

LUCY YOHANNA TRUJILLO DEL VALLE
ABOGADA

Señores
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRA
E. S. D.
Ciudad

REFERENCIA: DEMANDA DE RECONVENCION DENTRO DE LA PERTENENCIA No. 2017-00295

DEMANDANTE: CI.OIL COLOMBIAN COMPANY S.A.S.

DEMANDADO: CAMILA ELIANA SANTAMARIA SALGADO

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA RECONVENCION

Señor Juez:

LUCY YOHANNA TRUJILLO DEL VALLE, mayor de edad, domiciliada en la Ciudad de Zipaquirá, identificada con la C.C. No. 35.423.813 expedida en Zipaquirá, abogada en ejercicio, titular de la T.P. No. 228.265 del C.S.J., obrando en mi condición de apoderada judicial de la demandada en reconvención Sra. CAMILA ELIANA SANTAMARIA, dentro del término de ley, muy comedidamente me dirijo a su Despacho a fin de contestar la demanda de reconvención la referencia; contestación ésta en los siguientes términos:

A LOS HECHOS:

Al hecho PRIMERO: Es parcialmente cierto, que el Sr. JOSE ARTURO OJEDA ARENAS **adquirió la propiedad, más no la posesión de los lotes referidos**, pero solo en las fechas y escrituras indicadas en los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes. Lo demás corresponde a hechos ajenos al conocimiento de mi representada, por lo tanto nos atenemos a lo probado en el proceso.

Al hecho SEGUNDO : No es cierto, los linderos de los inmuebles referidos, actualizados, son tal y como figuran en los planos de levantamiento topográfico anexados como prueba a la demanda de pertenencia.

Al hecho SEGUNDO A: Es cierto de conformidad a la documental referida.

Al hecho SEGUNDO B: Es cierto de conformidad a la documental referida.

Al hecho SEGUNDO C: Es cierto de conformidad a la documental referida.

Al hecho TERCERO: Es cierto de conformidad a la documental referida

Al hecho CUARTO: Es cierto de conformidad a la documental referida.

Al hecho QUINTO: Es cierto de conformidad a la documental referida.

Al hecho QUINTO A: No me consta. Mi representada no estuvo presente en la elaboración del mencionado avalúo al cual se opone y objeta desde ahora.

Al hecho SEXTO: No me consta, son hechos ajenos al conocimiento de mi representada, por lo tanto nos atendremos a lo probado en el proceso. De ser cierto lo allí indicado, es prueba de la mala fé del Sr. Jorge Arturo Ojeda Arenas, al poner los inmuebles a nombre de terceros, con fines que se desconocen.

Al hecho SEPTIMO: No me consta, son hechos ajenos al conocimiento de mi representada, por lo tanto nos atendremos a lo probado en el proceso.

Al hecho SEPTIMO A: No me consta, son hechos ajenos al conocimiento de mi representada, por lo tanto nos atendremos a lo probado en el proceso.

Al hecho SEPTIMO B: No me consta, son hechos ajenos al conocimiento de mi representada, por lo tanto nos atendremos a lo probado en el proceso.

Al hecho OCTAVO: Es cierto que el Sr. ADRIANO PARRA firmó un poder al Sr. FERNANDO ALLAN CASTILLO, para efectos de la venta de los lotes objeto del presente proceso; poder que fue utilizado para efectuar la escritura de venta en favor del Sr. Ojeda, aún cuando dicho poder se encontraba revocado desde el día 25 de Septiembre de 2010, razón por la cual el Sr. ADRIANO PARRA denunció penalmente al Sr. FERNANDO ALLAN CASTILLO, por el delito de abuso de confianza.

Al hecho NOVENO: No me consta. Mi representada no estuvo presente en la elaboración del mencionado avalúo al cual se opone y objeta desde ahora.

Al hecho DECIMO: Es parcialmente cierto que el Sr. JORGE ARTURO OJEDA firmó las citadas escrituras a su nombre en las fechas indicadas, lo demás corresponde a hechos ajenos al conocimiento de mi representada, por lo tanto nos atendremos a lo probado en el proceso. Causa extrañeza que el Sr. Ojeda se vale de un poder otorgado por el titular del dominio del predio a un tercero, para obtener la firma de la escritura a su nombre, en vez de solicitarle al Sr. ADRIANO PARRA que le transfiriera la propiedad, para recogerla directamente según así lo afirma la parte demandante en éste hecho.

Al hecho DECIMO PRIMERO: Es parcialmente cierto que el Sr. JORGE ARTURO OJEDA transfirió la propiedad de los inmuebles en la fecha indicada a favor de CI OIL COLOMBIAN COMPANY SAS, pero No es cierto que haya transferido la posesión real y material, puesto que para el momento de la firma de las escrituras referidas, es decir para Mayo de 2017, mi representada ya se encontraba en posesión del predio desde el 1 de Enero de 2.011; esto es desde hacía más de 6 años.

