

# G&M. ABOGADOS & SOLUCIONES JURIDICAS

GILBERTO GIRALDO TRUJILLO.  
MARYLUZ GUARIN CASTAÑO.

---

Señores

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Dosquebradas – Risaralda.

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO  
DEMANDANTE: JHON JAIRO TORO OSORIO  
DEMANDADO: CONSTRUCTORA CAMAMBÚ S.A.S  
RADICADO: 2021-0084-00

REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA.

**GILBERTO GIRALDO TRUJILLO**, abogado en ejercicio, identificado mediante la cédula de ciudadanía número 10.023.543 de Pereira y titular de la tarjeta profesional de Abogado número 172429 otorgada por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial conforme al poder otorgado por la señora **PAOLA TATIANA GIRALDO TOBON**, persona mayor de edad, vecina de Pereira, identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 30.328.448, representante legal de la propiedad horizontal denominada conjunto cerrado Camambú, parque residencial, inscrito con el NIT No. 901187956-7, por medio del presente me permito dar contestación a la demanda verbal reivindicatoria de dominio presentada por el señor **JHON JAIRO TORO OSORIO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 10.114.435, de la siguiente forma:

## CON RESPECTO A LOS HECHOS

**PRIMERO: Es cierto**, como se puede evidenciar en la escritura pública aportada con la demanda.

**SEGUNDO: Es cierto**, sin embargo, una vez revisada la escritura de compraventa se pudo observar que el señor JHON JAIRO TORO OSORIO adquirió el lote de terreno denominado remanente el Bohío Lote C, como cuerpo cierto, según lo estipulado en el parágrafo primero de la escritura pública No. 2347 del 08 de noviembre de 2019.

**TERCERO: No me consta**, es un hecho ajeno a mi representada.

**CUARTO: No es cierto**, la constructora CAMAMBU S.A.S adquirió la franja de terreno objeto del litigio de manera legítima, por medio de un negocio jurídico entre el representante legal de la constructora y las accionistas de la sociedad CAMAMBU, donde se entregó a la constructora la posesión pública, quieta y pacífica de dicha franja de terreno y como contraprestación la constructora entregó la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000.00)

**QUINTO: No me consta**, es un hecho ajeno a mi representada.

**SEXTO: No me consta**, es un hecho ajeno a mi representada.

*Derecho Penal, Civil, Familia, Seguridad Social.*

*Calle 21 nro. 10-28 Pereira Risaralda.*

*gilbertogiratra@hotmail.com - documentoslegalesgym@gmail.com*

*Teléfonos (036) 341 3378 Cel: 312-8211809---312-2705743*

# G&M. ABOGADOS & SOLUCIONES JURIDICAS

GILBERTO GIRALDO TRUJILLO.

MARYLUZ GUARIN CASTAÑO.

---

**SEPTIMO: No es cierto**, la constructora CAMAMBU S.A.S adquirió la franja de terreno objeto del litigio de manera legítima, por medio de un negocio jurídico entre el representante legal de la constructora y las accionistas de la sociedad CAMAMBU.

**OCTAVO: No es cierto**, como se ha manifestado en líneas anteriores.

## RESPECTO A LAS PRETENSIONES

Como apoderado de la demandante citada por su honorable Despacho y en consecuencia a que la parte actora solicita se condene, me permito manifestar:

**Nos oponemos a las pretensiones de la demanda.**

**PRIMERA:** Me opongo a esta pretensión, debido a que desde el año 2014 la constructora CAMAMBU tenía la posesión real, material, pública, quieta y pacífica, y sin interrupción alguna con el ánimo de amo, señor y dueño, desde el año 2014 y tiempo después la constructora CAMAMBU cede todos los derechos al conjunto cerrado Camambú, parque residencial, posesión que viene transferida legítimamente desde los verdaderos propietarios del lote de terreno a la constructora CAMAMBU y de esta a la propiedad horizontal, situación que data desde el 2014 que se realizó el negocio jurídico con los accionistas.

