

(72)

**ANDRÉS FRANCISCO PINEDA ROJAS**

**ABOGADO**

Villavicencio, 05 de abril de 2020.

Doctor.

**MAURICIO NEIRA HOYOS.**

**JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO.**

E. S. D.

Referencia : DESCORRO TRASLADO DE EXCEPCIONES.  
Radicado N° : 500014003003 2020 00438 00.  
Clase : ACCION REIVINDICATORIA O DE DOMINIO.  
Demandante : JUAN CARLOS DIAZ TIRADO.  
Demandado : ALEX MAURICIO DIAZ TIRADO.

**ANDRÉS FRANCISCO PINEDA ROJAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N°1.122.652.612 de Restrepo, Abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional N°323.887 del C. S. de la J, en mi calidad de apoderado judicial del señor **JUAN CARLOS DIAZ TIRADO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N°79.599.003 de Bogotá D.C., en el proceso de la referencia; dentro del término legal establecido, me permito DESCORRER EL TRASLADO DE EXCEPCIONES DE MERITO propuestas por el Demandado y solicitar pruebas adicionales, en los siguientes términos:

(...)

**PRIMERA: "MI PROHIJADO ES EL ACTUAL POSEEDOR DEL INMUEBLE OBJETO DE LA REIVINDICACION, MENCIONADA CALIDAD LA TIENE DESDE EL 13 DE JULIO DE 2010 MOMENTO EN EL QUE SE CELEBRÓ EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y LE FUE ENTREGADO EL BIEN INMUEBLE EXPLOTANDO ECONOMICAMENTE Y HACIENDOLE MEJORAS."**

(...)

Como puede verse, estas aserciones no constituyen per sé, una excepción de mérito con la cual se pretenda enervar las pretensiones de la parte actora, sino uno de los elementos fijados por la jurisprudencia y la doctrina para la viabilidad de la actio reivindicatio, contemplada en el artículo 946 de nuestro Código Civil que reza:

"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."

Ha señalado la Corte Suprema de Justicia, en Cas. Civil. Sent. Oct. 23/92 (M. P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss), que "...no resulta suficiente para enervar la pretensión que el demandado sea poseedor del bien, sino que, además, debe probar en forma contundente que esa posesión ha sido ininterrumpida por un período suficiente que le asegure que el actor, con los títulos que aduce, no puede desvirtuar la presunción de dominio que ampara la situación posesoria así establecida, postulado éste acerca

**E-mail. [pinedarojasconsultores@gmail.com](mailto:pinedarojasconsultores@gmail.com)  
Tel. 313 841 4369  
Villavicencio-Meta**

**ANDRÉS FRANCISCO PINEDA ROJAS**

**ABOGADO**

de cuyo significado dijo esta Corporación en la sentencia del 25 de mayo de 1990, "La anterioridad del título del reivindicante apunta no sólo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que si tratan de una época anterior a la de inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no solo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquel puede sacar adelante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones, derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir." (Sent. Sept. 18/68). Consagra el Capítulo III, título 12 del libro 2° del Código Civil, las personas contra quienes se puede dirigir la acción reivindicatoria, así:

- a. Contra el actual poseedor (art. 952).
- b. Contra el poseedor aparente, si es un mero tenedor que no declara a nombre de quien tiene la cosa (art. 954) y es renuente a dar información sobre la residencia del poseedor, quedará con la obligación de indemnizar los perjuicios que ocasione, además de la obligación de pagar las mismas prestaciones a cargo del poseedor vencido (art. 971).
- c. Contra el poseedor, mero tenedor, usurpador o ladrón que enajenó la cosa para la restitución de lo que haya recibido por ella (art. 955); consagra este artículo la llamada reivindicación ficta o traslativa de dominio, que se presenta en casos de venta de cosa ajena.
- c. Contra un heredero del poseedor por la parte que posea en la cosa que se pretende reivindicar (art. 956).
- d. Contra el poseedor de mala fe que por un hecho o culpa suya ha dejado de poseer, para que pague el valor de la cosa (art. 957).

