



**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
EL DOVIO VALLE**
Carrera 10 # 12-47 Tel: 318 385 0877
AUTO



**AUTO DE SUSTANCIACIÓN CIVIL N°033
MOTIVO: CORRER TRASLADO CONTESTACIÓN DEMANDA**

Ref. Proceso: Restitución de Inmueble Urbano dado en Tenencia a Título de Comodato Precario
Demandante: Pablo Alberto Romero Rojas

Demandado: Libardo Gómez Vanegas y Olanda Romero Rojas

Rad. Int: 2021-00049-00

El Dovio Valle, veintiséis (26) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

Teniendo en cuenta el informe secretarial que antecede, SE TIENE POR CONTESTADA OPORTUNAMENTE la demanda por parte del apoderado de la parte demandada. En consecuencia, se ordena correr traslado de la contestación a la parte demandante por el término de tres (3) días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 391 del Código General del Proceso. Así las cosas, el Juzgado promiscuo Municipal de El Dovio-Valle,

RESUELVE

PRIMERO: Por secretaría, fíjese el traslado correspondiente de conformidad con lo establecido en el artículo 110 del CGP, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: Una vez transcurrido el término anterior, pásese el expediente a despacho para continuar con la etapa que legalmente corresponda.

TERCERO: Reconocer personería para actuar en el presente proceso al abogado **GERMÁN GÓMEZ SILVA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 14.249.344 expedida en Melgar (T) y portador de la tarjeta profesional número 128.447 del Consejo Superior de la Judicatura, de conformidad con lo estipulado en el artículo 74 del Código General del Proceso y al mandado por él recibido por la parte demandada, con dirección de notificaciones en la Calle 9 N° 8-34 de El Dovio Valle, o al correo electrónico geo519642007@yahoo.com, teléfono: 321 763 1821.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**Jorge Elberto Gordillo Moreno
Juez
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Juzgado Municipal
Valle Del Cauca - El Dovio**

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

Código de verificación:

c38b97e843ab054fa48e196aa38403acdc3fc188c16880bb7eb4cdb272511528

Documento generado en 26/08/2021 11:41:36 a. m.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
EL DOVIO VALLE
Carrera 10 # 12-47 Tel: 318 385 0877
AUTO



Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

GERMÁN GÓMEZ SILVA.
ABOGADO.
UNIVERSIDAD CENTRAL DEL VALLE.
ASESORÍAS JURÍDICAS.
Calle 9 N° 8-34, El Dovio. Celular 3217631821..
Mail geo51964@yahoo.com.

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
El Dovio-Valle.

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE.
RADICACION: 2021-00049-00
DEMANDANTE: PABLO ALBERTO ROMERO ROJAS.
DEMANDADOS: LIBARDO GOMEZ VANEGAS.
OLANDA ROMERO ROJAS

ASUNTO: RESPUESTA DE LA DEMANDA

GERMÁN GÓMEZ SILVA, mayor de edad, abogado en ejercicio, con domicilio en la calle 9 # 8-34 de El Dovio, Valle del Cauca, identificado con cédula de ciudadanía # 14.249.344 de Melgar y con TP 128.447 del CSJ, actuando en nombre y representación de **LIBARDO GOMEZ VANEGAS Y OLANDA ROMERO ROJAS**, mayores de edad, domiciliados en El Dovio, identificados con cédulas de ciudadanía números 6.441.945 y 38.892.896, de conformidad con el poder que me fue otorgado, y el cual anexo a la presente respuesta, por medio del presente escrito, me permito dar respuesta a la demanda de la referencia en los siguientes términos:

En cuanto a los Hechos:

Al hecho primero es cierto.

Al hecho segundo No es cierto, El señor PABLO ALBERTO ROMERO ROJAS, concedió poder especial a mi mandante OLANDA ROMERO ROJAS, para que suscribiera la respectiva escritura pública, manifestando En el memorial poder dirigido al banco Davivienda, para la entrega de los dineros, en forma expresa . “cuyo inmueble será habitado por mi hermana y representante Olanda Romero Rojas con su legitimo esposos Sr Libardo Gómez.

