

Contestación demanda Nacho Bonilla.pdf

Guillermo Salazar (via Google Drive)

<guillermosalazar62@gmail.com>

Mié 19/05/2021 3:58 PM

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Guadalajara De Buga
<j03cmbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co>

guillermosalazar62@gmail.com has shared the following file:

[Contestación demanda Nacho Bonilla.pdf](#)



Foto
de
perfil
descon
ocido

En vista de que el archivo pesa más de 25 MB, estoy otorgando el enlace a drive con el respectivo permiso de acceso.

Favor confirmar recibido.

Open

This email grants access to this item without logging in. Only forward it to people you trust.

Google Drive: Have all your files within reach from any device.

Google LLC, 1600 Amphitheatre Parkway, Mountain View, CA 94043,
USA



[Log
o for
Google
Drive](#)

GUILLERMO SALAZAR GIRALDO

A b o g a d o

Universidad Libre

Buga, calle 2 A # 8-37. Tel 2384165. Cel. 317 4420018

E-mail: guillermosalazar62@gmail.com



Buga, 28 de abril de 2021.

Señora Jueza

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

E.S.D.-

Asunto. Proceso reivindicatorio de ARCESIO POTES contra JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO.

Radicación No. 2.021-00134-00

JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO, mayor de edad, vecino de Buga, identificado con la cédula de ciudadanía número 14'883.567, con dirección electrónica: nachos-567@hotmail.com, celular # 317 4713898, en mi condición de demandado en el asunto de la referencia, de manera respetuosa manifiesto a usted que designo como mi apoderado para que asuma mi representación en la referida causa, al doctor **GUILLERMO SALAZAR GIRALDO**, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía número 6'495.509, portador de la T.P # 28.271 del Consejo Superior de la Judicatura, con e-mail: guillermosalazar62@gmail.com

En ejercicio del mandato que confiero al nombrado profesional del derecho podrá éste sustituir, reasumir, recibir, conciliar, solicitar, aportar y participar en la práctica de pruebas, proponer excepciones, formular demanda de reconvencción y, en fin, hacer todo cuanto en derecho le sea permitido para el buen éxito de la labor que le encomiendo.

NOTARIA P
BUGA IV

NOTARIA
MIGUEL ALFONSO LEDESMA CHAVARRO
31/04/2019

Notaria
MIGUEL ALFONSO LEDESMA CHAVARRO
PÁGINA 1
BUGA IV



Sírvase reconocer personería suficiente al doctor **SALAZAR GIRALDO**, en los términos de este memorial poder.

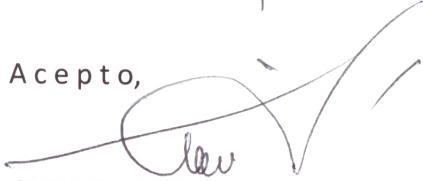
De la señora jueza.

Cordialmente,


JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO

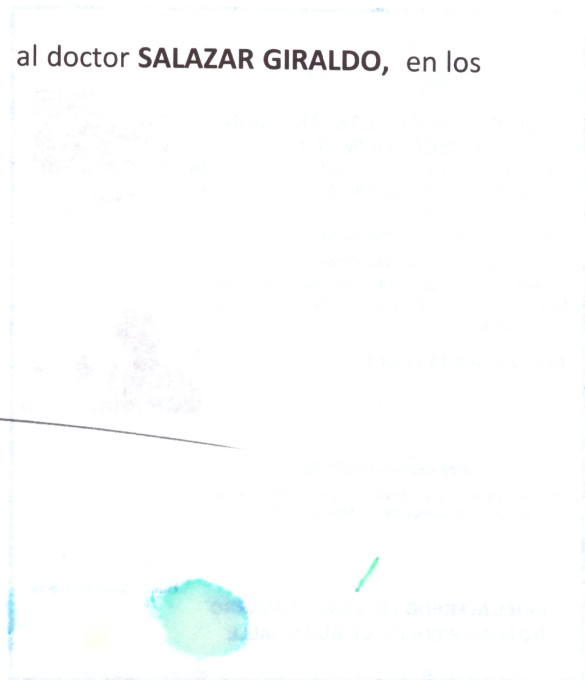
C.C. # 14'883.567

Acepto,


GUILLERMO SALAZAR GIRALDO

C.C. # 6'495.509

T.P # 28.271 C.S. Judicatura





4245-1154ee08

**DILIGENCIA DE AUTENTICACIÓN
Y RECONOCIMIENTO**

Ante mí MIGUEL ALFREDO LEDESMA
CHAVARRO, NOTARIO PRIMERO DE BUGA,
VALLE Compareció:



BONILLA ROBAYO JOSE IGNACIO

Identificado con C.C. 14883567

Y declara que el contenido del presente
documento es cierto y que la firma y huella
aquí impresas son suyas.

Buga, 2021-04-29 11:58:00



[Handwritten signature]

FIRMA COMPARACIENTE

Ingresa a www.notariaenlinea.com para verificar este
documento, código de verificación: 7ybxv



Huella Comparacienta

MIGUEL ALFREDO LEDESMA CHAVARRO
NOTARIO PRIMERO DE BUGA, VALLE

Dicto 2150/95 - Ley 448/98 - Arts 11 y 55 Ley 962/05 - D.L. 19/12 Art 7° (Antitrámites)

CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA, PLENO DOMINIO

Certificado N. 2020-44153

**LA REGISTRADORA SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GUADALAJARA DE BUGA**

Que para efecto de lo establecido en el (literal “a” del artículo 11 de la Ley 1561 de 2012 o en lo dispuesto por el artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 “según sea la norma que se enuncia en la solicitud”) y en virtud de lo solicitado, mediante turno de certificado con radicación N. **2020-44153** de fecha **30 de octubre de 2020**

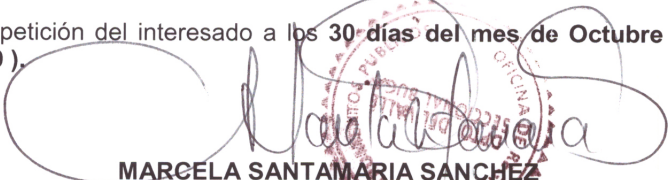
CERTIFICA:

PRIMERO: Que con la documentación e información aportada por el usuario: **El señor Jose Ignacio Bonilla Robayo con CC 14883567, Solicita un Certificado Especial**, se consultó la base de datos de la oficina de registro, encontrándose que el bien objeto de solicitud, predio denominado **CALLE 30B # 14 A - 20** del Municipio de **GUADALAJARA DE BUGA**, Departamento de **VALLE DEL CAUCA**, tiene asignado el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **373-66195**, que proviene del Folio de matrícula Inmobiliaria de mayor extensión 373-65914

SEGUNDO: El inmueble mencionado en el numeral anterior, objeto de la búsqueda con los datos ofrecidos en el documento aportado por el usuario o encontrados en los archivos de la Oficina de Registro: **El señor Jose Ignacio Bonilla Robayo con CC 14883567, Solicita un Certificado Especial**, Registra Folio de Matricula inmobiliaria No. **373-66195** y, de acuerdo a su Tradición, corresponde a:

Registro de la Escritura 1198 del 23/05/1998 Notaria 2 de Buga, código 101, Compraventa: De: Conjunto Residencial Los Rosales Ltda, **A: POTES ARCESIO**; determinándose, de esta manera, **la EXISTENCIA de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales a favor del señor POTES ARCESIO.**

Se expide a petición del interesado a los **30 días del mes de Octubre de Dos mil Veinte (2020)**.