**SEGUNDA:** Me opongo a que se ordene la restitución de la franja de terreno de 600 metros a favor del demandante, debido a que la propiedad horizontal (Camambú Parque Residencial) tiene la posesión pública, quieta y pacífica de la franja de terreno que se reclama.

**TERCERA:** Me opongo a esta pretensión, toda vez que como se ha mencionado en líneas anteriores por dicha franja de terreno la constructora pagó un valor de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000.00), adquiriendo la franja de terreno de manera legítima.

## RAZONES Y FUNDAMENTOS DE LA DEFENSA

En el caso de marras se propone como excepción principal la prescripción adquisitiva ordinaria, debido a que la posesión procede de un justo título y se adquirió de buena fe, por medio de un negocio jurídico de compraventa sobre la franja de terreno demandada entre el representante legal de la constructora CAMAMBU y las accionistas de la sociedad CAMAMBU, por un valor de (\$40.000.000.00), y tiempo después, la constructora CAMAMBU cede todos los derechos al conjunto cerrado Camambú, parque residencial, posesión que viene transferida legítimamente desde los verdaderos propietarios del lote de terreno a la constructora CAMAMBU y de esta a la propiedad horizontal.

En este orden de ideas, desde el año 2014 la constructora CAMAMBU S.A.S, venía realizando los actos de posesión real y material, quieta, pacífica, pública y sin interrupción alguna con el ánimo de amo, señor y dueño y posteriormente el conjunto cerrado Camambú, parque residencial continuó realizando dichos actos.

*Derecho Penal, Civil, Familia, Seguridad Social.*

*Calle 21 nro. 10-28 Pereira Risaralda.*

*gilbertogiratra@hotmail.com - documentoslegalesgym@gmail.com*

*Teléfonos (036) 341 3378 Cel: 312-8211809---312-2705743*

# G&M. ABOGADOS & SOLUCIONES JURIDICAS

GILBERTO GIRALDO TRUJILLO.

MARYLUZ GUARIN CASTAÑO.

---

## EXCEPCIONES

### PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO ORDINARIA

En el caso de marras hay que tener en cuenta que los accionistas de la sociedad CAMAMBU fueron los que iniciaron con la construcción del conjunto, de manera que como lo demuestran los planos iniciales del diseño de la piscina y el salón social, estos se estaban edificando en terrenos que aún no habían sido legalizados, situación que nunca fue desconocida por el señor JHON JAIRO TORO OSORIO, debido a que su esposa era accionista de la sociedad CAMAMBU S.A.S.

Posteriormente, en el año 2014 la constructora CAMAMBU S.A.S, por intermedio del representante legal, el señor ALVARO DE JESUS HOYOS GOMEZ, en calidad de apoderado especial de las señoras NORA CRISTINA GIRALDO JARAMILLO, BEATRIZ ELENA GIRALDO JARAMILLO y ANA LUIIS GIRALDO DE GOMEZ, realizó un negocio jurídico con las accionistas de la sociedad CAMAMBU S.A.S, y por esta razón se le entregó a la constructora CAMAMBU la posesión real, material, quieta y pacífica de la franja de terreno que se reclama en esta demanda y como contraprestación la constructora cancelo la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000.00), de manera que la constructora adquirió legalmente dicha franja de terreno y nunca tuvo lo posesión ilegal de este, situación que también conoció el señor JHON JAIRO TORO OSORIO.

Tiempo después, la constructora CAMAMBU cede todos los derechos al conjunto cerrado Camambú, parque residencial, posesión que viene transferida legítimamente desde los verdaderos propietarios del lote de terreno a la constructora CAMAMBU y de esta a la propiedad horizontal, situación que data desde el 2014 que se realizó el negocio jurídico con los accionistas.

En este orden de idas, desde el año 2014 la constructora CAMAMBU S.A.S, venía realizando los actos de posesión real y material, quieta, pacífica, pública y sin interrupción alguna con el ánimo de amo, señor y dueño y posteriormente el conjunto cerrado Camambú, parque residencial continuó realizando dichos actos.