Al hecho tercero, no es cierto, la tenencia y posesión de la vivienda, fue entregada a mi mandante a su esposo, no de manera verbal, sino expresamente y por escrito, en forma voluntaria, espontánea y libre, sin que mediara fuerza o engaño y no se dispuso ninguna condición más que, la de entrar en posesión del predio, la cual han ejercido mis mandantes en forma quieta, pacifica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, realizando las mejoras necesarias para conservar el bien productivo, como es la siembra de cultivos en el área disponible, los cuales fueron plantados con conocimiento del hoy demandante y las cuales requirieron de una inversión monetaria para la instalación de las plantas y cultivos.

Al hecho cuarto no es cierto, a mis mandantes **LIBARDO GOMEZ VANEGAS Y OLANDA ROMERO ROJAS** en ningún documento o prueba consta que se les hubiera prohibido plantar los cultivos enunciados por el demandante en el hecho cuarto.

Al hecho quinto, es cierto el señor PABLO ALBERTO ROMERO ROJAS, ha solicitado la entrega del bien, pero se niega a indemnizar a mis poderdantes el valor de las mejoras plantadas, constituyendo esta conducta en un hecho arbitrario e injusto, ya que la ley protege al poseedor y tenedor inclusive contra el mismo dueño, cuando se pretende la restitución del bien sin indemnización por las mejoras realizadas o plantadas, Maxime cuando están fueron consentidas por el dueño, como en este caso.

GERMÁN GÓMEZ SILVA.
ABOGADO.
UNIVERSIDAD CENTRAL DEL VALLE.
ASESORÍAS JURÍDICAS.
Calle 9 N° 8-34, El Dovio. Celular 3217631821..
Mail geo51964@yahoo.com.

Al hecho sexto, es cierto, el señor PABLO ALBERTO ROMERO ROJAS, pretende la restitución del bien, pero se niega a indemnizar a mis mandantes el valor de las mejoras plantadas y realizadas al bien.

Al hecho séptimo es cierto que el señor PABLO ALBERTO ROMERO ROJAS, inicio un proceso en este mismo despacho de restitución del bien, donde se practicaron pruebas, pero manifiestan mis mandantes desconocer que paso con ese proceso.

Al hecho octavo, no es comprensible, si ya existe un proceso vigente por los mismos hechos, con radicado 2019-00076-00, porque se inicia una nueva acción civil, por los mismos hechos, en el ahora proceso 2021-00049-00, no es comprensible esta situación, se debe aclarar si este es un nuevo proceso o es continuación del iniciado en el 2019, porque considera esta defensa que no pueden existir dos procesos vigentes por los mismos hechos y si hubo desistimiento no se pueden trasladar pruebas de un proceso desistido a un proceso vigente y si está vigente o activo no se debió iniciar una nueva acción, como sucede en este caso.

Al hecho noveno, no es cierto, mis poderdantes no son poseedores ni tenedores de mala fe, ya que entraron en posesión, del bien en forma quieta, pacífica, tranquila y consentida por el propietario, al manifestar que la vivienda la compraba para entregarse a su hermana Olanda para que residiera en ella con su legítimo esposo y por lo tanto, si pretende la restitución del bien debe indemnizar a mis mandantes por el valor de las mejoras, ya que el municipio del Dovio, es un municipio pequeño, con vocación agrícola y pecuaria donde no está prohibido planta cultivos en los solares o áreas sin construcción. Este uso del suelo no está prohibido por ninguna norma municipal, por lo tanto está permitido, ya que no existe ningún requerimiento de la oficina de planeación del Municipio manifestándose en tal sentido.

Al hecho once, no es cierto, la posesión y tenencia que ostentan mis mandantes entraron en ella en forma consentida por el propietario y la han ejercido en forma quieta, pacífica y tranquila, sin violencia y a la vista del propietario y de toda la comunidad del municipio de El Dovio.

Al hecho doce no es cierto, el señor PABLO ALBERTO ROMERO, si se ha beneficiado, pues el bien se encuentra en perfectas condiciones para ser habitado y las mejoras han incrementado su valor comercial, ya que, si se practicara un avalúo del predio actual, su valor se ha incrementado ostensiblemente en más de un mil por ciento, gracias a las mejoras plantadas en el mismo.