MARCELA SANTAMARIA SANCHEZ
Registradora Seccional
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga - Valle

Transcriptor: Francisco J Salguero 

Banco Popular 26/08/20 09:32:40
580 6197958 Li MSP 319
HJ224 Nrm Doc: 66
Cod Pagaduria: 473
Codigo IAC 7709998009332
Nro Documento: 00000000000000
Vr Efect: \$708,376.00
Vr ChqPop: \$.00
Vr ChqPie: \$.00
Vr Total: \$708,376.00
Nro Cheques: 0



MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA
SECRETARÍA DE HACIENDA
NIT. 891.380.033-5



RECIBO DE PAGO
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FECHA DE EMISIÓN

25/08/2020

No. DE RECIBO

20010310005565

CÉDULA CATASTRAL
010104180020000
MATRÍCULA INMOBILIARIA

NOMBRE PROPIETARIO TITULAR
POTES * ARCESIO
TIPO DE PREDIO
CABECERA MUNICIPAL

CÉDULA/NIT
000002031265
CLASIFICACIÓN DEL PREDIO

DIRECCIÓN DEL PREDIO
C 30B 14A 20
ÁREA TERRENO
0 ha - 55 m2

DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN
C 30B 14A 20
ÁREA EDIFICADA
55 m2
ESTRATO
1

- COPIA CONTRIBUYENTE -

VIGENCIA	AVALUO PREDIO	TARIFA	PREDIAL	ALUMBRADO	OTROS	INTERESES	DESCUENTO	TOTAL
2020	28.366.000	4,16 MIL	117.980			5.072	0	123.052
2019	27.540.000	4,16 MIL	114.544			35.178	58.087	91.635
2018	26.738.000	4,16 MIL	111.208			64.523	86.765	88.966
2017	25.959.000	4,16 MIL	107.968			94.527	116.121	86.374
2016	25.203.000	4,16 MIL	104.824			125.327	146.292	83.859
2015	24.469.000	4,16 MIL	101.772			151.834	172.188	81.418
2014	23.756.000	4,36 MIL	103.556			184.438	205.149	82.845
2013	13.675.000	6,42 MIL	87.784			182.512	200.069	270.296
TOTALES			849.636			843.411	984.671	708.376

Periodos: 2020,2019,2018,2017,2016,2015,2014,2013



(415)770998009332(8020)20010310005565(3900)0000708376(96)20200831

ENTIDADES RECAUDADORAS AUTORIZADAS

Banco de Occidente Banco AV Villas Banco de Bogotá Banco popular BBVA

RECIBO EMITIDO EN VENTANILLA

PÁGUESE HASTA
VALOR DEUDA
MENOS DESCUENTOS
TOTAL A PAGAR

31/08/2020

1.693.047

984.671

708.376

Bancolombia Banco Caja Social COLPATRIA Banco Agrario de Colombia

GENERADO: KARANGO - 25/08/2020 - 190.6.176.106

AA 7205573



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE
GUADALAJARA DE BUGA.- ESCRITURA PUBLICA
NUMERO: NOVECIENTOS VEINTITRES (923).
FECHA: TREINTA Y UNO (31) DE JULIO DE
2.002.
LUGAR: GUADALAJARA DE BUGA.

NOTARIO: CARLOS AUGUSTO COBO BEJARANO.

CARGO: NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO DE GUADALAJARA DE BUGA.

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 373-66195

FICHA CATASTRAL NUMERO: 01141802000

UBICACION DEL PREDIO: URBANO.

DIRECCION DEL PREDIO: CALLE 30B No. 14A-20

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO O CONTRATO: COMPRAVENTA COD

101. VALOR DEL CONTRATO: \$2.000.000.00

AVALUO DEL PREDIO: \$3.178.000.00.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO Y DOCUMENTO DE

IDENTIDAD: VENDEDORA: ARCESIO POTES C.C. 2.631.265 DE SAN

PEDRO (VALLE); COMPRADORA: MARIA ELENA ROBAYO C.C.

29.272.699 DE BUGA (VALLE).

En la ciudad de Guadalajara de Buga, Departamento del Valle

del Cauca República de Colombia, a los Treinta y Uno (31)

días del mes de Julio de 2.002. Ante Mi, CARLOS AUGUSTO

COBO BEJARANO, NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO DE GUADALAJARA DE

BUGA En la Ciudad de Guadalajara de Buga, Departamento del

Valle del Cauca, República de Colombia, ante mi CARLOS

AUGUSTO COBO BEJARANO, notario Primero del Circulo de

Guadalajara de Buga, comparecieron ARCESIO POTES, mayor de

edad, vecino de ésta ciudad, identificado con la cédula de

ciudadanía número 2.631.265 de San Pedro Valle, que para los

efectos de este contrato se denominara EL VENDEDOR, por una

parte, y MARÍA ELENA ROBAYO, también mayor de edad, vecina

de Guadalajara de Buga, identificada con la cédula de

ciudadanía número 29.272.699 de Buga, quien en adelante y

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO
Carlos A. Cobo Bejarano
Notario Primero de Buga

AA 7205573



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE
GUADALAJARA DE BUGA.-ESCRITURA PUBLICA
NUMERO: NOVECIENTOS VEINTITRES (923).
FECHA: TREINTA Y UNO (31) DE JULIO DE
2.002.
LUGAR: GUADALAJARA DE BUGA.

NOTARIO: CARLOS AUGUSTO COBO BEJARANO.
CARGO: NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO DE GUADALAJARA DE BUGA.
MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 373-66195
FICHA CATASTRAL NUMERO: 01141802000
UBICACION DEL PREDIO: URBANO.
DIRECCION DEL PREDIO: CALLE 30B No. 14A-20
NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO O CONTRATO: COMPRAVENTA COD
101. VALOR DEL CONTRATO: \$2.000.000.00
AVALUO DEL PREDIO: \$3.178.000.00.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO Y DOCUMENTO DE
IDENTIDAD: VENDEDORA: ARCESIO POTES C.C. 2.631.265 DE SAN
PEDRO (VALLE); COMPRADORA: MARIA ELENA ROBAYO C.C.
29.272.699 DE BUGA (VALLE).