Ahora bien, Aduce la apoderada de la parte demandada que desde el día 13 de julio de 2010, cuando se celebró contrato de promesa de compraventa, el prohijado de ésta, detenta materialmente el bien y no reconoce a nadie como su dueño, a lo que difiere el suscrito de dicha apreciación, en razón a que el bien se obtiene real y materialmente por mi prohijado el señor **JUAN CARLOS DIAZ TIRADO**, conforme a la Escritura Pública N°1855 de fecha 08 de septiembre de 2010, mencionado en los hechos de la demanda tal cual como se dio su compra y materialización del mismo, reconociéndose así, que mi prohijado es el PROPIETARIO del bien inmueble objeto de reivindicación, situación que no da cabida a que el señor **ALEX MAURICIO DIAZ TIRADO**, se repute como DUEÑO o propietario del bien inmueble, independientemente de que se repute como poseedor del bien inmueble, adquirido de mala fe, conforme lo señalo en el escrito de la demanda.

Así mismo, la parte demandada, se reputa como propietaria del bien inmueble, sin un Justo Título como lo menciona, como quiera que no existe documento alguno que acredite la tradición o la entrega del inmueble al demandado; Ahora bien, la simple presentación personal del Documento "Contrato de Promesa de Compraventa", realizado por mi mandante, no por el demandado, no da génesis a que desde esa fecha el Demandado detentara la calidad de propietario, pues con la documental aportada, la entrega real y material del inmueble se realizó una vez se firmara la escritura pública del bien inmueble, esto es, el 08 de septiembre de 2010.

**E-mail. [pinedarojasconsultores@gmail.com](mailto:pinedarojasconsultores@gmail.com)  
Tel. 313 841 4369  
Villavicencio-Meta**

13

**ANDRÉS FRANCISCO PINEDA ROJAS**

**ABOGADO**

Por otra parte, la presentación personal del documento lo hizo mi mandante en fecha 13 de julio de 2010, el otro sello de presentación personal por parte del vendedor, se realizó el 16 de julio de 2010, igualmente, en el contrato de promesa de compraventa se deja estipulado en el parágrafo cuarto de la cláusula séptima, que, las partes acuerdan que el negocio depende del préstamo que el promitente comprador tramita en el Banco de Bogotá, demostrándose así que el bien se adquiere por parte de mi mandante el 08 de septiembre del año 2010.

La simple apreciación por parte de la demandada, no da su origen a que ha realizado actos de posesión, puesto que dichas acciones las realizaba mi prohijado.

La explotación económica del bien inmueble, que realizaba el demandado, sin que mi prohijado tuviera conocimiento del mismo, se dieron una vez se presenta el quebranto de salud del demandante, esto es en el mes de enero del año 2017, un mes después, esto es en el mes **de febrero del año 2017**, el señor ALEX MAURICIO DIAZ TIRADO, materializo su Actividad comercial, cuando realizó los actos de mala fe, tal y como se menciona en los hechos 17 al 28.

Otra cosa, es que, a partir del mes de **febrero del año 2017**, aleguen la posesión de forma PÚBLICA. Siempre reconocía a mi prohijado con el ánimo de señor y dueño del inmueble. Observe señor juez, que, de ser el poseedor de dicho bien, la ejerció ocultando su intención, lo que en nuestro ordenamiento se señala como posesión clandestina a la luz del inciso 3 del art 774 del C.C.

Por lo anteriormente mencionado, es un hecho cierto y aceptado por el demandado que es el ACTUAL poseedor del predio objeto de reivindicación, ubicado en la Carrera 33 número 35-80, barrio "Barzal" de la ciudad de Villavicencio, con matrícula inmobiliaria número 230-37427 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y con cédula catastral 01-030084-0012-000, por tanto, la acción reivindicatoria se halla bien dirigida y por este primer exceptivo no está llamado a prosperar.