Al hecho decimo tercero no es cierto, el bien gracias a las mejoras realizadas por mis mandantes durante el periodo de tiempo que lo han poseído ha incrementado su valor comercial, por lo tanto ese incremento se debe al buen cuidado que mis mandantes han aplicado al bien y la plantación de cultivos no se encuentra prohibida en los ordenamientos municipales, en su esquema de ordenamiento territorial por lo tanto el propietario no puede incrementar su pecunio a consta del trabajo honrado de mis mandantes, ya que el predio en la actualidad ha incrementado su valor, gracias a las mejoras plantadas en más de un mil por ciento.

Al hecho décimo cuarto, me permito manifestar que la conciliación prejudicial es un requisito de procedibilidad y un indicio no es prueba en contra del demandado, ya que un indicio puede ser descartado con una plena prueba, testimonial, documental o la inspección ocular.

GERMÁN GÓMEZ SILVA.
ABOGADO.
UNIVERSIDAD CENTRAL DEL VALLE.
ASESORÍAS JURÍDICAS.
Calle 9 N° 8-34, El Dovio. Celular 3217631821..
Mail geo51964@yahoo.com.

En cuanto a las pretensiones:

Ala primera pretensión, esta defensa se opone, ya que, solicitamos a su vez se el demandante ostenta el dominio del bien, pero la posesión y tenencia del predio la ostentan mis poderdantes, quienes han instalado y plantado por lo tanto solicitamos ordene la indemnización de las mejoras plantadas y ya evaluadas en el proceso mencionado 2019-00076-00, o se realice una inspección ocular y se ordene un nuevo avalúo por un perito calificado.

A la segunda pretensión, nos oponemos y solicitamos se despache desfavorablemente porque en esta pretensión se contradice el apoderado del demandante, ya que, si se niega la restitución del bien, mucho menos se puede ordenar el lanzamiento de mis mandantes, pues no habría una causal legal ni procesal.

A la tercera pretensión, nos oponemos y solicitamos, señor juez se despache desfavorablemente, ya que nuevamente el apoderado de la parte demandante se contradice, primero reconoce a mis mandantes, el estatus de arrendatario precario o en comodato, posteriormente no puede alegar mala fe en la posesión o tenencia, por lo tanto se debe ordenar la pago de la indemnización de las mejoras para proceder a la restitución del bien.

A la cuarta pretensión solicito señor juez se despache desfavorablemente esta pretensión, ya que, primero el predio se ha valorizado en su valor comercial, se encuentra en buen estado las obras civiles y los cultivos y segundo la plantación de cultivos no esta prohibida y el predio no perdió sus características urbanísticas, ya que si el propietario decide eliminar las mejoras el predio conserva su vocación para construir las obras que a bien tenga, la plantación de cultivos no ha inutilizado el predio.

EXCEPCIONES.

De conformidad con lo establecido en el artículo 384 del código general del proceso numeral 4.- Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción, propongo como excepción se orden previamente a la sentencia el pago de las mejoras realizadas y establecidas, las cuales ya se encuentra evaluadas o se ordene un nuevo avalúo.

En cuanto a las pruebas,

Solicito que la prueba documental cuarta, recibo de catastro no se tenga en cuenta para efectos de tazar la cuantía del proceso, ya que el valor del predio no es el avalúo catastral el cual se fija para efectos de pago de impuesto predial sino el avalúo comercial, el cual es por lo menos el doble del avalúo catastral y en este caso es necesario ordenar el avalúo comercial por un perito matriculado en la lonja de propiedad raíz, para determinar el valor comercial del bien y así demostrar el incremento patrimonial que ha obtenido el demandante gracias a la conservación del bien que han realizado mis mandantes.

GERMÁN GÓMEZ SILVA.
ABOGADO.
UNIVERSIDAD CENTRAL DEL VALLE.
ASESORÍAS JURÍDICAS.
Calle 9 N° 8-34, El Dovio. Celular 3217631821..
Mail geo51964@yahoo.com.