En la ciudad de Guadalajara de Buga, Departamento del Valle
del Cauca República de Colombia, a los Treinta y Uno (31)
días del mes de Julio de 2.002. Ante Mi, CARLOS AUGUSTO
COBO BEJARANO, NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO DE GUADALAJARA DE
BUGA En la Ciudad de Guadalajara de Buga, Departamento del
Valle del Cauca, República de Colombia, ante mi CARLOS
AUGUSTO COBO BEJARANO, notario Primero del Circulo de
Guadalajara de Buga, comparecieron ARCESIO POTES, mayor de
edad, vecino de ésta ciudad, identificado con la cédula de
ciudadanía número 2.631.265 de San Pedro Valle, que para los
efectos de este contrato se denominara EL VENDEDOR, por una
parte, y MARÍA ELENA ROBAYO, también mayor de edad, vecina

para todos los efectos del presente Contrato se denominará
LA COMPRADORA se ha celebrado el presente contrato de compra
- venta, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:
PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO: El vendedor ARCESIO POTES por
este instrumento público transfiere a título de venta a
favor de la compradora MARÍA ELENA ROBAYO, el pleno derecho
de dominio y posesión material que tiene y ejerce sobre el
siguiente bien inmueble: un Bien Inmueble lote de terreno
con casa de habitación, ubicada en el conjunto residencial
LOS ROSALES, compuesta de Sala Comedor, una Habitación,
Cocina, Baño, Patio, con todos los servicios de Energía,
Acueducto y Alcantarillado, ubicada en esta ciudad,
departamento del Valle del Cauca, con una extensión
superficial de SESENTA METROS CUADRADOS (60 Mts²), con
folio de Matrícula Inmobiliaria No 373-0000066195, la cual
se encuentra alinderada de la siguiente forma: POR EL NORTE:
en 5 mts. muro medianero con el lote No 73; SUR: en 5 mts.,
un frente con la calle 30B; ORIENTE: en 12 mts., muro
medianero con el lote No 89; OCCIDENTE: en 12 mts., muro
medianero con lote No 91. SEGUNDO: TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El
Vendedor adquirió el Inmueble mediante Escritura Pública No
1198 de la Notaria Segunda de Guadalajara de Buga del 23 de
Mayo de 1998, registrada a folio de Matrícula Inmobiliaria
No 373-0000066195 de la Oficina de Instrumentos Públicos de
Guadalajara de Buga, ubicado el Inmueble en la Calle 30B No
14 A 20 Conjunto Residencial "LOS ROSALES". TERCERO: PRECIO
Y FORMA DE PAGO: El precio de esta compra-venta es de la
suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000,00) MONEDA
CORRIENTE, cancelados de la siguiente forma: a) La suma de
UN MILLON SETECIENTOS MIL PESOS (\$1.700.000,00) MONEDA
CORRIENTE que el vendedor tiene recibido a entera
satisfacción; b) El Saldo o sea la suma de TRESCIENTOS MIL

AA 7205574



garantiza mediante un (1) Título Valor
(Letra) por TRESCIENTOS MIL PESOS
(\$300.000,00) MONEDA CORRIENTE, que
será pagadera a la firma de la presente
escritura. PARÁGRAFO PRIMERO: No

obstante la forma de pago pactada, el

vendedor y la compradora renuncian expresamente a cualquier
condición resolutoria que se derive de ella y la venta se
otorga firme e irrevocable. CUARTO: LIBERTAD Y SANEAMIENTO:

El inmueble que se vende es de exclusiva propiedad del
vendedor, no lo ha enajenado por acto anterior a la presente
venta y lo garantiza libre de servidumbres, usufructo, uso,
habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos
pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis,
arrendamientos por escritura pública, patrimonio de familia
y gravámenes, excepto el hipotecario, QUINTO: El bien
inmueble que adquiere la compradora soporta un Gravamen
Hipotecario de 1er Grado a favor de Ahorramas Corporación de
Ahorro y Vivienda, hoy asumido por AV-Villas, por un valor
de CINCO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS
(\$5 950.000,00) MONEDA LEGAL, por el sistema de valor
constante. PARÁGRAFO SEGUNDO: presente la compradora MARÍA

ELENA ROBAYO, acepta que el bien inmueble que adquiere,
tiene gravamen hipotecario de 1er Grado que garantiza un
saldo o sea la suma de CINCO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA
MIL PESOS (\$5 950.000,00) MONEDA LEGAL, a favor de Ahorramas
Corporación de Ahorro y Vivienda hoy AV-Villas. PARÁGRAFO
30: Que el gravamen hipotecario se encuentra constituido en
la escritura pública No 1198 del 23 de Mayo de 1998 de la
Notaria 2ª de Guadalajara de Buga, a partir de la obligación
que la constituye o sea la Cláusula Primera a la hoja número

pena por parte de la Corporación de hacer efectivo el Crédito Hipotecario. SEXTO: ENTREGA DEL INMUEBLE: El vendedor manifiesta que en la fecha ha hecho entrega real y material del inmueble objeto de esta compra-venta a la Compradora. SÉPTIMA: GASTOS: Los Gastos que se causen por el otorgamiento de la presente escritura se pagarán por partes iguales, la boleta fiscal y el registro también. OCTAVO: presente la Compradora MARÍA ELENA ROBAYO, manifestó: a) Que acepta esta escritura con todas sus estipulaciones y la compra-venta que por medio de ella se le hace por estar de acuerdo con lo convenido, b) Que ha recibido ha entera satisfacción el inmueble que por esta escritura adquiere, que su estado civil es el de VIUDA, y que de conformidad con la Ley 258 de 1.996, este predio no lo afecta a vivienda familiar

HASTA AQUÍ LA MINUTA.

Advertí la formalidad del Registro durante el término Legal de (60 días calendario). Paz y Salvo Municipal No.00009768. A nombre de: Arcesio Potes. De Fecha: Julio 26 de 2.002. Hasta: Diciembre 31 de 2.002. Predio Nro. 01141802000.

Certificado Catastral número: Avalúo \$3.178.000.00. Paz y Salvo de Valorización No. 121939.

LEIDO A LOS OTORGANTES LA APROBARON Y FIRMAN POR ANTE MI DE LO CUAL DOY FE. DERECHOS \$ 19.099.00 RESOLUCION 4188 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 2.001. IVA \$ 9999.00 SE CORRIO EN LAS HOJAS NOTARIALES NUMEROS: AA 7205573, 7205574, 7205575. Retención \$31.780.00.

EL VENDEDOR,

Arcesio Potes

ARCESIO POTES



AA

7205575



LA COMPRADORA,

Maria E Robayo

MARIA ELENA ROBAYO

C.C. 29272699 DE Buga

EL NOTARIO,

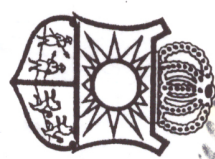
Carlos A. Cobo Bejarano
CARLOS AUGUSTO COBO BEJARANO

Carlos A. Cobo Bejarano

M.A.D.