Por las razones anteriormente expuestas, me permito formular excepción previa de prescripción adquisitiva ordinaria, estipulada en el artículo 2528 del Código Civil, nótese señor juez que en este caso aplica la prescripción adquisitiva ordinaria, la cual está regulada en el artículo 2528 del Código Civil que dispone que: “para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren”. El primer requisito que presenta este precepto es la posesión regular no interrumpida, definida en el artículo 764 del mismo Código como “la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión”.

Por una parte, el justo título es aquel que reúne los requisitos legales, esto es justo título y buena fe. Y, por otra parte, la buena fe la define José J. Gómez como la conciencia de haber procedido rectamente al celebrar el título. El artículo 768 complementa esta noción cuando dispone que, en materia

*Derecho Penal, Civil, Familia, Seguridad Social.*

*Calle 21 nro. 10-28 Pereira Risaralda.*

*gilbertogiratra@hotmail.com - documentoslegalesgym@gmail.com*

*Teléfonos (036) 341 3378 Cel: 312-8211809---312-2705743*

# G&M. ABOGADOS & SOLUCIONES JURIDICAS

GILBERTO GIRALDO TRUJILLO.

MARYLUZ GUARIN CASTAÑO.

---

de posesión de buena fe, esta se define como la “conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y otro vicio”. Se requiere solamente buena fe inicial, esto es, como lo preceptúa el artículo 764 anteriormente mencionado, que no es necesario que subsista después de que comenzó a poseer debido a que en este momento se tenía la creencia de que se estaba adquiriendo sin vicios ni fraudes.

El segundo requisito de la prescripción adquisitiva ordinaria es que se cumpla el plazo señalado por la ley, que es de 5 años para inmuebles, según el artículo 2529 del Código Civil, de manera que en el caso de marras se cumple con estos requisitos, toda vez que como se mencionó anteriormente dicha posesión procede de un justo título y ha sido adquirida de buena fe, debido a que el representante legal de la constructora CAMAMBU, el señor ALVARO DE JESUS HOYOS GOMEZ, en calidad de apoderado especial de las señoras NORA CRISTINA GIRALDO JARAMILLO, BEATRIZ ELENA GIRALDO JARAMILLO y ANA LUIIS GIRALDO DE GOMEZ, realizó un negocio jurídico con dichas accionistas, y como contraprestación la constructora CAMAMBU cancelo la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000.00).

Así mismo, se cumple con lo estipulado en el artículo 2529 del Código Civil, puesto que la constructora CAMAMBU S.A.S, tenía la posesión real y material, pública, quieta y pacífica y sin interrupción alguna con el ánimo de amo, señor y dueño desde el año 2014 y tiempo después le cedió todos los derechos de esta al conjunto cerrado Camambú, parque residencial, dejando claro que dichos actos se han venido realizando por 7 años continuos.

Al respecto la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia SC-50652020 de 2020 afirmó lo siguiente:

*“La prescripción tanto adquisitiva como extintiva podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, sus acreedores o cualquier persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella, según el inciso 2º del artículo 2513 del Código Civil, adicionado con el artículo 2º de la Ley 791 del 2002.*

*De igual forma, indicó que la prescripción cumple una doble función social. Por una parte, posibilita adquirir las cosas ajenas cuando sus dueños las han abandonado y se han poseído materialmente y, por otra, es un modo de extinguir las acciones o derechos de los demás ante la falta de ejercicio por parte de sus titulares. En común, exigen un tiempo determinado, concurriendo varios requisitos legales.*

*Frente al derecho de dominio, la prescripción extintiva y la adquisitiva se encadenan, es decir, en forma simultánea corre tanto el término para que se produzca la usucapión, de un lado y, del otro, la extinción del derecho de dominio sobre el mismo bien, en el entendido de que, en forma consecencial, al propio tiempo, se extingue también la acción reivindicatoria de que era titular el antiguo propietario de aquel”*

**Derecho Penal, Civil, Familia, Seguridad Social.**

Calle 21 nro. 10-28 Pereira Risaralda.