CONSIDERACIONES DE LA DEFENSA.

Consideramos señor Juez, que el demandante PABLO ALERTO ROMERO ROJAS, ostenta el derecho de solicitar la restitución del bien, que fue entregado en posesión y tenencia a mi mandante, pero debe pagar la indemnización por las mejoras realizadas, de conformidad con lo establecido en el código civil en su artículo 739. "Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.

PRIMERO: el demandante a través de su apoderado confiesa en la demanda, que mis poderdantes entraron en posesión del bien en forma consentida, denominada por ellos como arrendamiento precario o comodato, desde allí se elimina la posibilidad de que exista mala fe de los demandados.

SEGUNDO: el predio no ha sufrido ningún daño, sino que, por el contrario, a incrementado su valor, gracias a las mejoras realizadas y plantadas.

TERCERO la posesión se encuentra descrita en el artículo 762 y subsiguientes del Código civil colombiano:

Artículo 762. Definición de posesión: La posesión es 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.

ARTICULO 764. . La posesión puede ser regular o irregular. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión.

Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa, el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular. Si el título es traslaticio de dominio, es también necesaria la tradición.

La posesión de una cosa, a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición, a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título.

CUARTO: solicito señor juez, que en aplicación del artículo 384 del código general del proceso numeral 4 Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción., propongo como excepción se ordene el pago de las mejoras realizadas y establecidas, las cuales ya se encuentra avaladas o se ordene un nuevo avalúo.

PRUEBAS:

Solicito señor juez. que atendiendo la excepción propuesta de pago de mejoras, en su momento procesal se decreten y practiquen las siguientes:

1 INESPECCION OCULAR-

Se fije fecha y hora por parte de su despacho que para que, en por medio de un perito evaluador, se establezca el valor de las mejoras realizadas y plantadas, además de verificar las condiciones actuales del bien.

GERMÁN GÓMEZ SILVA.
ABOGADO.
UNIVERSIDAD CENTRAL DEL VALLE.
ASESORÍAS JURÍDICAS.
Calle 9 N° 8-34, El Dovio. Celular 3217631821..
Mail geo51964@yahoo.com.

2, Documentales.

Anexo copia simple del poder otorgado por el señor PABLO ALBERTO ROMERO ROJAS, ante el consulado de Nueva York, dirigido al banco Davivienda, donde manifiesta, "cuyo inmueble será habitado por mi hermana y representante Olanda Romero Rojas Con su legitimo esposo, manifestando que mi mandante conserva el original, el cual podrá ser exhibido en el momento que el despacho lo estime pertinente.

ANEXOS

- 1 poder para Actuar.
2. lo relacionado en el acápite de pruebas documentales.

NOTIFICACIONES:

Las más las recibiré en la calle 9 # 8-34 de El Dovio, Valle, en el teléfono 321-7631821 y en mi correo electrónico geo51964@yahoo.com.

Mis poderdantes en la carrera 9 # 13-46-82, del área urbana del municipio de El Dovio.

Del señor Juez,

Atentamente,



GERMAN GÓMEZ SILVA
CC 14.249.344 de Melgar,
TP 128.447 del CSJ

Nueva York - USA, Noviembre 11 de 2014

De: Pablo Alberto Romero Rojas C.C. 94.190.135
p.rome1024@gmail.com

Para: Banco Davivienda
Sucursal Municipio de El Dovio - Valle del Cauca

Asunto: Poder Compra de Vivienda

Respetados señores

Yo, **Pablo Alberto Romero Rojas**, mayor de edad y vecino de la Ciudad de Nueva York Estados Unidos de Norte América, Identificado con Cédula de Ciudadanía Colombiana No. **94.190.135** de El Dovio - Valle, Manifiesto que Concedo u Otorgo Poder Especial Amplio y Suficiente a la Señora **Olanda Romero Rojas** mayor de edad y vecina del Municipio de El Dovio - Valle, Identificada con Cédula de Ciudadanía Colombiana No. **38.892.896** de El Dovio - Valle, quien funge como mi representante en la Inversión Extranjera en la República de Colombia del bien inmueble ubicado en la **Carrera 9^a # 13-78 Barrio Puerto Betania** del Municipio de El Dovio - Valle, identificado con la **Matrícula Inmobiliaria No. 3808505** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Roldanillo - Valle y **Código Catastral No. 7625001000047000**, según **Escriptura Pública No. 887 de Sep. 21 de 1995** registrada en la Notaría Única de Roldanillo - Valle, cuyo inmueble será habitado por mi Hermana Y Representante Olanda Romero Rojas, con su Legítimo Esposo Sr. Libardo Gómez.