Al hecho DECIMO SEGUNDO: No es cierto, en la citada escritura solo se transfirió la propiedad, puesto que la posesión de los inmuebles jamás ha sido ostentada por el Sr. JORGE ARTURO OJEDA, se reitera que desde el 1 de Enero de 2011 la posesión de los inmuebles referidos la ha ostentado única y exclusivamente mi representada, posesión ininterrumpida hasta la fecha, en forma pacífica y pública como así se probará.

Al hecho DECIMO TERCERO: Es parcialmente cierto que en la cláusula referida se indica que se entregan los predios en el estado que se encuentran, y es cierto por cuanto el estado en que se encontraban los lotes para entonces, año 2017, no era otro que con la POSESION en favor de un tercero, es decir en favor de mi representada la Sra. CAMILA ELIANA SANTAMARIA, nótese como causa extrañeza que la compañía compradora confiesa saber dicha situación y aún así acepta firmar la mentada escritura muy a sabiendas que la posesión no era ostentada por el vendedor, sino por mi representada. **No son ciertas** las demás afirmaciones allí indicadas, por cuanto la Sra. CAMILA ELIANA SANTAMARIA entró en posesión de los inmuebles en forma pacífica y luego de haber firmado la escritura pública en su favor en forma voluntaria y libre de todo vicio como así se probará.

Al hecho DECIMO CUARTO: No es cierto que la citada escritura fuese firmada por coacción lo cual corresponde a una afirmación irresponsable de la parte actora buscando hacer inducir en error a su Despacho. Es cierto que la escritura referida no fue registrada porque previamente se radicó en registro la escritura en favor del Sr. JORGE ARTURO OJEDA, venta a través de poder especial otorgado por el Sr. ADRIANO PARRA en favor del Sr. FERNANDO ALLAN CASTILLO. Razón por la cual mi representada instauró denuncia por el delito de Estafa contra el Sr. ADRIANO PARRA, la cual cursa ante LA Fiscalía General de la Nación, Fiscalía Seccional Segunda de Zipaquirá, proceso No. 258996000419201100197.

LUCY YOHANNA TRUJILLO DEL VALLE

ABOGADA

Al hecho DECIMO QUINTO: No es cierto, no existe la mala fe endilgada a mi representada, el hecho de haber entregado el dinero en mención con el correspondiente recibo, obedeció a una exigencia del vendedor y para cubrir el pago de acreencias laborales la Sr. Pedro Arias

Al hecho DECIMO SEXTO: No es cierto, mi representada siempre reconoció al Sr. ADRIANO PARRA como PROPIETARIO inscrito en la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Zipaquirá para la fecha de la venta finales del año 2010, certificados de libertad y Tradición Nos. 176-15586; 176-15545 Y 176-68062.

Al hecho DECIMO SEPTIMO: No es cierto el vendedor Sr. ADRIANO PARRA MUÑOZ, luego de la firma de la escritura pública en favor de mi representada, entregó la posesión de los inmuebles en forma pacífica y ante la presencia de varios testigos, como así se probará.

Al hecho DECIMO OCTAVO: No es cierto la Sra. Camila Eliana Santamaría adquirió la posesión de los predios en forma pacífica y a la luz pública.

Al hecho DECIMO NOVENO: A mi representada no le consta si existió o no la mentada autorización, lo que sí es cierto, es que el titular del derecho registrado Sr. ADRIANO PARAR MUÑOZ, vendedor, no necesitaba de ninguna autorización de parte del Sr. Ojeda para transferir la propiedad del inmueble.

Al hecho VIGESIMO: No es cierto, nótese como en la escritura pública de venta en favor del Sr. Jorge Arturo Ojeda Arenas, allí se indicó como valor de la venta la suma de \$ 60.00.000=, luego de ser cierto el avalúo indicado, quien pretendió enriquecerse sin justa causa fue el mencionado señor Jorge Arturo Ojeda Arenas. No es cierto que mi representada solo haya cancelado prestaciones sociales del Sr. Adriano Parra Muñoz, puesto que además de la suma entregada a dicho señor para pago de prestaciones sociales del Sr. Pedro Arias, al decir de mi representada, ella pago él valor total del precio pactado por la venta, como así se indicó en la escritura pública de compraventa y como así ha quedado probado dentro del proceso de Estafa No. 258996000419201100197 la cual cursa ante la Fiscalía General de la Nación, Fiscalía Seccional Segunda de Zipaquirá.

Al hecho VIGESIMO PRIMERO: No es cierto, se trata de afirmaciones temerarias de la parte demandante. Se reitera que la Sra. Camila Eliana Santamaría, suscribió escritura pública de compraventa con el Sr. ADRIANO PARRA MUÑOZ de manera libre, expresa y voluntaria de ambas partes, sin mediar ningún tipo de violencia ni de coacción.

Al hecho VIGESIMO SEGUNDO: No me consta, es un hecho ajeno al conocimiento de mi representada, nótese como dentro de la transcripción indicada, no se menciona a mi representada como partícipe de dichos supuestos hechos

Al hecho VIGESIMO TERCERO: No me consta, es un hecho ajeno al conocimiento de mi representada.

