representación legal de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado Balmoral S.A. E.S.P. expedido por la Cámara de Comercio de Villavicencio, data del 13 de febrero de 2015; esta certificación que sirve para acreditar tanto la existencia como la representación legal no demuestra estar vigente a la fecha de presentación de esta demanda lo que conlleva a configurar esta excepción previa, pues no se tiene certeza de su existencia y de su representación legal para el momento actual.

Cabe indicar su señoría, que si bien la ley no ha señalado un término de vigencia para el certificado de existencia y representación legal que expiden las cámaras de comercio, en caso de que se requiera conocer con plena certeza los actos y documentos inscritos en la cámara de comercio respecto de la situación actual de una sociedad determinada, es necesario contar con certificados de existencia y representación legal recientemente expedidos por la cámara de comercio respectiva porque a 2021 no se tendría la certeza que la sociedad por ejemplo haya

sido liquidada, haya cambiado de representante entre otros, además de ser un acto de costumbre mercantil.

DERECHO

Invoco como fundamento de derecho el numeral 4 del artículo 100 del C.G.P. y demás normas concordantes.

PRUEBAS

Solicito se tengan como tales:

1. La actuación del proceso principal
2. Certificado de existencia y representación legal, el cual fue aportado con la demanda.

PROCESO Y COMPETENCIA

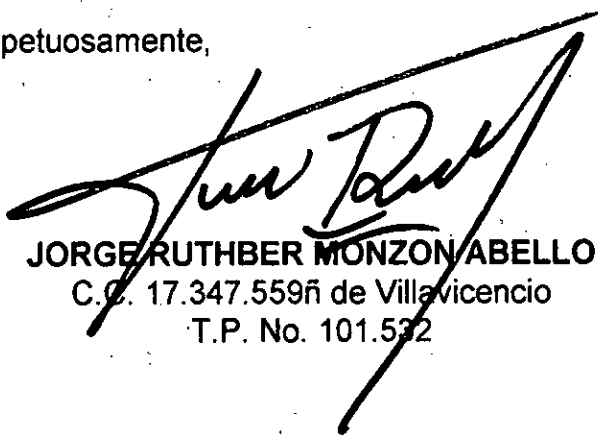
Al presente escrito debe darse el trámite indicado en el artículo 100 del C.G.P. Es usted competente su señoría, por estar conociendo del proceso principal.

NOTIFICACIONES

El extremo activo y su apoderado en las direcciones y medios aportados con la demanda.

- Mi representada en la dirección electrónica: condominobaalmoralreservado@gmail.com
- El suscrito en la calle 2 sur No. 28B – 39 Bosques de Rosa Blanca de esta ciudad; celular 3143856514 y correo electrónico jrmonzon26@gmail.com.

Del señor Juez, respetuosamente,



JORGE RUTHBER MONZON ABELLO
C.C. 17.347.559ñ de Villavicencio
T.P. No. 101.532