[gilbertogiratra@hotmail.com](mailto:gilbertogiratra@hotmail.com) - [documentoslegalesgym@gmail.com](mailto:documentoslegalesgym@gmail.com)

Teléfonos (036) 341 3378 Cel: 312-8211809---312-2705743

# G&M. ABOGADOS & SOLUCIONES JURIDICAS

GILBERTO GIRALDO TRUJILLO.  
MARYLUZ GUARIN CASTAÑO.

---

## **MALA FE.**

Declárese la mala fe al demandado en estos puntos:

Nótese su señoría, que el señor JHON JAIRO TORO OSORIO, era socio accionista junto con su esposa, en la construcción del conjunto CAMAMBU, parque residencial, de tal manera que fueron ellos los que iniciaron la construcción del conjunto, con los demás accionistas de la sociedad CAMAMBU S.A.S, y es el mismo JHON JAIRO TORO OSORIO, quien entrega voluntariamente a la sociedad conyugal la franja de terreno que se está demandando y posteriormente su esposa, junto con las señoras NORA CRISTINA GIRALDO JARAMILLO, BEATRIZ ELENA GIRALDO JARAMILLO y ANA LUIIS GIRALDO DE GOMEZ, accionistas de la sociedad CAMAMBU S.A.S, realizaron un negocio jurídico con el señor ALVARO DE JESUS HOYOS GOMEZ, representante legal de la constructora CAMAMBU, por un valor de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000.00), y por esta razón se le entregó a la constructora CAMAMBU la posesión real, material, quieta y pacífica de la franja de terreno que se reclama en esta demanda.

De manera que el señor JHON JAIRO TORO OSORIO, actuó de mala fe, porque él conocía desde que se había iniciado con la construcción del conjunto cerrado CAMAMBU, parque residencial que el salón social y la piscina se estaban edificando en terrenos que aún no habían sido legalizados y también tenía conocimiento del negocio jurídico que había realizado su esposa y las demás accionistas de la sociedad CAMAMBU.

La Corte Constitucional en la sentencia C-544 de 1994, definió la mala fe como *“El conocimiento que una persona tiene de la falta de fundamento de su pretensión, del carácter delictuoso o cuasidelictuoso de su acto”*

## **EXCEPCIÓN INNOMINADA.**

Solicito señor Juez declarar la excepción innominada o la que se demuestre en el transcurso del proceso así o sea mencionada en la contestación de la demanda.

## **PRUEBAS**

Con el debido respeto posible le solicito señor juez, decrete y practique las siguientes pruebas:

### **DOCUMENTALES.**

Se presentan con la contestación de la demanda las siguientes pruebas documentales

- Copia de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas Sociedad Constructora CAMAMBU S.A.S
- Planos del diseño de la piscina y salón social
- Acta denominada “Tres cimbras recibimiento de áreas comunes”
- Contrato de transacción

*Derecho Penal, Civil, Familia, Seguridad Social.*

*Calle 21 nro. 10-28 Pereira Risaralda.*

*gilbertogiratra@hotmail.com - documentoslegalesgym@gmail.com*

*Teléfonos (036) 341 3378 Cel: 312-8211809---312-2705743*

# G&M. ABOGADOS & SOLUCIONES JURIDICAS

GILBERTO GIRALDO TRUJILLO.

MARYLUZ GUARIN CASTAÑO.

---

- Escritura Pública No. 2938 del 12 de julio de 2017 de la Notaria Tercera del Circulo de Pereira.
- Poder.

## LAS PRESENTADAS CON LA DEMANDA:

- Poder especial de Beatriz Elena Giraldo Jaramillo y Ana Luisa Giraldo otorgado a ÁLVARO de Jesús Hoyos Gómez, para la venta del Lote C.
- Poder especial de Nora Cristina Giraldo otorgado a Álvaro de Jesús Hoyos Gómez, para la venta del Lote C.