Al hecho VIGESIMO CUARTO: Es parcialmente cierto que se ha intentado interponer denuncias en contra de la Sra. Camila Eliana Santamaría, pero nótese como las denuncias referidas se encuentran archivadas por cuanto nunca se ha podido comprobar la ocurrencia de dichos hechos y menos aún de ninguna responsabilidad por parte de mi representada.

Al hecho VIGESIMO QUINTO: Es cierto que se interpuso la mencionada denuncia por el delito de Estafa contra el Sr. ADRIANO PARRA MUÑOZ, pero no es cierto que dicha denuncia haya sido con el fin de dar apariencia de legalidad a la compra de los predios, sino porque efectivamente la Sra. CAMILA ELIANA SANTAMARIA fue objeto de estafa al no haberse podido registrar la escritura pública a su nombre por el ingresado a registro

LUCY YOHANNA TRUJILLO DEL VALLE

ABOGADA

previamente de otra escritura pública en favor de un tercero y otorgada con un poder que se encontraba revocado.

Al hecho VIGESIMO SEXTO: No es un cierto, las medidas cautelares allí relacionadas las ordenó la fiscalía de conocimiento dentro del proceso penal por Estafa en contra del Sr. ADRIANO PARRA MUÑOZ, por considerar en su momento que eran procedentes.

Al hecho VIGESIMO SEPTIMO: No es cierto que las actuaciones relacionadas hayan sido arbitrarias y contrarias a la ley. A mi representada no le consta la interposición de la denuncia penal citada ya que va dirigida contra un tercero.

Al hecho VIGESIMO OCTAVO: No es cierto, dichas actuaciones allí narradas hacen parte del proceso penal por estafa instaurado por mi representada contra el Sr. ADRIANO PARRA MUÑOZ, actuaciones realizadas por la Fiscalía de conocimiento quien en su momento determinó que el Sr. OJEDA al confesar haber puesto los predios a nombre de terceros y haber adquirido los lotes por un precio inferior al verdadero estaba incurso en los delitos de lavado de activos, testaferrato y enriquecimiento ilícito.

Al hecho VIGESIMO NOVENO: Es cierto.

Al hecho TRIGESIMO: Es cierto.

Al hecho TRIGESIMO PRIMERO: Es cierto que la sociedad CI OIL COLOMBIAN COMPANY SAS se encuentra privada de la posesión de los predios, en razón a que la posesión de dichos inmuebles la ha ostentado únicamente mi representada desde el 1 de Enero de 2011. No es cierto que la posesión en cabeza de mi representada haya sido irregular y de mala fe, por el contrario la misma ha sido en forma pacífica, quieta e ininterrumpida por un tiempo superior al exigido por la ley, razón por la cual tiene derecho a que se le reconozca la propiedad por el modo de la prescripción ordinaria del dominio.

Al hecho TRIGESIMO SEGUNDO: Es cierto que mi representada ostenta la posesión de los predios desde el 1 de Enero de 2.011. NO ES CIERTO que la posesión en cabeza de mi representada haya sido con actos violentos y de mala fe, por el contrario la misma ha sido en forma pacífica, quieta e ininterrumpida por un tiempo superior al exigido por la ley, razón por la cual tiene derecho a que se le reconozca la propiedad por el modo de la prescripción ordinaria del dominio.

Al hecho TRIGESIMO TERCERO: NO ES CIERTO mi representada ha ostentado la posesión de los predios en forma pública, pacífica, quieta e ininterrumpida desde el 1 de Enero de 2.011, ostentando justo título, por un tiempo superior al exigido por la ley, razón por la cual tiene derecho a que se le reconozca la propiedad por el modo de la prescripción ordinaria del dominio.

Al hecho TRIGESIMO CUARTO: No es un hecho, corresponde a una pretensión.

Al hecho TRIGESIMO QUINTO: No es cierto, mi representada ha ostentado la posesión de los predios en forma pública, pacífica, quieta e ininterrumpida. Los hechos allí narrados corresponden a un evento ocurrido el 29 de Enero de 2017, cuando unas personas inescrupulosas quisieron ingresar al predio haciéndose pasar por unos funcionarios de la Fiscalía General de la Nación, para hacer supuestamente un allanamiento, que al no contar con ninguna orden judicial, la vigilancia del predio les impidió el ingreso y se procedió a instaurar la denuncia por Simulación de investidura o cargo, falsedad personal, violación de habitación ajena y violación en lugar de trabajo, contra los Señores Wilson Augusto Niño Castañeda y Alfonso Muñoz Serrano, pudiéndose verificar que no eran funcionarios de la Fiscalía sino que querían hacer un avalúo al predio sin la autorización de la poseedora Sra. Camila Eliana Santamaría.

Al hecho TRIGESIMO SEXTO: Es cierto que los impuestos allí relacionados han sido pagados por terceros en razón a que el Sr. Ojeda para poder traspasar los predios a

LUCY YOHANNA TRUJILLO DEL VALLE

ABOGADA

nombre de la Sociedad CI OIL COLOMBIAN COMPANY SAS tuvo que ponerse al día con el impuesto para poder obtener el paz y salvo municipal. El impuesto predial de los años 2019 y 2020 ha sido cancelado por mi representada.