Notario Primero de Buga





MUNICIPIO DE
GUADALAJARA DE BUGA
Nit: 891.380.033-5 Cód. 76111
SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS
SECCION VALORIZACION
Con destino a la Tesorería Municipal
PAZ Y SALVO
121939

Carlos A. Pardo Rojasano
Notario Primero de Buga

Fecha, Julio 26 de 2002

El Jefe de Sección de Valorización Municipal de Buga, para los efectos del
Artículo 25 de la Ley 1a. de 1943.

DECLARA:

Que, Potes Arcesio

Cédula No. 2631265 de _____ está a
PAZ Y SALVO con Valorización Municipal por contribuciones de Valorización.

Válido hasta Sept. 30/2002

Observaciones: Válido para el interesado.

Predio No. 01141802060

[Signature]
Secretaría

FORMAX PBX: 2285656 - BUGA

MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA
SECRETARIA DE HACIENDA
NIT. 891.380.033-5
CODIGO 76111
PAZ Y SALVO MUNICIPAL

Número: 00009768

Fecha de Expedición: 2002/07/26

Válido Hasta: 2002/12/31

escrito TESORERO MUNICIPAL CERTIFICA QUE:

POTES * ARCESIO

C.C./Nit: 2631265

ESTA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO DE ESTE MUNICIPIO POR CONCEPTO DE
PREDIAL UNIFICADO DEL SIGUIENTE PREDIO:

01141802000

CL 30B 14A 20

3,178,000

NUMERO VALORIZACION

121939

[Signature]

El Tesorero Municipal

Liquidador

Carlos A. Pardo Rojasano
Notario Primero de Buga

VALIDEZ DE ESTE CERTIFICADO: Para que este documento sea válido, requiere:
Firma del Tesorero Municipal;

REPUBLICA DE COLOMBIA
CENULA DE CIUDADANIA No. 29,272,699



DE Buga (Valle)
APELLIDOS ROBAYO RODRIGUEZ
NOMBRES Mario Elena
NACIDO 8-May-1935-Bogotá, D.E.
ESTRURA 1-47 COLOR Irida
SEÑALES Ninguna
FECHA Exp: 12-Ene-61-Rect: 17-May-90
Firma del Ciudadano
Firma del Notario

Indice Directivo

COMISION NACIONAL DEL ESTADISTICO

Notario Primero de Buga
Firma del Notario



REPUBLICA DE COLOMBIA
CENULA DE CIUDADANIA No. 29.272.699

DE Buga(Valle)

APPELLIDOS ROBAYO RODRIGUEZ

NOMBRES Maria Elena

NACIMIENTO 8-May-1935-Bogotá, D.C.

ESTRURA 1-47 COLOR FLEGA

SEÑALES Ninguna

FECHA Exp:12-Ene-61-Rec:17-May-90

Francisco Rodríguez
Firma del Ciudadano

Humberto
Firma del Registrador



Notario Primero de Buga
Francisco Rodríguez
Firma del Notario



REPUBLICA DE COLOMBIA
CEDULA DE CIUDADANIA No. 2.631.265
DE: San Pedro (Valle)
APPELLIDOS: POTES
NOMBRES: Arcesio
NACIDO: 13-Jun-1953-San Pedro (Valle)
ESTATURA: 1-70 COLOR: P. Ig.
SEÑALES: Ninguna
FECHA: 10-Oct-75

FIRMA DEL CIUDADANO
Arcesio Potes
REGISTRADOR NACIONAL DEL ESTADO CIVIL



INDICE DERECHO



663416

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICA - DANE
INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI
CERTIFICADO No. 002732

Pag.

EL SUSCRITO JEFE DE LA DELEGADA BUGA

A SOLICITUD DEL INTERESADO

CERTIFICA:

Que revisados los archivos catastrales correspondientes al municipio de
BUGA-----, departamento de VALLE-----
se encontro la siguiente inscripcion:

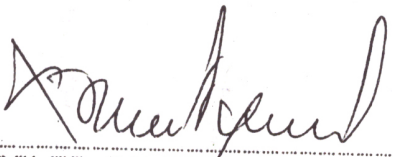
PREDIO NUMERO:	010104180020000	MATRICULA INMOBIL.:	373-0066195
AREA DE TERRENO:	55 Mt2	AREA CONSTRUIDA:	33 Mt2
AVALUO CATASTRAL:	*****3,178,000	VIGENCIA PREDIAL:	01/01/2002
DIRECCION:	C 30B 14A 20	UBICACION:	URBANO

NOMBRE INSCRITO	IDENTIFICACION	ESTADO CIVIL
FOTES * ARCESIO	000002631265	

NOTA: LA INSCRIPCION EN EL CATASTRO NO CONSTITUYE TITULO DE DOMINIO, NI SANEA
LOS VICIOS QUE TENGA UNA TITULACION O POSESION. ART.18 RESOLUC.2555 DE 1988.

DADO EN LA DELEGADA BUGA

FECHA(d/m/a): 09/08/2002 RECIBO 060379


RODOLFO SALCEDO OSPINA
JEFE DE DELEGADA

(A)

Carlos A. Gato B. Jimenez
Notario Primero de Buga

REVISOR

La calidad no debe ser y salió así

REPUBLICA DE COLOMBIA
CEDULA DE CIUDADANIA No. 2.631.265
San Pedro (Valle)

DE: POTES
APELLIDOS: Arcesio
NOMBRES: 13-Jun-1953-San Pedro (Valle)
NACIDO: 1-70 COLOR: Negro
ESTATURA: Ninguna
SEÑALES: 10-Oct-75
FECHA:

FIRMA DEL CIUDADANO
Registrador Nacional del Estado Civil



INDICE DERECHO



de Fol SEGUNDA fotocopia tomada del original que consta

de 06 hojas útiles y se expide con destino a:

OFICINA DE REGISTRO

En constancia se expide en Buga a los 10 AGO 2002

EL NOTARIO:



Carlos A. Cobo Bejarano

Notario Primero de Buga

GUILLERMO SALAZAR GIRALDO

A b o g a d o

Universidad Libre

Buga, calle 2 A No. 8-37. Tel 2394165 Cel. 317 4420018

E-mail: guillermosalazar62@gmail.com

Buga, 19 de mayo de 2021

Señora Jueza

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

E.S.D.-

**Asunto: Reivindicatorio de ARCESIO POTES contra
JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO.**

Radicación No. 2021-00134 -00

GUILLERMO SALAZAR GIRALDO, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente al pie de mi firma, de manera comedida y atenta presento el poder que me ha otorgado el ciudadano **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO**, demandado en la causa de la referencia, con el fin de que se sirva reconocerme personería suficiente para actuar en ella.

Y en cumplimiento de ese mandato, tempestivamente doy respuesta a la demanda en la siguiente forma:

A LOS HECHOS

Respecto de los supuestos fácticos en que descansa la demanda referenciada, digo:

HECHO PRIMERO.- Es cierto que el señor apoderado **MONTEGRANARIO ALVAREZ PEREA** recibió poder del ciudadano **ARCESIO POTES** para adelantar esta temeraria acción reivindicatoria.

HECHO 2.- Es cierto.