La señora Olanda Romero Rojas queda entonces ampliamente facultada para retirar los dineros girados a su nombre por cualquier medio legal e idóneo y pagar el precio de dicho inmueble, hacer las correcciones a que haya lugar y en fin realizar todas las gestiones y diligencias pertinentes encaminadas a la compra del bien antes mencionado.

De Ustedes, atentamente



Poderdante:

Pablo Alberto Romero Rojas
CC No. 94.190.135 de El Dovio - Valle

Acepto: Apoderado

Olanda Romero Rojas
CC No. 38.892.896 de El Dovio - Valle

GERMÁN GÓMEZ SILVA.
ABOGADO.
UNIVERSIDAD CENTRAL DEL VALLE.
ASESORÍAS JURÍDICAS.
Calle 9 Nº 8-34, El Dovio. Celular 3217631821..
Mail geo51964@yahoo.com.

Señor
JUEZ PROMISCO MUNICPAL
El Dovio-Valle.

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE.

RADICACION:

DEMANDANTE: PABLO ALBERTO ROMERO ROJAS.

DEMANDADOS: LIBARDO GOMEZ VANEGAS.

OLANDA ROMERO ROJAS

ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER

LIBARDO GOMEZ VANEGAS Y OLANDA ROMERO ROJAS, mayores de edad, domiciliados en El Dovio, identificados con cédulas de ciudadanía números 6.441.945 y 38.892.896, obrando en nuestro propio nombre y representación, por medio del presente escrito manifestamos a su despacho, que conferimos poder especial amplio y suficiente al doctor **GERMÁN GÓMEZ SILVA**, mayor de edad, abogado en ejercicio, con domicilio en la calle 9 # 8-34 de El Dovio, Valle del Cauca, identificado con cédula de ciudadanía # 14.249.344 de Melgar y con TP 128.447 del CSJ, para que en nuestro nombre y representación conteste la demanda y represente nuestros intereses en el proceso de la referencia, instaurado mediante apoderado judicial pro el señor **PABLO ALBERTO ROMERO ROJAS**.

Nuestro apoderado queda facultado para contestar la demanda, conciliar, transigir, desistir, sustituir, reasumir, recibir notificaciones, interponer recursos, recibir, renunciar y todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal cumplimiento de este mandato, en los términos del artículo 73 y subsiguientes del Código General del proceso.

Sírvase señor Juez reconocer personería a nuestro apoderado judicial para los efectos y dentro del términos del presente mandato.

Del señor Juez,

atentamente


LIBARDO GOMEZ VANEGAS
CC 6.441.945


Olanda Romero R.
OLANDA ROMERO ROJAS
CC 38.892.896

Acepto el poder:


GERMÁN GÓMEZ SILVA
CC 14.249.344 de Melgar
TP 128.447 del CSJ



**HAROLD AUGUSTO MONTOYA URDINOLA
NOTARIO ÚNICO DEL CÍRCULO
EL DOVIO VALLE**

DILIGENCIA DE AUTENTICACIÓN

El Dovio Valle, Julio 09 de 2021

Ante el Notario Único de El Dovio Valle

Compareció; **LIBARDO GÓMEZ VANEGAS**

Identificado(a) con la C. C. N° 6.441.945 DE EL DOVIO VALLE

De; **OLANDA ROMERO ROJAS**

Identificado(a) con la C. C. N° 38.892.896 DE EL DOVIO VALLE

Y declaran que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto. En constancia firma e imprime la huella del dedo Índice Derecho.

El(a) Compareciente

El(a) Compareciente

**HAROLD AUGUSTO MONTOYA URDINOLA
Notario Único del Círculo**