Al hecho TRIGESIMO SEPTIMO: No me consta, es un hecho ajeno al conocimiento de mi representada. Desde que mi representada ostenta la posesión de los predios, ninguna persona ha ingresado al predio a efectuar ningún avalúo, por lo tanto mi representada se opone al mismo y lo objetará en debida forma.

Al hecho TRIGESIMO OCTAVO: No me consta, es un hecho ajeno al conocimiento de mi representada. Desde que mi representada ostenta la posesión de los predios, ninguna persona ha ingresado al predio a efectuar ningún avalúo de frutos civiles, por lo tanto mi representada se opone al mismo y lo objetará en debida forma.

A LAS PRETENSIONES:

Con fundamento en lo que más adelante sustentaré, manifiesto que me opongo a que se declaren probadas todas y cada una de las pretensiones de declaración y de condena contenidas en la demanda, por carecer de fundamentos de derecho, en consecuencia, solicito respetuosamente que en la sentencia de fondo se exonere de toda responsabilidad a mi representada y de igual manera, solicito que en el fallo correspondiente, se declaren probadas todas y cada una de las excepciones de mérito que propondré en el acápite respectivo.

De la siguiente manera me permito realizar una deducción de las pretensiones:

- A la pretensión PRIMERA. Me opongo, toda vez que mi representada ha adquirido la propiedad real y material de los inmuebles objeto de reivindicación, por el modo de la prescripción ordinaria adquisitiva del dominio.
- A la pretensión SEGUNDA. Me opongo, toda vez que mi representada ha adquirido la propiedad real y material de los inmuebles objeto de reivindicación, por el modo de la prescripción ordinaria adquisitiva del dominio.
- A la pretensión TERCERA. Me opongo, toda vez que mi representada ha adquirido la propiedad real y material de los inmuebles objeto de reivindicación, por el modo de la prescripción ordinaria adquisitiva del dominio.
Así mismo me opongo al avalúo de las frutos civiles pretendidos por carecer de los requisitos exigidos por la ley en especial lo definido en el Decreto 1420 de 1998, su artículo 9.
- A la pretensión CUARTA. Me opongo, toda vez que mi representada ha adquirido la propiedad real y material de los inmuebles objeto de reivindicación, por el modo de la prescripción ordinaria adquisitiva del dominio. Así mismo, a la parte demandante no le asiste derecho alguno al reconocimiento y pago de ninguna suma de dinero por concepto de frutos civiles ni otra suma de dinero que diere lugar a la actualización del IPC.
- A la pretensión QUINTA: Me opongo por cuanto mi representada es poseedora de buena fe y en caso de salir adversa la sentencia para sus intereses, tiene derecho al reconocimiento y pago en su favor de las mejoras realizadas en los inmuebles.
- A la pretensión SEXTA: Me opongo, toda vez que mi representada ha adquirido la propiedad real y material de los inmuebles objeto de reivindicación, por el modo de la prescripción ordinaria adquisitiva del dominio.
- A la pretensión SEPTIMA: Me opongo, toda vez que mi representada ha adquirido la propiedad real y material de los inmuebles objeto de reivindicación, por el modo de la prescripción ordinaria adquisitiva del dominio.
- A la pretensión OCTAVA: Me opongo, toda vez que mi representada ha adquirido la propiedad real y material de los inmuebles objeto de reivindicación, por el modo de la prescripción ordinaria adquisitiva del dominio.
- A la pretensión NOVENA: Me opongo, toda vez que mi representada ha adquirido la propiedad real y material de los inmuebles objeto de reivindicación, ostentando

la posesión de buena fe, y por el modo de la prescripción ordinaria adquisitiva del dominio.

A LAS PRUEBAS

Me **OPONGO** a los avalúos comerciales y al dictamen de avalúo de frutos civiles allegados al proceso, por cuanto los mismos carecen del lleno de los requisitos legales para ser tenidos en cuenta dentro del proceso, en especial los requisitos exigidos por la Ley 1673 de 2013 y Decreto 1420 de 1998, su artículo 19, que reza: "**Artículo 19º.-** Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación."

Nótese que los dictámenes de avalúos comerciales allegados a la demanda como pruebas, fueron elaborados con fecha Enero de 2.010, el primero, y 31 de Mayo de 2.018, el segundo; así mismo el avalúo de los frutos civiles aportado por la parte demandante fue expedido con fecha 25 de Junio de 2018, es decir que su vigencia ya expiró para el momento de su presentación dentro del presente proceso, razón por la cual no pueden ser tenidos en cuenta como prueba dentro del presente proceso, además de carecer del lleno total de los requisitos exigidos por la ley 620 de 2008, ley 1673 de 2013 y decreto 1420 de 1998.

OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO DE LOS FRUTOS CIVILES

Señor juez dentro del término del traslado de la demanda y en concordancia con el artículo 206 del C.G.P., me permito OBJETAR el juramento estimatorio de los frutos civiles hecho por el Demandante, y procedo a especificar razonadamente la inexactitud que se le atribuye a cada concepto, así:

INEXACTITUDES ATRIBUIDAS AL JURAMENTO ESTIMATORIO APORTADO POR EL DEMANDANTE:

- a.) El valor solicitado como frutos civiles en favor del demandante, se ha estimado bajo la gravedad del juramento, con base en un avalúo allegado a la demanda, el cual fue expedido el 25 de Junio de 2.018, lo que quiere decir que su vigencia ha expirado de conformidad al art. 19 del Decreto 1420 de 1998, y por tal razón no puede ser tenido en cuenta como prueba dentro del presente proceso.
- b.) No obstante lo anterior en el juramento estimatorio no se discriminan cada uno de los conceptos pretendidos, con su valor correspondiente, ni se acredita ningún tipo de prueba como soporte de lo solicitado.
- c.) El avalúo sobre el cual se pretende tasar los frutos civiles no obstante estar sin vigencia alguna, también carece de los requisitos exigidos por la Ley 620 de 2008, en cuanto a la desviación estándar, puesto que la misma debería estar en un coeficiente máximo de 7.5 y en el avalúo allegado, en su página 18, en la tabla No. 1, el coeficiente es de 26.060, lo que genera que no haya un criterio claro y exacto en el valor del inmueble por metro cuadrado y menos aún respecto del valor de arrendamiento pretendido.
- d.) En la tabla referida tampoco existe claridad en la localización de los inmuebles, ni aparece información de contactos para constatar ubicación y valores estadísticos.
- e.) No hay claridad con respecto al dato estadístico del estudio de mercado que debe soportar la estimación, ni se indica el valor del metro cuadrado o de hectárea en arrendamiento en el sector, con el mismo uso de suelo para cada unidad de los inmuebles.
- f.) No se hizo una corrección monetaria en debida forma.

- g.) No se indica el precio del arrendamiento, a la fecha, según mercado de la zona homogénea.
- h.) No se tuvo en cuenta las afectaciones por ronda de quebrada al momento de buscar datos estadísticos para determinar el valor real de los predios, téngase en cuenta que las construcciones existentes en los predios, están por dentro del límite de los 30 mts. de la afectación ambiental del río Neusa, lo que hace que no se encuentren reconocidas, además de estar afectadas por el aislamiento vial de la Vía al Neusa, lo que genera la imposibilidad de su legalización, estando completamente limitada la explotación económica por la prevalencia de las leyes de protección ambiental.
- i.) Así las cosas se imposibilita poder arrendar el inmueble con fines comerciales, por las mismas afectaciones del terreno, ya que de hacerlo se expondría el arrendador a sanciones por un eventual incumplimiento y multas del orden legal, por lo mismo no hay explotación económica en sí y los predios no son rentables.
- j.) Por las razones expuestas en precedencia la estimación efectuada bajo juramento por los frutos civiles es notoriamente injusta e ilegal.

PETICIONES POR INEXACTITUDES ATRIBUIDAS AL JURAMENTO ESTIMATORIO APORTADO POR EL DEMANDANTE:

Esta probado el obrar Negligente y directo en la estimación de los frutos civiles por parte del Demandante, en los términos del artículo 206 del Código General del Proceso y la sentencia CORTE CONSTITUCIONAL C-157-279 DE 2013, por lo tanto pedimos se apliquen las sanciones indicadas en la normativa en cita.

EXCEPCIONES DE MERITO:

1. La denominada “LA POSEEDORA CUENTA CON TITULO A SU FAVOR, SITUACION QUE IMPIDE LA ACCION REIVINDICATORIA EN SU CONTRA”:

Razones:

Para que la acción reivindicatoria pueda prosperar, es decir, para obtener una sentencia favorable, se solicita el lleno de una serie de requisitos, entre ellos, **que la persona a la que se reclama posea, sin título alguno**, es decir, se requiere no sólo que el demandado no sea propietario, sino que además **tampoco tenga otro título** que le permite estar en posesión de ese bien, por ejemplo, que sea usufructuario es decir que tenga atribuido el uso y disfrute de la cosa.

Mi representada cuenta con escritura pública a su favor, la No. 3124 del 30 de Diciembre de 2.010 de la Notaría Segunda de Zipaquirá, título éste por el cual entró en posesión real y material de los predios pretendidos en usucapión, situación que impide la prosperidad de la acción reivindicatoria en su contra.

2. La denominada “FALTA DE DERECHO Y DE ACCION, POR HABERSE EXTINGUIDO EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL ACTOR SOBRE EL INMUEBLE QUE RECLAMA, HABIENDO OPERADO EN CONSECUENCIA EN FAVOR DE MI REPRESENTADA LA PRESCRIPCION ORDINARIA ADQUISITIVA DEL DOMINIO”

Razones:

Mi representada ha poseído los inmuebles pretendidos en reivindicación, desconociendo dominio ajeno, con ánimo de señor y dueño, posesión que ha sido además con los atributos legales de pacífica, de buena fe, continua y pública, como así se demostrará, y

por un tiempo superior a los 5 años exigidos por la ley para la prescripción ordinaria adquisitiva del dominio, por contar con justo título a su nombre, escritura pública No. 3124 del 30 de Diciembre de 2.010 de la Notaría Segunda de Zipaquirá, razón por la cual ha adquirido por el transcurso del tiempo, la propiedad real y material de los inmuebles en litigio.