HECHO SEGUNDO.- No entiende el suscrito a que se refiere el señor apoderado del demandante por “**posesión extraña**”, “**de manera ilógica**”.

No es cierto que el poseedor **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO** ejerza violencia psicológica contra el señor **ARCESIO POTES**, persona con la que por cierto no se ve desde hace bastantes meses. Tampoco es cierto que mi poderdante no haya ejercido posesión material con ánimo de señor y dueño sobre el bien materia de demanda por el tiempo o término que la ley señala para ganar por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, pues por el contrario, han transcurrido más de diez años desde que el mencionado señor **BONILLA ROBAYO** inició dicha posesión material.

HECHO TERCERO.- No es cierto. En el certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria 373-66195 se describe un lote de terreno ubicado en este municipio en la calle 30B #14A-20 con área de 60 mts², o sea 5 metros de frente por 12 metros de fondo.

En este documento no se singulariza el inmueble por sus linderos, componentes, anexidades, etc.

HECHO CUARTO.- Aunque no se especifica a qué diálogo se refiere este hecho, si asumimos que es el que se dio en 2001 cuando se realizó el negocio de la compraventa que se plasmó en la escritura pública número 923 del 31 de julio de 2002, corrida en la notaría 1ª del círculo de Buga, debemos decir que ciertamente entre **ARCESIO POTES** como prometiente vendedor y **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO** como prometiente comprador se suscribió una promesa de compraventa respecto del inmueble de la calle 30 B #14-A-20 de Buga, documento que a casi dos décadas de elaborado es imposible conservarlo; también es pertinente decir que la escritura que menciono en precedencia la suscribieron el propio demandante y la progenitora del demandado debido a que éste, por cuestiones laborales, se hallaba radicado en la ciudad de Pereira, situación que no tiene nada de absurda como se expresa, luego carece de fundamento la afirmación que se hace en el sentido de que el pretensor **NUNCA CONOCIÓ** a la señora **MARIA ELENA ROBAYO** quien fungió como adquirente siendo que firmó con ella la susodicha escritura pública; manifestación que a renglón seguido es desmentida por el propio apoderado cuando afirma: “**y esta NO cumplió con lo estipulado en la escritura que este manifiesta, ya que como esta estuvo sometida a condiciones tales como la subrogación del crédito bancario enunciada pero no realizada del crédito, razón ésta por la cual jamás se pudo inscribir o registrar esta escritura en la oficina de instrumentos públicos de Buga**”.

Entonces: ¿Conoció a la señora Robayo o no la conoció?, interrogante que cabe dentro del contexto del hecho que se está respondiendo.

La escritura por medio de la cual el señor **ARCESIO POTES** transfirió el dominio del predio a doña **MARIA ELENA ROBAYO** no se registró por olvido de ésta, no porque no se hubiera tramitado la subrogación del crédito que jamás se pactó entre el demandante y mi representado **BONILLA ROBAYO** cuando celebraron la promesa de compraventa.

HECHO QUINTO.- Ignoro a qué manifestación del demandado se refiere el demandante, pero frente a ella digo que **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO** siempre se ha reputado -que no refutado- poseedor material del inmueble desde antes de adquirirlo a través de su progenitora, señora que por cierto no asumió ninguna obligación de tramitar subrogación del crédito como equivocadamente se afirma, basta con leer el texto de la escritura de adquisición para darse cuenta de que no se pactó ninguna subrogación. Se itera que quien negoció con el vendedor el predio materia de esta demanda y quien pagó el precio fue **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO**, solo que por razones explicadas la escritura se corrió a nombre de su señora madre.

En cuanto a la “**manera violenta y amenazante**” que anuncia el demandante lo niego rotundamente pues no ha habido por parte de mi cliente un solo acto de esa índole ya que la posesión que tiene sobre el inmueble ha sido quieta, tranquila, pacífica, ininterrumpida. Esa posesión, consiste entre otros actos, en entregar en arrendamiento el inmueble, como lo ha hecho: habitarlo, hacerle modificaciones y

mejoras, etc, y como lo adquirió legítimamente y no reconoce dominio a nadie es apenas natural y obvio que exija a sus arrendatarios que solo a él le cancelen el valor de la renta.

HECHO SEXTO.- Desconozco si el señor **POTES** ha ofrecido en venta el predio que nos ocupa, pero en caso de haberlo hecho ello por sí mismo no constituiría un acto de dominio ya que la posesión, como el mismo lo hace saber, la detenta desde hace 16 años **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO**. Desde luego que ante la presencia de alguien preguntando por la venta del inmueble la respuesta rotunda de su poseedor legítimo es un NO dado su inobjetable derecho sobre el mismo.

HECHO SEPTIMO.- Se dice que en “un absurdo jurídico” **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO** canceló las cuotas pendientes de pago al banco que había otorgado el crédito para la adquisición del inmueble a **ARCESIO POTES**, pago que efectivamente hizo a nombre del deudor por cuanto en el negocio no se pactó que el adquirente debía tramitar la subrogación del crédito. Es absolutamente falso que **ARCESIO POTES** una vez firmada la escritura a nombre de doña **MARIA ELENA ROBAYO** hubiera pagado las cuotas pendientes; fue precisamente porque estaba atrasado en cuatro o cinco cuotas que decidió ofertar el predio a **BONILLA ROBAYO** quien el 6 de julio de 2003, después de pagar y obtener el levantamiento del embargo que ya se había materializado por la mora obtuvo la cancelación de la medida cautelar; desde luego que a nombre de quien figuraba como poseedor inscrito..

HECHO OCTAVO.- Es cierto. El propio abogado que ahora funge como apoderado del reivindicante lo había demandado a título personal ante el juzgado 1º civil municipal de Buga, acción ejecutiva dentro de la cual se promovió incidente de desembargo por parte de **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO**, saliendo airoso en sus pretensiones debido a que probó la posesión material que viene ejerciendo sobre el predio desde hace ya más de diez años.

En cuanto a la **SOLICITUD ESPECIAL** sobre el “análisis jurídico de los movimientos registrados en el certificado de tradición, ya que causa extrañeza que el demandado NO haya ejercido acción alguna...” expreso que una vez **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO** canceló las cuotas que adeudaba al banco su prometiente vendedor y ahora demandante **ARCESIO POTES**, lo cual hizo, obviamente, a nombre de éste ante la inexistencia de compromiso de subrogación del crédito, se produjo la cancelación del embargo que ya estaba registrado en la anotación 006 del folio de matrícula inmobiliaria 373-66195, cancelación que se produce el 6 de marzo de 2003 cuando **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO** canceló las cuotas atrasadas que tenía su prometiente vendedor **ARCESIO POTES**.