(...)  
**SEGUNDA: "LA POSESION EJERCIDA POR MI PROHIJADO ES DE BUENA FE, FACULTANDOLO PARA EJERCER EL DERECHO DE RETENCIÓN."**

(...)  
Como se afirmó en el libelo demandatorio, el demandante ostentó la posesión del bien inmueble desde el momento que adquirió el dominio por compra que hiciera a sus propietarios mediante escritura número 1855, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Villavicencio, el día ocho (8) de septiembre de dos mil diez (2010) y hasta el mes de febrero de dos mil diecisiete (2017), pues allí funcionó el establecimiento de comercio denominado A. J. IMPRESORES, con matrícula número 89140, cuya actividad principal era la de impresión, publicidad, actividades especializadas de diseño, entre otras, fecha en la que al querer reintegrarse al trabajo, ya que por razones de salud se había retirado de su

**E-mail. [pinedarojasconsultores@gmail.com](mailto:pinedarojasconsultores@gmail.com)**

**Tel. 313 841 4369**

**Villavicencio-Meta**

**ANDRÉS FRANCISCO PINEDA ROJAS**

**ABOGADO**

actividad comercial dejando encargado del negocio a su hermano ALEX MAURICIO DIAZ TIRADO, éste, de mala fe se apropió de sus mueble, enseres y documentos de la persona jurídica de mi prohijado, Para luego ser reemplazado el aviso por JM IMPRESORES.

No es cierto que haya existido una sociedad de hecho entre los hermanos DIAZ TIRADO, como lo asevera el extremo pasivo de esta acción y que este se haya terminado, pues no existe prueba que sustente tal aseveración, por el contrario, es inverosímil que se haya liquidado el mismo día en que se suscribió la escritura confentiva de la compraventa del predio, esto es, en septiembre ocho (8) de dos mil diez (2010), cuando adquirió el dominio mi mandante.

El actuar del demandado demuestra su mala fe, la cual se probará en el proceso con el fin de que no obtenga ningún reconocimiento de suma alguna por concepto de expensas o mejoras, si es que las realizó en el inmueble objeto de la litis, puesto que no basta enunciarlas, sino que deben estar debidamente sustentadas y acreditadas con medios de prueba útiles, conducentes y pertinentes.

Con respecto al reclamo de las mejoras, cabe agregar que el demandado ALEX MAURICIO DIAZ TIRADO, al no dar cumplimiento a lo estatuido en el artículo 206 del nuevo Estatuto Procesal, la oportunidad para reclamarlas ya precluyó. Dicho precepto es claro al señalar: "Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de fruto o MEJORAS, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, DISCRIMINANDO cada uno de sus conceptos; requisitos que no se cumplieron en el escrito de contestación de demanda.

Ahora bien, se destaca por otra parte, que la posesión está definida en el artículo 762 del Código Civil como "La tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y 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". También prevé la norma que el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

La buena fe en materia posesoria es, como lo enseña el artículo 768 del C. C., "la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio", por donde concluye el mismo precepto que, "en los títulos traslativos de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse adquirido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato."

Habiendo actuado el demandado de mala fe, al ser vencido en juicio no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles (artículo 966 del Código Civil), por lo mismo tampoco procederá el derecho de retención invocado, previsto en el

**E-mail. [pinedarojasconsultores@gmail.com](mailto:pinedarojasconsultores@gmail.com)**

**Tel. 313 841 4369**

**Villavicencio-Meta**

74

**ANDRÉS FRANCISCO PINEDA ROJAS**

**ABOGADO**

artículo 310 del Código General del Proceso, en el evento de la entrega de bienes, cuando en la sentencia se ha reconocido un crédito a favor del demandado.

(...)

**TERCERA: "FALSEDAD IDEOLOGICA DEL JUSTO TITULO DEL INMUEBLE OBJETO DE REENVIDICION, EL PRECIO DEL INMUEBLE FUE DE CINCUENTA MILLONES DE PESOS LOS CUALES FUERON PAGADOS EN SU POR MI PROHIJADO".**

(...)

Frente a este exceptivo, no sobra advertir que la "Falsedad ideológica en Documento Público", como tipo penal involucra al servidor público, que, en ejercicio de sus funciones, al extender documento público que pueda servir de prueba, consigne una falsedad o calle total o parcialmente la verdad (art. 286 del Código Penal), luego, no se entiende como la contraparte invoca a su favor un hecho de ser cierto, sería de competencia de la justicia penal y que conllevaría al fenómeno de la prejudicialidad.