3. La denominada “IMPROCEDENCIA DE LA ACCION DE RECONVENCION EN REIVINDICATORIO POR TRATARSE DE UN PROCESO DE TRAMITE ESPECIAL”:

Razones:

El art. 371 del C.G. del P., preceptúa: *“Durante el término del traslado de la demanda, el demandado podrá proponer la de reconvención contra el demandante si de formularse en proceso separado procedería la acumulación, siempre que sea de competencia del mismo juez y **no esté sometida a trámite especial...**”* (negrilla fuera de texto)

Al respecto tenemos que la acción reivindicatoria del dominio se regula por un trámite especial, por lo que no se puede alegar en reivindicatorio como así lo pretende la parte demandante.

4. La denominada “PRESCRIPCION DE LA ACCION REIVINDICATORIA”

Razones:

La acción reivindicatoria se encuentra prescrita, por cuanto mi representada ya ha adquirido la propiedad del predio por el modo de la prescripción ordinaria del dominio, puesto que goza de justo título, escritura pública No. 3124 del 30 de Diciembre de 2.010 de la Notaría Segunda de Zipaquirá, y ha ostentado la posesión del predio desde el día 1 de Enero de 2.011, es decir por más de 5 años, de forma pública, pacífica e ininterrumpida.

5. La denominada “FALTA DEL LLENO DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS EN LA LEY PARA PRETENDER LA ACCION REIVINDICATORIA”:

Razones:

La doctrina y jurisprudencia nacional han reconocido que para obtener el resultado esperado en un proceso reivindicatorio, es necesario que se pruebe la existencia de los siguientes elementos estructurales: (i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue; (ii) Que el demandando tenga la posesión material del bien; (iii) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma; (iv) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado; y además, **(v) que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.**

Es así como la Corte Constitucional en **SENTENCIA T-456/11**, definió lo siguiente:

“...4.3. Además de los elementos enunciados, la acción reivindicatoria exige la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado. En estas acciones, el demandante no está obligado a pedir que se declare dueño de la cosa que pretende reivindicar, pero es indispensable que demuestre que es dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del bien prevista en el artículo 762 del Código Civil, según la cual “el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”. Por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado...”

“...”

“Por lo anterior, para contrarrestar la presunción de dominio que protege al poseedor, el titular de la acción reivindicatoria debe comprobar que en él se encuentra la titularidad del derecho de dominio, lo que hace a través de la exhibición de un título anterior a la posesión del demandado debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicos, como modo de tradición del dominio en la que consta el traspaso de la propiedad que el dueño anterior hizo.”

“4.4. Así, la acción reivindicatoria o acción de dominio, es la que adelanta el dueño de un bien contra el actual poseedor del mismo para obligarlo a que lo restituya, para lo cual se requiere el enfrentamiento de los títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado. Para el éxito de la acción, es indispensable que el demandante tenga el dominio, el demandado la posesión, que se trate de un bien sobre el que exista identidad frente al reclamado y que los títulos de adquisición sean anteriores a la posesión que alega tener la persona contra quien se dirige la demanda”

Nótese como en el presente caso la parte demandante adquirió la propiedad de los inmuebles objeto de reivindicación, el día 8 de Mayo de 2017, por medio de la escritura pública No. 1211 de la Notaría 6 de Bogotá, título de adquisición éste, muy posterior a la entrada en posesión por parte de mi representada sobre los citados predios, ya que la demandada ostenta la posesión de los inmuebles a partir del día 1 de Enero de 2011 y hasta la fecha, posesión en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida.

Así las cosas, la parte demandante no reúne la totalidad de los requisitos exigidos por la ley para pretender la reivindicación de los inmuebles pretendidos.

6. La denominada “MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE”

Razones:

Contrario al obrar de mi representada, el demandante actúa de MALA FE, al pretender que se le reivindique la propiedad y posesión de los bienes materia del presente proceso, suministrando información equivocada al Juez de instancia respecto a la entrada en posesión de los bienes por parte de la demandada, dicha información ha sido TEMERARIA Y DE MALA FE, buscando engañar a la justicia e inducir en error al Despacho para lograr un beneficio propio, sentencia favorable, y así poder despojar a la demandada de los bienes que adquirió legalmente por compraventa y sobre los cuales ha adquirido la propiedad por el modo de la prescripción ordinaria adquisitiva del dominio.