A L A S P R E T E N S I O N E S

Negados en lo fundamental los hechos de la demanda es apenas obvio que me oponga a las pretensiones, por lo cual expongo lo siguiente:

Primera pretensión.- Sírvase despacharla desfavorablemente toda vez que **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO** desde hace más de diez años, sin interrupción de ninguna especie y hasta hoy tiene la posesión material, quieta, tranquila, ininterrumpida y pacífica del predio ubicado en la calle 30 B No. 14-A-30 de esta ciudad; posesión que le da derecho a ganar el dominio pleno de dicho inmueble mediante el fenómeno jurídico de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Es de adverar en este punto que la posesión material del predio a que se contrae esta demanda no la perdió el demandante por ningún acto contra su voluntad sino que la entregó voluntariamente a la madre del demandado una vez firmó la escritura de compraventa, como ha sido afirmado en precedencia. Así consta en el instrumento público que contiene el contrato de compraventa. El hecho de que por olvido o por ignorancia la señora no haya registrado esa escritura no desnaturaliza la voluntad libre y voluntaria del vendedor de hacer la entrega material del predio.

Segunda pretensión.- Consecuencialmente se servirá abstenerse de ordenar la restitución demandada a la actora.

Tercera pretensión.- En el improbable evento de sentencia que acoja las pretensiones de la demanda, se servirá, respetada jueza, negar la condena al pago de los frutos civiles toda vez que ha posesión la ha ejercido el opositor con buena fe. Por el contrario, reconocerá las mejoras que mi cliente ha plantado en el predio.

Cuarta pretensión.- Dada la buena fe en la posesión por parte de mi mandante, en el improbable evento, repito, de una sentencia favorable al demandante, si estaría obligada

la actora a cancelar las mejoras que el convocado a juicio ha realizado en el inmueble. Esta afirmación no comporta en modo alguno derecho del demandante sobre el predio, es decir, con ello no estoy reconociendo el más mínimo derecho al señor **POTES** .-

Quinta pretensión.- Recabo que como mi representado ha poseído de buena fe el predio demandado en reivindicación, solo en presencia de una sentencia adversa a sus pretensiones en la que se demostrara lo contrario sería posible acoger esta demanda.

Sexta pretensión.- Desde luego que una vez fallado este proceso en favor del convocado a juicio, el mismo se le debe adjudicar libre de todo gravámen.

Séptima pretensión.- Al igual que la anterior, procedería en caso de decisión favorable al accionante. La sentencia, que seguramente debe favorecer a **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO** se inscribirá a nombre de él.

Octava pretensión.- Como estoy seguro que la decisión favorecerá a mi cliente, le solicito condenar en costas al pretensor.

EXCEPCIONES DE MERITO

De conformidad con el numeral 3 del artículo 96 del Código General del Proceso me permito formular las siguiente excepciones de fondo.

1a.- PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

La fundamento en el hecho de que el señor **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO** desde septiembre de 2.001 está en posesión material ininterrumpida, quieta y pacífica del predio que pretende reivindicar el demandante **ARCESIO POTES**.

En efecto, ante la imposibilidad económica de **ARCESIO POTES** de cancelar las cuotas mensuales al banco AV Villas y frente al embargo que ya esta entidad bancaria había ejecutado sobre el predio que nos ocupa, el demandado dentro de esa acción real optó por vender el inmueble para salvar parte de la inversión que había hecho, esto es, la cuota inicial que había dado para adquirir el predio equivalente a \$2'600.000 m/cte. Fue así como negoció la propiedad recibiendo \$2'000.000 por el valor que había aportado, debiendo **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO** pagarle ese valor y cancelar la deuda que había en el citado banco para lograr su desembargo, cosa que hizo mi cliente a nombre de quien figuraba como propietario inscrito pues no se adelantó trámite alguno ante el banco para que se subrogara la obligación. Una vez al día el crédito y levantada la medida cautelar, el 31 de julio de 2.002 en la notaría 1ª del círculo de Buga se firmó la escritura pública número 923 por medio de la cual **ARCESIO POTES** formalizó la compraventa a nombre de doña **MARIA ELENA ROBAYO**, madre del comprador, siendo de advertir que hubo de hacerse la escritura a nombre de esta señora porque para la fecha **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO** estaba radicado en la ciudad de Pereira y tenía inconvenientes para venir a suscribir ese acto notarial.

En la aludida escritura pública se consigna que en la fecha: 31 de julio de 2002 el vendedor hace entrega real y material a la compradora del bien materia de compraventa; no obstante, esta fue una simple formalidad pues la entrega física del apartamento había sucedido desde el momento en que se hizo el negocio entre **ARCESIO POTES y JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO**. Esa posesión material se ha prolongado hasta el día de hoy sin que haya sido interrumpida válidamente por ningún acto jurídico encaminado a privar a mi cliente del derecho de ganar el dominio por ese largo periodo de señor y dueño.

Como es fácil deducirlo y como se demostrará con las pruebas de que hablaré más adelante, **ARCESIO POTES** procrastinó el término dentro del cual podría haber demandado con éxito la reivindicación del inmueble ya que ni natural ni civilmente al señor **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO TORO** se le ha suspendido o interrumpido su posesión material.

2.- FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.

Esta excepción se basa en el hecho incuestionable de que **ARCESIO POTES** se desprendió de la posesión material del inmueble que pretende reivindicar en virtud de un negocio jurídico completamente válido.

Ciertamente, como se dijo renglones atrás, cuando se firmó por parte del pretensor la escritura pública número 923 de 31 de julio de 2002, corrida en la notaría 1ª de Buga, expresó entre otras cosas lo siguiente:

a.- Que por medio de dicho documento público transfería a título de venta a su compradora **MARIA ELENA ROBAYO** el pleno derecho de dominio y posesión material que tenía y ejercía sobre el inmueble que se describe en ese acto escritural.

b.- Que el precio y la forma de pago fue la suma de \$2'000.000 m/cte, los cuales canceló la compradora así \$1'700.000 m/cte que recibió en dinero efectivo el vendedor y el saldo de \$300.000 garantizados con una letra de cambio por valor de \$300.000 pagadera a la firma de la escritura.

c. **Que en esa fecha hizo entrega real y material del inmueble objeto de la compraventa a la compradora.**

Como fácilmente puede apreciarse, **ARCECIO POTES** no ha sido desposeído de la posesión material del inmueble en la forma en que se afirma; no, él entregó esa posesión material que hubiera podido convertirse en real si no hubiera sido porque la señora madre del comprador guardó sin registrar la escritura, y la entregó mediante un contrato de compraventa legítimo, celebrado con todas las formalidades de ley a través de un instrumento público que es plena prueba de la existencia del negocio así no se hubiera registrado.

Desde esta perspectiva es apenas lógico desde un punto de vista estrictamente jurídico que la excepción está llamada a prosperar.

P R U E B A S

Sírvase decretar, practicar y tener como prueba de lo afirmado las siguientes:

T e s t i m o n i a l.-

Interrogatorio de parte.- Dígnese fijar fecha y hora para que el demandante **ARCESIO POTES** absuelva el interrogatorio de parte que le formularé verbalmente o en pliego cerrado sobre los hechos de la demanda y su contestación.