La afirmación de que el precio de la compraventa del inmueble fue de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000,00), que fueron sufragados por el demandado ALEX MAURICIO DIAZ TIRADO, carecen de sustento probatorio, por lo que debemos remitirnos a lo consignado en el título escriturario, el que contiene la venta del predio de la Carrera 33 número 35-80, barrio "Barzal" de la ciudad de Villavicencio por parte de los señores BERNARDETTE GOMEZ DE GIL, OSCAR EMILIO GOMEZ JIMENEZ, JAIME GOMEZ JIMENEZ, FABIOLA GOMEZ JIMENEZ, ALFONSO GOMEZ JIMENEZ y HERNANDO GOMEZ JIMENEZ a favor del demandante JUAN CARLOS DIAZ TIRADO, por la suma de SETENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$72.000.000,00), VEINTIDOS MILLONES DE PESOS (\$22.000.000,00) que los vendedores declararon haber recibido a satisfacción y CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000,00), con el producto de un crédito aprobado por el Banco de Bogotá. Dicho instrumento da fe igualmente de la constitución de hipoteca abierta, sin límite de cuantía a favor de la entidad bancaria antes mencionada (escritura número 1855 del 8 de septiembre de 2010, Notaría 4ª del Círculo de Villavicencio).

Si se alega "**FALSEDAD IDEOLOGICA DEL JUSTO TITULO DEL INMUEBLE OBJETO DE REIVIDICION**" debe existir la prueba y aportar la misma que lo demuestre.

Contrario a lo anterior, Se acredita el dominio del inmueble en cabeza de mi mandante, con el título, este compuesto por la escritura pública correspondiente y el certificado de tradición y libertad, con la nota de inscripción. pruebas se encuentran incorporadas en esta acción. Por lo tanto, No hay lugar a discusión que el demandante es el **TITULAR DEL DERECHO REAL DE DOMINIO** del bien inmueble.

Es así como se evidencia nuevamente los actos de mala fe, por parte del demandado en manifestar que fueron ellos quienes realizaron los pagos al crédito otorgado a mi prohijado, cuando es contrario a la realidad, los pagos fueron

**E-mail. [pinedarojasconsultores@gmail.com](mailto:pinedarojasconsultores@gmail.com)**

**Tel. 313 841 4369**

**Villavicencio-Meta**

**ANDRÉS FRANCISCO PINEDA ROJAS**

**ABOGADO**

realizados por mi prohijado tal y como consta con la prueba documental aportada en el escrito de la demanda.

Por lo anteriormente mencionado, este Tercer exceptivo no está llamado a prosperar.

(...)

**CUARTA. "(DIFERENCIA ENTRE LOCAL COMERCIAL Y EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO) UNA ACTIVIDAD COMERCIAL EJERCIDA EN UN LOCAL DE UNO DE LOS SOCIOS DE HECHO, NO CONVIERTE AL OTRO EN SOCIOS, EN PROPIETARIOS DEL INMUEBLE."**

(...)

Sabido es que otro de los presupuestos que exige la actio reivindicatio contemplada en el artículo 946 del Código Civil, lo constituye el dominio de la cosa en cabeza del demandante, el que se cumple en este proceso, ya que de acuerdo al certificado de tradición, mi poderdante JUAN CARLOS DIAZ TIRADO, es el actual propietario del predio a restituir por lo que esta excepción no tiene cabida en el proceso que se tramita, ya que en ningún momento se discute la clase de establecimiento que ha funcionado o funciona en el inmueble como tampoco la actividad comercial de las partes que intervienen en el litigio, mucho menos, si entre ellos existió el "ánimus societatis".

Con lo anteriormente señalado, implica, que está llamada a fracasar las excepciones de mérito propuestas por el demandado, por cuanto debe prevalecer la garantía de protección de la propiedad privada consagrada en el artículo 58 de la Constitución, con sujeción a las reglas de la "acción reivindicatoria" promovida por mi mandante, respecto del derecho de dominio del accionante sobre el predio objeto del litigio, dado que es evidente que lo adquirió "con arreglo a las leyes civiles" conforme se encuentra probado.