7. INNOMINADA O GENERICA:

Finalmente, su señoría solicito de manera respetuosa, que si el despacho encuentra probados hechos que se consideren como una excepción y que no se encuentren mencionados anteriormente, los cuales conduzcan a rechazar todas o alguna pretensión de la demanda, proceda a reconocerla de oficio y declararla en la sentencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 282 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

SOLICITUD RECONOCIMIENTO DE MEJORAS

Solicito del Sr. Juez, en caso de salir adverso el fallo para mi representada, se ordene el reconocimiento y pago en su favor, de las MEJORAS efectuadas existentes en los predios objeto del presente proceso, de conformidad a la justa tasación efectuada por el perito LUIS GUILLERMO JURADO GOMEZ, mediante avalúo de fecha Julio 29 de 2020 que se acompaña a la presente, mejoras tasadas en la suma de DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE. (\$ 287.425.567=)

JURAMENTO ESTIMATORIO

De conformidad con el artículo 206 del C. G. del P., en razón a que mi representada pretende el reconocimiento y pago de las mejoras efectuadas en los inmuebles materia del presente proceso, me permito estimar el valor de las mismas bajo la gravedad del juramento, en la suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE. (\$ 287.425.567=), de conformidad al avalúo - dictamen pericial anexado como prueba, efectuado por el perito LUIS GUILLERMO JURADO GOMEZ, de fecha Julio 29 de 2020, y me permito discriminar cada uno de sus conceptos, así:

- a.) El apartamento que el Perito en su dictamen denominó como construcción 1, está recién pintado, con closet y puertas nuevos, el baño tiene una división y sus aparatos sanitarios están en buen estado de conservación, también se observa que las ventanas están lijadas y selladas y el metal está pintado, a dichas mejoras se les da un valor de \$ 4.910.018=
- b.) En el costado occidental acceso, se constató el mantenimiento de muros de contención, cerca de piedra y gaviones, también mantenimiento de rejas de las puertas y lámparas, a dichas mejoras se les da un valor de \$ 1.448.264=
- c.) En la construcción que el Perito en su dictamen denominó construcción 2, conformada por garaje cubierto y BBQ, se evidencia la pintura de techos y columnas y el mantenimiento de las cubiertas, el cual se debe hacer cada seis meses con limpieza y cambio de piezas, a dichas mejoras se les da un valor de \$ 735.150=.
- d.) En la construcción que el Perito en su dictamen denominó construcción 3, conformada por el portal o depósito, tanques y un apartamento, tenemos que en el apartamento no se evidencian grandes inversiones pero en la zona de tanques por la antigüedad de la construcción se tuvo que reforzar la placa y se cambiaron tanques y redes hidráulicas y mantenimiento de cubiertas, a dichas mejoras se les da un valor de \$ 5.538.642=.
- e.) En la construcción que el Perito en su dictamen denominó construcción 4, denominada como establos, se ha realizado mantenimiento de ventanas, comederos y cubiertas, a dichas mejoras se les da un valor de \$ 2.945.414=.
- f.) En la construcción que el Perito en su dictamen denominó construcción 5, denominada quiosco, se construyó placa con malla electro soldada, se hizo mantenimiento de techos y se construyeron gradas en madera, a dichas mejoras se les da un valor de \$ 7.068.720=.
- g.) En la construcción que el Perito en su dictamen denominó construcción 6, denominada depósito antes estudio, se construyeron dos baños, se hizo mantenimiento cubiertas y mantenimiento ventanas, a dichas mejoras se les da un valor de \$ 4.524.579=.
- h.) En la construcción que el Perito en su dictamen denominó construcción 7, denominada perreras, se ha efectuado mantenimiento de rejas, a dichas mejoras se les da un valor de \$ 225.000=.
- i.) En la construcción que el Perito en su dictamen denominó construcción 8, se efectuó mantenimiento de rejas de la pajarera y construcción casa de muñecas, a dichas mejoras se les da un valor de \$ 2.565.000.
- j.) Además de los mantenimientos en las construcciones existentes, se hizo mantenimiento del muro perimetral de piedra, se reparó y amplió el puente, mantenimiento de cercas, siembra de aproximadamente 15 árboles de plátano y

LUCY YOHANNA TRUJILLO DEL VALLE

ABOGADA

frutales, construcción de canal para evacuar aguas lluvias y se hizo reinstalación de redes sanitarias y eléctricas. En el predio Bumangay se construyeron cercas para delimitar potreros, además de la inversión en readecuar la tierra para mejorar su productividad lo cual se constató comparándola con predios vecinos, su menor pedregosidad y mayor fertilidad, a dichas mejoras se les da un valor de \$ 185.961.000=.

k.) Administración e imprevistos, por un valor de \$ 53.980.422=

l.) Utilidad del 0.05%, por valor de \$ 10.796.084=.

m.) Iva del 16% sobre utilidad, por valor de \$ 1.727.373=.

Téngase muy en cuenta, que las mejoras y el mantenimiento efectuado a los predios ha sido necesario y vital para su conservación, que de no haberse realizado el predio amenazaría ruina y su valor se hubiese depreciado, aún más si se tiene en cuenta el tipo de construcción con cubiertas y muros que se construyeron en forma rústica, estructura simplemente apoyada, cubierta en teja de barro con estructura en madera rolliza, lo que hace necesario un continuo mantenimiento.

Si tales mejoras no se hubiesen efectuado y la construcción se afectara a tal punto de ser necesaria su demolición, no se podría volver a levantar construcción alguna, puesto que se requeriría de licencias de construcción, las cuales se negarían por los entes correspondientes, por la afectación de la quebrada y los aislamientos viales con los cuales cuentan los predios.