D o c u m e n t a l.-

De conformidad con el artículo 174 del C. G. del Proceso, comedidamente le solicito se sirva solicitar al juzgado primero Civil Municipal de esta ciudad se sirva trasladar en copia o digitalmente a su despacho el expediente que contiene el incidente de levantamiento de embargo y secuestro radicado bajo el número 2018-00197-00, trámite que enfrentó a quien hoy funge como demandante en reivindicación y a mi poderdante **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO**.

OBJETO DE ESTAS PRUEBAS

Con las pruebas que he solicitado pretendo demostrar, primero, que **ARCESIO POTES** dejó vencer los términos para promover la acción reivindicatoria la cual, por cierto, aún propuesta dentro de los diez años, tampoco le hubiera prosperado ante el hecho inocultable de que entregó la posesión material mediante un acto jurídico válido y, segundo, que frente a tales circunstancias carece de derecho para incoar esta acción reivindicatoria.

D E R E C H O

En derecho fundamento estas excepciones en el artículo 370 y 372 del Código General del Proceso y demás normas procesales y sustantivas aplicables.

N O T I F I C A C I O N E S

Mi poderdante recibirá notificaciones virtuales a través de su correo electrónico: nachos-567@hotmail.com, celular 317 4713898.

El suscrito en la calle 2 A No. 8-37, teléfono 2394165, celular 317 4420018, e-mail: guillermosalazar62@gmail.com

De la señora Jueza.

Obsecuente servidor.



GUILLERMO SALAZAR GIRALDO

C.C. No. 6´495.509

T.P. No. 28.271 C.S. Judicatura

GUILLERMO SALAZAR GIRALDO

A b o g a d o

Universidad Libre

Buga, calle 2 A No. 8-37. Tel 2394165 Cel. 317 4420018

E-mail: guillermosalazar62@gmail.com

Buga, 19 de mayo de 2021

Señora jueza

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

E.S.D.-

**Asunto: Reivindicatorio de ARCESIO POTES contra
JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO.**

Radicación No. 2021-00134-00

DEMANDA DE RECONVENCIÓN

GUILLERMO SALAZAR GIRALDO, mayor de edad, vecino de Buga, identificado civil y profesionalmente al pie de mi firma, actuando como apoderado del señor **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO**, según el poder que se presenta con el escrito de contestación de la demanda dentro del proceso reivindicatorio que cursa en su despacho bajo la radicación número 2021-0034-00, iniciado a instancias de **ARCESIO POTES**, tempestivamente promuevo **DEMANDA DE**

RECONVENCIÓN de conformidad con el inciso 1º del artículo 371 del Código General del Proceso, con el propósito de que al negar las pretensiones formuladas en el mencionado proceso reivindicatorio, se profiera sentencia que acoja las solicitudes que más adelante formularé en nombre de **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO**, previa la siguiente relación de

H E C H O S

PRIMERO.- Desde el mes de septiembre de 2001 el señor **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO** viene poseyendo en forma quieta, tranquila, ininterrumpida y pacífica, con ánimo de señor y dueño el predio sita en Buga en la calle 30 B número 14-A-20 , distinguido con la matrícula inmobiliaria número **373-66195** y la cédula catastral número **76111010100000418002000000000**, y lo viene poseyendo porque el señor **ARCESIO POTES** se lo entregó en virtud del negocio que celebró con él debido a que tuvo inconvenientes para cancelar las cuotas mensuales por el crédito que le otorgó el banco AV Villas de esta ciudad cuando adquirió el dominio del inmueble según la escritura pública número 1198 del 23 de junio de 1998 corrida en la notaría 2ª del círculo de Buga. El citado predio cuando fue adquirido por el demandante tenía los siguientes linderos y medidas: NORTE, en 5 metros lineales de extensión muro medianero con lote número 73; SUR, en 5 m.l, su frente con La calle 30 B; ORIENTE, en 12 m.l, muro medianero con

el lote # 89; y OCCIDENTE, en 12 m.l muro medianero con el lote # 9. Los linderos actuales son los siguientes **NORTE**, en 5 m.l con predio de María Teresa Henao G; **SUR**, en 5 m.l con la calle 30 B, su frente; **ORIENTE**, en 12 m.l con predio de Orley Arango Cano y Marleny Ocampo Granada; y **OCCIDENTE**, en 12 m.l con predio de Alexa Katherine Hernández Londoño. El área total del lote es de 60 m2.

SEGUNDO.- En efecto, el predio a que nos estamos refiriendo, es del predio cuya ubicación, cabida, linderos y componentes se dejaron claramente expresados en los hechos anteriores.

TERCERO.- El predio negociado entre el demandante **POTES** y mi prohijado **BONILLA ROBAYO** constaba de una alcoba, sala comedor, un baño, patio, cocina con lavaplatos sin mesón y un lavadero prefabricado, todo en obra gris, sin repello, pisos en cemento y cubierta de eternit sobre estructura metálica, sin cielo raso. Constaba de 60 metros cuadrados, de los cuales 30 metros cuadrados eran lote.

CUARTO.- En el año 2003, sobre los 30 metros cuadrados que carecían de construcción **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO**, con recursos propios fundió losa, construyó dos habitaciones, terminó la cocina con enchape en el mesón que también hizo, colocó pisos en cerámica, lo dotó de reja de seguridad en varilla de hierro cubierta con teja luz, colocó marcos metálicos en las puertas y ventanas.

QUINTO.- En 2008, estando ocupado el predio por la señora **SANDRA PATRICIA VIAFARA GARCIA**, arrendataria de **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO**, también con dineros de su propio pecunio, sobre los 30

metros cuadrados que inicialmente compró a **ARCESIO POTES**, tumbó el techo que tenía en cubierta de eternit y armazón de hierro y en su lugar colocó una losa o plancha en concreto y enlució la fachada.

SEXTO.- Es de anotar que **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO** habitó con su familia el predio referenciado desde cuando lo recibió materialmente de su prometiente vendedor en septiembre de 2001 hasta mediados del año 2008.

SEPTIMO.- El 1 de septiembre de 2008 **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO** entregó en arrendamiento a la señora **SANDRA PATRICIA VIAFARA GARCIA** el predio a que nos venimos refiriendo, señora que lo ocupó con una guardería del ICBF hasta el 28 de enero del año en curso (2021).

OCTAVO.- Recabo que el predio que se describe en este escrito lo ha venido poseyendo materialmente con ánimo de señor y dueño y sin reconocer dominio a nadie, en forma quieta, tranquila, pacífica, ininterrumpida mi poderdante **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO** desde hace más de 19 años cuando lo recibió materialmente de manos de su prometiente vendedor **ARCESIO POTES** en virtud del contrato de promesa de compraventa que celebraron. Todas las mejoras que se ejecutaron sobre el inmueble las realizó el poseedor material **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO** con dineros propios y con su esfuerzo personal, sin que su posesión haya sufrido interrupción natural o civil y sin que nadie le haya reclamado válidamente por ello.