**PRUEBAS ADICIONALES DEL DEMANDANTE (ART. 370 CGP).**

Allego y solicito las siguientes:

**I. DOCUMENTALES.**

- Me remito a las solicitadas en la demanda.
- Material Fotográfico donde se evidencia quienes hicieron la adecuación del semisótano con patio, en el mes de septiembre del año 2013, el suministro de la ventana de la división oficina patio y puerta corrediza, y fotografía de la fabricación e instalación de la reja posterior.
- Derecho de petición radicado del día 05 de abril de 2021.

**E-mail. [pinedarojasconsultores@gmail.com](mailto:pinedarojasconsultores@gmail.com)**

**Tel. 313 841 4369**

**Villavicencio-Meta**

75

**ANDRÉS FRANCISCO PINEDA ROJAS**

**ABOGADO**

**II. DE OFICIO A PETICION DE PARTE.**

A fin de que sean tenidos como pruebas en el proceso, y probar el pago de la obligación hipotecaria y demás del bien objeto de reivindicación, solicito se oficie:

Al representante legal del BANCO DE BOGOTÁ, representada por el señor gerente o quien haga sus veces al momento de notificarle, ante la imposibilidad de aportarlo, para que informe, certifique y se allegue lo solicitado en el derecho de petición radicado del día 05 de abril de 2021.

Por lo anterior, solicito muy respetuosamente se sirva oficiar al Banco de Bogotá, para que dé respuesta de Fondo del Derecho de Petición presentado por mi prohijado; en caso de dar respuesta a mi mandante dentro del término establecido, procederé a remitirle la respuesta emitida por la entidad Financiera.

Prueba Conducente, pertinente y útil, para demostrar la titularidad de los cheques que expidió mi poderdante el señor JUAN CARLOS DIAZ TIRADO.

**III. PRUEBA TESTIMONIAL.**

**ROGELIO PRADA**, quien podrá ser ubicado por intermedio del suscrito a la dirección de Notificación y/o al número telefónico 3153935747, (manifiesto que desconozco el correo electrónico), quien rendirá testimonio referente a las mejoras realizadas por mi prohijado el señor JUAN CARLOS DIAZ TIRADO, en el establecimiento de comercio.

**JHON HENRY AGUDELO LOPEZ**, quien podrá ser ubicado por intermedio del suscrito a la dirección de Notificación y/o al número telefónico 3112136282, (manifiesto que desconozco el correo electrónico), quien rendirá testimonio referente a las mejoras realizadas por mi prohijado el señor JUAN CARLOS DIAZ TIRADO, en el establecimiento de comercio.

Prueba conducente pertinente y útil, para demostrar quienes realizaron las mejoras en el local, contratados por mi mandante el señor JUAN CARLOS DIAZ TIRADO.

**IV. CONTRADICCION AL DICTAMEN PERICIAL. (ART. 228 CGP).**

En virtud de lo señalado por el artículo 228 del Código General del proceso, solicito respetuosamente al señor JUEZ se sirva Citar, para que comparezca en fecha y hora que señale el Despacho, el Perito **DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO**, coordinador de avalúos de **LA LONJA**, con RAA AVAL-1120355330, para que rinda interrogatorio de parte bajo la gravedad de juramento acerca de su idoneidad, e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen.

Igualmente, de manera respetuosa, solicito al señor Juez se conceda el termino correspondiente para aportar el Dictamen pericial por parte del suscrito, teniendo

**E-mail. [pinedarojasconsultores@gmail.com](mailto:pinedarojasconsultores@gmail.com)**

**Tel. 313 841 4369**

**Villavicencio-Meta**

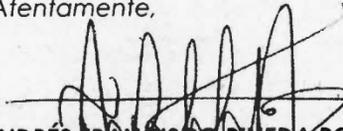
**ANDRÉS FRANCISCO PINEDA ROJAS**

**ABOGADO**

en cuenta la notificación de la providencia que ponga en conocimiento el Dictamen pericial aportado por la parte demandada.

Con fundamento en el anterior pronunciamiento, respetuosamente solicito al señor Juez, se sirva desestimar las excepciones propuestas por el demandado y en el fallo que ponga fin al proceso se acoja el petitum de la demanda.