## TESTIMONIALES

Solicito se relacionen los testimonios de las siguientes personas:

- **MIGUEL ANGEL HOYOS MORALES**  
Cedula de ciudadanía No. 1.088.021.223  
Dirección: Conjunto cerrado Camambú Parque Residencial, apartamento 104
- **JUAN PABLO PARRA MORALES**  
Cedula de ciudadanía No. 1.088.018.832  
Dirección: Conjunto cerrado Camambú Parque Residencial, apartamento 204.
- **DIDIER ALONSO BETANCOURT YARCE**  
Cedula de ciudadanía No. 18.610.131  
Dirección: Conjunto cerrado Camambú Parque Residencial, apartamento 402.
- **HECTOR ANTONIO CORDOBA TABARES**  
Cedula de ciudadanía No. 10.078.842  
Dirección: Conjunto cerrado Camambú Parque Residencial, apartamento 309, parqueadero 13 y bodega 1,2 y 3.

Testigos pertinentes y conducentes, debido a que ellos cuando compraron los apartamentos les mostraron los planos del diseño de la piscina y el salón social en esa zona de terreno y ya estaba construido.

## INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito hacer comparecer al proceso al demandante y a la representante legal del conjunto cerrado Camambú, con el fin de que absuelvan interrogatorio, el cual les practicare oralmente en la audiencia respectiva.

Es conducente y pertinente, toda vez que el conjunto cerrado Camambú, parque residencial, fue vinculado al presente proceso durante la audiencia del artículo 373 del C.G.P.

*Derecho Penal, Civil, Familia, Seguridad Social.*

*Calle 21 nro. 10-28 Pereira Risaralda.*

*gilbertogiratra@hotmail.com - documentoslegalesgym@gmail.com*

*Teléfonos (036) 341 3378 Cel: 312-8211809---312-2705743*

# G&M. ABOGADOS & SOLUCIONES JURIDICAS

GILBERTO GIRALDO TRUJILLO.  
MARYLUZ GUARIN CASTAÑO.

---

## DE OFICIO.

Las que el despacho considere pertinentes.

## PROCEDIMIENTO, CUANTIA, COMPETENCIA.

Es usted competente señor juez por la naturaleza del asunto, la cuantía, el lugar donde se prestó el servicio y el domicilio de las partes, como seguramente se determinó al momento de admitir la demanda

## ANEXOS

- Poder
- Los documentos relacionados en el acápite de pruebas.
- Copias de la contestación.

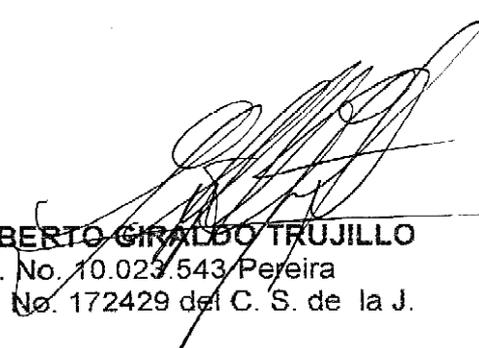
## NOTIFICACIONES

El demandante, las aportadas en la demanda.

Mi poderdante, en el conjunto cerrado Camambú Parque residencial, Dosquebradas, Cel. 3113256726, Correo electrónico: [tatianagiraldo72@gmail.com](mailto:tatianagiraldo72@gmail.com) o [camambuparque@gmail.com](mailto:camambuparque@gmail.com)

El suscrito en la calle 21 nro. 10-28 de la ciudad de Pereira teléfono 3128211809 Correo electrónico: [gilbertogiratu@hotmail.com](mailto:gilbertogiratu@hotmail.com)

Del señor juez,



GILBERTO GIRALDO TRUJILLO  
C.C. No. 10.023.543 Pereira  
T.P. No. 172429 del C. S. de la J.

**De:** gilberto giraldo trujillo <gilbertogiratra@hotmail.com>

**Enviado:** lunes, 14 de febrero de 2022 3:10 p. m.

**Para:** Juzgado 01 Civil Circuito - Risaralda - Dosquebradas <j01cctodosq@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** CONTESTACIÓN DEMANDA PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO- RADICADO: 2021-0084-00