NOVENO.- La posesión material referida en el hecho inmediatamente anterior, supera con creces los diez (10)

años continuos e ininterrumpidos establecidos en la ley como requisito indispensable para la prosperidad de la pretensión de adquisición por el modo de la prescripción extraordinaria de dominio, máxime que el pretensor, como lo anoté anteladamente, jamás ha sufrido interrupción civil o natural de dicha posesión material que, itero, ha sido ejercida de manera pública, tranquila, pacífica, sin violencia ni clandestinidad, ejerciendo su señorío mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica del inmueble, consistente, entre otros actos ostensibles, en el mantenimiento y mejora del mismo, su uso personal con su familia por varios años, la construcción de las mejoras relacionadas en precedencia, ha cancelado impuestos predial y complementarios y, en fin, ha ejecutado toda clase de obras y hechos a las que solo da derecho el dominio.

DECIMO.- JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO ha ejercido la posesión material y realizado la explotación económica del predio en el lapso de tiempo respectivo, en nombre propio, con verdadero ánimo de señor y dueño y sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades; posesión que se extiende hasta el día de hoy.

DECIMO-PRIMERO.- Si se considera el tiempo de posesión quieta, ininterrumpida y pacífica nos damos cuenta que don **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO** tiene derecho a promover esta acción de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio cuya ubicación, cabida, linderos y componentes se dejaron claramente expresados en los hechos anteriores a través de esta demanda de reconvención.

DECIMO-SEGUNDO.- La demanda se dirige contra **ARCESIO POTES**, poseedor inscrito del predio en cuestión, y contra todas las personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el inmueble a usucapir.

D E M A N D A

Con fundamento en los hechos que he dejado narrados y en el derecho que invocaré solicito a usted que en sentencia que haga tránsito a cosa juzgado declare:

A.- Que pertenece en dominio pleno y absoluto al pretensor **JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO**, mayor de edad, vecino de Buga, titular de la cédula de ciudadanía número 614' 883.567, por haberlo adquirido por el modo de la **PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** el predio localizado en Buga en la calle 30 B número 14-A-20, barrio Los Rosales, el cual, según el título originario de adquisición se alindera así: NORTE, en 5 metros lineales de extensión, muro medianero con el lote número 89; SUR, en 5 m.l de extensión, su frente, con la calle 30 B; ORIENTE, en 12 m.l con muro medianero con el lote número 89, OCCIDENTE, en 12 m.l con muro medianero con lote 91. **LOS LINDEROS ACTUALES SON:**

NORTE, en 5 m.l predio de María Teresa Henao García; SUR, en 5 m.l con la calle 30 B, su frente; ORIENTE, en 12 m.l con inmueble de Orley Arango Cano y Marleny Ocampo Granada; y OCCIDENTE, en 12 m.l con predio de Alexa Katherine Hernández Londoño. Tiene un área de 60 metros cuadrados.

B.- Ordénase la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria número **373-6382**.

C.- En caso de oposición infundada, se servirá condenar en costas a la vencida en juicio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho las siguientes normas: del Código Civil: arts. 764 y siguientes; 981 y concordantes, 2513 y demás disposiciones sustantivas. Del Código General del Proceso: arts. 82 83, 84, 222 y s.s., 368 a 373 y demás normas aplicables.

P E R S O N E R Í A

Al tenor del poder adjunto le solicito se sirva reconocerme personería suficiente para actuar.

C U A N T Í A

La cuantía la estimo en cincuenta millones de pesos moneda corriente (\$50´000.000).

C O M P E T E N C I A

Por estar conociendo usted de la demanda de reivindicación en la cual se ha promovido esta de reconvención, la competencia es suya; además por el factor territorial ya que es Buga el lugar donde se halla localizado el inmueble.

M E D I O S D E P R U E B A

Comendidamente solicito a la señora jueza se sirva, a más de otorgar valor probatorio a los documentos que relaciono, decretar la práctica de las siguientes pruebas:

Testimonial.-

Recibir declaración jurada a las siguientes personas, cuyo nombre, identificación, dirección, celular y correo electrónico apporto:

HUMBERTO QUESADA RENGIFO, c.c. # 6' 183.167, localizable en la carrera 15 No. 4-98 de Buga, celular 317 6379651, correo electrónico: hquesada2009@hotmail.com

LUZ DARY LONDOÑO HERNANDEZ, c.c # 38'871.776, residente en calle 30 B # 14-A-24, celular 317 3783706, correo electrónico: brifer-14@hotmail.com

MAURICIO CASTRILLO, c.c. # 14'887.528, dirección: Carrer 13 Bis # 31-30, elular 318 5080589, e-mail: nachos-567@hotmail.com

SANDRA PATRICIA VIAFARA GARCIA, c.c. # 38'869.784, dirección: calle 29 # 17-77, celular 315 2392245, correo electrónico: sapa.viafara@gmail.com

JAIRO CORREA, carrera 10 # 18-38, celular 316 3734195

CARLOS ALBERTO FRANCO POLANCO, C.C. # 79'252.258, dirección: calle 26 No. 12-60, celular 310 4531404, e-mail: carlosfrancopolanco2020@gmail.com

Documental.-

Igualmente le presento el recibo de pago de impuesto predial y complementario realizado por mi poderdante por los años comprendidos entre 2013 y 2020.

También anexo certificado especial de pertenencia, pleno dominio # 2020-44153 expedido por la Superintendencia de Notariado y registro, con la advertencia de que no se aporta con fecha reciente por cuanto la oficina de registro de II.PP no está presentando servicio al público, pero si es necesario actualizarlo posteriormente, así se hará.

Copia auténtica de la escritura pública número 923 del 31 de julio de 2002 corrida en la notaría 1ª de Buga, sin registrar, documento público por medio del cual el demandante dio en venta a doña MARIA ELENA ROBAYO (Q.E.P.D) el predio a que se contrae esta demanda.

OBJETO DE LA PRUEBA

Establecer las circunstancias de tiempo y modo en que mi poderdante viene ejerciendo la posesión material del predio en controversia, especialmente los actos propios de la posesión y demás circunstancias necesarias para ello.

MEDIDA CAUTELAR

Atentamente le solicito se sirva ordenar la inscripción de esta demanda en la matrícula inmobiliaria 373-66195.

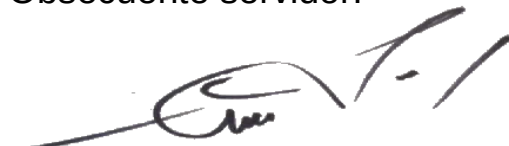
NOTIFICACIONES

Mi prohijado JOSE IGNACIO BONILLA ROBAYO en su correo electrónico: nachos567@hotmail.com

El suscrito abogado en la calle 2 A No. 8-37, celular 317
4420018.E-mail: guillermosalazar62@gmail.com

De la señora Jueza.

Obsecuente servidor.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Salazar', with a long horizontal stroke extending to the left.

GUILLERMO SALAZAR GIRALDO

C.C. No. 6´495.509

T.P. No. 28.271 C.S. Judicatura