Del (la) señor(a) juez(a), Atentamente,

  
**ANDRÉS FRANCISCO PINEDA ROJAS.**  
C.C. N° 1.122.652.612 de Restrepo.  
T.P. N° 323.887 del C. S. de la J.

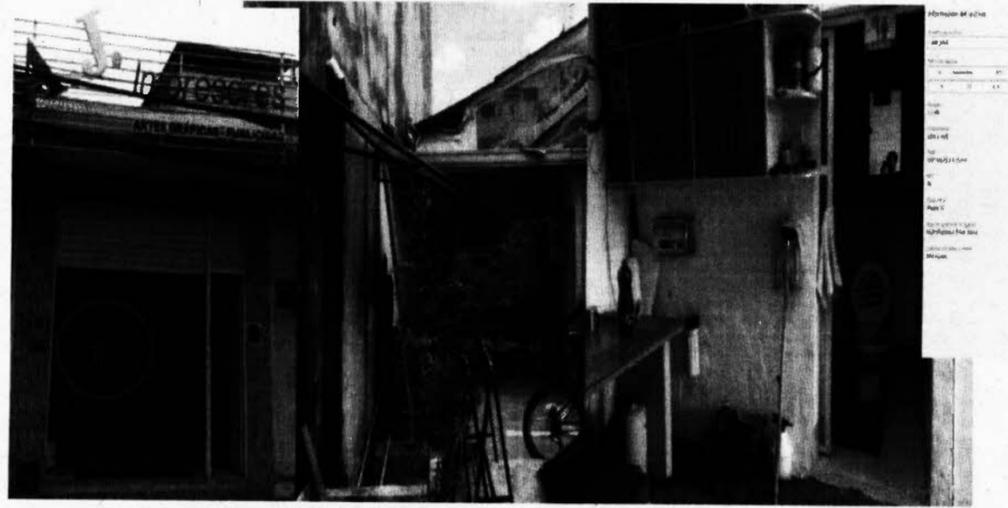
**E-mail. [pinedarojasconsultores@gmail.com](mailto:pinedarojasconsultores@gmail.com)**

**Tel. 313 841 4369**

**Villavicencio-Meta**

26

Ventana división oficina patio y  
puerta corrediza baño suministrada  
por vecino de en frente  
Armando vargas cel.:313 8482578 Cra. 33 No.35/77 Barzal bajo



Adecuación semi sótano con patio  
Elaborado por el señor  
Rogelio Prada cel.:315 393 5747  
Septiembre 2013



77

Diseño Juan Carlos Diaz  
fabricación Jhon Henry Agudelo López  
e Instalación  
reja posterior  
Enero 2014 / tel.: 311 213 6282



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

12 MAY 2021

El Secre:  
 Villavicencio, 05 de abril del año 2021.  
 Señores,  
**BANCO DE BOGOTÁ,**  
 Ciudad.

**Banco de Bogotá**  
**DE CENTRO VIGILADO**  
 Expediente No. 54/21  
 Folio 324

Ref. Solicitud - Certificados.

**JUAN CARLOS DIAZ TIRADO**, mayor edad, identificado con cédula de ciudadanía N°79.599.003 de Bogotá D.C., con domicilio en la ciudad de Villavicencio y dirección de correo electrónico [ajmpresores@hotmail.com](mailto:ajmpresores@hotmail.com), por medio del presente, de manera respetuosa, Solicito lo siguiente:

1. Se certifique, la apertura y quien es el titular la cuenta corriente N°4599180001794212.
2. Se certifique, quien es el titular de los cheques con numero: Q 6066938, Q 6066939 y Q 6066951, del Banco Bogotá.

Lo anterior, con el fin de ser aportado como prueba Documental dentro del proceso Reivindicatorio, que se lleva a cabo en el Juzgado Tercero CIVI Municipal de Villavicencio, con numero de radicado 50001 40 03 003 2020 00438 00.

Atentamente,  
  
**JUAN CARLOS DIAZ TIRADO,**  
 C.C. N°79.599.003 de Bogotá D.C.

Favor especificar si los fondos de dichos cheques se desembolbaron de esa cuenta corriente.  
 Gracias.