PRUEBAS:

I. DOCUMENTALES:

1. Las mismas documentales relacionadas y aportadas con la demanda de pertenencia y con el traslado de las excepciones de mérito allí interpuestas.
2. Dictamen Pericial – Avalúo Comercial y de Mejoras de los predios objeto del presente proceso, elaborado por el Perito LUIS GUILLERMO JURADO GOMEZ, de fecha Julio 29 de 2020.
3. Copia de la denuncia instaurada por NANCY MILENA ABELLO PRADA, contra WILSON AUGUSTO NIÑO CASTAÑEDA y ALFONSO MUÑOZ SERRANO, por los delitos de SIMULACION DE INVESTIDURA O CARGO, FALSEDAD PERSONAL, VIOLACION DE HABITACION AJENA Y VIOLACION EN LUGAR DE TRABAJO.
4. Copia del pago de impuesto predial por las vigencias de los años 2.019 y 2020, predio El Hotel - Bumangay, cédula catastral 00-00-0008-0014-000
5. Copia del pago de impuesto predial por las vigencias de los años 2.019 y 2020, predio Bumangay, cédula catastral 00-00-0006-1044-000

II. **TESTIMONIALES:** Con fijación de fecha y hora, se sirva el Sr. Juez, citar al Juzgado a las siguientes personas a fin de que depongan los hechos que les conste:

1. NANCY MILENA ABELLO PRADA mayor de edad, identificada con la C.C. No. 52.601.064, domiciliada en Zipaquirá, en la calle 3 No. 12-41, Barrio San Pablo, a quien se hará comparecer en la oportunidad procesal en que se le cite.
2. A LUZ MARINA PRADA, mayor de edad, identificada con la C.C. # 20.794.546, domiciliada en la calle 3 No. 12-41, Barrio San Pablo, Zipaquirá, a quien se hará comparecer en la oportunidad procesal en que se le cite.
3. A MARIA DE LOS ANGELES MENDEZ VARGAS, mayor de edad, identificada con la C.C. No.36.275.667, domiciliada en la calle 7-A No. 4-A – 28, Barrio San Antonio, Centro, Zipaquirá, a quien se hará comparecer en la oportunidad procesal en que se le cite.

LUCY YOHANNA TRUJILLO DEL VALLE

ABOGADA

-
4. A MANUEL ANDRES CASTAÑEDA CHOLO, mayor de edad, identificado con la C.C. No.80.550.163, domiciliado en la Finca San Antonio, Vereda Rodamontal, Barrio San Antonio, Cogua, a quien se hará comparecer en la oportunidad procesal en que se le cite.
 5. A ISMAEL ENRIQUE ABELLO PRADA, mayor de edad, identificado con la C.C. No. 80.546.772, domiciliado en la calle 3 No. 12-41, Barrio San Pablo, Zipaquirá, a quien se hará comparecer en la oportunidad procesal en que se le cite.
 6. A FERRY ENRIQUE GUAYARA MENDOZA, mayor de edad, identificado con la C.C. No. 11321852 de Girardot, domiciliado en el Municipio de Cogua, a quien se hará comparecer en la oportunidad procesal en que se le cite.

Con los anteriores testimonios, pretendo probar las razones esgrimidas en las excepciones, más concretamente los hechos que tienen que ver con la entrada en la posesión por parte de la demandante sobre los lotes objeto de Usucapión, los cuales se encuentran unidos entre sí y componen la Finca conocida como La Antigua del Municipio de Cogua – Cundinamarca, posesión que siempre ha sido de buena fe, pública, pacífica e ininterrumpida y por más del tiempo requerido por la ley.

III. INTERROGATORIO DE PARTE:

Con fijación de fecha y hora, se sirva el Sr. Juez, citar al Sr. CARLOS NICOLAS GANDUR LEMUS, Representante Legal de la demandante CI OIL COLOMBIA COMPANY SAS, a fin de que absuelva interrogatorio de parte que la suscrita le formulará.

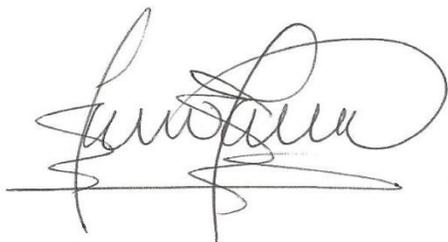
NOTIFICACIONES:

1. Al demandante en la dirección que se aportó en la demanda.
2. A mi representada en la calle 3 # 12-41, Barrio San Pablo, Zipaquirá, Cundinamarca; correo electrónico: camisantsal@hotmail.com
3. La suscrita recibe notificaciones personales, en la Secretaría del Despacho, o en la carrera 9 No. 4-08, of. 209, Zipaquirá. Correo electrónico: johannvall@yahoo.es

ANEXOS:

1. Poder conferido a la suscrita en debida forma.
2. Las documentales relacionadas en el acápite de las pruebas

Cordialmente,



LUCY YOHANNA TRUJILLO DEL VALLE

C.C. No.35.423.813 de Zipaquirá

T.P. No. 228.265 del C.S.J.

Dirección: Carrera 9 # 4-08, Of. 209, Zipaquirá

Teléfono: 310 8867890

Correo Electrónico: johannvall@yahoo.es